

# **Die Entwicklung des Bausparwesens in der Bundesrepublik Deutschland in der Zeit zwischen 1949 und 1990**

**Eine Institutionenökonomische Analyse**

Inauguraldissertation

zur

Erlangung des Doktorgrades

der

Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät der

Universität zu Köln

2011

vorgelegt von

Diplom Kaufmann Thomas Rudolf Kohlhase

aus

Köln-Lindenthal

Referent: Prof: Dr. Toni Pierenkemper  
Korreferent: Prof. Dr. Carsten Burhop  
Tag der Promotion: 03.02.2012

## Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis .....	V
Abkürzungs- und Symbolverzeichnis .....	VII
1 Einleitung .....	1
1.1 Vorbemerkungen .....	1
1.2 Zielsetzung und Gegenstand .....	4
1.3 Gang der Untersuchung und Aufbau der Arbeit .....	6
1.4 Forschungsstand und Quellenlage.....	9
1.4.1 Darstellung des Standes in der Literatur .....	9
1.4.2 Darstellung des Archivbestandes .....	15
1.4.3 Bemerkungen zur Quellenlage .....	15
2 Theoretische Grundlagen .....	20
2.1.1 Das Kollektivprinzip als Wesen des Bausparens – Ein Erklärungsmodell.....	21
2.1.2 Der Ablauf eines Bausparvertrages.....	23
2.1.2.1 Der Vertragsabschluss.....	24
2.1.2.2 Die Sparphase.....	26
2.1.2.3 Die Zuteilungsphase .....	30
2.1.2.4 Der Darlehensverzicht.....	32
2.1.2.5 Die Tilgungsphase.....	33
2.1.2.6 Risikolebensversicherung.....	37
2.1.2.7 Vor- und Zwischenfinanzierung.....	38
2.1.2.8 Die Bausparförderung .....	38
2.2 Bausparen im Rahmen des gesamtwirtschaftlichen Sparprozesses .....	41
2.2.1 Abgrenzung des Bausparens von anderen Spar- und Anlageformen.....	41
2.2.2 Theoretische Ansätze zur Erklärung des Sparverhaltens im Allgemeinen sowie zum Bausparverhalten im Speziellen .....	42
2.2.2.1 Keynesianische Konsumfunktion.....	43
2.2.2.2 Die Lebenszyklushypothese nach Modigliani.....	44
2.3 Die Erkenntnisse der NIÖ zur theoretischen Erklärung und Existenz von Finanzintermediären im Allgemeinen und Bausparkassen im Besonderen.....	46
2.3.1 Ökonomische Theorien zur Erklärung der Existenz von Finanzintermediären.....	48
2.3.1.1 Mikroökonomische Erklärungsansätze .....	49
2.3.1.2 Definition und Formen der Finanzintermediation.....	49
2.3.2 Finanzierungsverträge, Kooperation und Agency Theorie .....	50
2.3.2.1 Qualitätsunsicherheit – Adverse Selektion .....	52

2.3.2.2	Verhaltensunsicherheit – Moral Hazard.....	54
2.3.2.3	Hold Up.....	60
2.4	Zur Existenz von Bausparkassen als Finanzintermediäre .....	60
2.4.1	Begriffsabgrenzungen .....	63
2.4.2	Die Bausparkasse als ein Konstrukt von Prinzipal-Agent-Beziehungen .....	65
2.4.3	Das Modell von Diamond in Anwendung auf das Bausparwesen.....	68
2.5	Bausparkassen als Finanzintermediäre im Lichte der Transaktionskostentheorie... 71	
3	Der Terminus Bausparkasse in seiner historischen Entwicklung – Begriffsabgrenzungen und Definitionen.....	76
4	Die Entwicklung der Bausparkassen in der Bundesrepublik Deutschland 1949 - 1990..	88
4.1	Die Entwicklung der Bausparkassen im Spannungsfeld von sozioökonomischen und politischen Einflüssen .....	88
4.1.1	Die historische Ausgangslage nach 1945.....	89
4.1.2	Bausparen als Teil des gesamtwirtschaftlichen Sparprozesses – empirische Ergebnisse .....	92
4.1.2.1	Ziele und Motive der Bausparer.....	92
4.1.2.2	Die Entwicklung von allgemeiner Sparquote, Bausparquote und Bausparintensität .....	101
4.1.3	Bausparen im Lichte wirtschafts-, verteilungs- und sozialpolitischer Einflüsse	108
4.1.3.1	Die Entwicklung staatlicher Eingriffe auf den Wohnungsmarkt vor 1949	108
4.1.3.2	Die wohnungsbaupolitischen Leitlinien des Grundgesetzes.....	110
4.1.3.3	Die staatliche Förderung des Bausparwesens in der Bundesrepublik ab 1949	111
4.1.3.3.1	Politische Aspekte der Bausparförderung .....	116
4.1.3.3.2	Ordnungspolitische Einordnung der staatlichen Bausparförderung in der Bundesrepublik.....	118
4.1.3.4	Steuer- und vermögenspolitische Einflüsse auf das Bausparen – Subventionen.....	124
4.1.3.4.1	Die Wohnungsbaugesetze und das Wohnungsbauprämiengesetz.....	126
4.1.3.4.2	Das Einkommenssteuergesetz .....	129
4.1.3.4.3	Die Gesetze zur Förderung der Vermögensbildung bei Arbeitnehmern	131
4.1.3.5	Bausparen und Inflation .....	133
4.1.3.6	Zwischenfazit zur Bausparförderung .....	134

4.1.4	Sozioökonomische Aspekte zum Bausparen und zu den Bausparern.....	135
4.1.4.1	Probleme und Ziele der sozioökonomischen Analyse im Rahmen des Bausparens .....	136
4.1.4.2	Die Berufsgruppen .....	138
4.1.4.3	Empirische Ergebnisse zur Berufsgliederung der Bausparer.....	139
4.1.4.3.1	Berufsgliederung nach Anzahl neuer Bausparer.....	140
4.1.4.3.2	Berufsgliederung nach Bausparsumme und durchschnittlicher Bausparsumme je neuem Vertrag .....	142
4.1.4.3.3	Berufsgliederung nach Anzahl der Darlehensnehmer.....	144
4.1.4.4	Die Alterstruktur der Bausparer .....	145
4.1.4.5	Regionale Besonderheiten.....	152
4.2	Der Einfluss von Regulierung und Wettbewerb auf die Entwicklung des Bausparwesens .....	155
4.2.1	Die rechtlichen Grundlagen des Eigentums als notwendige Voraussetzung des Bausparens .....	156
4.2.2	Aufsichtsrechtliche Aspekte des Bausparens.....	157
4.2.3	Ziele und theoretische Implikationen zur Regulierung und Aufsicht von Bausparkassen .....	158
4.2.4	Die Bausparkassen zwischen Versicherungs- und Bankenaufsicht .....	167
4.2.5	Aufsichtsrechtliche Entwicklungslinien über Finanzinstitutionen in Deutschland.....	172
4.2.5.1	Entwicklungslinien der Bausparkassenaufsicht vor 1945 .....	176
4.2.5.2	Entwicklungslinien der Bausparkassenaufsicht nach 1945.....	185
4.2.5.2.1	Die Übergangszeit bis zur Währungsreform.....	185
4.2.5.2.2	Die Währungsreform von 1948.....	188
4.2.5.2.3	Die Gründung des BAV 1951 .....	192
4.2.5.2.4	Das Kreditwesengesetz von 1961 .....	200
4.2.5.2.5	Harmonisierung des Bausparrechts: Bausparkassengesetz und Bausparverordnung 1973 .....	205
4.2.6	Der Einfluss von Regulierung und Aufsicht auf die Institution Bausparkasse 218	
4.2.7	Die Wettbewerbsbeziehungen der Bausparkassen.....	219
4.2.7.1	Das Datenmaterial – einige Vorbemerkungen .....	221
4.2.7.2	Intersektoraler Wettbewerb im Wandel .....	221
4.2.7.2.1	Die Wettbewerber .....	221

4.2.7.2.2	Intersektoraler Wettbewerb im Aktivgeschäft der Bausparkassen .....	226
4.2.7.2.3	Intersektoraler Wettbewerb im Passivgeschäft der Bausparkassen .....	236
4.2.7.3	Intrasektoraler Wettbewerb .....	241
4.2.7.4	Eigentümer- und Verbundstrukturen der deutschen Bausparkassen.....	249
4.2.7.4.1	Die privaten Bausparkassen .....	252
4.2.7.4.2	Die genossenschaftliche Bausparkasse Schwäbisch Hall .....	258
4.2.7.4.3	Die öffentlich-rechtlichen Landesbausparkassen.....	260
4.2.8	Die Abhängigkeit des Bausparens von ausgewählten makroökonomischen Einflüssen .....	262
4.2.9	Jahresabschlussanalyse der privaten Bausparkassen.....	268
4.2.9.1	Die Bilanzstrukturen der privaten Bausparkassen .....	268
4.2.9.2	Die Rentabilitäts- und Ertragslage der privaten Bausparkassen .....	273
5	Die Ergebnisse im Lichte der Neuen Institutionenökonomik und spartheoretischen Erkenntnisse .....	283
6	Schlussbetrachtung.....	290
	Verzeichnis der Literatur.....	X
	Verzeichnis der Geschäftsberichte .....	XLVII
	Verzeichnis der Internetquellen .....	XLVIII
	Anhang .....	L

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Determinanten des Bausparprozesses; eigene Darstellung.....	8
Abbildung 2: Entwicklung der Hypothekarkreditzinsen und der Bauspardarlehenszinsen.....	22
Abbildung 3: Typischer Ablauf eines Bausparvertrages.....	23
Abbildung 4: System des kollektiven Bausparens .....	30
Abbildung 5: Verringerung der Zahl der Vertragsbeziehungen bei Finanzintermediation .....	62
Abbildung 6: Theoretische Grundtypen und praktische Erscheinungsformen von primären Finanzintermediären .....	63
Abbildung 7: Finanzintermediation als delegiertes Monitoring .....	69
Abbildung 8: Das Prinzip der Senkung von Delegationskosten durch Diversifizierung.....	70
Abbildung 9: Wohneigentumsquoten im internationalen Vergleich.....	95
Abbildung 10: Die Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland .....	95
Abbildung 11: Wohneigentumsquoten und Mieterhaushalte in Europa .....	96
Abbildung 12: Entwicklung von allgemeiner Sparquote und der Bausparquote .....	104
Abbildung 13: Struktur des Gesamtgeldeingangs bei den Bausparkassen in Prozent .....	106
Abbildung 14: Struktur des Gesamtgeldeingangs bei den Bausparkassen in Mio. DM .....	107
Abbildung 15: Berufsgruppenstruktur der Bausparer bei den privaten Bausparkassen.....	140
Abbildung 16: Veränderung der Bausparguthaben verschiedener Schichten 1969 und 1973	144
Abbildung 17: Die Altersstruktur der Bausparer bei den privaten Bausparkassen 1965-1990 .....	147
Abbildung 18: Alterstruktur der Bausparer im Vergleich zur Gesamtbevölkerung .....	149
Abbildung 19: Abhängigkeit der Sparquote privater Haushalte nach Alter in Prozent.....	150
Abbildung 20: Vermögenskonzentration in Deutschland .....	152
Abbildung 21: Bauspardarlehensbestand je Einwohner nach Bundesland in DM.....	153
Abbildung 22: Auszahlungen der privaten Bausparkassen je Einwohner nach Bundesland.	153
Abbildung 23: Deduktion aufsichtsrechtlicher Erfordernisse aus den theoretischen Erkenntnissen .....	164
Abbildung 24: Bestand an privaten Bausparkassen 1931-1938.....	180
Abbildung 25: Die Bilanzstrukturen der privaten Bausparkassen .....	220
Abbildung 26: Hypothekenbestände der Kapitalsammelstellen .....	231
Abbildung 27: Finanzierungsneuzusagen im Wohnungsbau nach Kapitalsammelstellen.....	236
Abbildung 28: Marktanteile von Banken und Bausparkassen nach Geschäftsvolumen.....	238
Abbildung 29: Die Anzahl der Bausparkassen in Deutschland 1949-1990 .....	243
Abbildung 30: Konzentrationsmaße zur Messung des Wettbewerbs im deutschen Bausparkassenmarkt .....	245

Abbildung 31: Die Marktanteile der „Großen Vier“ im deutschen Bausparmarkt .....	245
Abbildung 32: Entwicklung der Zu- und Abgänge von Bausparkassen .....	247
Abbildung 33: Die eigentumsrechtlichen Verflechtungen der Bausparkassen .....	252
Abbildung 34: Bilanzsummen- und Neugeschäftsentwicklung .....	263
Abbildung 36: Die Neugeschäftsentwicklung in Abhängigkeit vom BIP .....	266
Abbildung 37: Die Entwicklung der Aktiva bei den privaten Bausparkassen .....	269
Abbildung 38: Die Entwicklung der Passiva bei den privaten Bausparkassen .....	269
Abbildung 39: Die Struktur des Baudarlehengeschäftes der privaten Bausparkassen .....	270
Abbildung 40: Arithmetische Mittelwerte der Rentabilitätskennzahlen der privaten Bausparkassen .....	276
Abbildung 41: Der Verlauf der Rentabilitäts- und Ertragskennzahlen .....	276
Abbildung 42: Arithmetische Mittelwerte der Rentabilitäts- und Ertragskennzahlen im Vergleich .....	279
Abbildung 43: Die Entwicklung der Aufwands-Ertrags-Quote .....	279
Abbildung 44: Die Entwicklung der Gesamtkapitalrenditen .....	280

## Abkürzungs- und Symbolverzeichnis

ABB	=	Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge
Abs.	=	Absatz
ABS	=	Asset Backed Securities
a.F.	=	alte Fassung
Afa	=	Absetzung für Abnutzung
AG	=	Aktiengesellschaft
AHW	=	Allgemeines Heimstättenwerk
a.M.	=	am Main
AÖR	=	Anstalt des öffentlichen Rechts
Art.	=	Artikel
BAFin	=	Bundesaufsichtsamt für Finanzdienstleistungen
BAKred	=	Bundesaufsichtsamt für Kreditinstitute
BAnz.	=	Bundesanzeiger
BAV	=	Bundesaufsichtsamt für das Versicherungs- und Bausparwesen
BAnz.	=	Bundesanzeiger
BauSparG	=	Bausparkassengesetz
BausparkV	=	Bausparkassenverordnung
Bd.	=	Band
BdL	=	Bank deutscher Länder
BFH	=	Bundesfinanzhof
BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	=	Bundesgesetzblatt
BHW	=	Beamtenheimstättenwerk
BIP	=	Bruttoinlandsprodukt
BRD	=	Bundesrepublik Deutschland
BSH	=	Bausparkasse Schwäbisch Hall
Bspk.	=	Bausparkasse
bspw.	=	Beispielsweise
BStBl.	=	Bundessteuerblatt
BVerfG	=	Bundesverfassungsgericht
bzw.	=	beziehungsweise
CAPM	=	Capital Asset Pricing Model

CIR	=	Cost-to-Income-Ratio / Aufwands-Ertrags-Quote
CDU	=	Christlich-Demokratische Union
CSU	=	Christlich Soziale Union
c.p.	=	ceteris paribus
DBS	=	Deutsche Bausparkasse
d.h.	=	dass heißt
DM	=	Deutsche Mark
Dr.	=	Doktor
DSGV	=	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
einschl.	=	einschließlich
EG	=	Europäische Gemeinschaft
eG	=	eingetragene Genossenschaft
eGmbH	=	eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht
EMH	=	Efficient Market Hypothesis
ERP	=	European Recovery Program
EStG	=	Einkommensteuergesetz
et al.	=	et alii
etc.	=	et cetera
EUR	=	Euro
e.V.	=	eingetragener Verein
EVS	=	Einkommens- und Verbrauchstichprobe
EZB	=	Europäische Zentralbank
FAVAG	=	Frankfurter Allgemeinen Versicherungs-AG
FDP	=	Freie Demokratische Partei
FED	=	Federal Reserve Bank
f.	=	folgende
ff.	=	fortfolgende
GdF	=	Gemeinschaft der Freunde
GG	=	Grundgesetz
ggü.	=	gegenüber
gGmbH	=	gemeinnützige GmbH
GmbH	=	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GWB	=	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen
H.	=	Heft
Hrsg.	=	Herausgeber

hrsg.	=	herausgegeben
http	=	hypertext transfer protocol
HypBankG	=	Hypothekenbankgesetz
inkl.	=	inklusive
i.	=	Zinssatz
i. Abw.	=	in Abwicklung
i.H.v.	=	in Höhe von
i.L.	=	in Liquidation
i.V.m.	=	in Verbindung mit
i.S.d.	=	im Sinne des
Jg.	=	Jahrgang
Jh.	=	Jahrhundert
KG	=	Kommanditgesellschaft
KI	=	Kreditinstitut
KSS	=	Kapitalsammelstelle(n)
KWG	=	Kreditwesengesetz
LBS	=	Landesbausparkasse
lt.	=	laut
max.	=	maximal
Mio.	=	Million(en)
ModEnG	=	Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie
MRABL.	=	Amtsblatt der Militärregierung
Mrd.	=	Milliarde(n)
N.F.	=	Neue Fassung
NIÖ	=	Neue Institutionenökonomik
NRW	=	Nordrhein-Westfalen
NSDAP	=	Nationalsozialistische Arbeiterpartei Deutschlands
NS	=	National-Sozialistisch / National Sozialismus
Nr.	=	Nummer
OHG	=	Offene Handelsgesellschaft
o.g.	=	oben genannt(e)
o.V.	=	ohne Verfasser
p.a.	=	per annum
Prof.	=	Professor

RAfPV	=	Reichsaufsichtsamt für Privatversicherung
RAM	=	Reichsarbeitsministerium
RFM	=	Reichsfinanzministerium
RGBl.	=	Reichsgesetzblatt
RMBS	=	Residential Mortgage Backed Securities
ROA	=	Return on Assets / Gesamtkapitalrendite
ROE	=	Return on Equity / Eigenkapitalrendite
RWM	=	Reichswirtschaftsministerium
S.	=	Seite
sog.	=	so genannte
SparPG	=	Sparprämienengesetz
SPD	=	Sozialdemokratische Partei Deutschlands
SPV	=	Special Purpose Vehicle
Tsd.	=	Tausend
Tz.	=	Textziffer
US	=	United States / Vereinigte Staaten von Amerika
USA	=	United States of America / Vereinigte Staaten von Amerika
u.a.	=	unter anderem
UK	=	United Kingdom / Vereinigtes Königreich
v.a.	=	vor allem
VAG	=	Versicherungsaufsichtsgesetz
VermBG	=	Vermögensbildungsgesetz
vgl.	=	vergleiche
Vj.	=	Vorjahr
vL	=	vermögenswirksame Leistungen
Vol.	=	Volume
vs.	=	versus
VU	=	Versicherungsunternehmung
WB	=	Wertberichtigung
WiGBL.	=	Gesetzblatt der Verwaltung des Vereinigten Wirtschaftsgebietes
WOP	=	Wohnungsbauprämie
WoPG	=	Wohnungsbauprämienengesetz
www	=	world wide web
z.B.	=	zum Beispiel
z.T.	=	zum Teil

€ = Euro  
§ = Paragraph  
\$ = US-Dollar

# 1 Einleitung

## 1.1 Vorbemerkungen

Die Mitte 2007 ausgebrochene Wirtschafts- und Finanzkrise, die schwerste ihrer Art seit der Weltwirtschaftskrise 1929, ausgehend vom US-amerikanischen Wohnungsbaufinanzierungsmarkt und übergeschwappt auf die Realwirtschaft,<sup>1</sup> hält die Weltwirtschaft und ihre Märkte gegenwärtig noch in Atem.<sup>2</sup> Ihre zum Teil immer noch nicht voll umfänglichen Ausmaße, monetären Belastungen und wirtschaftlichen Folgen werden die industrialisierten und sich entwickelnden Volkswirtschaften, deren öffentliche und privaten Haushalte, Banken sowie die nachfolgenden Generationen in den kommenden Jahren beschäftigen.<sup>3</sup> Ob sich diese Krise als wirtschaftshistorisches Ereignis, die ähnlich wie die Krise von 1929 zum überwiegenden Teil auch eine Finanz- und Bankenkrise gewesen ist und sich (zumindest in Teilen Europas) zu einer Krise der Staatsfinanzen ausgeweitet hat, als „Wegscheide“ des 21. Jahrhunderts herausbildet, wird man vollumfänglich vielleicht erst in vielen Jahrzehnten beurteilen können.<sup>4</sup> Doch bereits heute lauten zwei entscheidende Fragen: Wie konnte es zu einer Krise solchen Ausmaßes kommen? Und: Wie kann man zukünftig eine solche Krise, wenn schon nicht vermeiden, dann doch zumindest ihre gravierenden Folgen mindern?

Bereits vor Ausbruch dieser Krise und nicht zuletzt aufgrund der gemachten Erfahrungen mit der großen Bankenkrise von 1931 war in Theorie und Praxis bekannt, dass der (In-)Stabilität des Bankensystems bzw. das Vertrauen der Marktteilnehmer in die Banken eine hohe Bedeutung innerhalb moderner Volkswirtschaften zukommt, die aus der zentralen Stellung des Bankwesens resultiert.<sup>5</sup> Denn im Gegensatz zu Krisensituationen anderer Wirtschaftszweige kann der drohende Kollaps einer Bank durch eine Kettenreaktion zu einer Gefahr für andere Banken oder wie jüngst gar des gesamten Finanzsystems (Systemkrise) führen.<sup>6</sup> Der Verlust des Vertrauens in die Zahlungsfähigkeit von Banken kann Sparer dazu veranlassen, dass diese

---

<sup>1</sup> Vgl. Johannsen (2008), S. 8.

<sup>2</sup> Vgl. Zeise (2009), S. 7 und S. 78ff.

<sup>3</sup> Die Europäische Zentralbank (EZB) geht in ihrem Bericht zur Finanzmarktstabilität vom Dezember 2009 alleine für die Banken in der Eurozone von weiteren Belastungen, d.h. Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Kredite, in Höhe von EUR 187 Milliarden für das Jahr 2010 aus. Die kumulierten Abschreibungen auf Kredite beziffert die EZB für die Geschäftsjahre 2007-2010 auf insgesamt EUR 553 Milliarden. Dieser Wertverlust entspricht etwa einem Viertel des Bruttoinlandsproduktes der BRD im Jahre 2008, als das BIP EUR 2.239,24 Milliarden betrug. Vgl. Europäische Zentralbank, S. 90; Internetdownload vom 14.01.2010.

<sup>4</sup> Tilly bezeichnet die 1929 ausgelöste Weltwirtschaftskrise „als eine Wegscheide des 20. Jahrhunderts“; vgl. Tilly (1999), S. 5.

<sup>5</sup> Zur Bedeutung des Vertrauens im Rahmen der Kreditwirtschaft vgl. Schuster (1996), S. 16ff.; Tilly (2003), S. 10ff.

<sup>6</sup> Vgl. Burghof/Rudolph (1996), S. 22-24; Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2000), S. 326.

ihre Einlagen massenhaft zurückfordern (*Bank Run*).<sup>7</sup> Der massenhafte Abzug liquider Mittel erhöht schließlich das Risiko eines Zahlungsausfalls.

In welchem Zusammenhang ist die vorliegende Arbeit, die sich mit dem Bausparwesen als einer wichtigen Säule der Wohnungsbaufinanzierung in der Bundesrepublik Deutschland zwischen 1949 und 1990 schwerpunktmäßig beschäftigt, mit dieser Finanz- und Wirtschaftskrise verbunden? – An dieser Stelle sei daher zunächst auf die nach wie vor große Bedeutung der Wohnungsbaufinanzierung sowie der Bausparkassen im Rahmen der Kreditwirtschaft in Deutschland anhand aktueller Zahlen hinzuweisen: So belief sich der Anteil der Wohnungsbaukredite per Ende 2010 auf ca. 46,8 Prozent bzw. EUR 1.101,6 Mrd., der gesamten Kredite an Unternehmen und Privatpersonen in der Bundesrepublik Deutschland i.H.v. insgesamt EUR 2.354,8 Mrd.<sup>8</sup> Der Anteil der Bausparkassen an den Wohnungsbaukreditbeständen wiederum belief sich zu diesem Zeitpunkt auf rund 10 Prozent oder EUR 110,2 Mrd.<sup>9</sup>

Die Entwicklung des deutschen Bausparkassensystems, als Hauptgegenstand der vorliegenden Arbeit, soll zeigen, dass durch staatliches Handeln, insbesondere Regulierung, Stabilität und Vertrauensschutz in die Finanzinstitutionen –hier speziell der Bausparkassen– hergestellt werden kann. Dadurch wird das Zustandekommen von Transaktionen zum Teil überhaupt erst möglich, ohne dass die marktwirtschaftliche Ordnung gefährdet wird.<sup>10</sup>

Ohne eine vollumfängliche Ursachenforschung zu betreiben, was ohnehin erst mit dem Gebot zum nötigen zeitlichen Abstand zur jüngsten globalen Finanz- und Wirtschaftskrise erfolgen kann, lassen sich dennoch schon heute einige ihrer Auslöser identifizieren: Die Finanzkrise wurde unter anderem ausgelöst durch eine zu großzügige Kreditvergabepraxis verbunden mit zu geringen Eigenkapitalanforderungen an die Kreditnehmer im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung, insbesondere in den USA,<sup>11</sup> durch falsche Anreizfunktionen im Rahmen der

---

<sup>7</sup> Hier sei auf das Beispiel von Northern Rock in Großbritannien verwiesen, wo es am 14. September 2007 zu einem solchen Bank Run kam.

<sup>8</sup> Vgl. Deutsche Bundesbank (2011) Zeitreihe PQ3151 und Zeitreihe PQA350; Internetdownload vom 11.05.2011.

<sup>9</sup> Vgl. Deutsche Bundesbank (2011) Zeitreihe PQU350; Internetdownload vom 11.05.2011.

<sup>10</sup> Bei der Organisation von Transaktionen können zwei grundsätzlich voneinander separierbare Probleme entstehen: einerseits Koordinationsprobleme sowie andererseits Motivationsprobleme. Ursachen für Koordinationsprobleme bilden exogene Umweltunsicherheiten (Informationsasymmetrien) sowie die Komplexität einer arbeitsteiligen Wirtschaft. Motivationsprobleme sind dagegen auf Verhaltensunsicherheiten zurückzuführen, bei denen regelmäßig opportunistisches Handeln unterstellt werden kann. Motivationsprobleme versucht man durch Anreize und/oder Sanktionsmechanismen zu begegnen. Institutionen schließlich verfolgen die Aufgabe die Koordinations- und Motivationsprobleme zu lösen. Die mit Koordinations- bzw. Motivationsproblemen verbundenen Transaktionskosten bezeichnet man als Koordinations- bzw. Motivationskosten. Vgl. Picot/Dietl/Franck (2008), S. 9ff.; Milgrom/Roberts (1992), S. 25ff.; Williamson (1985), S. 47ff.; Coase (1937), S. 336.

<sup>11</sup> Neben den USA sind im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise u.a. die Volkswirtschaften Spaniens, Irlands, Großbritanniens sowie des aufstrebenden Emirats Dubai durch das Platzen einer Blase an den Immobilienmärkten

Vergütungspraktiken im Finanzsektor (beides Marktversagen), sowie durch Mängel bei Aufsicht und Regulierung (Staatsversagen).<sup>12</sup> Begünstigt wurde die Krise zudem durch eine Zweckentfremdung moderner Finanzmarktprodukte, wie z.B. forderungsbesicherte Wertpapiere (so genannten *Asset Backed Securities* – ABS) sowie durch Bilanzierungsstandards, welche vor allem durch die Auslagerung bzw. Securitisation von (Risiko-)Aktiva aus den Bilanzen in Zweckgesellschaften (so genannte *Special Purpose Vehicle* – SPV) zu einer mangelhaften Transparenz bei Banken und anderen Finanzintermediären geführt haben und somit die Beurteilung der tatsächlichen Verhältnisse bei deren Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage (*True and Fair View Prinzip*) über Jahre hinweg verhindert haben.<sup>13</sup> Durch die fortgeschrittene Integration der Finanzmärkte und die engen Verflechtungen zwischen einzelnen Finanzinstitutionen (so genannter Interbankenmarkt) sowie durch die bereits angesprochene Einführung und den verstärkten Einsatz „moderner“ Finanzinstrumente (z.B. Kreditausfallderivate, so genannte *Credit Default Swaps*, ABS und andere Verbriefungsprodukte, wie *Residential Mortgage Backed Securities*),<sup>14</sup> wurde diese Krise im weiteren Verlauf vom Ursprungsland, den USA, somit in relativ kurzer Zeit zu einer globalen Finanz- und Wirtschaftskrise. Darüber hinaus wurde von zahlreichen Hypothekenfinanzierern vielfach gegen grundlegende Prinzipien einer vorausschauenden Kreditvergabe verstoßen und Risiken wurden nicht marktgerecht bewertet bzw. „gepreist“,<sup>15</sup> was durch die Niedrigzinspolitik, einer „Politik des billigen Geldes“, der führenden Zentralnotenbanken, der US-amerikanischen *Federal Reserve Bank* (FED) und der Europäischen Zentralbank (EZB), indirekt gefördert wurde.<sup>16</sup> Die vorliegende Arbeit will in diesem Kontext deutlich machen, dass das institutionelle Arrangement, die Wohnungsbaufinanzierung über Bausparkassen zu koordinieren, mit ökonomischen Vorteilen verbunden ist. Es soll herausgestellt werden, dass die systemimmanenten Eigenschaften des

---

ten sowie durch zu laxen Kreditvergabepraktiken im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung unmittelbar betroffen gewesen. Vgl. in diesem Zusammenhang insbesondere Sinn (2009), S. 32-59.

<sup>12</sup> Vgl. Eichengreen (2008), S. 11.

<sup>13</sup> Vgl. beispielhaft den Jahresabschluss der IKB Deutsche Industriebank AG – IKB für das Geschäftsjahr 2006/07; Internetdownload vom 15.02.2010. Das außerbilanzielle Conduit „Rhineland Funding“, eine Verbriefungsgesellschaft mit Sitz in Dublin, hatte danach per 31.03.2007 ein Investmentportfolio von rund EUR 12,7 Mrd. gegenüber einer Bilanzsumme der IKB von rund EUR 52 Mrd. Der Wert der vermeintlich ausgegliederten Risikoaktiva betrug rund 25 Prozent aller Aktiva. Die aus diesem Conduit resultierenden Verluste wurden der IKB schließlich zum Verhängnis, d.h. sie führten letztlich dazu, dass die IKB staatlich gestützt werden musste. Vgl. dazu u.a. die entsprechenden Ausführungen im Konzernjahresabschluss der IKB für das Geschäftsjahr 2007/08; Internetdownload vom 15.02.2010. Zur Verbriefung von Hypothekarkrediten vgl. o.V. (2007), S. 8-9; Zeise (2009), S. 54ff.

<sup>14</sup> Bei *Residential Mortgage Backed Securities* (RMBS) handelt es sich um forderungsbesicherte Wertpapiere auf Wohnimmobilien. Daneben existieren im gewerblichen Immobilienbereich noch so genannte *Commercial Mortgage Backed Securities*.

<sup>15</sup> Vgl. Simon (2008), S. 44; Uttich (2007), S. 9; Knobloch (2007), S. B1.

<sup>16</sup> Vgl. Heinsohn (2008), S. 15.

Bausparwesens deutscher Ausprägung nicht unwesentlich zur Stabilität des Finanzsystems beitragen.<sup>17</sup>

## 1.2 Zielsetzung und Gegenstand

Die vorliegende Arbeit befasst sich mit der Entwicklung des Bausparwesens und der Bausparkassen in der Bundesrepublik Deutschland im Zeitraum zwischen 1949 und 1990.<sup>18</sup> Die Entstehungsgeschichte der Bausparkassen, deren Institutionalisierung von 1924 bis 1948 sowie insbesondere den staatlichen Reaktionen auf dieses „neue unternehmerische Phänomen“ unter den Wohnungsbaufinanzierungsinstituten ist bereits Gegenstand einer wirtschaftshistorischen Arbeit gewesen.<sup>19</sup> Die Nachkriegsentwicklung der Bausparkassen seit Gründung der Bundesrepublik im Jahre 1949 bis zur Wiedervereinigung im Jahre 1990 sowie ihre Bedeutung für die Wohnungsbaufinanzierung war dagegen bislang nicht Gegenstand wirtschaftshistorischer Arbeiten; insofern versucht die vorliegende Arbeit unter anderem diese Forschungslücke zu schließen. Der Untersuchungszeitraum wurde bewusst auf den Zeitraum von 1949 bis 1990 eingegrenzt. Zum einen, weil mit der Arbeit von Müller bereits wesentliche wirtschaftshistorische Fragestellungen für den Zeitraum vom Aufkommen der ersten Bausparkassen ab 1924 bis zur Währungsreform im Jahre 1948 untersucht wurden, zum anderen deshalb, weil sich dieser Zeitraum mit dem Gebiet der 1949 gegründeten Bundesrepublik Deutschland bis zur deutschen Einheit im Jahre 1990 deckte und ein einheitliches Marktgebiet, auf dem die Bausparkassen operierten, umriss. Neben der deutschen Einheit führte die Novellierung des Bausparkassengesetzes im Jahre 1990 (mit Inkrafttreten zum 1. Januar 1991) zu einer Erweiterung des Marktgebietes für Bausparkassen und bildete somit einen zweiten Wendepunkt, der das Ende des hier gewählten Untersuchungszeitraumes markiert. Die Bausparkassennovelle eröffnete im Hinblick auf die Vollendung des Europäischen Binnenmarktes zu Beginn des Jahres 1993 nämlich den Bausparkassen die Möglichkeit erstmals auch grenzüberschreitend im Ausland Bausparverträge abzuschließen.

Das primäre Ziel der Arbeit besteht jedoch darin zu zeigen, wie sich die Finanzinstitution „Bausparkasse“ und das deutsche Bausparwesen insgesamt in einem dynamischen rechtlichen und ökonomischen Spannungsfeld entwickelt hat und welche Determinanten maßgeblich zu dieser spezifischen Entwicklung beigetragen haben. Der interdisziplinären Ausrichtung der Arbeit folgend, soll dies mit Hilfe eines theoretischen Modellrahmens zur „Entschlüsselung

---

<sup>17</sup> Vgl. Schmitt (2009), S. 22; Metz (2008), S. 8.

<sup>18</sup> Dabei wird der Fokus bewusst auf eine Branchenanalyse im Gegensatz zu einer spezifischen unternehmensgeschichtlichen Ausrichtung gewählt. Zu den Nachteilen der Unternehmensgeschichtsschreibung vgl. Burhop (2004), S. 10.

<sup>19</sup> Vgl. Müller (1999), S. 19f.

der ökonomischen Logik“ des Bausparprozesses erfolgen.<sup>20</sup> Die Komplexität und Vielfältigkeit verschiedenster sich teilweise überlappender und gegenseitig beeinflussender Faktoren, angefangen vom rechtlichen Ordnungsrahmen, über die durch Wohnraummangel gekennzeichnete Ausgangssituation des Wohnungsmarktes nach dem Zweiten Weltkrieg, politischen, staatlichen sowie eigentumsrechtlichen Einflüssen bis hin zu soziodemographischen und wettbewerbpolitischen sowie makroökonomischen Determinanten, werden dabei im Einzelnen untersucht.<sup>21</sup> In diesem Zusammenhang soll ebenso aufgezeigt werden, warum es zum einen mehrere Jahrzehnte gedauert, bis es zu einer einheitlichen Bausparkassenaufsicht im Jahre 1973 gekommen ist, obwohl es seit dem Emporkommen der Bausparkassen in den 1920er Jahren immer wieder Versuche gab die Aufsicht zu vereinheitlichen, (z.B. existierte in der Bundesrepublik bereits im Jahre 1963 ein Entwurf eines Gesetzes über Bausparkassen) und zum anderen, welchen Beitrag die Bausparkassen zur Behebung der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg geleistet haben und welchen Stellenwert sie unter den Wohnungsbaufinanzierungsinstituten darüber hinaus hatten.

Ein weiteres Ziel der Arbeit besteht darin, bisherige institutionenökonomisch basierte Erklärungsansätze zur Existenz von Finanzintermediären weiterzuentwickeln. Die Neue Institutionenökonomik (NIÖ), als „ein relativ junger Bereich der geld- und kreditgeschichtlichen Literatur“,<sup>22</sup> beschäftigt sich nämlich mit dem in der Realität anzutreffendem Grundproblem, auftretende Informationsasymmetrien zu überwinden. Damit diese Informationsasymmetrien überwunden werden können, um letztlich wirtschaftlich sinnvolle Transaktionen zwischen Kreditgebern und Kreditnehmern zu ermöglichen, bedarf es bestimmter institutioneller Arrangements, wobei es dabei um die Herstellung von Vertrauen geht.<sup>23</sup> Die Vielzahl der bisherigen institutionenökonomischen und hier vor allem der banktheoretischen Ansätze berücksichtigen in ihren Modellen jedoch nicht explizit all jene Besonderheiten, welche für den Finanzintermediär vom Typus einer Bausparkasse hinreichend sind. Diesbezüglich versucht die Arbeit einen Beitrag zur Schließung dieser noch bestehenden Forschungslücke zu leisten. Mit Hilfe der Neuen Institutionenökonomik soll zudem die Entwicklung der Bausparkassen in der Bundesrepublik Deutschland analysiert und erläutert werden. Die Neue Institutionenökonomik ist besonders dazu geeignet, da ihr Erkenntnisinteresse darauf ausgerichtet ist, ein Instrumentarium zur Beschreibung von Institutionen zu liefern sowie deren Entstehung und

---

<sup>20</sup> Vgl. Pierenkemper (2007), S. 417.

<sup>21</sup> Der interdisziplinäre Charakter der Arbeit wird auch durch den gewählten bankbetrieblichen Ansatz gestärkt, der nach Schuster „neben betriebswirtschaftlichen Inhalten auch volkswirtschaftliche und juristische Fragestellungen“ umfasst. Vgl. Schuster (1996), S. 3f.

<sup>22</sup> Zitiert nach Tilly. Vgl. Tilly (2003), S. 42f.

<sup>23</sup> Vgl. Burghof/Rudolph (1996), S. 19f.; Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2000), S. 327 und S. 745f.

Wandel zu erklären. Außerdem eignen sich die Erkenntnisse der Neuen Institutionenökonomik dazu, die Wirkungen von Institutionen auf wirtschaftliche Entwicklungen und Ergebnisse zu analysieren, womit Wissen für die Gestaltung der Institutionen, privaten bzw. politischen Zielen folgend, gewonnen wird. Darüber hinaus soll der Leser empirisch fundierte Erklärungsansätze erhalten, warum eine Regulierung von Finanzintermediären, speziell von Wohnungsbaufinanzierungsinstituten und hier wiederum der Bausparkassen, wirtschaftlich notwendig erscheint und wie sich die tatsächliche Aufsichtspraxis über die deutschen Bausparinstitute in diesem Kontext entwickelt hat. Außerdem soll der Leser, basierend auf empirischen Analysen, die ein breites Spektrum entwicklungsbeeinflussender Faktoren enthalten, erfahren, auf welchen Pfaden sich das Bausparwesen entwickelt hat. Schließlich erfolgt am Ende des 4. Kapitels ein Kennzahlenvergleich, der empirisch darüber Aufschluss geben soll, ob und in wie weit die Institution Bausparkasse die von ihr angebotenen Leistungen „effizient“ im Wettbewerb mit anderen Finanzinstitutionen anbieten konnte bzw. soll mit Hilfe des Kennzahlenvergleiches der betriebswirtschaftliche Erfolg bzw. Misserfolg der Bausparkassen bzw. des Bausparsystems zumindest annäherungsweise quantifiziert werden.<sup>24</sup> Dieser Vergleich soll darüber hinaus dazu dienen, die zuvor erläuterten und teils modifizierten bzw. weiterentwickelten theoretischen Sachverhalte empirisch zu überprüfen. Zur Erlangung wirtschaftshistorischer Erkenntnis gehören in diesem Kontext ebenso die Überprüfung und gegebenenfalls die Falsifizierung der zugrunde liegenden ökonomischen Theorien und Modellen.<sup>25</sup> Neben der Neuen Institutionenökonomik, kommt dabei der Überprüfung von Theorien im Rahmen des Sparprozesses eine besondere Rolle zu.

### **1.3 Gang der Untersuchung und Aufbau der Arbeit**

Im Anschluss an die Einleitung erfolgen zunächst im zweiten Kapitel einige Grundlegungen. Dabei werden die dem Bausparwesen systemimmanenten Charakteristika, also die baupar-mathematischen Zusammenhänge und die Funktionsweise eines Bausparkollektivs erläutert und die im Verlauf der Arbeit verwendete Terminologie erklärt. Ebenfalls wird das Bausparen als spezielle Form des gesamtwirtschaftlichen Sparprozesses gesondert dargestellt und in diesem Rahmen werden zwei weit verbreitete Theorien zum Sparen erläutert: die Keynesianische Konsumfunktion und die Lebenszyklushypothese nach Modigliani.<sup>26</sup> Daran anschließend erfolgt die Darstellung der institutionenökonomischen Theorie, insbesondere der banktheoretischen Konzepte zur Erklärung der Existenz von Finanzintermediären. Damit verbunden er-

---

<sup>24</sup> Die Effizienz wird dabei anhand dreier ausgewählter Kennzahlen, die einen branchenübergreifenden Betriebsvergleich ermöglichen, gemessen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die Eigenkapitalrendite, die Gesamtkapitalrendite sowie die Aufwands-Ertrags-Quote.

<sup>25</sup> Vgl. Ambrosius/Plumpe/Tilly (1996), S. 22.

<sup>26</sup> Vgl. Keynes (1936); Modigliani/Brumberg (1954).

folgt die vom Verfasser angestrebte Weiterentwicklung bestehender Modelle zur Erklärung der Existenz von Finanzintermediären bezogen auf die Bausparkassen, da diese bislang die spezifischen Besonderheiten des Bausparens nicht berücksichtigt haben. In diesem Zusammenhang werden aus dem Bereich der Neuen Institutionenökonomik vor allem zwei Theorieansätze näher erläutert: die Transaktionskostenökonomik und die Prinzipal-Agent-Theorie.<sup>27</sup>

Um das Bausparwesen in einem breiteren historischen Kontext zu fassen, wird in Kapitel 3 der historische Entwicklungsverlauf des Terminus Bausparkasse und seiner Vorläufer skizziert. Dabei wird in begrifflicher Hinsicht auch eine kurze Abgrenzung zu ihren aus dem angelsächsischen Raum stammenden „Vorgängerinstituten“, den *Building Societies*, vorgenommen. Dies ist notwendig, da sich beide Institutionen schon frühzeitig auf unterschiedlichen Pfaden unabhängig voneinander entwickelt haben, aber fälschlicherweise heute noch oft als Institutionen mit ähnlichen Geschäftsmodellen und Strukturen betrachtet werden. Des Weiteren wird in knapper Form das deutsche Wohnungsbaufinanzierungssystem vor und während der Kaiserzeit ebenso erläutert, wie einige zeitgenössische ideologische Motive zur Entstehungsgeschichte der Bausparkassen. Außerdem erfolgt ein kurzer Abriss über die Entwicklung der jeweils herrschenden Legaldefinitionen über die Bausparkassen im deutschen Recht sowie dazugehöriger Interpretationen.

Der Schwerpunkt der Untersuchung folgt in Kapitel 4, das sich in zwei Hauptteile gliedert. Der erste Hauptteil beschäftigt sich mit der Entwicklung der Bausparkassen im Spannungsfeld verschiedenster politischer sowie soziodemographischer Einflussfaktoren, ausgehend von den allgemeinen Zielen und Motiven, welche Bausparer verfolgen.<sup>28</sup> Dabei werden ausgehend von der durch Mangel an Wohnraum gekennzeichneten Nachkriegssituation insbesondere wirtschafts-, verteilungs- und sozialpolitische Aspekte im Rahmen der Wohnungsbaupolitik erläutert sowie schwerpunktmäßig die wohnungsbau- und vermögenspolitischen Aspekte der Bausparförderung behandelt. Die soziodemographische Analyse versucht dem typischen Bausparer ein Gesicht zu geben, indem berufsbezogene sowie altersspezifische Merkmale der Bausparer empirisch untersucht werden. Der erste Teil dieses Hauptkapitels endet mit einer regionalen Querschnittsanalyse, welche Besonderheiten beim Bausparen innerhalb Deutschlands zu verschiedenen Zeitpunkten aufdeckt. Daran anschließend beschäftigt sich der zweite

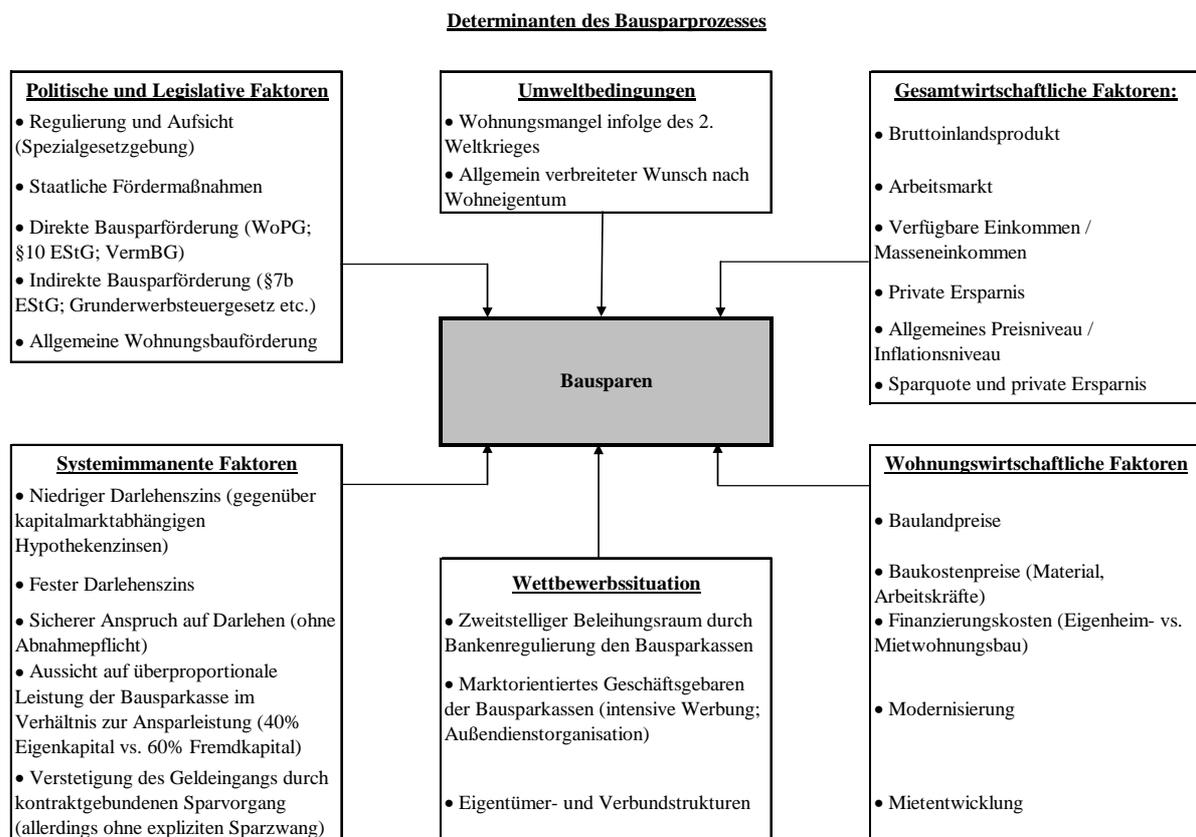
---

<sup>27</sup> Die Transaktionskostenökonomik als ein Teilbereich der Neuen Institutionenökonomik versucht die sich daraus ergebenden Organisationsprobleme zu lösen. Weitere Teilbereiche der NIÖ sind die Prinzipal-Agenten-Theorie, die Neue Politische Ökonomik und die Verfassungsökonomik. Vgl. Erlei/Leschke/Sauerland (1999), S. 44. Diese Einteilung ist jedoch uneinheitlich in der Literatur. North unterscheidet dagegen lediglich den Transaktionskosten-, den *Property-Rights*- und den *Public-Choice*-Ansatz; vgl. North (1981), 17ff.; North (1986), S. 235. Vgl. des Weiteren Williamson (1990), S. 61ff.

<sup>28</sup> Der Begriff politischer Einflussfaktoren umfasst an dieser Stelle nicht die im weiteren Sinne ebenfalls staatlich motivierten Einflüsse, welche das Aufsichtsrecht determiniert haben und erst in Kapitel 4.2 behandelt werden.

Hauptteil des vierten Kapitels zunächst mit der Entwicklung des rechtlichen Ordnungsrahmens der Bausparkassen. Als Spezialkreditinstitute sind die Bausparkassen wie nur wenige Gewerbebezüge in der Bundesrepublik Deutschland einer umfassenden Beaufsichtigung durch den Staat unterlegen und einer mindestens ebenso umfassenden Regulierung ihres Geschäftsmodells.<sup>29</sup> Die legislativen Entwicklungslinien zur Regulierung der Bausparkassen sowie der materiellen Ausgestaltung des jeweils herrschenden Aufsichtsrechts werden darin dezidiert erläutert. Im Rahmen der sich anschließenden wettbewerbspolitischen Einflussfaktoren wird die Stellung der Bausparkassen in der Kreditwirtschaft im Allgemeinen sowie innerhalb der Wohnungsbaufinanzierung im Speziellen erläutert. Eng damit verbunden sind die Eigentümer- und Verbundstrukturen, welche maßgeblich die Konkurrenzbeziehungen der Bausparkassen untereinander sowie zu anderen Finanzinstitutionen determiniert haben. Nachdem makroökonomische und konjunkturelle Einflussfaktoren für den Bausparprozess analysiert werden, erfolgt am Ende dieses vierten Kapitels die Erläuterung betriebswirtschaftlicher Kennzahlen auf Basis von Jahresabschlussdaten, welche in hoch aggregierter Darstellungsweise die zuvor aufgezeigten Einflussfaktoren insgesamt reflektieren.

Folgende Übersicht illustriert die wichtigsten in Kapitel 4 behandelten Themenkomplexe:



**Abbildung 1: Determinanten des Bausparprozesses; eigene Darstellung**

In Kapitel 5 erfolgt eine Bewertung der empirischen Ergebnisse, welche in Kapitel 4 dargestellt werden, im Lichte der theoretischen Erkenntnisse wie sie in Kapitel 2 behandelt wurden.

<sup>29</sup> Zur Spezialkreditinstitutseigenschaft vgl. Jenkis (1970a), S. 343ff.; Lehmann (1970b), S. 47ff.

Dabei geht es darum aufzuzeigen, in wie weit die zuvor dargestellten ökonomischen Theorien empirischen Beobachtungen standhalten. Die Arbeit endet mit einer kurzen Schlussbetrachtung und Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse.

## **1.4 Forschungsstand und Quellenlage**

### **1.4.1 Darstellung des Standes in der Literatur**

Der Themenstellung und der methodischen Ausrichtung der Arbeit folgend, erstreckt sich die relevante Literatur über verschiedenste Bereiche. Wegen zahlreicher inhaltlicher Überschneidungen bleibt die Abgrenzung jedoch eher grob.

Ein erster und sehr umfassender Themenbereich der Arbeit beschäftigt sich mit der technischen Funktionsweise des Bausparens bzw. der Bausparmathematik. Zentrales Anliegen der Bausparmathematik ist die Optimierung der Wartezeit- bzw. Liquiditätssteuerung von Bausparkollektiven. Vor allem von Berufspraktikern und nahe stehenden Wissenschaftlern wurde dieser Bereich entwickelt,<sup>30</sup> wobei es durch den Einsatz computergestützter Verfahren und moderner wissenschaftlicher Methoden in den letzten beiden Jahrzehnten enorme Fortschritte auf diesem Gebiet gegeben hat.

Das nächste Themenfeld beschäftigt sich mit institutionenökonomischen Ansätzen und der Frage, wie die Existenz von Finanzintermediären im Allgemeinen zu erklären ist. Die Anfänge der wissenschaftlichen Beschäftigung mit der Institutionenökonomik gehen auf Ronald Coase (1937) zurück, kamen allerdings erst Mitte der 1970er Jahre durch Oliver E. Williamson zum Durchbruch.<sup>31</sup> Ausgehend von diesen und vielen anderen Arbeiten, vor allem aus dem Bereich der ökonomischen Vertragstheorie, die sich mit Transaktionen beschäftigt, hat sich die moderne, mikroökonomisch fundierte Banktheorie als spezieller Zweig der Neuen Institutionenökonomik ab Anfang der 1980er Jahre herausgebildet.<sup>32</sup> Erst durch die theoretische Analyse von Finanzkontrakten, vor allem durch die Einbeziehung informationsökonomischer Ideen, hat die Banktheorie einen Schub bekommen. Die entwickelten Modelle innerhalb der Banktheorie lassen sich in drei Gruppen einteilen. Die erste Gruppe beschäftigt sich mit Verhaltensklärungen von Finanzintermediären.<sup>33</sup> Die zweite Gruppe von Modellen geht

---

<sup>30</sup> An dieser Stelle seien vor allem die Arbeiten von Laux so wie die am Zentrum für Angewandte Informatik (ZAIK) an der Universität zu Köln entstandenen Dissertationen (neben zahlreichen weiteren Forschungsprojekten) hervorzuheben. Vgl. Vannahme (1996); Knab (2000); Laux (2005); Chevalier (2005).

<sup>31</sup> Vgl. Coase (1937), S. 386ff.; Williamson (1975).

<sup>32</sup> Vor allem in der angelsächsischen Literatur sind zahlreiche Beiträge zu diesen Themen erschienen sowie eine Vielzahl von Lehrbüchern, u.a. Greenbaum/Thakor (1995); Freixas/Rochet (1997); Mishkin/Eakins (1999). Im deutschsprachigen Raum sind vor allem Arbeiten von Baltensperger/Milde (1987); Hartmann-Wendels (1990); Breuer (1992) hervorzuheben, sowie Lehrbücher u.a. von Burghof/Rudolph (1996); Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2004); Dietrich/Vollmer (2005).

<sup>33</sup> Vgl. Baltensperger/Milde (1987).

dagegen der Frage nach, wie sich die Existenz von Finanzintermediären erklären lässt. Anders als die Modelle zu Verhaltensklärungen, bei denen Finanzintermediäre exogen vorgegeben sind, ergibt sich bei den Modellen zur Existenzklärung die Existenz des Intermediärs endogen, d.h. aus dem Modell heraus. Die Arbeit von Diamond (1984), die eine auf Informationsasymmetrien basierende endogene Erklärung für die Existenz von Finanzintermediären gibt, hat dabei in der Literatur große Beachtung gefunden, nicht zuletzt deshalb, weil dessen Modell erstmals eine in sich schlüssige, formal konsistente Argumentation geliefert hat, welche die auftretenden Anreizprobleme mit einbezogen hat.<sup>34</sup> Die letzte Gruppe von Fragestellungen beschäftigt sich mit staatlicher Einflussnahme auf den Bankensektor und fragt nach möglichen Begründungen zur Bankenregulierung.<sup>35</sup>

Neben den oben bereits genannten Publikationen aus dem Bereich der Bausparmathematik existieren rund um das Thema Bausparen bzw. Bausparkassen und Bausparwesen (in diesem Abschnitt kurz „Bausparen“ genannt) darüber hinaus zahlreiche Publikationen. Unzählige Aufsätze und Artikel –meist von Repräsentanten der Bausparkassenbranche sowie Berufspraktikern aus Verwaltung, Lehre und Wirtschaft verfasst– in Fachzeitschriften,<sup>36</sup> sowie wissenschaftlichen Arbeiten, insbesondere Dissertationen, haben sich mit Fragen und Problemstellungen rund um das Thema Bausparen in Deutschland beschäftigt. Auf die wissenschaftlichen Arbeiten, die vor 1949 zu dem Themenkreis entstanden sind, wird nur am Rande eingegangen, zumal sie *per se* nicht im Zentrum des in dieser Arbeit betrachteten Untersuchungszeitraums stehen, und sich mit der zugrunde liegenden Institution Bausparkasse und vor allem deren Entstehungsgeschichte beschäftigen.<sup>37</sup> Von den Veröffentlichungen der 1930er Jahre seien vor allem Arbeiten von Alexander Block (1931) sowie die Arbeiten von Paul Schneider (1931) und Herbert Kleinschmidt (1934) besonders hervorzuheben.<sup>38</sup> Die beiden erst genannten deshalb, weil sie zu den „Pionierarbeiten“ zum Thema Bausparen in Deutschland gezählt haben, ihre Verfasser zu den ersten Personen gehörten, welche sich wissenschaft-

---

<sup>34</sup> Vgl. Diamond (1984), S. 393ff.

<sup>35</sup> Vgl. Kindermann (1987), S. 285f.

<sup>36</sup> Unter den Fachzeitschriften, welche sich verstärkt mit Bausparen und Bausparkassen beschäftigen, sind vor allem zu erwähnen: Die Sparkasse; Zeitschrift für das Gesamte Kreditwesen; Versicherungswirtschaft sowie Immobilien und Finanzierung (vormals: Der langfristige Kredit).

<sup>37</sup> Die Wissenschaft hat sich mit dem Bausparen und den Bausparkassen als Untersuchungsgegenstand ab Anfang der 1930er Jahre, also mit dem Emporkommen bzw. dem Markteintritt des „neuen“ Finanzintermediärs Bausparkasse, befasst. So sind zahlreiche wissenschaftliche Arbeiten zum Thema Bausparen/Bausparkassen ab Beginn der 1930er Jahre entstanden. In den 1930er Jahren hat die Anzahl der Dissertationen rund um das Bausparen/die Bausparkassen das Volumen zum gleichen Thema der 1940er und 1950er Jahre zusammengenommen weit übertroffen.

<sup>38</sup> Vgl. Block (1931); Schneider (1931); Kleinschmidt (1934). Alle drei Arbeiten beschäftigen sich zunächst mit der Darstellung des Bausparwesens in den angelsächsischen Ländern, Großbritannien und den USA, und gehen dann auf das sich seit den 1920er Jahren im Deutschen Reich entwickelnde Bausparwesen ein.

lich mit der Thematik beschäftigten, letztere vor allem wegen ihres Fokus auf sozioökonomische Probleme des Bausparens, welche auch Gegenstand der vorliegenden Arbeit sind.

Im Rahmen der Recherche wurden vom Verfasser weniger als 50 deutschsprachige Dissertationen zum Thema Bausparen mit Veröffentlichungsdatum ab 1949 identifiziert.<sup>39</sup> Im Vergleich dazu wurden im selben Zeitraum weit mehr wissenschaftliche Arbeiten und Publikationen zu anderen Finanzinstitutionen (z.B. Universalbanken oder Sparkassen) veröffentlicht. Bemerkenswert ist zudem, dass die Bausparkassen als Finanzinstitution auch in neueren wirtschaftshistorischen Gesamtdarstellungen, die einen Überblick über den bisherigen Stand der Forschung geben sollen, kaum oder gar keine Beachtung finden.<sup>40</sup> Diese Darstellungen geben vielmehr Aufschluss über den Stand der Forschung und wissenschaftliche Untersuchungen, die im Zusammenhang mit Realkreditinstituten im Allgemeinen sowie dem Hypothekensparkwesen im Besonderen stehen. Dies mag daran liegen, dass die Bausparkassen im Vergleich zu anderen Finanzinstitutionen (z.B. den o.g. Sparkassen und Universalbanken) innerhalb des deutschen Kredit- und Bankenwesens ein noch relativ junger Finanzintermediär sind, da sie sich erst vergleichsweise spät, ab den 1920er Jahren, institutionalisiert und etabliert haben und in der Tat, mit wenigen Ausnahmen, bislang noch nicht zum Objekt wirtschafts- und/oder sozialhistorischer Arbeiten geworden sind.<sup>41</sup> Die vergleichsweise geringe Wahrnehmung, die den Bausparkassen in wirtschaftshistorischen Gesamtdarstellungen zu Teil wird, ist ferner der Zwitterstellung geschuldet, welche die Bausparkassen zwischen den Kreditinstituten und Unternehmen der Versicherungswirtschaft eingenommen haben.<sup>42</sup> Diese Entwicklung wurde nicht zuletzt durch eine sich stetig wechselnde staatliche Aufsichtspraxis gefördert, obwohl die Bausparkassen schon mit Inkrafttreten des Kreditwesengesetzes (1934) eindeutig der Bankenaufsicht unterstellt wurden und ihnen damit explizit die Kreditinstituts-eigenschaft zugesprochen wurde. Schließlich wird die Wahrnehmung der Bausparkassen in der Öffentlichkeit durch die offizielle Bankenstatistik der deutschen Bundesbank bis heute beeinflusst, vielleicht sogar verzerrt, als dass die Bausparkassen in wichtigen Darstellungen über die Entwicklung des Kreditwesens, trotz ihrer expliziten Kreditinstituts-eigenschaft, in

---

<sup>39</sup> Es wird keine Vollständigkeit bei der Nennung der im weiteren Verlauf und im Literaturverzeichnis genannten Dissertationen angestrebt.

<sup>40</sup> Vgl. Tilly (1996), S. 294f.; Pohl (2004), S. 147ff. Im Aufsatz von Pohl, der einen Abriss über die wirtschaftshistorische Forschung über das Bank- und Versicherungswesen geben soll, wird nicht einmal unter der Kategorie "Realkreditinstitute" das Bausparen bzw. die Bausparkassen auch nur namentlich erwähnt. Tilly weist immerhin in seinem Kurzüberblick darauf hin, dass „ein vollständiger Überblick über die kreditgeschichtliche Literatur [auch die ...Bausparkassen... berücksichtigen müsste].“ Allerdings enthält der von Tilly 1996 veröffentlichte Band über „Geld und Kredit in der Wirtschaftsgeschichte“ auch keine Ausführungen zum Bausparwesen oder den Bausparkassen; vgl. Tilly (1996).

<sup>41</sup> Bei den „wenigen Ausnahmen“ handelt es sich zum einen um die Dissertation von Martin Müller (1999) sowie die vorliegende Arbeit, welche beide explizit eine wirtschaftshistorische Ausrichtung verfolgen.

<sup>42</sup> Mehr dazu in der vorliegenden Arbeit in Kapitel 4.1.4.

den Bundesbankpublikationen gesondert behandelt wurden. All dies zeigt, dass das Thema Bausparen bzw. die Bausparbranche eine Sonderrolle bisweilen einen Nischenplatz unter den Finanzinstitutionen einnimmt. Auch deshalb werden sie nicht zu Unrecht als Spezialkreditinstitute bezeichnet.

Die nach 1949 entstandenen Dissertationen decken insgesamt ein sehr breites Spektrum an Fragestellungen rund um das Bausparen ab. Es lassen sich dennoch drei Schwerpunktbereiche feststellen: Wissenschaftliche Arbeiten mit einem Fokus auf wettbewerbspolitische Fragestellungen, Arbeiten mit bausparmathematischer Ausrichtung (vor allem im Hinblick auf Refinanzierung und Wartezeitproblematik) sowie internationale Vergleichsstudien.<sup>43</sup> Zu anderen Themenbereichen im Zusammenhang mit dem Bausparwesen fällt die Zahl der wissenschaftlichen Veröffentlichungen dagegen geringer aus. So finden sich nur wenige Arbeiten, die bspw. einen marketingorientierten Ansatz verfolgen oder sich schwerpunktmäßig mit konjunkturpolitischen Fragestellungen und wachstumstheoretischen Zusammenhängen im Speziellen beschäftigen.<sup>44</sup> Darüber hinaus ist zu differenzieren zwischen Arbeiten mit Fokus auf die privaten Bausparkassen und solchen, welche die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen in den Vordergrund stellen.<sup>45</sup> Schließlich sind Arbeiten zu erwähnen, die sich primär mit staatlicher Förderpolitik im Rahmen der Wohnungs-, Wohnungsbaufinanzierungs- sowie Wohneigentumpolitik beschäftigen und überwiegend sekundär auf das Bausparen eingehen.<sup>46</sup> Auch die vorliegende Arbeit kommt nicht ohne Hinweis auf die Relevanz von Wettbewerb sowie Bausparmathematik und staatlichen Einflüssen (in den Bereichen Regulierung und Bausparförderung) aus.

---

<sup>43</sup> Mit wettbewerbspolitischen Fragestellungen haben sich schwerpunktmäßig vor allem folgende Dissertationen beschäftigt: Hörner (1958); Fein (1965); Eppe (1967); Schmid (1979); Glandorf (1988); mit bausparmathematischen Fragestellungen, insbesondere mit Blick auf die Wartezeitproblematik sowie Liquiditäts- und Refinanzierungsaspekte haben sich u.a. beschäftigt: Diehl (1957); Steinmeier (1976); Igelbrink (1977); Siebert (1977); Gramer (1983); Bock (1984); Vannahme (1996); Knab (2000); Chevalier (2005). Arbeiten, die sich mit internationalen Vergleichen im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung beschäftigt haben bzw. die Bausparkassen mit Institutionen des Hypothekarkredites in anderen Ländern verglichen haben sind u.a. folgende: Bühler (1965); Kern (1986); Lee (1992). Bühler vergleicht die US-amerikanischen *Savings and Loan Associations* mit den deutschen Bausparkassen. Kern vergleicht die Wohnungsbaufinanzierung in England und Deutschland durch private Realkreditinstitute und ihre Refinanzierung, dabei handelt es sich im Wesentlichen um die *Building Societies* auf englischer Seite, sowie um die Hypothekenbanken (im Bereich des erststelligen Realkredites) und die Bausparkassen (im Bereich des zweistelligen Realkredites) auf deutscher Seite. Lee analysiert die Bausparkassen in Deutschland und die Wohnungsbank in Korea als Instrumente der Wohnungspolitik.

<sup>44</sup> Mit absatzwirtschaftlichen Fragestellungen beschäftigen sich schwerpunktmäßig die Arbeiten von Schäfer-Lehnen (1981) und Oelsner (1984). Einen Fokus auf konjunkturelle Zusammenhänge legen die Arbeiten von Gottwald (1985) und Schulze (1985), wobei die Arbeit von Schulze auch sehr starke bausparmathematische Züge aufweist.

<sup>45</sup> Die privaten Bausparkassen stehen z.B. im Zentrum der Analyse bei Hörner, vgl. Hörner (1958). Die öffentlichen Bausparkassen werden bei Kohlhasse in den Mittelpunkt der Untersuchung gestellt, vgl. Kohlhasse (1970).

<sup>46</sup> Vgl. dazu u.a. Schmittgen (1977); Rublé (1987); Zimmermann (1988). Ferner sind einige vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Auftrag gegebene Forschungsprojekte in diesem Zusammenhang zu nennen, u.a.: Köster/Mezler (1979); Ulbrich (1980); Weissbarth/Hundt (1983). Mit der Besteuerung u.a. von Bausparkassen beschäftigt sich die Arbeit von Schwerdtfeger (1962).

Außerdem zeigt sich (bezogen auf die Veröffentlichungen), dass die 1950er Jahre im Vergleich zu den nachfolgenden Jahrzehnten insgesamt relativ „forschungsarm“ zum Thema Bausparen waren. Daneben sticht die Arbeit von Ortwein (1964) hervor, der ohne das Ziel seiner Arbeit explizit darzustellen, wesentliche institutionelle Einflussfaktoren für die Bausparkassen darstellt und analysiert; seine Arbeit weist in Grundzügen den Charakter einer institutionenökonomischen Analyse auf, jedoch berücksichtigt sie explizit keine institutionenökonomischen oder sonstigen ökonomischen Theorien.<sup>47</sup> Im Übrigen ist festzustellen, dass keine der gesichteten Veröffentlichungen in irgendeiner Weise das Bausparen vor dem Hintergrund einer wirtschaftswissenschaftlichen Theorie, sei es auf Basis der Neoklassik, der Neuen Institutionenökonomik oder einer sonstigen ökonomischen Theorie, zu erklären versucht hat. Dies bezüglich versucht die vorliegende Arbeit eine weitere bestehende „Forschungslücke“ zu schließen. Eine weitere Lücke, die mit der vorliegenden Arbeit geschlossen werden soll, bezieht sich auf die Darstellung der Entwicklungsdeterminanten des Bausparkassenaufsichtsrechts in historischer Perspektive. Wie noch zu zeigen ist, stellte das staatliche Aufsichtsrecht den übergeordneten Rahmen der Bausparkassen dar und begrenzte maßgeblich deren ökonomische Freiheitsgrade. In zahlreichen Arbeiten wurde das jeweils bestehende Aufsichtsrecht als festes Datum angenommen und zum Teil nur kurz erwähnt,<sup>48</sup> was im Hinblick auf die zugrunde liegenden Fragestellungen sicherlich korrekt gewesen sein mag. Allerdings werden auf diese Weise Pfadabhängigkeiten, welche historisch bedingte Interdependenzen zwischen den Institutionen widerspiegeln (einerseits dem Staat, andererseits den Bausparkassen), nicht deutlich. Eine Ausnahme in diesem Bereich bildet einmal mehr die Arbeit von Müller, der die Entwicklung staatlicher Einflüsse unter besonderer Berücksichtigung des Aufsichtsrechts zwischen 1924 und 1948 skizziert hat.

Darüber hinaus ist die Arbeit von Müller auch deshalb hervorzuheben, weil sie bislang die einzige zum Thema Bausparen darstellt, die einen explizit historischen bzw. wirtschaftshistorischen Charakter aufweist.<sup>49</sup> Müller hat dabei schwerpunktmäßig die Entwicklung des Bausparwesens in Deutschland zwischen 1924 und 1948, insbesondere im Lichte staatlicher Einflussnahme auf die Wohnungsbaufinanzierung im Allgemeinen sowie die privaten und öffentlichen Bausparkassen im Speziellen untersucht. Die vorliegende Arbeit knüpft insofern an die Arbeit von Müller an, als dass sie ebenfalls einen explizit wirtschaftshistorischen Charakter

---

<sup>47</sup> Aufgrund des Erscheinungsdatums der Dissertation von Ortwein, ist davon auszugehen, dass er die Erkenntnisse der Neuen Institutionenökonomik, welche erst ab den 1970er Jahren zunehmend einem breiteren Publikum bekannt wurden, ohnehin nicht kennen konnte. Vgl. Ortwein (1964).

<sup>48</sup> Vgl. Schäfer-Lehnen (1981), S. 19-22; Rublé (1987), S. 2-8. Rublé erwähnt immerhin einige aufsichtsrechtliche Bestimmungen, welche vor 1945 getroffen wurden, allerdings geht er auf keinerlei aufsichtsrechtliche Regelungen ein, die danach getroffen worden sind.

<sup>49</sup> Vgl. Müller (1999).

aufweist und auf der Zeitachse schwerpunktmäßig die nach 1948 folgenden Dekaden bis 1990 zum Gegenstand hat. Darüber hinaus bleibt festzustellen, dass bislang keine Dissertation eine Vergleichs- bzw. Querschnittsanalyse zum Thema Bausparen über einen derart langen Untersuchungszeitraum vorgenommen hat, wie die vorliegende Arbeit, wobei dies stets im Zusammenhang mit der jeweiligen Fragestellung zu sehen ist. Die meisten Arbeiten haben sich vielmehr auf kürzere Untersuchungszeiträume beschränkt, vielfach nur auf ein Jahr, bei Untersuchung einzelner Kriterien in der Regel bis maximal 10-15 Jahre, selten darüber hinaus; wobei dies vor dem Hintergrund der jeweils gewählten Fragestellungen vollkommen ausreichend erschien.<sup>50</sup>

Zu einzelnen Bausparkassen existieren zudem Denk- und oder Festschriften, welche meist aus Anlass verschiedenster Jubiläen entstanden sind;<sup>51</sup> bei derartigen Veröffentlichungen ist grundsätzlich der wissenschaftliche Wert sowie die erforderliche Distanz zum Untersuchungsobjekt und somit die notwendige Objektivität kritisch zu überprüfen.<sup>52</sup>

Daneben sind Gesetze, Verordnungen sowie sonstige rechtliche Quellen und die Monatsberichte der Deutschen Bundesbank hervorzuheben. Insbesondere die Deutsche Bundesbank hat in regelmäßigen Abständen über die Geschäftsentwicklung der Bausparkassen in der Bundesrepublik Bericht erstattet.<sup>53</sup>

Es bleibt festzuhalten, dass das Niveau der wirtschafts- und sozialhistorischen Forschung des deutschen Bausparwesens in deutlichem Widerspruch zu ihrer gesamtwirtschaftlichen Bedeu-

---

<sup>50</sup> Vgl. zu Arbeiten mit ein- und / oder mehrjährigem, in Einzelkategorien maximal 25-jährigen Untersuchungszeitraum u.a.: Diehl (1957); Eppe (1967); Schmid (1979); Siebert (1977); Glandorf (1988). Diehl stellt in seiner Arbeit schwerpunktmäßig einige Branchenkennzahlen (Auszahlungen, Vertragsbestände etc.) sowohl der privaten als auch der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen für den Zeitraum von 1948/49 bis 1955 dar. Eppe untersucht einige Kriterien im Hinblick auf seine wettbewerbspolitisch ausgerichtete Arbeit für den Zeitraum von maximal 1964-1970 (z.T. kürzer). Siebert untersucht einige wenige Kriterien (u.a. Bilanzstrukturen und Neugeschäft) im Zeitraum zwischen 1960 und 1974. Schmid untersucht die Marktanteile der Bausparkassen bspw. nur auf Basis eines einjährigen Zeitpunktvergleichs (S. 187f.), makroökonomische Einflüsse immerhin über einen Konjunkturzyklus hinweg zwischen 1967 und 1975 (S. 91ff.), das Neugeschäft u.a. immerhin von 1950-1975. Die Marktanteilsermittlungen bei Glandorf umfassen den Zeitraum von 1968-1983.

<sup>51</sup> Vgl. Langer (1965); Wüstenrot (1971); Schwäbisch-Hall (2006); Lehmann (1978), S. XIII-XXII. Lehmann äußert sich im Vorwort der Jubiläumsausgabe zum 50-jährigen Bestehen der Heimstatt Bauspar AG, München.

<sup>52</sup> Pierenkemper erhebt im Kontext mit der Publikation von (Firmen-)Festschriften und deren wissenschaftlichen Wert verschiedene Einwände, u.a. was deren Entstehung angeht (z.B. finden aus Anlass von Jubiläen eher positive denn negative Ereignisse Erwähnung), welche Zwecke mit der Publikation verfolgt werden (z.B. positive Außendarstellung des Unternehmens) oder wie und welche Quellen verwendet bzw. nicht verwendet werden; vgl. Pierenkemper (2000), S. 30-32. Zum wissenschaftlichen Gehalt von so genannten „Jubelschriften“ siehe auch Pohl (2004), S. 151.

<sup>53</sup> Vgl. Deutsche Bundesbank: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank: August 1960, S. 3-11; Dezember 1966, S. 3-14; April 1970, S. 11-21; August 1977, S. 12-21; April 1983, S. 20-35; November 1990, S. 32-43. Dabei hat die erste Untersuchung der Deutschen Bundesbank vom August 1960 den Fokus auf die Sparleistungen bei den / und die Auszahlungen von den Bausparkassen gelegt. Die zweite Untersuchung vom Dezember 1966 hat darüber hinaus erstmals die Kundenstruktur (nach Beruf der Bausparer) für einen kurzen Zeitraum (1963 bis 1. Halbjahr 1966) sowie eine Analyse der Bilanzstrukturen (ab 1958) bei den Bausparkassen mit einbezogen. Die Ertragslage der Bausparkassen (ab 1976), war erstmals im April 1983 Gegenstand der Analyse der Deutschen Bundesbank.

tung steht. Die vorliegende Arbeit versucht dieses Ungleichgewicht zu reduzieren, wobei das Forschungsfeld zum Bausparen, dem Bausparwesen und den Bausparkassen bei weitem noch nicht ausgereizt ist. Insbesondere besteht weiterhin ein Defizit an unternehmenshistorischen Darstellungen, welche wissenschaftlichen Ansprüchen gerecht werden. Das „wissenschaftlich Neue“ an der vorliegenden Arbeit ist zusammengefasst: Erstens, die erstmalige Erklärung des deutschen Bausparkassenwesens im Hinblick auf eine wirtschaftswissenschaftliche Theorie, also ein kliometrischer Ansatz inspiriert durch die von Fogel und North begründete *New Economic History*;<sup>54</sup> zweitens, eine in erster Linie wirtschaftshistorische, in Teilen eine sozialgeschichtliche Betrachtung und Analyse zur Entwicklung der Bausparkassen und des Bausparwesens in Deutschland in der Zeit zwischen 1949 und 1990 im Lichte der aus der theoriegeleiteten Analyse getroffenen Erkenntnisse.

#### **1.4.2 Darstellung des Archivbestandes**

Für die empirische Basis der vorliegenden Arbeit wurden verschiedene Archive gesichtet, von denen das Archiv des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes in Bonn zusammen mit den Beständen der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen in Berlin sowie des Wirtschaftsarchives der Universität zu Köln besonders hervorzuheben sind. Für eine sinnvolle Verwertbarkeit im Hinblick auf die gewählte Fragestellung waren die Bestände allesamt sehr nützlich, wobei die vollständige Sammlung der Geschäftsberichte der Landesbausparkassen von 1949 bis 1990 ausschließlich bei der Geschäftsstelle Landesbausparkassen erhältlich ist. Die in den Archiven gesichteten Geschäftsberichte und Jahresabschlüsse sowohl einzelner Bausparkassen als auch die Jahresberichte der beiden Branchenverbände stellen, neben den verwendeten Rechtsquellen, das im Rahmen der Arbeit verwendete Primärquellenmaterial dar.

#### **1.4.3 Bemerkungen zur Quellenlage**

Die statistische Erfassung von Wirtschaftsdaten als Grundlage für ökonomische Analysen ist als Erkenntnismittel unabdingbar. Dieser Grundsatz gilt auch für die empirischen Befunde der vorliegenden Arbeit sowie des zugrunde liegenden Datenmaterials.<sup>55</sup> Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich sowohl die Quantität als auch die Qualität der gesammelten und veröffentlichten Informationen innerhalb der hier betrachteten rund vier Jahrzehnte sehr stark fortentwi-

---

<sup>54</sup> Vgl. zur *New Economic History* insbesondere Fogel (1964); Fogel (1970); North (1974), S. 1-7; Ambrosius/Plumpe/Tilly (1996), S. 25-29.

<sup>55</sup> Vgl. zur Problematik mit dem Umgang von Daten über das Bausparwesen Culp (1961), S. 78ff.; Degner (1968), S. 48ff.; Glandorf (1988), S. 36ff.

ckelt hat. Die Anforderungen, nicht nur von Seiten des Regulators,<sup>56</sup> sondern auch anderer Adressaten (z.B. von Eigen- und Fremdkapitalgebern), an das Informationsgebaren der Bausparkassen sind innerhalb dieses Zeitraums stetig gestiegen. Vor allem für den Beginn des Untersuchungszeitraumes sind die erfassten Daten für einzelne untersuchte Kriterien aus heutiger Perspektive unvollständig bzw. lückenhaft, so dass für die Analyse einzelner Sachverhalte nicht der gesamte Untersuchungszeitraum ab 1949 analysiert werden konnte, sondern zum Teil nur verkürzte Zeiträume.<sup>57</sup> Im Hinblick auf die oben genannten Primärquellen, Sekundärquellen und der amtlichen Statistik sowie zu Abweichungen zwischen diesen Quellenarten untereinander sind allerdings noch einige allgemeine und spezielle Vorbemerkungen zu treffen:

Verwendete Primärquellen in dieser Arbeit stellen, wie Eingangs erwähnt, im Wesentlichen die Geschäftsberichte einschließlich der Jahresabschlüsse der einzelnen Bausparkassen sowie die Geschäftsberichte der beiden Branchenverbände (Verband der Privaten Bausparkassen und der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen) dar.<sup>58</sup> Die empirischen Auswertungen in dieser Arbeit, insbesondere zur soziodemographischen Struktur (nach Berufsgruppen und Alter) sowie zu den Wettbewerbsverhältnissen der Bausparkassen (Kapitel 4), basieren ebenso größtenteils auf den veröffentlichten Geschäftsdaten der einzelnen Bausparkassen sowie den veröffentlichten Geschäftsdaten der Branchenverbände.<sup>59</sup> Diese Daten bildeten die Grundlage für die weiteren Auswertungen und Analyseergebnisse, welche nur dann aussagekräftig und –fähig sind, wenn die zugrunde liegenden Daten miteinander vergleichbar sind bzw. mit einander vergleichbar gemacht werden. Das bedeutete für die Vorgehensweise u.a., dass die in den einzelnen Quellen unterschiedlich verwendeten Termini, falls sie wirtschaftlich ein und dasselbe aussagten, bei Bedarf vereinheitlicht wurden. Eine unterschiedliche Begriffsbildung

---

<sup>56</sup> Vgl. Bekanntmachung des Bundesaufsichtsamtes für das Kreditwesen (BAK) vom 5. November 1975 (Geschäftsnummer I 4-23/24) betreffend die Richtlinien für die Aufstellung des Jahresabschlusses der Bausparkassen; Bekanntmachung Nr. 2/68 des BAK vom 20. Dezember 1968 (BAnz. 1969 Nr. 3) über die „Richtlinien für den Inhalt der Prüfungsberichte zu den Jahresabschlüssen der Kreditinstitute“; Bekanntmachung des BAK vom 21. Mai 1984 (BAnz. 1984 Nr. 102) zur „Anwendung der Richtlinien für den Inhalt der Prüfungsberichte zu den Jahresabschlüssen der Kreditinstitute auf Bausparkassen“.

<sup>57</sup> Dies bezieht sich beispielsweise auf die Analyse der Berufsgruppen- bzw. der Altersstruktur der Bausparer wie sie in Kapitel 4.1.4.2 bis 4.1.4.4 erläutert werden.

<sup>58</sup> Es ist zu beachten, dass die Auswertungen auf Basis von Jahresabschlussdaten (bestehend aus Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung) grundsätzlich bilanzpolitischen Einflussmöglichkeiten (z.B. durch die Anwendung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten) durch die jeweilige Geschäftsleitung unterliegen. Über einen derart langen Untersuchungszeitraum wie er in dieser Arbeit betrachtet wird, ist davon auszugehen, dass sich bilanzpolitische Maßnahmen im Zeitablauf ausgleichen und ihre kurzfristige Wirkung „verpufft“.

<sup>59</sup> Die für die Geschäftsdaten der einzelnen Bausparkassen relevanten Quellen bilden die Geschäftsberichte sowie die Jahresabschlüsse (bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Bestandsbewegung bzw. Bewegung der Zuteilungsmasse). Die Daten der Branchenverbände ergeben sich in der Regel aus der Horizontaladdition der jeweiligen Merkmale aus den Geschäftsdaten der einzelnen Bausparkassen. Zu unterschiedlichen Datensätzen der von den Bausparkassenverbänden im Rahmen der „Sozialstatistik“ erhobenen Informationen, vgl. Culp (1961), S. 83f.

hat sich vor allem bei solchen Kennzahlen und Kriterien entwickelt, die nicht durch die für alle Bausparkassen geltenden Rechnungslegungsvorschriften determiniert wurden, sondern sich individuell bzw. durch bauparmathematische Prozesse gebildet haben.<sup>60</sup> Die Analyse der Geschäftsberichte umfasste neben quantitativen Angaben (mit dem Jahresabschluss als Pflichtbestandteil), darüber hinaus qualitative, freiwillige Angaben zur Lagebeurteilung und Darstellung des Geschäftsverlaufes. Bei der Auswertung von Jahresabschlussdaten ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass der jeweils zugrunde liegende Jahresabschluss durch die Geschäftsleitung des Unternehmens erstellt worden ist. Dabei hat das Management innerhalb der Maßgaben des deutschen Handelsrechts sowohl bei der Publikation quantitativer als auch qualitativer Angaben Ansatz- und Bewertungswahlrechte ausüben können.

Im Rahmen der Auswertung der Bilanzdaten ist darauf hinzuweisen, dass eine exakte branchenübergreifende Analyse theoretisch erst ab dem Geschäftsjahr 1976 möglich gewesen ist, da bis dato nur für die privaten Bausparkassen einheitliche Rechnungslegungsvorschriften existierten. Ursache dafür war die unterschiedliche Aufsichtspraxis über private und öffentliche Bausparkassen bis 1972 (Details dazu in Kapitel 4.2). Das bedeutet jedoch nicht, dass eine Analyse des insgesamt zur Verfügung stehenden Datenmaterials bis 1976 nicht möglich gewesen ist; vielmehr gilt es diesen Unterschied im Hinblick auf die Jahresabschlussanalyse, die in Kapitel 4.2.9 folgt, zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist im Rahmen der Datensichtung aufgefallen, dass tendenziell kleinere, meist konzerngebundene Bausparkassen (als Tochtergesellschaften), lediglich ihren Jahresabschluss aufgestellt haben, den Geschäftsverlauf und die Lage dagegen wenig oder teilweise ganz unkommentiert gelassen haben,<sup>61</sup> nicht zuletzt deshalb, weil zum einen kein rechtlicher Zwang für sie dazu bestanden hat und zum anderen weil die Mutterunternehmen im Rahmen der Konzernrechnungslegung derartige Aufgaben erfüllt haben. Dagegen findet man bei den wenigen großen und unabhängigen Bausparkassen<sup>62</sup> sowie bei einigen kleineren, konzerngebundenen Bausparkassen sehr umfangreiche Beurteilungen und Darstellungen der Lage und des Geschäftsverlaufes. Diese enthielten vielfach wertende Urteile der jeweiligen Geschäftsleitung, also wie einzelne Bausparkassen verschiedenste Einflussfaktoren (z.B. aufsichtsrechtliche, wohnungsbaupolitische, steuerliche, makroökonomische Determinanten) subjektiv einschätzten und beurteilten. Da es sich bei den Geschäftsleitern um Entscheidungsträger handelte, tragen auch diese Informationen zu wichtigen Erkenntnisgewinnen bei. Nicht zuletzt hatten die Einschätzungen der Geschäftsleitungen einen Einfluss auf die Geschäftspolitik und die

---

<sup>60</sup> Vgl. zu dieser Problematik auch Glandorf (1988), S. 25.

<sup>61</sup> Vgl. z.B. Geschäftsberichte der Badenia, der Volksfürsorge, DBS.

<sup>62</sup> Bei den hier gemeinten „großen“ Bausparkassen handelt es sich um die Bausparkasse Wüstenrot, die Bausparkasse Schwäbisch Hall und das Beamtenheimstättenwerk (BHW); vgl. Anhang 11-13.

–ergebnisse der jeweiligen Bausparkasse gehabt, auch wenn dies quantitativ kaum messbar ist.

Darüber hinaus existieren Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank sowie des Statistischen Bundesamtes zur Bausparstatistik. Bei diesen Veröffentlichungen ist zu beachten, dass es zwischen den Verbandsdaten und den Geschäftsberichten der Bausparkassen einerseits und den Daten der Bundesbank (Monatsberichte) bzw. dem Statistischen Bundesamt (Statistisches Jahrbuch) andererseits regelmäßig zu Abweichungen, meist innerhalb eines maximal 2-prozentigen Toleranzniveaus, gekommen ist. Derartige Abweichungen (z.B. über Bausparsummen) resultierten aus unterschiedlichen bzw. früheren Meldeterminen (im Rahmen des Meldewesens) bei der Bundesbank.<sup>63</sup> Außerdem haben die Bausparkassen, saisonbedingt, aufgrund des meist starken Jahresschlussgeschäftes im Vergleich zu anderen Banken ihren Geschäftsbericht und Jahresabschluss relativ später vorgelegt, mit der Folge, dass die Daten einmal mehr von der amtlichen Statistik abwichen. Darüber hinaus sind manche Daten von den o.g. Institutionen schlichtweg zu verschiedenen Terminen erhoben wurden.

Zu den Primärquellen im Weiteren Sinne, welche Eingang in die Untersuchung gefunden haben, zählen zahlreiche vom Gesetzgeber erlassene Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), welche dem Bausparwesen einen institutionellen Rahmen gegeben haben.<sup>64</sup> Dabei kommt insbesondere den aufsichtsrechtlichen Rechtsvorschriften (dem Versicherungsaufsichtsgesetz, dem Kreditwesengesetz, dem Bausparkassengesetz und der Bausparkassenverordnung) sowie den wohnungsbaupolitisch und steuerrechtlich geprägten Rechtsvorschriften (hier insbesondere: Einkommenssteuer-, Wohnungsbauprämien- und Vermögensbildungsgesetz sowie den Wohnungsbaugesetzen) eine maßgebliche Rolle zu. Einige dieser Rechtsquellen, das wird auch an den entsprechenden Stellen in der Arbeit deutlich, wurden dabei nicht nur vom Gesetzgeber alleine, sondern auch unter Mitwirkung und Einflussnahme der Bausparkassen und ihren Fachverbänden mitkonzipiert.<sup>65</sup>

---

<sup>63</sup> Vgl. § 132 KWG.

<sup>64</sup> Picot, Dietl und Franck zählen Gesetze im Rahmen verschiedener Koordinations- und Motivationsinstrumente zu den so genannten „abgeleiteten bzw. sekundären Institutionen“. Diese abgeleiteten Institutionen entstehen aus „fundamentalen Institutionen“, welche die oberste Hierarchieebene darstellen (dazu wiederum gehören u.a. Menschenrechte, Grundregeln und –normen, Sprache und Geld). Zu weiteren Details vgl. Picot/Dietl/Franck (2008), S. 9-13.

<sup>65</sup> An dieser Stelle sei auf den in der Praxis vielfach verwendeten Kommentar zum Bausparkassengesetz und zur Bausparkassenverordnung als Sekundärquelle hinzuweisen, welcher von führenden Vertretern der Bausparbranche verfasst wurde (die Autoren des Kommentars waren: Werner Lehmann, als langjähriger Geschäftsführer des Verbandes der Privaten Bausparkasse, und Otto Schäfer, als Vorstandsvorsitzender einer der größten deutschen Bausparkassen); vgl. Lehmann/Schäfer (1973).

Neben diesem Überblick über das verwendete Datenmaterial und dessen Umgang finden sich darüber hinaus in einzelnen Abschnitten weitere Angaben zu den verwendeten statistischen Grunddaten, bei denen es sich zum Teil neben Primärdaten auch um Sekundärdaten handelt. Ferner werden in einigen Unterabschnitten Daten von Meinungsforschungsinstituten verwendet. Bei den auf den Ergebnissen der Meinungsforschungsinstitute basierenden Analysen und Schlussfolgerungen ist zu berücksichtigen, dass die zugrunde liegenden Fragestellungen zum Teil so gewählt wurden, dass sie ihren Auftraggebern zu Gute kamen, bei denen es sich nicht selten um die Bausparkassenverbände als Interessenvertretungsorgan der einzelnen Bausparkassen handelte. Darüber hinaus gilt der Grundsatz, dass nur erhobene Daten ausgewertet werden konnten, mit der Folge, dass auch einige interessante Fragen empirisch am Ende unbeantwortet bleiben müssen.

## 2 Theoretische Grundlegungen

Zur Erreichung der genannten Zielsetzungen in dieser Arbeit ist die Darstellung verschiedener theoretischer Aspekte unabdingbar. Zum einen deshalb, weil einige der hier vorgestellten Theorien später empirisch überprüft, also bezogen auf das Bausparwesen bestätigt oder falsifiziert werden sollen, zum anderen auch, um im Sinne der institutionenökonomisch ausgerichteten *New Economic History* bzw. Cliometrie theoriegestützte Erklärungen zur Wirtschaftsgeschichtsschreibung zu verwenden.

Zunächst geht es um die Darstellung, wie ein Bausparkollektiv bzw. das Bausparwesen funktioniert (man spricht auch von der Bausparmathematik oder der Technik des Bausparens), denn der Finanzintermediär vom Typus Bausparkasse unterscheidet sich wesentlich von anderen Finanzinstitutionen. Die systemimmanenten Eigenschaften der Bausparkassen und das spezifische Fachvokabular machen diese Unterschiede deutlich. In diesem Rahmen werden daher vor allem bausparmathematische Zusammenhänge erläutert und die notwendigen terminologischen Grundlagen geschaffen. Im Anschluss wird das Bausparen als Teil des gesamtwirtschaftlichen Sparprozesses erläutert. Damit verbunden ist die Vorstellung zweier viel beachteter Theorien des Sparens, welche in Kapitel 4.1.2 bezogen auf das Bausparen, als einem speziellen Teil des Sparens, empirisch überprüft werden sollen. Den Schwerpunkt der Arbeit und der theoretischen Grundlegungen bildet jedoch die Institutionenökonomik. In dieser Arbeit geht es im Zusammenhang mit der Institutionenökonomik weniger darum, bisherige theoretische Erklärungsansätze zur Existenz von Finanzintermediären darzustellen, sondern vielmehr, die bislang existierenden Erklärungsansätze bezogen auf den Finanzintermediär vom Typus Bausparkasse zu erweitern. Denn die bislang in der ökonomischen Theorie verwendeten Modelle zur Erklärung von Finanzintermediären sowie daraus folgender Schlussfolgerungen zur Regulierung und Aufsicht von Finanzintermediären lassen zahlreiche Besonderheiten des Bausparwesens außen vor. Erst durch die im Rahmen dieser Arbeit vorgenommenen Spezifikationen und Modifizierungen der Standardmodelle, bezogen auf die Bausparkassen, lassen sich institutionenökonomisch-basierte Schlussfolgerungen ableiten.

### 2.1 Technik des Bausparens

In diesem Unterkapitel sollen die Aufgaben und Funktionen der modernen Bausparkassen näher erläutert werden.<sup>66</sup>

Um konkret die Funktionen von Bausparkassen im speziellen darzustellen, ist eine Abgrenzung zu anderen Finanzintermediären (Banken, Versicherungen, Makler etc.) notwendig. Denn erst durch eine differenzierte Betrachtungsweise wird der Aufgabenschwerpunkt der

---

<sup>66</sup> Das Adjektiv „modern“ bezieht sich dabei auf die Arbeitsweisen der Bausparkassen in der Bundesrepublik Deutschland in der Zeit ab Ende der 1940er Jahre, die bereits sehr viel stärker quantitativ ausgerichtet waren, als jene Arbeitsweisen der 1920er und 1930er Jahre.

Bausparkassen deutlich. Des Weiteren lassen sich auf diese Weise auch erste Anhaltspunkte zur Rechtfertigung ihrer Existenz gewinnen.

### 2.1.1 Das Kollektivprinzip als Wesen des Bausparens – Ein Erklärungsmodell

Die Funktionsweise des modernen Bausparens in Deutschland, dem das Kollektivprinzip zugrunde liegt, soll anhand eines Beispiels, das in der Literatur weit verbreitet ist und durchaus der Realität sehr nahe kommt, erläutert werden. Die Technik des Bausparens, wie die Lehre vom Funktionieren des kollektiven Bausparens heißt, wird anschließend dezidierter betrachtet.<sup>67</sup>

Zehn Haushalte (Individuen) haben das Ziel, jeweils ein Eigenheim zum Preis von EUR 120.000,- zu erwerben. Bei Annahme, dass kein Vermögen vorhanden ist und jeder Haushalt monatlich EUR 1.000,- spart, könnte sich jeder Haushalt individuell nach zehn Jahren ein Eigenheim kaufen. Des Weiteren haben die Haushalte keine Möglichkeit zur Kreditaufnahme. Der Marktzinssatz betrage  $i=0\%$  und es gibt keine Inflation.

Schließen sich die zehn Haushalte zu einer Zweckspargemeinschaft zusammen, könnte sich der erste Haushalt bereits nach einem Jahr ein Eigenheim leisten, der nächste am Ende des zweiten Jahres usw. Am Ende des zehnten Jahres hätte jeder der Haushalte sein Ziel erreicht. Im Durchschnitt beträgt die Wartezeit zum Erwerb eines Eigenheims bei der Kollektivbildung 5,5 Jahre. Demgegenüber steht eine individuelle Wartezeit von zehn Jahren, wenn jeder Haushalt separat für sich das zum Erwerb notwendige Vermögen anspart. Der ökonomische Mehrwert bzw. Nutzen zur Bildung einer Zweckspargemeinschaft liegt infolgedessen auf der Hand, zumal sich die Wartezeit bis zur Zielerreichung (dem Eigenheimerwerb) um durchschnittlich 4,5 Jahre verringert.<sup>68</sup> Ein weiterer Vorteil für den Bausparer ist, dass er den Zinssatz bereits bei Abschluss des Bausparvertrages fest fixieren kann und somit Planungssicherheit hat.<sup>69</sup> Historisch zeigt sich für den betrachteten Untersuchungszeitraum, dass die Zinssätze für Bausparguthaben und Bauspardarlehen von der allgemeinen Marktzinsentwicklung (für

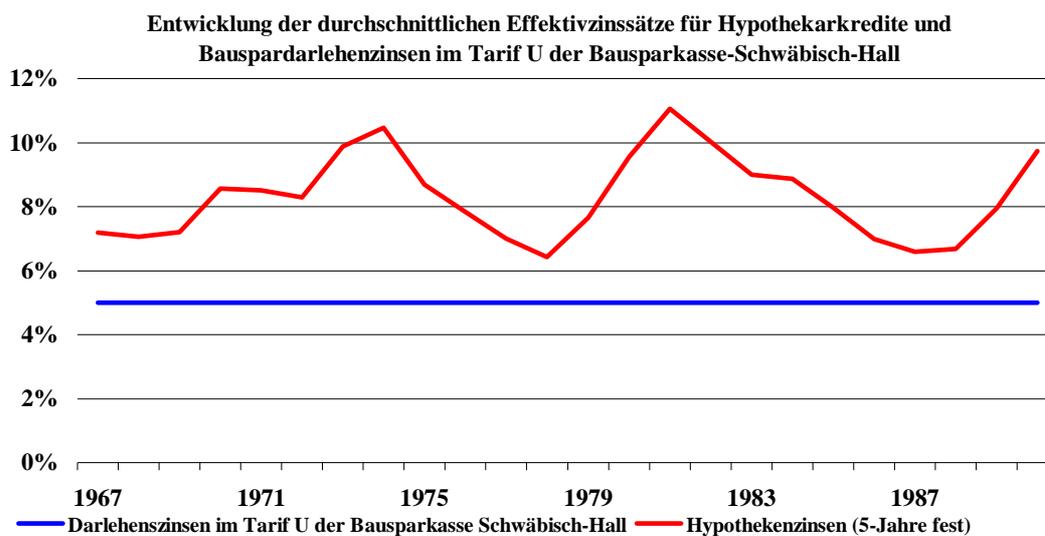
---

<sup>67</sup> Vgl. Schneider (1931), S. 11ff.; Laux (2005), S. 13f.; Bausparkassenfachbuch (1991), S. 16f.

<sup>68</sup> Neben individuellen ökonomischen Vorteilen, insbesondere der durchschnittlichen Wartezeitverkürzung, bringt das dem Bausparwesen immanente Kollektivprinzip auch gesamtwirtschaftlichen Nutzen mit sich. Denn tendenziell wird die Wohnungsbaukonjunktur durch die sequentielle Abarbeitung der Bausparverträge geglättet und gesamtwirtschaftliche Schwankungen können somit reduziert werden. Bezogen auf das vorangestellte Beispiel, würden im Extremfall neun Jahre lang keine Häuser gebaut werden und im zehnten Jahr würde Nachfrage nach zehn Häusern bestehen. Voraussetzung der Nachfragebedienung wäre das Vorhandensein entsprechender Angebotskapazitäten im zehnten Jahr.

<sup>69</sup> Des Weiteren existieren beim Bausparen nach Wielens noch „ideelle Vorteile“. Dazu zählt er, dass die „Ansammlung von Eigenkapital... als ein ‚Selbsttest der Belastungsfähigkeit‘ des Sparerers und künftigen Finanziers in seiner Bedeutung für die Selbstdisziplinierung (Konsumverzicht bereits in der Phase vor Eigentumserwerb) von kaum zu überschätzender Bedeutung ist.“ Vgl. Wielens (1993), S. 269f. Schröder verweist des Weiteren noch auf die breiten Verwendungsmöglichkeiten von Bausparmitteln (sowohl zum Kauf bzw. Bau eines Hauses oder einer Wohnung sowie deren Modernisierung oder Sanierung), die umfassende staatliche Förderung (für Bezieher bestimmter Einkommensklassen) sowie die meist schneller erfolgende Entschuldung des Wohneigentums gegenüber anderen Finanzierungsformen; vgl. Schröder (1993), S. 239f.

erststellige Hypothekenkredite) weitestgehend autonom waren, was sich in einer gewissen Starrheit zeigt. Ursächlich dafür ist einmal mehr die Geschlossenheit des Bausparsystems gewesen. Darüber hinaus existierten nahezu über den gesamten Untersuchungszeitraum hinweg, zumindest bis Ende der 1970er Jahre im Wesentlichen nur ein bis maximal zwei Bauspartarife bzw. -tarifvarianten mit festen Zinsen sowie einer für die Bausparkasse festen Zinsmarge von 2 Prozent.<sup>70</sup> Die folgende Abbildung zeigt für den Zeitraum von 1967, dem Jahr der Zinsfreigabe, bis 1990 die Entwicklung von Darlehenszinsen in der Standardtarifvariante einer großen deutschen Bausparkasse sowie den Festzinssätzen für 5-jährige Hypothekarkredite:



**Quellen:** Geschäftsberichte der Bausparkasse Schwäbisch-Hall; Deutsche Bundesbank

**Abbildung 2: Entwicklung der Hypothekarkreditzinsen und der Bauspardarlehenszinsen**

Erst zu Beginn der 1980er Jahre kam es infolge einer Intensivierung des Wettbewerbs und niedriger Zinsen zu einer zunehmenden Tarifvielfalt, wobei auf die Ursachen dieses vor allem wettbewerbsbedingten Wandels erst später eingegangen wird. Letztlich waren die Bausparkassen gezwungen, ihre Tarife an die gegebenen Marktverhältnisse anzupassen.<sup>71</sup> Denn insbesondere Bausparer mit der tatsächlichen Absicht, eine wohnungswirtschaftliche Maßnahme bis maximal 60 Prozent des Beleihungswertes zu finanzieren, hätten durch das strukturell niedrige Zinsniveau keinen Anreiz mehr, auf die kollektive Refinanzierung zurück zu greifen, da sie am Markt günstigere Konditionen erhalten können. Außerdem würden durch eine Nichtanpassung der Tarife potentiell künftige Bausparer kaum Anreize mehr haben der Bausparkasse beizutreten. Darin wiederum zeigt sich, dass das Bausparkollektiv nur bedingt zinsautonom ist und sehr wohl abhängig von den Kapitalmarktgegebenheiten ist.

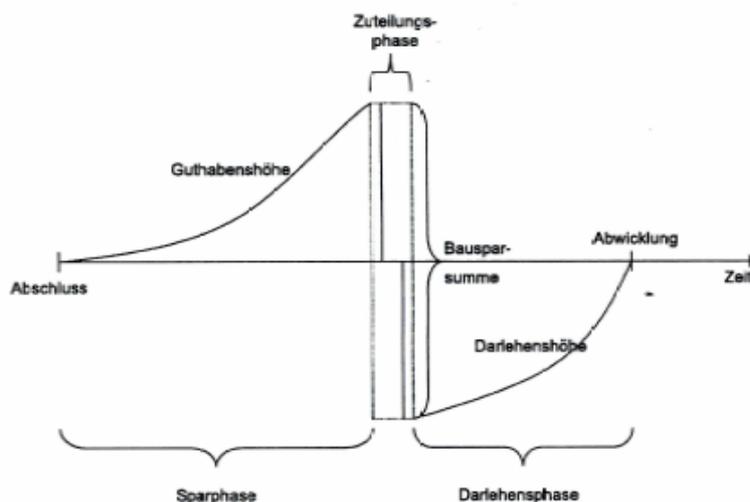
<sup>70</sup> Vgl. exemplarisch Anhang 29 und 30. Die 2-prozentige Zinsmarge haben alle Bausparkassen, mit Ausnahme der Bausparkasse BHW, durchgeholt. Mehr dazu in Kapitel 4.2.7.4.1. Vgl. außerdem Oelsner (1984), S. 142ff.

<sup>71</sup> Vgl. dazu beispielhaft die Anhänge 29 und 30.

Die Komplexität des modernen Bausparwesens ist bei weitem größer als dies im illustrierten Beispiel (auf S. 21) zum Tragen kommt, jedoch wird die ökonomische Vorteilhaftigkeit des kollektiven Bausparens gegenüber der individuellen Sparfähigkeit deutlich. Doch lässt sich damit bereits die Existenz des Bausparwesens bzw. der Bausparkassen vor dem institutionenökonomischen Ansatz rechtfertigen?<sup>72</sup> – Dieser Frage im speziellen sowie weiteren in diesem Kontext relevanten Fragestellungen sollen im Rahmen dieser Arbeit auch nachgegangen werden.

### 2.1.2 Der Ablauf eines Bausparvertrages

Im Folgenden wird die Funktionsweise des modernen Bausparens dargestellt und erläutert, wobei auch die bausparspezifischen Fachtermini vorgestellt und erklärt werden. Das Bausparen in Deutschland funktioniert heute noch ähnlich wie zu seinen Anfängen, wobei die Bausparer anders als im vereinfachten Eingangsbeispiel eine offene und keine geschlossene Gemeinschaft bilden.<sup>73</sup> D.h. die heutigen Bausparkollektive sind offen für Neuzugänge und bestehen nicht aus einer geschlossenen Gemeinschaft von Sparern. Der Prozess, den ein Bausparvertrag dabei durchläuft, kann in vier Phasen bzw. Zeitpunkte eingeteilt werden.<sup>74</sup> Dazu zählen der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, die Sparphase, die Zuteilungsphase und die Darlehens- bzw. Tilgungsphase, welche im Einzelnen nun erläutert werden.<sup>75</sup>



Quelle: Chevalier (2005) S. 7

#### Abbildung 3: Typischer Ablauf eines Bausparvertrages

Bei dem in der Graphik dargestellten Verlauf eines Bausparvertrages handelt es sich um den idealtypischen Verlauf. Aufgrund zahlreicher Wahlrechte und Freiheitsgrade, die dem Bau-

<sup>72</sup> Vgl. Coase (1937); Williamson (1985).

<sup>73</sup> Vgl. Berndt/Degner/Hamm/Zehnder (1994), S. 41.

<sup>74</sup> Vgl. Dehnen (1983), S. 16; Laux (2005), S. 15. Dehnen definiert sechs Phasen, wobei jedoch die letzte Phase (Abschluss eines neuen Bausparvertrages) einen Neuabschluss darstellt. Des Weiteren separiert Dehnen die Vertragszuteilung von der Auszahlung der Bausparsumme.

<sup>75</sup> Während der Vertragsabschluss und die Zuteilung eher zeitpunktbezogen sind, erstrecken sich die Spar- und die Tilgungsphase über einen längerfristigen, überwiegend mehrjährigen Zeitraum.

sparer durch den von ihm gewählten Tarif zustehen, verläuft die Entwicklung eines Bausparvertrages in der Praxis nicht selten anders, wobei auf die Ursachen, insbesondere dem beliebigen Sparverhalten, im Folgenden eingegangen wird.

### 2.1.2.1 Der Vertragsabschluss

Zu Beginn steht der Abschluss des Bausparvertrages zwischen dem Bausparer und der Bausparkasse.<sup>76</sup> Der Bausparer steht dabei seit Ende der 1970er Jahre vor der Wahl, einen von mehreren angebotenen Tarifen zu wählen und legt eine Bausparsumme fest.<sup>77</sup> Mit dem Vertragsabschluss verpflichtet sich der Bausparer einen monatlichen Regelsparbeitrag an die Bausparkasse zu entrichten.<sup>78</sup> Die Bausparsumme gibt dabei das maximal zu finanzierende Volumen an und setzt sich aus der Addition des Bausparguthabens und dem (späteren) Darlehensanspruch,<sup>79</sup> den der Bausparer gegenüber der Bausparkasse erwirbt, zusammen.<sup>80</sup> Die Bausparsumme ist insofern ein zentraler Parameter im Rahmen der Bauspartechnik, als dass von ihr weitere Größen determiniert werden. Dazu zählen die Abschlussgebühr, d.h. der Betrag, den die Bausparkasse vom Bausparer als Provision bei Vertragsabschluss vereinnahmt (meist 1 Prozent der Bausparsumme),<sup>81</sup> der o.g. Regelsparbeitrag, das Mindestsparguthaben (in Abhängigkeit vom gewählten Tarif – meist zwischen 40 Prozent und 50 Prozent), die Bewertungszahl, der Tilgungsbeitrag und weitere Faktoren.<sup>82</sup> Die Bausparsumme wird außerdem nach unten durch eine vorgegebene Mindestbausparsumme begrenzt und auch nach oben hin sind der Bausparkasse aufsichtsrechtliche Grenzen gesetzt (sog. Großbausparverträge mit einer Bausparsumme von mehr als DM 200.000,-).<sup>83</sup> Die restriktiven Vorschriften für die

---

<sup>76</sup> Neben natürlichen Personen können auch juristische Personen des Privatrechts (AG, GmbH), des öffentlichen Rechts (Anstalten des öffentlichen Rechts, Kommunen) oder Personengesellschaften (OHG, KG) Bausparer werden. Beispiele nennen Berndt/Degner/Hamm/Zehnder (1994), S. 52.

<sup>77</sup> Vgl. die Anhänge 29 und 30 mit den Tarifstrukturen zweier als hinreichend repräsentativ geltenden Bausparkassen (Bausparkasse Schwäbisch-Hall sowie LBS Bayern; die Tarifstruktur im Bereich der öffentlichen Bausparkassen war über den gesamten Untersuchungszeitraum nahezu identisch). Gemäß der Muster-ABB sollte die Bausparsumme, zumindest bei den privaten Bausparkassen, gewöhnlich ein Vielfaches von DM 1.000,- betragen. Vgl. Musterbedingungen für private Bausparkassen in der Fassung für Teilfinanzierungsverträge nach dem Stand vom 1. Dezember 1969 § 2 Absatz 2; abgedruckt in Lehmann/Schäfer (1973), S. 358.

<sup>78</sup> Die Höhe des zu entrichtenden Regelsparbeitrages ist als Promille-Satz der bei Vertragsabschluss zu vereinbarenden Bausparsumme festgesetzt. Die Bausparsumme wurde von den öffentlichen Bausparkassen früher als „Vertragssumme“ bezeichnet; vgl. Lehmann (1970a), S. 49f.

<sup>79</sup> Vgl. auch §1 Absatz 1 BauSparG. Dabei handelt es sich um ein grundsätzlich unkündbares und grundbuchlich nachrangig sicherzustellendes, zinsgarantiertes Darlehen, das zur Finanzierung einer wohnungswirtschaftlichen Maßnahme i.S.d. §1 Abs. 3 BauSparG verwendet werden kann.

<sup>80</sup> Vgl. Laux (2005), S. 20.

<sup>81</sup> Die Abschlussgebühr kann je nach Tarif auch bis zu 1,6 Prozent der Bausparsumme betragen. Einzelne Bausparkassen erstatten diese Abschlussgebühr, wenn die Zuteilung erfolgt ist, das Bauspardarlehen jedoch nicht in Anspruch genommen wird, den Bausparern zurück. Im Vergleich zu Versicherungen, deren Abschlusskosten der Prämie hinzugerechnet werden und somit vielfach nicht transparent sind, wird die Abschlussgebühr der Bausparkassen offen ausgewiesen. Vgl. Degner/Röher/Wiechers (1993), S. 1127f.

<sup>82</sup> In der unmittelbaren Nachkriegszeit betrug das Mindestsparguthaben an der Bausparsumme nur rund 25 Prozent. Vgl. Lehmann (1950b), S. 167.

<sup>83</sup> In diesen Vorschriften des BauSparG spiegelt sich auch der Gläubigerschutz der Sparer wider. Vgl. §10 Satz 1 Nr. 2 BauSparG; Monatsberichte der Deutschen Bundesbank (1966), S. 9; Schreiben des BAV an die privaten

Großbausparverträge, insbesondere mit Einführung des Bausparkassengesetzes (BauSparG), hatten ihren Ausgangspunkt nicht zuletzt in der Krise zweier Bausparkassen gehabt, die sich mit Großbausparverträgen verloben haben und deren Bestände durch andere Bausparkassen im Rahmen von Stützungsaktionen übernommen wurden.<sup>84</sup> Am Schicksal dieser beiden Institute wird die Achillesferse des deutschen Bausparsystems bereits sehr deutlich: der Zwang, Strukturveränderungen im Vertragsbestand möglichst zu vermeiden und trotzdem möglichst gleich bleibende Wachstumsraten zu erreichen. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass bei wachsenden Beständen das in absoluten Zahlen ausgedrückte Neugeschäft kontinuierlich wachsen muss. Wird dies nicht erreicht, kommt es zu einer Verlängerung der Wartezeiten bis zur Zuteilung, was dann wieder dem Interesse am Bausparen überhaupt schaden könnte. Der Versuch einer Bausparkasse, Wachstum über Großverträge zu generieren, beschleunigt diese Problematik, weshalb dem Geschäft mit Großbausparverträgen enge Grenzen gesetzt sind.

Der Bausparer orientiert sich bei der Festlegung der Bausparsumme, sofern er bei Vertragsabschluss bereits konkrete Vorstellungen über eine künftige Baumaßnahme hat, an deren Finanzierungserfordernissen. Dabei hat sich seit Gründung der Bundesrepublik im Jahre 1949 eine Arbeitsteilung zwischen den an der Finanzierung beteiligten Finanzintermediären herausgebildet.<sup>85</sup> So stellen Banken und Sparkassen bzw. Institute des erstrangigen Realkredites Darlehen bis maximal 60 Prozent des Beleihungswertes zur Verfügung,<sup>86</sup> wohingegen Bausparkassen im nachrangigen Bereich (in der Regel) bis maximal 80 Prozent des Beleihungswertes finanzieren. Die übrigen Mittel werden klassischerweise in Form von Eigenkapital bereitgestellt. Wobei zu berücksichtigen ist, dass in der Bausparsumme bereits Eigenkapital enthalten ist. Im sozialen Wohnungsbau kommen zur nachstelligen Finanzierung zusätzlich oder meist alternativ zu Bauspardarlehen zinslose Darlehen der öffentlichen Hand zum Einsatz.<sup>87</sup>

---

Bausparkassen vom 17. Dezember 1971 (Geschäftszeichen IV 5 – A – 64/71) sowie Schreiben des BAK an die Bausparkassenverbände vom 4. September 1975, abgedruckt in *Privates Bausparwesen* (1975), S. 94f.

<sup>84</sup> Von 1962 bis 1966 hatte die Vereinigte Bausparkassen AG in Hannover zu Sondertarifen Großverträge abgeschlossen. Im Frühjahr 1970 wurde bekannt, dass die Vereinigte Bausparkassen AG ihre Zuteilungsverpflichtungen nicht mehr erfüllen konnte. Im Zuge dessen wurden ihre Bestände im Rahmen einer Stützungsaktion letztlich von der Bausparkasse GdF Wüstenrot übernommen. Gemessen an der Bilanzsumme war die Vereinigte Bausparkassen AG bereits 1962 zur 5. größten Bausparkasse geworden. Einen ähnlichen Schicksalsweg hat die Norddeutsche Bausparkasse AG in Hamburg erlebt, deren Bestände 1972 von der Bausparkasse Schwäbisch Hall übernommen wurden. Beim Vergleich der durchschnittlichen Bausparsummen dieser in die Krise geratenen Kassen (Vereinigte Bausparkassen AG: DM 48.000,--; Norddeutsche Bausparkasse AG: DM 34.600,--) mit den marktführenden Bausparkassen Wüstenrot (DM 27.000,--) und Schwäbisch Hall (DM 25.200,--) wird dies nochmals sehr deutlich.

<sup>85</sup> Der Entwicklungsprozess dieser Arbeitsteilung wird in Kapitel 3 dieser Arbeit erläutert.

<sup>86</sup> Der Beleihungswert ist in §12 Absatz 1 HypBankG definiert. Vgl. auch Kerl (1994), S. 18, Tz. 33ff.

<sup>87</sup> Vgl. Kiock (1975), S. 33.

Gleichzeitig werden dem Bausparer die Konditionen für die Guthabenszinsen sowie die Darlehenszinsen für das eventuell später in Anspruch genommene Darlehen bereits bei Vertragsabschluss garantiert, und zwar unabhängig von der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt.<sup>88</sup> Allerdings begründet der Abschluss selber noch kein Darlehensschuldverhältnis, weil zu diesem Zeitpunkt noch ungewiss ist, ob der Bausparer zukünftig tatsächlich ein Darlehen in Anspruch nehmen wird.<sup>89</sup>

### 2.1.2.2 Die Sparphase

Nach dem Vertragsabschluss bzw. mit Entrichten des ersten Sparbeitrages beginnt die Sparphase bzw. Ansparzeit. Die Sparzahlungen stellen für den einzelnen Bausparer eine notwendige Bedingung zur Erlangung eines Bauspardarlehens dar, oder, wie Laux es formuliert: „Ohne Sparen geht es nicht“.<sup>90</sup> Umgekehrt sind die Sparzahlungen für das Bausparkollektiv erforderlich, damit die Bausparkasse jenen Bausparern ein Darlehen gewähren kann, die bereits einen Darlehensanspruch erworben haben. Die Interdependenz des Kollektivprinzips wird dabei ersichtlich, da die Sparzahlungen letztlich eine Refinanzierung und somit die Grundidee des Bausparens erst ermöglichen. Darin liegt auch ein entscheidender systemimmanenter Unterschied zwischen der Finanzinstitution Bausparkasse und anderen Kreditinstituten, da sich die Bausparkassen anders als andere Kreditinstitute (abgesehen von wenigen gesetzlich eng fixierten Ausnahmen), nicht über den Kapitalmarkt refinanzieren. Aus geldpolitischer Sicht können die Bausparkassen damit kein „Geld schöpfen“ und wirken weder expansiv (die Geldmenge erhöhend) noch kontraktiv (die Geldmenge verringernd).<sup>91</sup> Das geschlossene Finanzierungssystem des Bausparwesens als systemimmanentes Wesensmerkmal stand jedoch unter dem Stichwort „Schneeballsystem“ immer wieder in der Kritik.<sup>92</sup>

Beim Bausparen gibt es für den einzelnen Bausparer keinen äußeren Zwang bzw. keine rechtliche Verpflichtung zur Entrichtung von (festen) Sparbeiträgen.<sup>93</sup> Aufgrund der Funktionsweise des Systems (alle Bauspartarife sind als Ratentarife strukturiert) gibt es jedoch Anreize für den einzelnen Sparer, möglichst regelmäßig Einzahlungen auf seinen Bausparvertrag vor-

---

<sup>88</sup> Vgl. Laux (1985a), S. 13.

<sup>89</sup> Vgl. Berndt/Degner/Hamm/Zehnder (1994), S. 42. Berndt et al. bezeichnen den Bausparvertrag materiell vielmehr als einen „längerfristig angelegten Darlehensvorvertrag“.

<sup>90</sup> Vgl. Laux (2005), S. 31.

<sup>91</sup> Banken und Sparkassen dagegen gewähren geldschöpfende Kredite. Vgl. Tilly (2003), S. 15; Müller (1999a), S. 1632; Jokl (1994), S. 435. Im Zusammenhang mit nicht-geldschöpfenden Finanzinstitutionen benennt Tilly zwar die Hypothekenbanken explizit, nicht jedoch die Bausparkassen; allerdings sind die Bausparkassen der Logik Tilly's folgend, ebenfalls zu der von ihm umrissenen Gruppe jener „Institutionen der Kreditwirtschaft“ zu rechnen, welche ausdrücklich keine Banken sind.

<sup>92</sup> Die Kritik hat sich darüber hinaus auch auf die vermeintliche Unvorteilhaftigkeit der Bausparprodukte als kombinierter Anlage- und Finanzierungsleistung bezogen. Die zentrale Kritik des zugrunde liegenden Schneeballsystems unterstellt, dass das Kollektivsystem auf ein permanentes Wachstum angewiesen ist. Vgl. Bitz/Stark (2008), S. 457-463; Burghof/Rudolph (1996), S. 92.

<sup>93</sup> Schulze spricht im Zusammenhang mit dem Bausparen von der „Freizügigkeit“ dieser Sparform; vgl. Schulze (1985), S. 35.

zunehmen.<sup>94</sup> Der Bausparer kann neben den vertraglich vereinbarten Regelsparbeiträgen zusätzlich auch Wartezeit verkürzende Sondersparleistungen erbringen, die von der Bausparkasse jedoch auch zurückgewiesen werden können.<sup>95</sup> Der Grund dafür liegt darin, auch das ist wieder immanent für den Kollektivgedanken, dass diese „Schnellsparverträge“ das Gleichgewicht einer Bausparkasse stören können und Liquiditätsschwierigkeiten verursachen können.<sup>96</sup>

Demgegenüber sanktioniert die Bausparkasse bei ausbleibenden Sparleistungen den einzelnen Bausparer nur in seltenen Fällen.<sup>97</sup> Denn bei eventuell eintretenden Zahlungsrückständen erreicht der Bausparer sein Ziel, wieder definiert als die Zuteilung des Bausparvertrages, erst später und schadet sich selber. Dagegen stehen bereits eingezahlte Mittel als Kapital zur Refinanzierung des Kollektivs länger zur Verfügung und wirken (Wartezeit-)stabilisierend. Des Weiteren würden der Bausparkasse durch Einleitung des Mahnverfahrens gegenüber Bausparern, die in Zahlungsrückstand geraten sind, (überflüssige) Aufwendungen entstehen und bei erfolgten Kündigungen müssten der Zuteilungsmasse liquide Mittel entzogen werden, welche die Wartezeit für die übrigen Bausparer jedoch verlängern würde.<sup>98</sup>

Für die erbrachten Sparleistungen werden den Bausparern tariflich fixierte Zinsgutschriften garantiert. Darüber hinaus erhalten Nichtdarlehensnehmer nach den Bedingungen einer Vielzahl von Bauspartarifen Sonderzinsvergütungen bzw. Bonuszinsen.<sup>99</sup> In diesen Fällen haben die Bausparer ihre Sparerleistung erfüllt und damit die Refinanzierungsbasis für das Kollektiv

---

<sup>94</sup> Üblich ist es, feste oder dynamische Regelsparbeiträge zu vereinbaren. Die Regelsparbeiträge betragen pro Monat meist zwischen 3‰ und 10‰ der Bausparsumme. In der Praxis kommen höhere (niedrigere) Regelsparbeiträge meist bei eher kurz (lang) laufenden Bauspartarifen zur Anwendung. Dynamische Regelsparbeiträge sind an die Einkommensentwicklung des Sparerers angepasst und steigen um einen jährlich fixierten Prozentbetrag. Beispiele dazu siehe Laux (2005), S. 32f. und S. 160ff.

<sup>95</sup> Grundsätzlich ist die Bausparkasse gemäß Muster-ABB jedoch berechtigt, Sonderzahlungen oberhalb der tariflichen Sparrate abzulehnen. Vgl. dazu auch: Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen (2002).

<sup>96</sup> Schnellsparverträge sind als Verträge definiert, deren Mindestsparguthaben innerhalb der ersten zwölf Monate nach Vertragsabschluss eingezahlt ist. Im Rahmen des Gläubigerschutzes werden neben Schnell- auch so genannte Großbausparverträge in §10 Satz 1 Nr. 2 BauSparG sowie in §2 BausparkV geregelt. Die Grenze für Großbausparverträge wurde mit der Verabschiedung der Bausparkassenverordnung vom 16. Januar 1973 auf zunächst DM 300.000,- festgelegt und wurde mit der Novelle zum Bausparkassengesetz und zur Bausparkassenverordnung im Jahre 1990 bestätigt (heute: EUR 225.000,-). Der Anteil der nicht zugeteilten Großbausparverträge darf demnach nicht mehr als 15 Prozent des gesamten nicht zugeteilten Bausparsummenbestandes der Bausparverträge einer Bausparkasse betragen. Zudem wurde der Anteil der Großbausparverträge am Gesamtvolumen aller von einer Bausparkasse während eines Geschäftsjahres abgeschlossen Verträge auf maximal 30 Prozent gem. §2 Abs. 3 BausparkV begrenzt. Die Intention des Gesetzgebers war damit verbunden, dass ein zu hoher Bestand an Groß- und Schnellsparverträgen nämlich zu (unerwünschten) Wartezeit verlängernden Problemen für das restliche Kollektiv hätte führen können. Daher sieht das Gesetz bezüglich Bausparsumme und Ansparzeit Grenzen vor.

<sup>97</sup> Kündigungen werden in der Praxis meist nur dann ausgesprochen, wenn das Bausparkonto längere Zeit im Soll steht (da das Konto bei Vertragsabschluss zunächst mit der Abschlussgebühr belastet wird) oder Einzahlungen seitens des Bausparerers gänzlich ausbleiben. Vgl. Laux (2005), S. 34f.

<sup>98</sup> Zu den in diesem Zusammenhang relevanten Wartezeitbegriffen (längste, mittlere und kürzeste Wartezeit) vgl. Lehmann/Schäfer (1973), S. 100-105; Krahn (1955), S. 27ff.

<sup>99</sup> Vgl. Laux (2005), S. 39f.

gebildet, allerdings steht dieser Leistung keine Gegenleistung der Bausparkasse gegenüber. Um die Leistung dieser „unechten“ (auch „atypisch“ genannten) Bausparer gegenüber der Bauspargemeinschaft zu honorieren, erhalten diese Sparer dementsprechende Sonderzinsvergütungen (meistens bei Darlehensverzichten nach Zuteilung). Die Bezeichnung der „unechten“ Bausparer hat sich in der Praxis für solche Bausparer heraus gebildet, die durch langfristige Besparung eine nicht unerhebliche Sparerleistung für das Kollektiv erbringen, aber zu keiner Zeit ein Bauspardarlehen in Anspruch nehmen.<sup>100</sup> Dementsprechend gibt es nur Bausparer, wobei sich jene ex-post als „reine“ Sparer qualifizieren, die ihren Darlehensanspruch nicht wahrnehmen. Statistisches Material über die Höhe der Anteile der „unechten“ Bausparer an der Bauspargemeinschaft existiert nicht, da eine solche Klassifizierung mangels objektiver Kriterien von den Bausparkassen nicht vorgenommen wird.<sup>101</sup> Im Rahmen des Gläubigerschutzes existieren daneben noch Einlagensicherungsfonds, welche im Falle einer Insolvenz einer Bausparkasse die Rückzahlung bereits erbrachter Bausparguthaben an die Bausparer gewährleisten soll.<sup>102</sup>

In der Praxis ist es darüber hinaus vielfach zu Vertragsänderungen gekommen, da sich während der Sparphase die Motive und Einstellungen des Bausparers ändern konnten.<sup>103</sup> Die Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB) haben dafür flexible Regelungen vorgesehen. Für den Fall das sich die Interessenlage des Bausparers bezüglich der Höhe des Bauspardarlehens änderte, sind dafür so genannte Erhöhungen bzw. Ermäßigungen<sup>104</sup> der Bausparsumme eines schon existierenden Bausparvertrages sowie Teilungen<sup>105</sup> und Zusammenle-

---

<sup>100</sup> Dabei sind diese „unechten“ Bausparer nicht mit den so genannten Renditesparern zu verwechseln, welche mit dem Abschluss eines Bausparvertrages eine bestimmte Mindestrendite erzielen wollen. Umgekehrt sind die Renditesparer jedoch Bestandteil der „unechten“ Bausparer, deren Motive für die Nichtinanspruchnahme des Darlehens vielfältiger Natur sein können (z.B. Änderung der persönlichen Präferenzen, günstigere Finanzierungsalternativen, Wegfall eines wohnungswirtschaftlichen Bedarfes). Früher nannte man diese „unechten“ Bausparer auch „Freundsparer“. Allerdings wird in der Literatur die Bezeichnung „unechter“ Bausparer als unzutreffend angesehen, was ein Vergleich mit einem Versicherungsnehmer einer Lebensversicherung illustriert. Denn ein Versicherungsnehmer, der den Ablauf der Versicherungszeit überlebt, ist ebenfalls kein „unechter“ Lebensversicherter, nur weil der von ihm zusätzlich bezahlte Todesfallschutz nicht eintrat. Vgl. Laux (2005), S. 21.

<sup>101</sup> Der Anteil der unechten Bausparer betrug einer Schätzung von Eppe zu Folge zwischen 10 Prozent und 20 Prozent. Vgl. Eppe (1973), S. 68.

<sup>102</sup> Vgl. Laux (2005), S. 46f.

<sup>103</sup> Sämtliche Vertragsänderungen und auch Kündigungen können mit erheblichen Nachteilen in zeitlicher wie auch betragsmäßiger Hinsicht für das Kollektiv sein, insbesondere wenn sie zu Liquiditätsabflüssen führen. Daher sind Vertragsänderungen im Bausparwesen grundsätzlich zweiseitige Rechtsgeschäfte, welche die Zustimmung der Bausparkasse verlangen. Der einzelne Bausparer kann Vertragsänderungen folglich nicht einseitig durchsetzen.

<sup>104</sup> Beispiele für Ermäßigungen (Erhöhungen) können sein: Verschlechterung (Verbesserung) der finanziellen Situation des Bausparers, veränderte Relation von Fremd- und Eigenkapitaleinsatz im Rahmen der Bausparfinanzierung, niedrigerer (höherer) Gesamtfinanzierungsbedarf als ursprünglich vorgesehen etc. Vgl. Hirsch (1993), S. 151ff.; Degner/Röher/Wiechers (1993), S. 1130f.

<sup>105</sup> Vgl. Laux (2005), S. 49f.

gungen<sup>106</sup> mit anderen bereits geschlossenen Verträgen vorgesehen gewesen. Sämtliche der genannten Vertragsänderungen konnten wiederum verschiedene ökonomische Konsequenzen für die Beteiligten mit sich bringen.<sup>107</sup>

Daneben hat noch eine spezielle Variante der Übertragung von Bausparverträgen existiert. Dabei handelte es sich um die so genannten Vorratsverträge, welche in größeren Kontingen-ten von Kreditinstituten und/oder Wohnungsunternehmen auf eigene Rechnung abgeschlossen und bespart wurden.<sup>108</sup> Zu möglichen Vertragsänderungen sei abschließend noch die Anpassung der Zinssätze zu erwähnen, welche einseitig durch die Bausparkasse, jedoch mit vorheriger Genehmigung der Aufsichtsbehörde, angepasst werden können; zumal die Zinssätze während der gesamten Vertragsdauer grundsätzlich fest sind.<sup>109</sup>

Wie bereits erläutert, hat die Bausparkasse im Falle von Zahlungsrückständen der Kunden ein vertragliches Kündigungsrecht, von welchem sie allerdings nur in Ausnahmefällen Gebrauch macht. Bei Kündigungen während der Sparphase löst die Bausparkasse schließlich den Vertrag auf und zahlt das Bausparguthaben an den Kunden aus.<sup>110</sup> Häufiger tritt der Fall auf, dass die Bausparkasse während der Tilgungsphase säumige Darlehensnehmer kündigt und das vergebene Darlehen fällig stellt. Dies geschieht nicht zuletzt deshalb, weil nicht eingehende Tilgungsleistungen zu einer Schädigung des Kollektivs führen.<sup>111</sup>

---

<sup>106</sup> Allerdings konnten nur so genannte homogene (Massen-)verträge miteinander zusammengelegt werden. Vgl. §8 Absatz 1 der Musterbedingungen für private Bausparkassen in der Fassung für Teilfinanzierungsverträge nach dem Stand vom 1. Dezember 1969; abgedruckt in Lehmann/Schäfer (1973), S. 360f. sowie §11 der Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge der öffentlichen Bausparkassen in der Fassung vom 1. Juli 1961; abgedruckt in Lehmann/Schäfer (1973), S. 374.

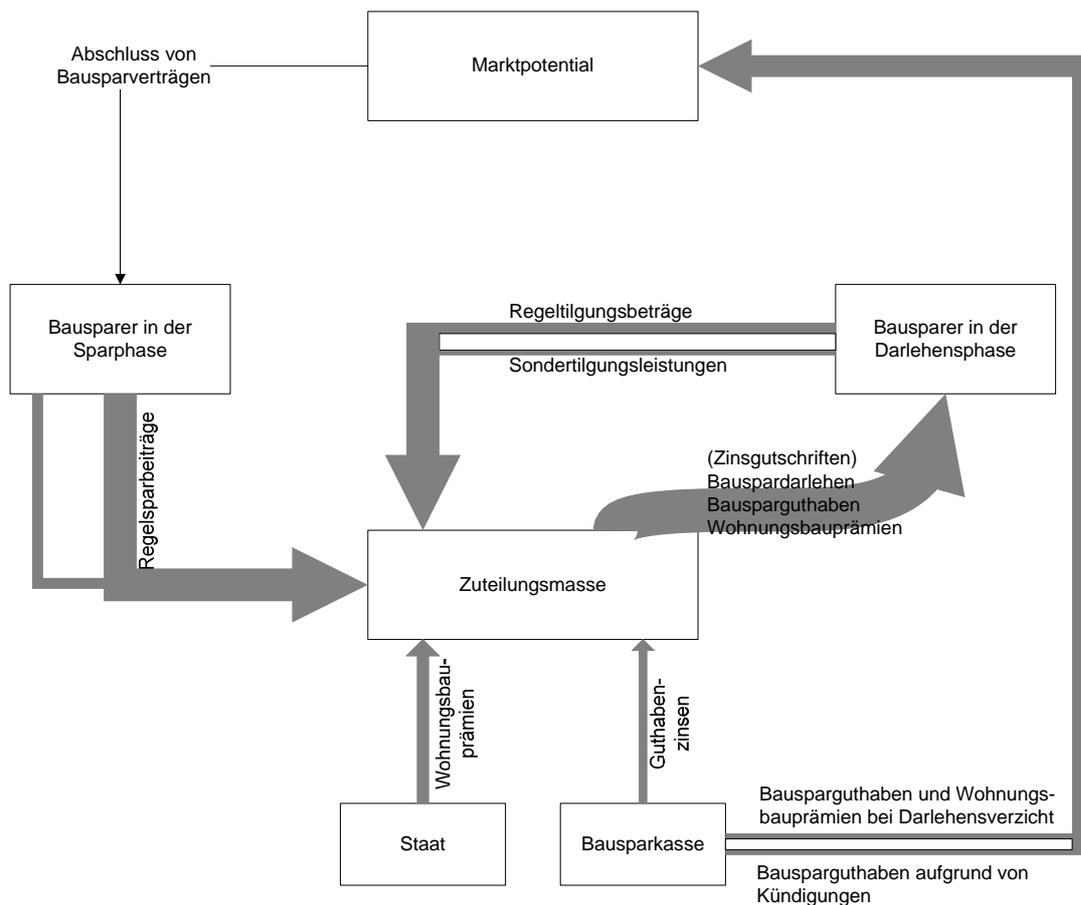
<sup>107</sup> Eine Ermäßigung bzw. Reduzierung (Erhöhung) der Bausparsumme hat beispielsweise zur Konsequenz, dass sich erstens die Abschlussgebühr der Bausparkasse vermindert (erhöht) und zweitens durch die betragsmäßige Ermäßigung (Erhöhung) die Bewertungszahl ansteigt (vermindert), wodurch sich die individuelle Wartezeit verkürzt (verlängert). In der Praxis haben die ABB jedoch regelmäßig vorgesehen, dass sich die Zuteilungsfrist der ermäßigten Bausparsumme verlängert oder die Bewertungszahl verkürzt. In diesem Zusammenhang spricht man von so genannten Karenzzeiten (in der Regel 12 Monate), welche verhängt werden, um die Bauspargemeinschaft vor den Folgen massiver Ermäßigungen zu schützen. Vgl. Laux (2005), S. 50-52.

<sup>108</sup> Anschließend sind diese vorbesparten Verträge, meist in gestückelter Form, an Kunden und/oder Bauherren veräußert worden. Der jeweilige Erwerber zahlte neben dem Kaufpreis (gewöhnlich in Höhe des Bausparguthabens) eine Art Vorfinanzierungsentgelt sowie die Abschlussgebühr an das Kreditinstitut bzw. Wohnungsbauunternehmen.

<sup>109</sup> Vgl. Lehmann (1983), S. 36f.

<sup>110</sup> Erst mit der Bausparreform von 1938 wurden Kündigungen formell geregelt. Zuvor gab es keine einheitlichen Vorgaben wie bei Kündigungen zu verfahren ist. Teilweise musste der Bausparer auf die Rückzahlung seiner Ersparnisse bis zum fiktiven Zuteilungstermin warten oder erhielt diese in Form einer Rente zurück. Vgl. Krahn (1955), 35ff.

<sup>111</sup> Der Bausparer hat umgekehrt gemäß ABB das Recht, den noch nicht zugeteilten Vertrag jederzeit ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Allerdings behalten sich die Bausparkassen für diesen Fall regelmäßig das Recht vor, das Bausparguthaben nach einer drei- bis sechsmonatigen Frist auszuzahlen bzw. erheben sie einen Abschlag auf das angesparte Guthaben bei Sofortauszahlung. Diese Vorgehensweise entspricht der Erhebung von Vorfalligkeitszinsen (Zinsausgleich für den Zinsmargenschaden) durch Banken und Sparkassen für Sparguthaben mit einer vereinbarten Kündigungsfrist.



**Eigene Darstellung**  
**Abbildung 4: System des kollektiven Bausparens**

### 2.1.2.3 Die Zuteilungsphase

Im Anschluss auf die Sparphase folgt die so genannte Zuteilungsphase.<sup>112</sup> Dabei muss jeder Bausparer die tariflichen Zuteilungsbedingungen bzw. -voraussetzungen erfüllen, bevor er die gesamte Bausparsumme (Ersparnis und Darlehen) ausbezahlt bekommt und in die letzte Phase, die Tilgungsphase, eintritt. Allerdings kann ein Bausparer, sofern sein Bausparvertrag sämtliche Zuteilungsbedingungen erfüllt hat, auf die Zuteilung zunächst verzichten.<sup>113</sup>

Mit Erreichen der Zuteilungsphase hat der Bausparer somit Anspruch auf Bereitstellung der Bausparsumme durch die Bausparkasse aus Mitteln der von ihr angesammelten Zuteilungsmasse. Die Zuteilungsmasse ist ein Fond, in den die Sparleistungen und die darauf entfallenden Zinsgutschriften, aber auch die Tilgungen bereits heraus gelegter Bauspardarlehen (nicht aber die Darlehenszinsen) sowie gegebenenfalls vom Staat gewährte Zuschüsse (Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage) fließen. Des Weiteren können auch außerkollektive Mittel (Fremdgeld und Eigenmittel) in die Zuteilungsmasse eingehen. Die Zuteilungsmasse bildet den Kern des kollektiven Systems, denn sie darf nur für Zwecke des Bauspargeschäfts

<sup>112</sup> Vgl. Lehmann (1970a), S. 50.

<sup>113</sup> Der Bausparvertrag verharrt in diesem Fall weiterhin in der Sparphase. Der Bausparer hat jedoch das Recht, seine Zuteilung zu einem späteren Zeitpunkt in Anspruch zu nehmen und sich von der Bausparkasse zeitnah zuteilen zu lassen.

verwendet werden, weshalb eine Bausparkasse über diesen Zahlungsmittelfonds nicht frei verfügen kann.<sup>114</sup>

Zuteilungen erfolgten bis weit in die 1930er Jahre hinein bei den Bausparkassen via Losverfahren oder etwa nach sozialen Gesichtspunkten. Mit dem Einzug und der Weiterentwicklung der Bausparmathematik beim Zuteilungsprozess kamen sukzessive zwei Mindestvoraussetzungen zum Tragen: eine Mindestsparzeit, bei der eine Zeitkomponente berücksichtigt wird, und ein Mindestsparguthaben, das eine monetäre Komponente berücksichtigt.<sup>115</sup> Die Zuteilungsbedingungen sind spätestens seit Abschluss der Bausparreform 1938 an das Erreichen dieser Kriterien geknüpft.

Die Festlegung einer Mindestansparzeit soll sicherstellen, dass die der Zuteilungsmasse zukommenden Mittel der Refinanzierung langfristig heraus gelegter Darlehen dienen. Das Mindestsparguthaben betrug über viele Jahrzehnte hinweg mindestens 40 Prozent der Bausparsumme. Die neueren Tarife weisen regelmäßig Mindestsparguthaben von 50 Prozent auf. Ohne ein Mindestsparguthaben in diesen Größenordnungen wäre das kollektive Bausparen zu erträglichen Wartezeiten nicht praktikierbar, außerdem soll damit ein gewisses Mindesteigenkapital im Rahmen einer Langfristfinanzierung geschaffen werden.<sup>116</sup>

Des Weiteren kommen seit der Bausparkassenreform 1938 so genannte Bewertungszahlen in der Praxis zum Einsatz. In der Bewertungszahl schlagen sich die Dauer und die Höhe der dem Bausparkollektiv zur Verfügung gestellten Mittel nieder. Die Bewertungszahl wird in der Bausparliteratur als Zeit-mal-Geld-Komponente bezeichnet.<sup>117</sup> Die Bewertungszahl ist im Rahmen der Zuteilung dann entscheidend, wenn die verfügbaren Zuteilungsmittel nicht ausreichend sind, um alle Zuteilungswürdigen zu bedienen. Auch darin spiegelt sich das Wartezeitproblem wider.<sup>118</sup> Letztlich soll mit Hilfe der Konzeption einer Bewertungszahl ein möglichst objektiv gerechter Zuteilungsprozess erreicht werden, da jeder Bausparer gleich zu be-

---

<sup>114</sup> Vgl. Berndt/Degner/Hamm/Zehnder (1994), S. 41.

<sup>115</sup> Eine dritte Komponente (Zeit-mal-Geldkomponente) in Form von Mindestbewertungszahlen wird erst seit der Novellierung des Bausparkassengesetzes von 1991 gesetzlich vorgeschrieben. Das erste Zeit-mal-Geld-System wurde bereits im Jahr 1925 von der Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde, Wüstenrot, praktiziert. Vgl. dazu auch Laux (2005), S. 73f.

<sup>116</sup> Ein Bausparer, der diese beiden Mindestvoraussetzungen erfüllt, erhält eine Anwartschaft auf Zuteilung des Vertrages. Mit dem Zeitpunkt der Zuteilung hat der einzelne Bausparer seine Sparleistung erfüllt und Anspruch auf ein Bauspardarlehen erworben, d.h. er kann die Bausparsumme in Anspruch nehmen.

<sup>117</sup> Diese Bezeichnung kommt daher, dass die Bewertungszahl zum einen die Dauer berücksichtigt, die ein Bausparguthaben der Zuteilungsmasse zur Verfügung gestanden hat und zum anderen die Beziehung von Anspargrad und Bausparsumme berücksichtigt. Vgl. Laux (2005), S. 74f.

<sup>118</sup> Vgl. Laux (1985a), S. 18-21; Schulze (1985), S. 5-7; Lüders (1939), S. 7ff.

handeln ist.<sup>119</sup> Die Bausparkassen ermitteln an so genannten Bewertungsstichtagen die Bewertungszahlen und die Anspargrade der Bausparverträge.<sup>120</sup>

Seit dem 1. Januar 1991 bildet das individuelle Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis eine weitere zu beachtende Determinante bzw. Kennzahl im Rahmen des Zuteilungsverfahrens.<sup>121</sup> Danach kann die Zuteilung erst erfolgen, wenn die individuelle Sparerleistung im Verhältnis zur daraus beanspruchbaren Kassenleistung eine gewisse Mindesthöhe ausmacht.

Innerhalb des Zuteilungsverfahrens ist ferner zu berücksichtigen, das die Zuteilung jedoch nicht nur von der individuellen Sparleistung des einzelnen Bausparers abhängig ist, sondern in erheblichem Maße auch von den Spar- und Tilgungsleistungen der anderen Bausparer, dem Neuzugang an Bausparverträgen sowie verzögerten oder unterlassenen Abrufen von Bausparmitteln.<sup>122</sup> Daher kann die Bausparkasse dem Bausparer bei Vertragsabschluss den Zeitpunkt seiner Vertragszuteilung nicht garantieren. Daraus resultiert das Wartezeitproblem, das kennzeichnend für das kollektive Bausparsystem ist.<sup>123</sup> Das Wartezeitproblem ist für den Erfolg einer Bausparkasse und das gesamte Bausparsystem immanent.<sup>124</sup>

Rechtlich betrachtet wandelt sich die Stellung des Bausparers gegenüber der Bausparkasse mit Inanspruchnahme des Bauspardarlehens damit von einer Gläubiger- in eine Schuldnerposition.<sup>125</sup> Damit wäre schließlich die dritte Phase des Bausparvertrages, die Zuteilungsphase, vollzogen.

#### **2.1.2.4 Der Darlehensverzicht**

Bereits in Kapitel 2.1.2.2 wurde darauf hingewiesen, dass der Bausparer das Recht bzw. die Option hat, bei möglicher Zuteilung auf die Inanspruchnahme des Darlehens zu verzichten. Unter ökonomischen Gesichtspunkten steht bei Betrachtung des Darlehensverzichtes vor allem die Zinsentwicklung eine entscheidende Rolle. Denn obwohl die zwischen Bausparkasse und Kunde vereinbarten Zinsen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unabhängig von der

---

<sup>119</sup> Verträge, die eine höhere Bewertungszahl aufweisen, haben bei der Zuteilung vor solchen mit einer niedrigeren Bewertungszahl Vorrang. Vgl. Laux (2005), S. 74ff; Berndt/Degner/Hamm/Zehnder (1994), S. 61.

<sup>120</sup> Zwischen Bewertungsstichtag und dem Zuteilungstermin liegen in der Praxis meist noch zwei bis drei Monate. Die Bewertungsstichtage bilden die zwölf Monatsenden oder die Quartalsletzten eines Jahres, vgl. Laux (2005), S. 83.

<sup>121</sup> Vgl. dazu die seit der Novellierung des Bausparkassengesetzes eingefügte Passage in § 8 Absatz 1 Nr. 1 BauSparG, welche das individuelle Sparer-Kassen-Leistungs-Verhältnis definiert i.V.m. mit deren Konkretisierung in § 7 BausparkV; vgl. Laux (1994), S. 20ff.

<sup>122</sup> Vgl. Berndt/Degner/Hamm/Zehnder (1994), S. 41; Laux (2005), S. 103. Laux spricht in diesem Zusammenhang von den Wartezeitbestimmenden Faktoren.

<sup>123</sup> Zu den einzelnen Wartezeitbegriffen siehe auch Laux (2005), S. 102f.

<sup>124</sup> Außerkollektive Refinanzierungsmittel können dabei ebenso Wartezeit verkürzend wirken; vgl. Lehmann (1970a), S. 39.

<sup>125</sup> Vgl. Laux (2005), S. 69ff.

Kapitalmarktzinsentwicklung sind, beeinflusst die Kapitalmarktzinsentwicklung das Bausparkollektiv maßgeblich.<sup>126</sup> Denn je nach Konjunkturlage ändern sich die Zinsen an den Kapitalmärkten mit der Folge, dass der Wohnungsbau aufgrund der langfristigen Kapitalbindungsdauer sehr wohl von entsprechenden Zinsänderungen beeinflusst wird.<sup>127</sup> Ein solch vergleichbarer Kapitalmarktzinssatz stellt der zehnjährige Hypothekenzinssatz dar, auch wenn es sich dabei um eine Approximationsgröße handelt.<sup>128</sup> Denn ein erstrangiger Hypothekenkredit unterscheidet sich von einem Bauspardarlehen durch eine regelmäßig längere Laufzeit, durch eine vorrangige Besicherung (bis 60 Prozent des Beleihungswertes) sowie durch Sondertilgungen, die ohne Entrichten einer Vorfälligkeitsentschädigung, geleistet werden können.<sup>129</sup> Insbesondere der *homo oeconomicus* („echte“ Bausparer), mit dem Motiv eine wohnungswirtschaftliche Maßnahme mit Fremdmitteln zu finanzieren, werden von der Option auf das Darlehen zu verzichten, dann Gebrauch machen, wenn sie zu diesem Zeitpunkt am Kapitalmarkt günstigere Zinssätze, als die im Bausparvertrag vereinbarten, erhalten können.<sup>130</sup> Dabei muss jedoch die Annahme gelten, dass alle sonstigen Motive (z.B. eine persönliche Beziehung zwischen Bausparer und Bausparkasse etc.) vernachlässigt werden, welche den Zinsvorteil des Kapitalmarktes aufwiegen könnten. Insofern erhält das Recht bzw. die Option auf das Darlehen zu verzichten einen monetär messbaren Wert.<sup>131</sup> Darüber hinaus ist in der Bausparpraxis die wirtschaftliche Bedeutung von Darlehensverzichten von Relevanz. Denn der Darlehensverzicht hat eine erhebliche Wartezeit verkürzende Wirkung.<sup>132</sup>

#### 2.1.2.5 Die Tilgungsphase

Ähnlich wie die Sparphase erstreckt sich die Tilgungsphase gewöhnlich über einen längeren, in der Regel mehrjährigen Zeitraum. Die Tilgungsphase beginnt mit der Bereitstellung des Bauspardarlehens und endet, wenn der Bausparer bzw. Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen daraus gegenüber dem Kollektiv nachkommt.

---

<sup>126</sup> Vgl. Osadnik (2008), S. A4; Bröcker (2006), S. C3.

<sup>127</sup> Vgl. Jaschinski (1968), S. 157-181.

<sup>128</sup> Ähnlich dazu Hafemann, (1999), S. 806.

<sup>129</sup> Die längere Laufzeit von erststelligem Hypothekarkrediten führt einerseits zu geringeren Tilgungen bei Kreditgebenden Institut, andererseits ist die Liquiditätsmäßige Belastung des Kreditnehmers geringer als beim Bausparen.

<sup>130</sup> Beim Vergleich der beiden Alternativen (Bauspardarlehen vs. Kapitalmarktdarlehen) sind, wie bei jeder Finanzierung mit Fremdmitteln, die effektiven Zinsen und nicht der Nominalzinssatz entscheidend.

<sup>131</sup> Vgl. Cieleback (2002); Weiler (1999), S. 800-805. Weiler erbringt einen empirischen Nachweis darüber, dass eine solche Vorteilhaftigkeitsgrenze für Darlehensverzichte existiert. So konnte er zeigen, dass die Darlehensverzichte, umso höher ausfallen, je weiter der Marktzins unterhalb des Zinssatzes des Bausparvertrages liegt (und *vice versa*).

<sup>132</sup> Zur Berechnung der Wartezeiten bei Darlehensverzichten vgl. Laux (1974), S. 417ff.

Der Bausparer erwirbt mit der Zuteilung den grundsätzlichen Anspruch auf Auszahlung des Bauspardarlehens.<sup>133</sup> Allerdings muss er in diesem Zusammenhang den jeweiligen Darlehensbedingungen einer Bausparkasse nachkommen. Diese beinhalten insbesondere, dass sich der Bausparer einer Bonitätsprüfung unterziehen muss, entsprechende Sicherheiten zu stellen hat und dass die Finanzierung einer wohnungswirtschaftlichen Maßnahme im Sinne des § 1 Abs. 3 BauSparG erfolgt,<sup>134</sup> wobei die Verwendungszwecke, ursprünglich nur im Sinne von Neubau oder Immobilienerwerb aus dem Bestand vorgesehen, stetig erweitert wurden.<sup>135</sup> Die genannten Auszahlungsvoraussetzungen (Bonitätsprüfung, Sicherheitenstellung, sowie Verwendungsnachweis) sind erforderlich, um das Kollektiv zu schützen und um den übrigen Bausparern, die sich noch in der Sparphase befinden, eine möglichst kurze Wartezeit zu ermöglichen.<sup>136</sup> Kommt der Bausparer seinen Verpflichtungen im Rahmen der Darlehensbedingungen nach, so muss die Bausparkasse dem Bausparer das Darlehen gewähren und kann dieses nicht mehr kündigen, solange der Bausparer seinen Verpflichtungen daraus nachkommt.

Im Vorfeld der Darlehensgewährung wird ein Investitions- und Finanzierungsplan aufgestellt, der zum einen den Einsatz und die Relation der einzusetzenden Eigen- und Fremdmittel regelt, und zum anderen den zu erbringenden Kapitaldienst, bestehend aus Zins- und Tilgungszahlungen, umfasst.<sup>137</sup> Der Finanzierungsplan soll einen Überblick darüber geben, ob und wie der Darlehensnehmer seinen künftigen Zins- und Tilgungsverpflichtungen nachkommen kann. Aus diesem Grunde sind die Eingangs erwähnten Maßnahmen erforderlich: eine Bonitätsprüfung, welche die Einkommens- und Vermögenssituation des Bausparers aufzeigt, denn aus dem laufenden Einkommen bzw. dem Vermögen ist der Kapitaldienst zu erbringen.<sup>138</sup> Für den Fall, dass der Kapitaldienst aus dem Einkommen bzw. Vermögen nicht erbracht werden

---

<sup>133</sup> Lehmann charakterisiert das Bauspardarlehen als ein Tilgungsdarlehen mit monatlichen Fälligkeiten, mit einer über die Vertragsdauer konstanten, kapitalmarktunabhängigen niedrigen Verzinsung sowie den Eigenschaften eines Anwartschaftskredites der unkündbar ist und eine kurze Laufzeit aufweist; vgl. Lehmann (1981/83), S. 35 und S. 37f.

<sup>134</sup> Das Bausparkassengesetz lässt nichtwohntwirtschaftliche Zwecke für die Verwendung des Bauspardarlehens nicht zu. Dahingegen ist der Bausparer bezüglich der Verwendung des Bausparguthabens völlig frei.

<sup>135</sup> Beispielhaft konnten im Jahre 1978 bereits folgende wohnungswirtschaftliche Maßnahmen mit Bauspardarlehen finanziert werden: Ferienwohnungen, soweit diese für Dauerwohnzwecke eingerichtet sind, der Einbau eines Schwimmbades oder einer Sauna, wenn diese wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, der Einkauf in ein Altenheim, das neu errichtet wurde und in dem der Bausparer eine Wohnung erhält usw. Vgl. dazu sehr detailliert: Bausparbibliothek/Landesbausparkassen und Öffentliche Bausparkassen (1978), S. 26-35.

<sup>136</sup> Zu den einzelnen Wartezeiten im Detail (kürzeste, mittlere und längste Wartezeit) vgl. Lehmann (1980), S. 86f. und S. 93.

<sup>137</sup> Die Finanzierung einer wohnungswirtschaftlichen Maßnahme mit Bausparmitteln umfasst per se immer einen Anteil an Eigenmitteln, nämlich jenem Teil, den der Bausparer zuvor angespart hat. Eine vollständige Fremdfinanzierung ist im deutschen Realkreditwesen bislang eher die Ausnahme.

<sup>138</sup> Neben dem Objekt ist –wie bei jedem Kredit– die Bonität zu prüfen (Kreditwürdigkeitsprüfung gem. § 18 KWG). Beim erststelligten Realkredit kann von der Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse gem. § 18 Nr. 2 KWG i.V.m. §12 Abs. 1 und 2 HypBankG abgesehen werden. Da Bausparkassen jedoch regelmäßig im so genannten nachstelligten Bereich finanzieren, kommen sie um eine Kreditwürdigkeitsprüfung nicht umhin.

kann, ist die Stellung von Sicherheiten vorgesehen, so dass die Bausparkasse als Gläubigerin ihre Ansprüche durch Liquidation der Sicherheiten im Zweifel befriedigen kann. Gemäß der Konzeption des deutschen Bausparkassengesetzes handelt es sich dabei um dingliche bzw. grundbuchliche Sicherheiten, weshalb die Bausparkassen als Finanzintermediäre zu den Realkreditinstituten zählen.<sup>139</sup> Allerdings ist das Sicherungssystem für Bausparkassen flexibel. Das heißt, dass neben grundpfandrechtlichen Sicherheiten auch andere Sicherheiten (Ersatzsicherheiten) zum Tragen kommen können.<sup>140</sup>

Im Rahmen der Finanzierung impliziert ein niedriger Eigenmitteleinsatz eine stärkere Kapitaldienstbelastung für den Darlehensnehmer. Im Finanzierungsplan wird außerdem ersichtlich, ob neben den Eigenmitteln und dem Bauspardarlehen sonstige finanzielle Mittel notwendig sind. Diese weiteren Finanzmittel stellen Realkredite in Form von gesicherten Hypotheken- bzw. Grundschulddarlehen dar, welche von Sparkassen, Banken oder Versicherungen gewährt werden. Diese Mittel dürfen bis zu maximal 60 Prozent des Beleihungswertes ausmachen und werden im Grundbuch regelmäßig an erster Rangstelle eingetragen.<sup>141</sup> Bauspardarlehen dürfen hingegen zusammen mit den vor- oder gleichrangigen Belastungen bis zu 80 Prozent des Beleihungswertes finanzieren und werden an zweiter Stelle im Grundbuch eingetragen. Daraus resultiert die besondere Stellung der Bausparkassen als nachrangiger Financier. Mehr zu dieser Arbeitsteilung zwischen Bausparkassen und erststelligen Realkreditgebern in Kapitel 4.2.7.

Aufgrund der Tatsache, dass die Bausparkassen meist als Realkreditgeber im nachrangigen Bereich fungieren, kommt dem Beleihungswert eine nicht unerhebliche Rolle zu. Die Sicherheit eines Realkredites liegt im Wert des Beleihungsobjektes. Der Beleihungswert muss wegen der Langfristigkeit des Realkredites vorsichtig ermittelt werden. Der Beleihungswert orientiert sich bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Eigentumswohnungen am Sachwert bzw. Substanzwert.<sup>142</sup> Gemäß §12 Hypothekengesetz (HypBankG) darf der Beleihungswert den erzielbaren Verkaufswert (Verkehrs- oder Marktwert) nicht übersteigen. Eine solche Schranke im Rahmen der Immobilienwertermittlung existiert in anderen

---

<sup>139</sup> Diese Sicherheiten werden durch Grundpfandrechte, also die Bestellung einer Hypothek (§1113 BGB) oder einer Grundschuld (§1191 BGB) an einem inländischen Pfandobjekt, das nicht mit dem zu finanzierenden Objekt identisch sein muss, im Grundbuch eingetragen. Die Grundschuld hat als Sicherungsinstrument gegenüber der (streng akzessorischen) Hypothek zunehmend ihre Dominanz ausgebaut, da sie bei Umschuldungen, Abtretungen sowie Konsortial- und Nachfinanzierungen wesentlich flexibler einsetzbar ist; vgl. Grill/Perczynski (1996), S. 455ff. Die Beleihungsgrenze beträgt gem. §11 Absatz 2 HypBankG 60 Prozent des nach §12 HypBankG ermittelten Beleihungswertes.

<sup>140</sup> Zu den Ersatzsicherheiten zählen u.a. die Abtretung von Lebensversicherungsansprüchen, die Verpfändung von Guthaben und/oder Wertpapieren. Vgl. Degner/Röher/Wiechers (1993), S. 1133f.

<sup>141</sup> Zur Rangordnung und Rangänderungen siehe §§879ff. BGB.

<sup>142</sup> Vgl. zu den Wertermittlungsanweisungen auch §13 HypBankG. Der Sachwert ergibt sich aus der Summe von Bauwert (Wert der Aufbauten eines Grundstückes) und Bodenwert (Wert der Grundstücksfläche). Im Mietwohnungsbau (Renditeobjekte) orientiert sich der Beleihungswert dagegen am kapitalisierten Reinertrag (Ertragswert).

Ländern (z.B. den USA) nicht. Vielmehr wurden dort bis zum Ausbruch der Finanzmarktkrise im Jahre 2007 Kredite regelmäßig in Höhe des jeweils zu erzielenden Immobilienmarktpreises vergeben. Fallende Immobilienpreise haben dazu geführt, dass die bei den Banken bilanzierten Kreditforderungen den Wert der zugrunde liegenden Aktiva überstiegen. Dies wiederum erforderte erhebliche Wertkorrekturen in den Bilanzen, welche in einigen Fällen zum Zusammenbruch der betroffenen Institute führte.<sup>143</sup>

Neben dem idealtypischen Fall einer grundbuchlich gesicherten Finanzierung bis maximal 80 Prozent des Beleihungswertes finden sich darüber hinaus noch zahlreiche Ausnahmen. Zum einen räumt §5 BausparkV den Bausparkassen die Option ein, dass anstelle der Grundpfandrechte auch Ersatzsicherheiten bis zu maximal 25 Prozent des gesamten Darlehensbestandes der Bausparkasse treten können.<sup>144</sup> Außerdem kann die Sicherung eines Bauspardarlehens durch die Stellung einer Bürgschaft durch eine inländische öffentliche Rechtsperson erfolgen. Weitere Voraussetzung zur Darlehensgewährung ist der Nachweis, dass die Gesamtbaufinanzierung gesichert ist bzw. bei Neubauten ein Fertigstellungsnachweis.

Zum anderen kommt es in der Praxis vor, dass vorrangige Darlehen und Bauspardarlehen zusammen 80 Prozent des Beleihungswertes übersteigen, weshalb für diesen Fall Zusatzsicherheiten zu stellen sind. Des Weiteren gilt für Kleinstbauspardarlehen bis maximal EUR 10.000,-- die Ausnahmeregelung, dass von einer grundpfandrechtlichen Sicherung abgesehen werden kann, wenn der Bausparer eine Negativerklärung (Verpflichtungserklärung) abgibt.<sup>145</sup> Außerdem darf eine Bausparkasse maximal bis zu 10 Prozent ihres gesamten Darlehensbestandes in Form von Blankodarlehen gewähren.<sup>146</sup>

Die Höhe der Verzinsung (Nominalzinssatz) des Bauspardarlehens steht bereits bei Vertragsabschluss fest und wird für die Gesamtlaufzeit garantiert. Klassischerweise werden niedrige (hohe) Darlehenszinssätze gewährt, wenn die Guthabenzinssätze ebenfalls niedrig (hoch) sind. Die Differenz zwischen Soll- und Habenzinssatz stellt die Zinsspanne bzw. Marge dar. Wie Eingangs erwähnt, handelt es sich dabei um ein vom Kapitalmarktzins weitestgehend unabhängiges Darlehen. Entscheidend ist jedoch die Effektivverzinsung, also die tatsächliche

---

<sup>143</sup> Mit der 1889 gegründeten Washington Mutual (mit Sitz in Seattle, USA) kam es am 25. September 2008 zur bis dahin größten Bankenpleite in den USA.

<sup>144</sup> Zu diesen Ersatzsicherheiten zählen u.a. die Abtretung oder Verpfändung von Guthaben bei Sparkassen und Banken, die selbstschuldnerische Bürgschaft einer Gemeinde oder eines Kreditinstitutes, der Rückkaufwert einer Lebensversicherung oder auch mündelsichere Schuldverschreibungen. Vgl. Lehmann/Schäfer (1973), S. 142f.: Anmerkung Nr. 5 zu §7 BauSparG.

<sup>145</sup> Vgl. §6 Abs. 1 BausparkV. Die Negativerklärung verpflichtet den Kreditnehmer, ohne Einverständnis des Gläubigers Grundbesitz weder zu veräußern noch zu belasten oder dritten Personen keine Sicherheiten zu bestellen oder keine Kredite bei Dritten aufzunehmen.

<sup>146</sup> §6 Abs. 2 BausparkV.

Verzinsung des Darlehens.<sup>147</sup> Die Kosten einer Risikolebensversicherung sind nur mit zu berücksichtigen, wenn diese obligatorisch ist.<sup>148</sup> Die Zinsen werden in periodischen Abständen in Höhe des Restdarlehens gezahlt.<sup>149</sup>

Die Tilgungsbeiträge umfassen die Zins- und Darlehensanteile, welche der Bausparer nach Auszahlung des Darlehens an die Bauspargemeinschaft zurück zu zahlen hat. Die Tilgungsbeiträge werden dem Kollektiv durch die Rückzahlung als Mittel wieder zugeführt und haben ähnlich wie die Sparbeiträge eine wesentliche Bedeutung im Hinblick auf die Wartezeitproblematik. Daher sehen Bausparkassen, anders als andere Realkreditgeber, grundsätzlich keine tilgungsfreien Zeiten vor. Vielmehr beginnt die Tilgung nach der Auszahlung. Die Tilgungsbeiträge betragen meist zwischen 3 Promille und 8 Promille der Bausparsumme, wobei die Tilgungsdauer umso kürzer ist (Schnellspartarife), je höher der Tilgungsbeitrag und *vice versa*.<sup>150</sup> Ferner werden die Bauspardarlehen in Form von Annuitätendarlehen gewährt, d.h. der Tilgungsbeitrag bleibt über den gesamten Zeitraum konstant bzw. steigen die jährlichen Tilgungsbeiträge um die ersparten Zinsen an. Im Rahmen der Tilgung kann es darüber hinaus noch zu vorzeitigen Rückzahlungen (Sondertilgung) kommen als auch zu Problemen im Rahmen der Darlehensrückführung (Tilgungstreckung).<sup>151</sup>

#### **2.1.2.6 Risikolebensversicherung**

Eine Besonderheit des deutschen Bausparwesens stellt im Zusammenhang mit einer Inanspruchnahme des Bauspardarlehens der Abschluss einer Risikolebensversicherung dar.<sup>152</sup> Im Todesfall des Bausparers bzw. des Darlehensnehmers sollen somit die Ansprüche der Bausparkasse aus dem Darlehen gesichert werden. Auch die Angehörigen des Verstorbenen sollen durch Abschluss einer solchen Versicherung vor weiteren finanziellen Belastungen geschützt werden.<sup>153</sup> Der Abschluss einer Risikolebensversicherung war im betrachteten Un-

---

<sup>147</sup> Gem. der Preisangabenverordnung müssen Kreditinstitute Darlehen mit Festzinsvereinbarung für die gesamte Laufzeit, dazu zählen Bausparkassendarlehen, den Effektivzinssatz angeben. Der Effektivzinssatz muss bereits vor Vertragsabschluss bekannt sein, damit Tarife verschiedener Anbieter vergleichbar sind. Dabei sind neben dem garantierten Nominalzinssatz gegebenenfalls noch ein Agio bzw. Disagio und Gebühren, insbesondere die Abschlussgebühr, mit einzubeziehen. Beim Agio erfolgt die Auszahlung des Darlehens zu 100 Prozent wohingegen die Rückzahlung mehr als 100 Prozent beträgt. Beim Disagio hingegen beträgt die Rückzahlung 100 Prozent der Darlehenssumme wohingegen der Auszahlungsbetrag unter 100 Prozent liegt. Vgl. mit Beispielen dazu Laux (2005), S. 118 und S. 160ff.

<sup>148</sup> Im Untersuchungszeitraum sahen die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der meisten Bausparkassen (mit Ausnahme einiger öffentlicher Bausparkassen), den obligatorischen Abschluss einer solchen, für den Kunden nicht unbedingt günstigen, Risikolebensversicherung vor. Vgl. dazu Kohlhoff (1984), S. 16f.

<sup>149</sup> Zu den Details der Zinsverrechnung siehe Laux (2005), S. 120-123.

<sup>150</sup> Die Schnellspartarife sind nicht nur durch im Vergleich zu den Standardtarifen hohe Sparleistungen charakterisiert, sondern auch dadurch, dass die Tilgung schneller zu erfolgen hat. Die Tilgungsbeiträge können auch in Prozent des Anfangsdarlehens angegeben sein, wobei die Promille-Angabe nach wie vor dominiert. Ein Beispiel dazu liefert Laux (2005), S. 179; Schulze (1985), S. 34.

<sup>151</sup> Vgl. Laux (2005), S. 131-133.

<sup>152</sup> Vgl. Laux (2005), S. 134-138. Vgl. §15 der Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge der öffentlichen Bausparkassen in der Fassung vom 1. Juli 1961; abgedruckt in Lehmann/Schäfer (1973), S. 375f.

<sup>153</sup> Vgl. Berndt/Degner/Hamm/Zehnder (1994), S. 72-73.

tersuchungszeitraum bei den privaten Bausparkassen sowie einigen Landesbausparkassen (LBS) obligatorisch, d.h. als Pflichtversicherung, vorgesehen. Nur bei drei Landesbausparkassen war der Abschluss einer solchen Pflichtversicherung freiwillig.<sup>154</sup> Daneben besteht die Möglichkeit, die Ansprüche aus einer bereits bestehenden Risikolebensversicherung bzw. einer Kapitallebensversicherung, welche auch einen Todesfallschutz beinhaltet, der Bausparkasse gegenüber abzutreten. In der Praxis vermitteln die Bausparkassen eine Risikolebensversicherung zwischen Darlehensnehmer und einer regelmäßig mit der Bausparkasse kooperierenden, Versicherungsgesellschaft, denn der Versicherungsschutz kann nur von einer Versicherungsgesellschaft garantiert werden.<sup>155</sup>

#### **2.1.2.7 Vor- und Zwischenfinanzierung**

Sobald eine Finanzierung vor der Zuteilungsreife erforderlich ist, kommt es zu einer Vor- bzw. Zwischenfinanzierung.<sup>156</sup> Die Zwischenfinanzierung ist definiert als die Gewährung eines vorzeitigen, tilgungsfreien und außerkollektiven Darlehens in Höhe der Bausparsumme vor der Zuteilung. Zwischenfinanzierungen sind nicht dem originären Bauspargeschäft zuzuordnen, allerdings haben sie in den letzten Jahrzehnten im Bausparwesen an Bedeutung gewonnen.

Bei den Bausparkassen bildet das Einlagengeschäft, wie auch bei anderen Kreditinstituten, die Voraussetzung für das Kreditgeschäft. Ein wesentlicher Unterschied gegenüber den anderen Kreditinstituten liegt jedoch darin, dass es bei den Aktiv- und Passivgeschäften, bedingt durch das kollektive Sparsystem, funktionale Interdependenzen bestehen.

#### **2.1.2.8 Die Bausparförderung**

In diesem Abschnitt wird die Bausparförderung hinsichtlich ihrer historischen Entwicklung kurz umrissen, denn zunächst steht der bauspartechnische Aspekt von staatlich motivierten Fördermaßnahmen im Vordergrund. Abgesehen davon wurden die verschiedenartigen Fördermaßnahmen im Untersuchungszeitraum mehrfach verändert, so dass in diesem Abschnitt die Grundlagen und Basiskomponenten der Bausparförderung im Mittelpunkt stehen. Die ordnungspolitische Komponente der Bausparförderung sowie deren Wirkungen auf die Finanzinstitution Bausparkasse wird dagegen erst in Kapitel 4.1.3.3.2 diskutiert.

---

<sup>154</sup> Zur Diskussion über Vor- und Nachteile einer obligatorischen im Vergleich zu einer fakultativen Risikolebensversicherung siehe auch Laux (2005), S. 134f.

<sup>155</sup> Zu weiteren Details im Rahmen der Risikolebensversicherung bei Bausparverträgen vgl. insbesondere Laux (2005), S. 134-138.

<sup>156</sup> Vgl. Priewasser (2001), S. 165.

Die Bausparförderung umfasst zum einen steuerliche Aspekte (sog. Sonderausgabenabzug) und zum anderen eine an den Einkommensverhältnissen des Bausparers ansetzende Prämienbegünstigung (Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage).

Bausparbeiträge wurden mit der Novellierung des Einkommenssteuergesetzes im Jahr 1934 als Sonderausgaben erstmals staatlich gefördert.<sup>157</sup> Sie wurden zu diesem Zeitpunkt als „Beiträge an Bausparkassen zur Erlangung von Baudarlehen“ in den Katalog der abzugsfähigen Sonderausgaben des §10 EStG aufgenommen.<sup>158</sup> Dabei hat es im Laufe der Zeit vielfach Änderungen bezüglich der Ausgestaltung und Höhe der steuerlichen Begünstigung des Bausparens gegeben. Die Motive und (verteilungspolitischen) Ursachen dieser Gesetzesänderungen werden ebenfalls im Kontext des vierten Kapitels erörtert. An dieser Stelle steht primär die Grundstruktur des Sonderausgabenabzugs im Vordergrund.

Grundsätzlich können alle Steuerpflichtigen unabhängig von ihrer Einkommenshöhe den Sonderausgabenabzug geltend machen. Dabei gewährt der Staat bzw. der Fiskus dem Bausparer die Möglichkeit, sein steuerpflichtiges Bruttojahreseinkommen zu mindern, indem die Bausparbeiträge neben bestimmten Versicherungsleistungen als Vorsorgeaufwendungen bis zu den jeweils gesetzlich definierten Höchstbeträgen von der Summe der Gesamteinkünfte abgezogen werden.<sup>159</sup> Der Betrag der damit maximal erzielbaren Steuerminderung kann vom Bausparer, soweit von konsumtiven Verwendungszwecken abstrahiert wird, dem Kollektiv als (zusätzlicher) Sparbeitrag zugeführt werden. Voraussetzung zur Inanspruchnahme des Sonderausgabenabzuges ist ohnehin, dass der Bausparer die Bausparmittel nach erfolgter Zuteilung ausschließlich für wohnungswirtschaftliche Zwecke nutzt.<sup>160</sup> Dieser einkommenssteuerlichen Begünstigung durch den Sonderausgabenabzug kann aufgrund ihrer Konstruktion und Wirkungsweise der Charakter einer indirekten Fördermaßnahme beigemessen werden.

Die Prämienbegünstigung hingegen steht in direktem Wirkungszusammenhang mit der Entwicklung des Bausparkollektivs, d.h. die vom Staat direkt gezahlten Prämien fließen als Bestandteil der Ersparnis dem Bausparkollektiv zu. Dabei fördert der Gesetzgeber seit Einführung des Wohnungsbauprämiengesetzes im Jahre 1952 sowie mit Einführung der Vermögensbildungsgesetze ab 1961 bestimmte Einkommensgruppen.<sup>161</sup>

---

<sup>157</sup> Vgl. EStG 1934 vom 16.10.1934, RGBI. I, S. 1005.

<sup>158</sup> Siehe EStG 1934 vom 16.10.1934, RGBI. I, S. 1005.

<sup>159</sup> Vgl. Berndt/Degner/Hamm/Zehnder (1994), S. 75ff.

<sup>160</sup> Vgl. Berndt/Degner/Hamm/Zehnder (1994), S. 79.

<sup>161</sup> Die Förderung mit der Wohnungsbauprämie erstreckt sich jedoch nicht nur auf das Bausparen, sondern auch für Aufwendungen zum Ersterwerb von Anteilen an Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie für Beiträge zu Wohnbau-Sparverträgen mit Kreditinstituten und zu Sparratenverträgen mit Wohnungs- und Siedlungsunternehmen oder Organen der staatlichen Wohnungspolitik; Siehe dazu §2 Absatz 1 WoPG. Die Förderung durch

Die Wohnungsbauprämienförderung setzt wie auch der Sonderausgabenabzug an dem zu versteuernden (Brutto-)Einkommen als Bemessungsgrundlage des prämiengünstigen Bausparers an.<sup>162</sup> Dabei hat der Gesetzgeber im Laufe der Zeit für Ledige, Verheirate sowie Ehepaare mit Kindern jährliche Einkommenshöchstgrenzen definiert.<sup>163</sup> Nur Bausparer, deren Einkommen im Rahmen einer dieser gesetzlich definierten Höchstgrenzen liegen, können gefördert werden. Die Einkommenshöchstgrenzen wurden im betrachteten Zeitraum diverse Male geändert, wobei sich die Höhe der Wohnungsbauprämie bei den in Frage kommenden Bausparern an deren jährlicher Ersparnis ausrichtete.<sup>164</sup> Die Prämie betrug danach einen maximalen Prozentsatz der jährlichen Bausparbeiträge, wobei prämiengünstigt nur Bausparbeiträge innerhalb bestimmter Einkommensklassen (gestaffelt nach Ledigen bzw. Verheirateten) gewesen sind.<sup>165</sup> Auch diese Grenzen wurden mehrfach angepasst. Um tatsächlich in den Genuss der staatlichen Förderung zu kommen, muss der einzelne Bausparer eine siebenjährige Bindungsfrist bei der Gewährung der Wohnungsbauprämie beachten.<sup>166</sup> Nach Ablauf dieser siebenjährigen Bindungsfrist kann der Bausparer frei bezüglich der Verwendung des Bausparguthabens entscheiden. Denn die Wohnungsbauprämie ist in solchen Fällen vom Bausparer zurück zu zahlen, bei denen der Bausparer den Vertrag vor Ablauf der Bindungsfrist kündigt und die Bausparbeiträge ausgezahlt bekommt.<sup>167</sup> Seit 1992 hat sich das technische Verfahren zur Abwicklung der Wohnungsbauprämie dahingehend verändert, dass die Gutschrift nicht mehr direkt auf das Konto des Bausparers vom Finanzamt überwiesen wird. Seitdem wird die angesammelte Prämie erst nach der Zuteilung des Bausparvertrages bzw. nach Ablauf der Bindungsfrist dem Bausparkonto gutgeschrieben. Ferner muss der Bausparer die Prämie jährlich beantragen.

Darüber hinaus können Arbeitnehmer, definiert i.S.d. §1 Absatz 2 VermBG, seit 1961 nach den Gesetzen zur Förderung der Vermögensbildung unterstützt werden. Von einer solchen

---

die Vermögensbildungsgesetze erstreckt sich ebenfalls nicht nur auf das Bausparen, sondern bezieht auch das Beteiligungssparen mit ein.

<sup>162</sup> Die Ermittlung des zu versteuernden Einkommens richtet sich dabei nach den Vorschriften des EStG. Bei schwankenden Einkommen kann es vorkommen, dass Sparzahlungen in einzelnen Kalenderjahren prämiengünstig sind, in anderen hingegen nicht.

<sup>163</sup> Vgl. §2 WoPG.

<sup>164</sup> Vgl. §3 WoPG.

<sup>165</sup> Prämiengünstig sind ausschließlich Sparbeiträge einschließlich Sondersparzahlungen sowie die Guthabenzinsen und gezahlte Gebühren, nicht jedoch Zins- und Tilgungsleistungen und auch nicht die Arbeitnehmersparzulage sowie über die Bausparbeiträge hinausgehende Sparleistungen. Vgl. auch Anhang 39.

<sup>166</sup> Diese Bindungsfrist betrug seit Einführung des WoPG immer sieben Jahre mit Ausnahme für Bausparverträge, die vom 13. November 1980 bis 31. Oktober 1984 abgeschlossen wurden; für letztere galt eine Bindungsfrist von 10 Jahren. Vgl. Anhang 39.

<sup>167</sup> Neben der siebenjährigen Bindungsfrist existieren noch weitere Ausnahmen zum Erhalt der Prämie (sog. unschädliche Verfügungen), welche in §2 Absatz 2 WoPG definiert sind. Dazu zählt insbesondere, wenn die Bausparsumme vorzeitig an den Bausparer ausgezahlt wird und dieser die empfangenen Beträge unmittelbar und unverzüglich dem Wohnungsbau zukommen lässt.

Förderung ausgeschlossen sind somit Selbständige und Freiberufler sowie Rentner und Pensionäre. Die Förderung nach dem Vermögensbildungsgesetz erstreckt sich auf die Vermögensbildung der Arbeitnehmer durch vereinbarte vermögenswirksame Leistungen (vL) der Arbeitgeber. Die vL zahlt der Arbeitgeber entweder zusätzlich zum bestehenden Lohn bzw. Gehalt oder sie werden als Teile des Lohns bzw. Gehalts umgewandelt.<sup>168</sup> Dabei bildet das Bausparen eine von mehreren förderungswirksamen Anlageformen.<sup>169</sup> Die vL können in diesem Sinne jedoch auch über den Ansparvorgang hinaus auch für Zins- und Tilgungsleistungen für Bauspardarlehen sowie als Zinsen für Zwischenkredite bei Bausparverträgen und für sonstige Baudarlehen verwendet werden.

Ferner konnte in Abhängigkeit eines bestimmten Jahreseinkommens für vL jährlich eine Arbeitnehmersparzulage in Höhe von 10 Prozent gewährt werden.<sup>170</sup> Die Gewährung der Arbeitnehmersparzulage ist dabei jeweils an die Einkommensgrenzen, welche bei der Wohnungsbauprämie gelten, gekoppelt. Anders als bei der Wohnungsbauprämie, wo das Einkommen zugrunde gelegt wird, das dem Sparjahr vorausgeht, ist bei Gewährung der Arbeitnehmersparzulage das Einkommen des jeweiligen Sparjahres relevant.<sup>171</sup>

## **2.2 Bausparen im Rahmen des gesamtwirtschaftlichen Sparprozesses**

### **2.2.1 Abgrenzung des Bausparens von anderen Spar- und Anlageformen**

Um das Bausparen in den Kontext der gesamtwirtschaftlichen Ersparnisbildung einzugliedern, ist es zunächst erforderlich, das Bausparen als eigenständiges Aggregat der gesamtwirtschaftlichen Ersparnis abzugrenzen bzw. zu definieren. Das in dieser Arbeit untersuchte Bausparen umfasst sämtliche Mittel für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen gemäß §1 Absatz 3 BauSparG, die bei den privaten und öffentlich-rechtlichen Bausparkassen in Deutschland von den Bausparern selbst bzw. zu ihren Gunsten eingezahlt werden.<sup>172</sup> Maßgeblich für diese Abgrenzung der Ersparnisbildung bei den Bausparkassen ist die endgültige Zweckbestimmung jener Mittel, die den im Gesetz bezeichneten wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen zu Gute kommen, von denen also eine direkte oder zumindest indirekte Marktnachfrage nach Wohnungsbauinvestitionen ausgeht. Daraus folgt, dass Rückzahlungen von Bausparguthaben bei vorzeitiger Vertragsauflösung keinen Ersparnischarakter aufweisen, da sie Ersparnis min-

---

<sup>168</sup> Daneben können Arbeitnehmer beantragen, dass zusätzlich Bestandteile des Einkommens als vermögenswirksame und damit staatlich geförderte Leistungen eingesetzt werden.

<sup>169</sup> Seit 1990 zählen nur noch das Bausparen und das Beteiligungssparen, womit Arbeitnehmer Anteile am Produktivvermögen der Wirtschaft übernehmen können, zu den förderungsfähigen Anlageformen.

<sup>170</sup> Vgl. Anhang 39.

<sup>171</sup> Ähnlich wie die Wohnungsbauprämie wird die Arbeitnehmer-Sparzulage erst fällig, wenn die Bindungsfrist verstrichen ist, der Bausparvertrag zugeteilt wurde oder eine unschädliche Vor- bzw. Zwischenfinanzierung erfolgte.

<sup>172</sup> Bei den zu Gunsten der Bausparer eingezahlten Mittel handelt es sich im Wesentlichen um staatliche Wohnungsbauprämien gem. WoPG.

dernd auf das Kollektiv wirken; von diesen Bausparmitteln geht somit keine marktwirksame Nachfrage aus.<sup>173</sup>

Schließlich setzt sich das in dieser Arbeit betrachtete Bausparaufkommen als Summe der eingezahlten Bausparbeiträge (abzüglich der Rückzahlungen aus nicht zugeteilten Verträgen)<sup>174</sup> zuzüglich der Tilgungseingänge auf Bauspardarlehen sowie aus Zinsgutschriften und Wohnungsbauprämien zusammen. Diese Summe bezeichnet man auch als Gesamtgeldeingang. Die somit ermittelte Größe bildet einen Teil der gesamten Ersparnisbildung und steht im Wettbewerb mit anderen Formen der Vermögens- bzw. Ersparnisbildung wie Sparguthaben und -briefen bei Banken, Versicherungsbeiträgen mit Vorsorgecharakter, Erwerb von Aktien, Schuldverschreibungen und anderen Wertpapieren etc.

## **2.2.2 Theoretische Ansätze zur Erklärung des Sparverhaltens im Allgemeinen sowie zum Bausparverhalten im Speziellen**

Jegliche Form der Kapitalbildung basiert auf einem vorangegangenen Sparprozess. Die Eigenkapitalbildung ist, wie im Kapitel zur „Technik des Bausparens“ gezeigt wurde, im deutschen Bausparsystem wesensimmanent. Sowohl gesamtwirtschaftlich, als auch einzelwirtschaftlich gilt, dass (Eigen-)Kapitalbildung ohne Konsumverzicht nicht möglich ist.<sup>175</sup> Konsumverzicht ist im klassischen und neoklassischen Sinne sowohl für das Sparen im Allgemeinen, als auch für das Bausparen im Besonderen eine notwendige Bedingung. Das bedeutet, dass ein Teil des verfügbaren Einkommens stillgelegt bzw. zunächst den Geld- und Kapitalmärkten zugeführt wird,<sup>176</sup> anstatt es sofort für den persönlichen Verbrauch bzw. Konsum auszugeben. Über den Zinsmechanismus bilden die Ersparnisse die Grundlage zur Herstellung von Investitionsgütern, d.h. von Gegenständen des Sachvermögens, wozu neben dem so genannten Produktivvermögen auch das Vermögen in Form von Immobilien zählt.<sup>177</sup> Die Sachkapitalbildung, deren Ursache und Vorbedingung der Sparprozess darstellt, bildet somit die zentrale Ursache für Wirtschaftswachstum.<sup>178</sup> Diesen Wachstumseffekt, der von der Vermögensbil-

---

<sup>173</sup> Dahingegen handelt es sich bei Auszahlungen angesparter Mittel, welche nach Ablauf der vertraglich festgelegten Bindungsdauern zur Auszahlung kommen, nicht um Ersparnis mindernde Vorgänge, da diese Auszahlungen bauspartechnischer Natur sind. Es handelt sich bei derartigen Auszahlungen an die Bausparer nicht um einen Entsparevorgang wie etwa bei der Abhebung von Einlagen von einem Festgeldkonto, weil davon auszugehen ist, dass diese Mittel dem Kollektiv ausreichend lange zur Verfügung gestanden haben und ihrem Vertragszweck entsprechend verwendet wurden.

<sup>174</sup> Diese Summe bezeichnet man auch als Netto-Spargeldeingang. Vgl. Exo (1967), S. 76.

<sup>175</sup> Vgl. Kofner (2004), S. 65f.

<sup>176</sup> Darüber hinaus besteht noch die Möglichkeit des Hortens von Geld, allerdings wird dabei das Geld dem Kreislauf entzogen.

<sup>177</sup> Vgl. Felderer/Homburg (1999), S. 68f. Bezogen auf das Bausparen, das als ein Vor-Sparen definiert werden kann, kommt es über den Zinsmechanismus zu einem Einkommenstransfer. Die Zinsen stellen für den Vor-Sparer einen Ertrag dar, für den Nach-Sparer bzw. Kreditnehmer einen Aufwand.

<sup>178</sup> Vgl. Burda (1973), S. 64.

dung durch Sparen und Sachkapitalbildung ausgeht, hatte bereits Adam Smith erkannt.<sup>179</sup> Dagegen geht die von Keynes begründete *General Theory* davon aus, dass das Sparen lediglich ein Residuum ist.<sup>180</sup> Von den verschiedenen Definitionen des Sparens hat sich diese auf Keynes zurückgehende Definition, die im Sparen die als Geldbetrag angebbare Differenz zwischen Einkommen und Konsum einer Periode sieht, die mit der Reinvermögensbildung übereinstimmt, etabliert.<sup>181</sup>

In der ökonomischen Theorie nimmt die Erklärung des Konsum- und Sparverhaltens der Wirtschaftssubjekte einen zentralen Platz ein. Neben den merkantilistischen, klassischen und neoklassischen Ansätzen gibt es zahlreiche weitere Ansätze zur Erklärung des Sparverhaltens,<sup>182</sup> von denen im Folgenden die keynesianische Konsumfunktion<sup>183</sup> und die Lebenszyklushypothese kurz vorgestellt werden, da sich deren Thesen, neben den theoretischen Erkenntnissen der Klassik und Neoklassik (wie noch zu zeigen ist), empirisch auf den Bausparprozess als einen besonderen Teil der gesamten Sparprozesses, übertragen lassen.<sup>184</sup> Das Passivgeschäft der Bausparkassen bzw. die Entwicklung der Bauspareinlagen, lässt sich anhand dieser beiden Theorien besonders gut erklären (dazu mehr in Kapitel 4.2.7 und 4.2.9).

### 2.2.2.1 Keynesianische Konsumfunktion

Die von John Maynard Keynes (1883-1946) begründete *General Theory* geht nicht nur davon aus,<sup>185</sup> dass das Sparen bzw. die Ersparnis lediglich ein Residuum ist, sondern des Weiteren rückt Keynes die „absolute Einkommenshypothese“ in den Mittelpunkt seiner Konsumfunktio-

---

<sup>179</sup> Vgl. Streissler/Neudeck (1985), S. 9f. Der Kapital- bzw. Wachstumsbegriff war zentraler wirtschaftswissenschaftlicher Beitrag von Smith, im Gegensatz zu den Wirtschaftstheorien der ihm vorangegangenen Vertreter des Merkantilismus (z.B. Josiah Child oder Gregory King).

<sup>180</sup> Vgl. Keynes (1936), S. 96ff.

<sup>181</sup> Vgl. Grass/Stützel (1983), S. 351.

<sup>182</sup> Weitere bedeutende Spartheorien, die an dieser Stelle genannt seien, bilden die i) Theorie des Zwangssparens, ii) die relative Einkommenshypothese sowie die sich daran anschließende iii) permanente Einkommenshypothese und iv) das Barro'sche Altruismusmodell. Zum Zwangssparen vgl. u.a. Wicksell (1898), S. 102; Schumpeter (1912), S. 190ff. Vgl. zu ii) Duesenberry (1949); Vgl. zu iii) Friedman (1957); Vgl. zu iv) Barro (1974); Felderer (1991), S. 91-93.

<sup>183</sup> Die mit John Maynard Keynes (1883-1946) emporkommende Verwendung der Makroökonomik mit dem Ziel, Beschäftigungsprobleme zu erklären und die damit parallel einsetzende Zurückdrängung der Mikroökonomie, welche sich in erster Linie mit dem Allokationsproblem beschäftigt, hängt eng mit einem realgeschichtlichen Ereignis, nämlich der Weltwirtschaftskrise von 1929, zusammen. Vgl. Felderer/Homburg (1999), S. 97ff.

<sup>184</sup> Zur Modifikation siehe Blümle (1985), S. 29ff. Der dritte Ansatz, der implizit erläutert wird, ist der klassisch-neoklassische Ansatz. Denn Keynes ist nur im Zusammenspiel mit diesen zu erklären ganz nach der weit verbreiteten Aussage „Keynes und die Klassiker“. Im Ergebnis ist der hieraus zu stellende Unterschied von Bedeutung, da „klassische“ Autoren gegenüber staatlichen Eingriffen anderer Auffassung sind als „Keynesianische“ Autoren, die vielfach die Selbstheilungskräfte des Marktes in Frage stellen.

<sup>185</sup> Wohl kein anderes Werk hat in der Wirtschaftswissenschaft seit der Veröffentlichung von Adam Smith's „An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations“ im Jahre 1770 soviel Beachtung gefunden, aber auch Widerspruch ausgelöst wie Keynes' „General Theory of Employment, Interest and Money“, das 1936 publiziert wurde. Zur Kritik an Keynes seien daher stellvertretend nur eine Auswahl zu nennen; vgl. Samuelson (1946), S. 190; o.V. (1950), S. 15ff.; Friedman (1973), S. 59; Streissler/Neudeck (1985), S. 21ff.; Felderer (1991), S. 79f.

on: Keynes stellt dazu das „fundamental-psychologische Gesetz“ auf, wonach mit steigendem Einkommen der absolute Konsumzuwachs positiv ausfällt, jedoch dessen relativer Anteil sinkt (man spricht auch von der marginalen Konsumneigung). Im Umkehrschluss folgt daraus, dass der Anteil der Ersparnis bei steigendem Einkommen überproportional wächst.<sup>186</sup> Damit wäre eine erste zentrale Erkenntnis der Keynesianischen Theorie erläutert, die es später, bezogen auf den Bausparprozess in Deutschland, empirisch zu überprüfen gilt.

Das konsumorientierte Sparen bei Keynes zeichnet sich außerdem durch eine hohe Liquiditätsneigung aus, was durch das Halten einer Liquiditätskasse zum Ausdruck kommt, womit die Keynesianische Theorie gleichsam zu den kurzfristigen Spartheorien zu zählen ist.<sup>187</sup> Allerdings enthält die Keynesianische Liquiditätspräferenztheorie nicht das Inflationsproblem, ein dynamisches Element, welches von zentraler Bedeutung bei den Monetaristen ist<sup>188</sup> und dessen Wirkungen ein nicht zu unterschätzender Bestimmungsfaktor für das Sparverhalten ist.<sup>189</sup> Denn die Geldentwertung bewirkt im gesamtwirtschaftlichen Kreislaufprozess regelmäßig, dass die Bildung von Ersparnissen (Vor-Sparen) durch Kreditaufnahme (Nach-Sparen) verdrängt wird, da es für die einzelnen Wirtschaftssubjekte bei weiter steigenden Preisen attraktiver wird, Kredite zum Nominalwert zu tilgen, als Ersparnisse zu bilden, deren realer Wert durch die Inflation sukzessive aufgezehrt wird. Das konsumorientierte Keynesianische Sparen zielt auf eine Rücklagenbildung für Konsumdispositionen in kurzer Frist ab und zeichnet sich grundsätzlich durch eine geringere Risikobereitschaft aus. Diese Keynesianischen Erkenntnisse sollen ebenfalls, bezogen auf den Bausparprozesses, verifiziert werden.

Die Erklärung des Sparverhaltens bei Keynes ist jedoch nicht dazu geeignet, in wie weit demographische Einflüsse (z.B. nach Altersklassen) die Struktur der Ersparnisbildung determinieren, da sie mikroökonomische Aspekte vernachlässigt. Ein Erklärungsansatz, der solche demographischen Effekte berücksichtigt, bildet das Lebenszyklusmodell nach Modigliani, das nun kurz vorgestellt wird.

#### **2.2.2.2 Die Lebenszyklushypothese nach Modigliani**

Die Lebenszyklushypothese bzw. das Lebenszyklusmodell, welche im Wesentlichen auf die Arbeiten von Modigliani zurückgeht, obwohl ihre Ideen bereits viel älter sind, versucht diesen

---

<sup>186</sup> Zu bemerken ist, dass die Keynesianische Konsumfunktion, wonach der reale Konsum vom laufenden Realeinkommen abhängt, der Neoklassischen Theorie widerspricht, wo der Konsum und die Ersparnis vom Zinsmechanismus abhängen. Zu alternativen Konsumhypothesen vgl. Claassen (1980).

<sup>187</sup> Vgl. Schlomann (1991), S. 97f.

<sup>188</sup> Der Monetarismus begann sich als geistige Strömung nach dem 2. Weltkrieg zu entwickeln. Zu seinen wesentlichen Elementen zählen eine stärkere Fokussierung einerseits auf das Inflationsproblem gegenüber dem Beschäftigungsproblem sowie andererseits auf die Geldpolitik gegenüber der Fiskalpolitik. Zu den bedeutendsten Vertretern dieser ökonomischen Richtung zählen u.a. Karl Brunner und vor allem Milton Friedman. Vgl. auch Felderer/Homburg (1999), S. 235-256.

<sup>189</sup> Vgl. Penzkofer (1974), S. 124ff.

Kreis zu schließen.<sup>190</sup> Ausschlaggebend für das Entstehen dieser Hypothese waren empirische Ergebnisse, welche den ökonomischen Schlussfolgerungen der Keynesianischen Konsumfunktion widersprachen und auf eine deutlich stabilere Konsum-Einkommens-Relation deuteten.<sup>191</sup> Die Lebenszyklushypothese, die sich in die Theorien der längerfristigen Ansätze einreicht, geht von ähnlichen Annahmen wie die permanente Einkommenshypothese von Friedman aus; danach hat nicht das laufende Einkommen einer Periode Einfluss auf die Ersparnisbildung bzw. den Konsum, sondern das während der gesamten Lebenszeit erzielte Einkommen.

Die Grundannahme des Lebenszyklusmodells bildet dabei ein Haushalt, der bei gegebenen Einkommen seine Konsumausgaben intertemporal gleichmäßig aufteilt; d.h., dass (auch) bei volatillem Einkommensstrom in den einzelnen Perioden eine Konsumglättung erreicht werden soll. Ein Haushalt spart in der Erwerbsphase Mittel an, welche er in der Ruhestandsphase (bei Abstraktion einer möglichen Erbschaft) voll aufbraucht. Das Motiv der Ersparnisbildung bildet dabei die Altersvorsorge. Dieses Grundmodell von Modigliani soll ebenfalls auf den Bausparprozess angewendet werden, bei dem via Zwecksparen Finanzierungsmittel für die Anschaffung langlebiger Gebrauchsgüter (Immobilien) angespart werden, welche die Grundaussagen des Modells nicht wesentlich beeinflussen, da die Entwicklungen des Vermögensauf- und -abbaus dadurch nicht bzw. nur marginal verändert werden. Es soll in dieser Arbeit gezeigt werden, dass sich das Lebenszyklusmodell somit zur Analyse des Bausparprozesses eignet, insbesondere dadurch, dass Rückschlüsse auf die Sparerstruktur, vor allem nach ihrem Alter, getroffen werden können.

Das Lebenszyklusmodell ist außerdem zur Erklärung der Wettbewerbsbeziehungen zwischen Bausparkassen und anderen mit ihnen konkurrierenden Finanzinstitutionen hilfreich. Denn die von den Bausparkassen angebotenen Leistungen folgen bestimmten Gesetzmäßigkeiten, welche sie in verschiedenen Stadien durchlaufen.<sup>192</sup> Aufgrund der Spezialgesetzgebung im Rahmen der Hypothekenfinanzierung konnten die Bausparkassen ohnehin fast ausschließlich nur ein Produkt im Rahmen der ihnen nach §4 BauSparG zulässigen Hauptgeschäfte anbieten, nämlich den Bausparvertrag.<sup>193</sup> Andererseits hat ihnen der Gesetzgeber im nachstelligen Realkredit eine quasi Monopolstellung eingeräumt. Dennoch sind die Bausparkassen anders als

---

<sup>190</sup> Vgl. Modigliani/Brumberg (1954).

<sup>191</sup> Vgl. Kuznets (1946).

<sup>192</sup> Vgl. Oelsner (1984), S. 113ff. Nach Oelsner durchlaufen die Bausparkassenleistungen dabei den vier in der betriebswirtschaftlichen Lehre typischen Lebenszyklen bzw. Marktphasen: Einführung, Wachstum, Reife, Degeneration.

<sup>193</sup> Neben diesem Hauptgeschäft haben die Bausparkassen verschiedene Nebengeschäfte betrieben, welche um das Hauptprodukt „Bausparvertrag“ herum positioniert wurden. Zu den klassischen Nebengeschäften zählten vor allem Vermittlungsgeschäfte (u.a. von Risiko-Lebensversicherungen, erstrangigen Hypotheken, Grundstücken und Immobilien etc.). Vgl. auch Lehmann (1970a), S. 31-38.

Mehrproduktanbieter einem höheren Marktaustrittsrisiko unterlegen, da sie bei wegfallender Nachfrage (nach diesem Produkt) keine anderen angebotspolitischen Substitutions- bzw. Diversifikationsmöglichkeiten haben, um das wegfallende Geschäft zu kompensieren. Daraus wiederum resultiert in Bezug auf das von ihnen angebotene Hauptprodukt eine Strategie der maximalen Lebensdauer zu verfolgen.<sup>194</sup> Da Bausparverträge sowohl in der Spar- als auch Nachsparphase eine begrenzte Laufzeit bzw. Lebensdauer aufweisen, spielt daher das Neugeschäft eine entscheidende Bedeutung. Im Neugeschäft wiederum konkurrieren die Bausparkassen um die Mittel der Sparer bzw. Darlehenswünschen der potentiellen Kreditnehmer mit anderen Finanzinstitutionen.

Ein abschließender Vergleich der beiden hier vorgestellten Modelle zeigt, dass ein Modell das Sparverhalten auf der makroökonomischen Ebene mit kurzfristigem Zeithorizont zu erklären versucht (bei Keynes), während das andere Modell mikroökonomisch fundiert ist und längerfristige Einflüsse auf das Sparverhalten mit einbezieht (Lebenszyklushypothese). Beide Theorien werden in dieser Arbeit noch empirisch angewendet bzw. überprüft.

### **2.3 Die Erkenntnisse der NIÖ zur theoretischen Erklärung und Existenz von Finanzintermediären im Allgemeinen und Bausparkassen im Besonderen**

Aus Sicht eines Entscheidungsträgers/Investors sind nur solche Investitionen in den Erwerb von Wirtschaftsgütern vorteilhaft, die rentabel sind, sich in einer Vermögensmehrung niederschlagen und zur Risikodiversifizierung beitragen. Insbesondere wenn Wirtschaftssubjekte vor der Entscheidung stehen, ob sie Wohneigentum erwerben möchten, darf nicht vergessen werden, dass sie sich dabei häufig von emotionalen Aspekten leiten lassen.<sup>195</sup> Je höher die Anschaffungsausgaben sind, desto höher sind damit, zumindest absolut, die damit verbundenen Chancen und Risiken eines Investors. Insbesondere Wohnungsinvestitionen (sowohl der Neubau als auch der Erwerb aus dem Bestand) sind regelmäßig mit hohen absoluten als auch relativen<sup>196</sup> Anschaffungsausgaben verbunden und die Investitionsentscheidung (in die Her-

---

<sup>194</sup> Oelsner nennt im Zusammenhang mit Strategien zur Verlängerung des Lebenszyklus bei Bausparkassen zum einen die reine Dienstleistungsdifferenzierung (durch das Angebot verschiedener Tarife, was jedoch gleichzeitig eine höhere Kostenquote nach sich zieht), die Erschließung neuer Bausparerschichten, die Steigerung der Abschlusshäufigkeit von Bausparverträgen pro Bausparer sowie die Ausweitung des Verwendungskataloges für Bauspardarlehen. Allerdings weist er daraufhin, dass die unterschiedlichen Maßnahmen z.T. nicht von einander zu separieren sind (z.B. wenn Mieter als neue Bausparer gewonnen werden, welche damit Maßnahmen im Rahmen der Mietmodernisierung durchführen). Vgl. Oelsner (1984), S. 113-115.

<sup>195</sup> Bereits Lütge erklärt, man könne „den Konsumakt des Wohnens, d.h. also die Nutzung der Wohnung, noch weniger als irgendeinen anderen Konsumakt als rein wirtschaftliches Faktum ansehen. Das Wohnen ist wesentlicher Teil des Lebens, ist ein kulturell-sozialer Tatbestand“. Vgl. Lütge (1949), S. 37. Weitere Aspekte zu den Wohnbedürfnissen finden sich u.a. bei Lowinski (1964), S. 37; Hápke (1994b), S. 177ff.

<sup>196</sup> Relativ meint hier vor allem im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen. Die Bedeutung des Immobilienvermögens privater Haushalte am Bruttogesamtvermögen lag in der Vergangenheit in der Bundesrepublik Deutschland relativ konstant bei rund oder knapp über 50 Prozent; vgl. Deutsche Bundesbank (1999), S. 41.

stellung bzw. den Bau des Gutes Wohnung) irreversibel, d.h. sie kann vom Investor (sowohl Eigen- als auch Fremdkapitalgeber) nach getätigter Ausgabe nicht mehr rückgängig gemacht werden. Zur Deckung der entsprechenden Investitionsausgaben zur Anschaffung einer Wohnung reicht die Finanzierungsquelle Eigenkapital, welche im Rahmen eines Zweck- oder Vorsparprozesses (dazu zählt insbesondere das Bausparen) gebildet wurde, regelmäßig nicht aus. Zur Schließung der entstehenden „Sparlücke“ bzw. Finanzierungslücke wird daher Fremdkapital hinzugezogen, das im Rahmen der Kredit- bzw. Nachsparfinanzierung zurückgezahlt wird. Zur Bereitstellung des Fremdkapitals auf unvollkommenen Märkten ist daher die Notwendigkeit zur Einschaltung eines oder mehrerer Vermittler oder Intermediäre erforderlich.

Das folgende Unterkapitel soll die grundsätzliche Notwendigkeit zur Einschaltung eines Finanzintermediäres, insbesondere der Bausparkassen, anhand der Erkenntnisse, welche die Neue Institutionenökonomik liefert, aufzeigen. Es soll außerdem der Frage nachgegangen werden, warum professionalisierte Anbieter die Funktion des Intermediärs übernehmen und somit zur Realisierung volkswirtschaftlicher (Spezialisierungs-)Vorteile beitragen.<sup>197</sup> Im Mittelpunkt steht dabei die konkrete Frage, wie sich die Existenz von Bausparkassen im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung theoretisch begründen bzw. erklären lässt, denn die bisherigen Erklärungsmodelle tragen den Besonderheiten der Bausparkassen zu wenig Rechnung.

Im Rahmen der neoklassischen Kapitalmarkttheorie, die mit den Erkenntnissen der allgemeinen Gleichgewichtstheorie von Arrow/Debreu (1954) in einer Linie steht,<sup>198</sup> können Fragestellungen und Erklärungsansätze zur Existenz und zum Handeln von Finanzintermediären nicht beantwortet werden, da Finanzintermediäre, und damit Bausparkassen, in diesen Modellen schlichtweg nicht notwendig sind.<sup>199</sup> Somit stellt sich die Frage, wie sich die Existenz von Bausparkassen modelltheoretisch begründen lässt und auf welchen institutionellen Pfaden sie sich evolutiv entwickelt haben. Um theoretische Erklärungsansätze zur Existenzberechtigung zu liefern, sind Marktfraktionen, insbesondere Transaktionskosten (die Richter als „Kosten der Betreibung eines Wirtschaftssystems“ definiert),<sup>200</sup> zu berücksichtigen, welche die

---

<sup>197</sup> Die Arbeit von Gurley und Shaw zur allgemeinen Entwicklungsfinanzierung sowie zur Realisierung volkswirtschaftlicher Vorteile durch die Einschaltung von Finanzintermediären bildet den Ausgangspunkt der nachfolgenden Überlegungen. Gurley und Shaw prägten damit vor allem die sog. „Theory of Finance“. Vgl. Gurley/Shaw (1955), S. 515ff.

<sup>198</sup> Vgl. Arrow/Debreu (1954), S. 265ff.

<sup>199</sup> „Consequently, the Arrow-Debreu paradigm leads to a world in which banks are redundant institutions and does not account for the complexities of the banking industry.“ Zitat aus Freixas/Rochet (1997), S. 11.

<sup>200</sup> Letztlich können Transaktionskosten, die durch Spezialisierung und Arbeitsteilung sowie Produktionsumwege erzielten Produktivitätsvorteile langfristig aufzehren. Nach Richter betragen die Transaktionskosten moderner Volkswirtschaften rund 70-80 Prozent des Nettosozialproduktes. Vgl. Richter (1994), S. 5-6; sowie grundlegend Arrow (1969).

Neoklassik vernachlässigt.<sup>201</sup> Daher wird die Prämisse der Informationseffizienz vollkommener Märkte fallengelassen und asymmetrische Informationsverteilungen betrachtet. Informationsasymmetrien zwischen Bausparer/Darlehensnehmer einerseits und Bausparkasse andererseits führen regelmäßig zu Anreizproblemen.

### **2.3.1 Ökonomische Theorien zur Erklärung der Existenz von Finanzintermediären**

Wesentliche Kritikpunkte an der neoklassischen Theorie haben in den letzten Jahrzehnten anderen ökonomischen Theorien zum Auftrieb verholfen.<sup>202</sup> Dazu zählen die Informationsökonomie und die Neue Institutionenökonomik, welchen im Gegensatz zur Neoklassik stärker an der Realität orientierte Annahmen zugrunde liegen.<sup>203</sup>

Die Neue Institutionenökonomik setzt sich aus verschiedenen Theorieansätzen zusammen, welche meist separat voneinander entstanden sind und die seit den 1960er Jahren zu einer globalen Renaissance der Ordnungstheorie geführt haben.<sup>204</sup> Die bekanntesten Theorieansätze der Neue Institutionenökonomik sind die Transaktionskostenökonomik, die Prinzipal-Agent-Theorie, die Property-Rights-Theorie, die Theorie des langfristigen institutionellen Wandels, die ökonomische Theorie des Rechts, die ökonomische Theorie der Verfassung sowie teilweise auch Theorieansätze der Neuen Politischen Ökonomie. Bei allen Ansätzen steht die Analyse von Institutionen als maßgeblicher Einflussfaktor des Wirtschaftens im Mittelpunkt.

Der Transaktionskostenansatz als Teil der Neuen Institutionenökonomik eignet sich dabei im Besonderen um die Existenz von Bausparkassen als Institutionen zu erklären.<sup>205</sup> Der in dieser Arbeit gemachte Erklärungsversuch mit besonderer Berücksichtigung des Transaktionskostenansatzes kommt aber nicht ohne den Rückgriff auf andere Ansätze, insbesondere die Erkenntnisse der Prinzipal-Agent-Theorie, aus.

---

<sup>201</sup> Vgl. zur Kritik an der Neoklassik auch North (1981), S. 3-12.

<sup>202</sup> Zu den wesentlichen Kritikpunkten an der Neoklassik vgl. Bigus/Langer/Schiereck (2005), S. 577; Erlei/Leschke/Sauerland (1999), S. 47-51; North (1981), S. 5ff. Bigus, Langer und Schiereck nennen beispielhaft folgende Kritikpunkte: die Prämisse vollständiger Informationen (Informationseffizienz) zwischen den Marktteilnehmern bzw. das Vorhandensein vollkommener Märkte; das Nichtvorhandensein von Transaktionskosten; die Verfolgung eines strikt marginalistischen Ansatzes; die strikte Geltung des Sayschen Theorems; freier Marktzutritt sowie vollkommener Wettbewerb; Erwartungsnutzenmaximierende Marktteilnehmer etc.

<sup>203</sup> Die Bezeichnung „Neue Institutionenökonomik“ stammt von Williamson (1975), S. 1.

<sup>204</sup> Bereits die Historische Schule der deutschen Nationalökonomie hatte sich, aus Kritik an der klassischen Wirtschaftswissenschaft, im 19. Jh. mit Institutionen und institutionellem Wandel beschäftigt. Vgl. Pierenkemper (2005), S. 164ff.

<sup>205</sup> Die Entstehung von Analysen der Institutionen am Markt sowie der Transaktionskostenökonomik geht auf Ronald Coase zurück, der den Begriff „Transaktionskosten“ jedoch nicht benutzte; vgl. Coase (1937). Dieser Terminus ging erst 1969 durch Arrow in die Literatur ein, als er die Transaktionskosten als „cost of running the economic system“ definierte; vgl. Arrow (1969), S. 48. Eine weitere, eher an der physischen Übergabe einer Ressource orientierte, Definition der Transaktionskosten bietet Williamson; vgl. Williamson (1985), S. 1.

### 2.3.1.1 Mikroökonomische Erklärungsansätze

In der Geld- und Kreditgeschichte kommen verschiedene mikroökonomische Erklärungsansätze zum Tragen.<sup>206</sup> Dazu zählen erstens historisch-empirische Tests der sog. *Efficient Market Hypothesis* (EMH), also der Hypothese effizienter bzw. arbitragefreier Märkte, wonach sich Wertpapierpreise unmittelbar aus neuen Informationen ergeben, wobei diese Informationen den Charakter eines öffentlichen Gutes aufweisen, und das auf der EMH basierenden *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) sowie zweitens die Informationsökonomik.<sup>207</sup> Die Koordination von Transaktionen erfolgt im CAPM und bei der EMH über Finanzmärkte, wohingegen die Informationsökonomik andere institutionelle Arrangements zur Koordination von Transaktionen impliziert.

Die vorliegende Arbeit konzentriert sich bei ihrer Vorgehensweise dabei auf die Informationsökonomie bzw. die Theorie asymmetrischer Informationen, da diese Theorien besonderes geeignet sind, die (Finanz-)Beziehungen zwischen einem Kreditnehmer und einem Kreditgeber im allgemeinen bzw. einem Bausparer und einem Darlehensnehmer im Speziellen darzustellen; oder anders gesagt: die Informationsökonomie soll eine Erklärung für die Existenz von Finanzintermediären, insbesondere Bausparkassen, geben, da Bausparkassen ebenso wie Banken, eine institutionelle Alternative zu Finanzmärkten darstellen.<sup>208</sup> Die unterschiedliche Stellung eines Bausparers gegenüber der Bausparkasse bzw. dem Kollektiv, einerseits als Sparer und andererseits als Darlehensnehmer, ist im Rahmen der weiteren Ausführungen vor allem im Hinblick auf die Informationsökonomie sowie die Stellung von (Kredit-)Sicherheiten als auch auf die Theorie der Regulierung von entscheidender Bedeutung, da daraus jeweils unterschiedliche Implikationen abgeleitet werden können. Den Modellrahmen, welcher die Problematik der Informationsasymmetrie der beteiligten Parteien umgibt, nennt man Agency-Theorie.<sup>209</sup>

### 2.3.1.2 Definition und Formen der Finanzintermediation

In modernen arbeitsteiligen Volkswirtschaften existieren Wirtschaftssubjekte, deren Einkommen ihre Ausgaben (für Konsum und Investition) übersteigen (das Sparen) sowie Wirt-

---

<sup>206</sup> Vgl. Tilly (1996), S. 302-304.

<sup>207</sup> Das *Capital (C) Asset (A) Pricing (P) Model (M)* wurde durch die Arbeiten von Sharpe, Lintner und Mossin begründet. Vgl. Sharpe (1964), S. 425-442; Lintner (1965a), S. 13-37; Lintner (1965b), S. 587-615; Mossin (1966), S. 768-783. Zur formaltheoretischen Beweisführung, dass beim CAPM Finanzintermediäre keine Berechtigung finden siehe auch Breuer (1992), S. 23-55. Zur Problematik im Umgang mit dem CAPM und der EMH vgl. Tilly (2003), S. 31-33. Eine grundlegende Kurzdarstellung des CAPM findet sich u.a. bei Franke/Hax (2004), S. 351-358.

<sup>208</sup> Vor über sechzig Jahren hatte von Hayek in seinem Aufsatz „The Use of Knowledge in Society“ betont, das Grundproblem der Koordination wirtschaftlicher Aktivitäten läge gerade darin, dass niemand über sämtliche Informationen in ihrer Gesamtheit verfüge. Vgl. Hayek (1945), S. 519ff. Seitdem sind vielfache wissenschaftliche Arbeiten und Publikationen mit unterschiedlichsten informationsökonomischen Modellierungen zu diesem Thema entstanden. Einen Überblick über diverse Arbeiten gibt Tilly (1996), S. 295ff.

<sup>209</sup> Vgl. Edelmann/Milde/Weimerskirch (1998), S. 2.

schaftssubjekte, deren Einkommen nicht ausreichen, um die geplanten Ausgaben zu decken (das sog. Entsparen). Um den einerseits bestehenden finanziellen Überschuss und das andererseits bestehende finanzielle Defizit auszugleichen,<sup>210</sup> ist unter den Bedingungen unvollkommener Märkte eine dritte Partei notwendig, um einen Interessenausgleich bzw. ein Marktgleichgewicht herzustellen. Diese Partei oder Institution nimmt eine Intermediärsfunktion bzw. Intermediationsaufgabe zwischen den originären Marktteilnehmern ein. Nach Breuer sind diese Intermediäre als Finanzintermediäre zu charakterisieren, wenn sie „an Tauschvorgängen beteiligt sind, die Finanzierungstitel betreffen.“<sup>211</sup> Die direkte (einstufige) Finanzierungsbeziehung zwischen Schuldner und Gläubiger wird durch das Auftreten des Finanzintermediärs durch eine indirekte (zweistufige) Finanzierungsbeziehung substituiert.<sup>212</sup> Finanzintermediation kann in diesem Sinne als das Angebot finanzieller Aktivitäten bezeichnet werden, welches die finanziellen Präferenzen der Wirtschaftssubjekte befriedigen kann.<sup>213</sup> Finanzintermediäre werden darüber hinaus hinsichtlich der von ihnen angebotenen Finanzdienstleistungen regelmäßig in vier Gruppen klassifiziert.<sup>214</sup> Die Rolle des Finanzintermediärs Bausparkasse soll im Folgenden geklärt werden, ebenso sollen Argumente für eine Begründung ihrer Existenz gefunden werden.

### 2.3.2 Finanzierungsverträge, Kooperation und Agency Theorie

Finanzierungsverträge sind dadurch gekennzeichnet, dass Leistung und Gegenleistung für gewöhnlich zeitlich auseinander liegen und somit für eine Vertragspartei (Kapitalgeber) die Höhe und der Zeitpunkt des Kapitalrückflusses bei Vertragsbeginn nicht sicher ist (Unsicherheit der Zukunft) bzw. ist einer der Transaktionspartner besser (schlechter) informiert als der

---

<sup>210</sup> Vgl. Gurley/Shaw (1955), S. 519; Dietrich/Vollmer (2005), S. 1.

<sup>211</sup> Vgl. Breuer (1992), S. 15; Allen (1990), S. 22, Fn. 7.

<sup>212</sup> Vgl. Mishkin/Eakins (1999), S. 20f. Boleát charakterisiert in diesem Zusammenhang das Auftreten direkter Finanzbeziehungen im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung zwischen Kreditnehmern und Kreditgebern als typisch für noch nicht voll entwickelte Märkte. Allerdings lässt sich zeigen, dass direkte Finanzbeziehungen ökonomisch sehr wohl rational begründet sein können, wenn beispielsweise Eltern ihren Kindern, auch, aber nicht nur wegen steuerlicher Gesichtspunkte, frühzeitig Vermögen (hier auch als Darlehen verstanden) übertragen. Vgl. Boleát (1985), S. 8f.

<sup>213</sup> Vgl. Scholtens (1993), S. 112ff.

<sup>214</sup> Dazu zählen im engeren Sinne sog. „Finanzproduzenten“, also Institutionen, die im Rahmen von Finanzierungsbeziehungen in eigenständige Vertragsverhältnisse mit Gläubigern und Einlegern eintreten (u.a. Kreditinstitute einschließlich Hypothekenbanken, Kapitalanlagegesellschaften, Versicherungsunternehmen und Bausparkassen). Vgl. Boleát (1985), S. 7-11; Gerke/Philipp (1985), S. 36; Breuer (1992), S. 13ff; Greenbaum/Thakor (1995), S. 49ff. Die Gruppe der Finanzintermediäre im weiteren Sinne umfasst Institutionen, durch deren Tätigkeit das Zustandekommen von Finanztransaktionen erleichtert oder gar erst ermöglicht wird. Zum Kreis der Finanzintermediäre im weiteren Sinne zählen erstens Finanzgutachter, deren Tätigkeit auf die Informationsproduktion fokussiert ist (Wirtschaftsprüfer, Ratingagenturen etc.), zweitens Finanzauktionatoren, deren Funktion sich auf die Preisermittlung beschränkt (Emissionsbanken und *Broker*) sowie drittens Finanzhändler, deren Aufgabe es ist, sich in den physischen Leistungsaustauschprozess zwischen den Marktteilnehmern einzuschalten (*Clearing*-Stellen, Wertpapier-, Devisenhändler etc.). Vgl. Breuer (1992), S. 10-12 und S. 17f.; Baltensperger (1996), S. 270; Freixas/Rochet (1997), S. 15; Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2004), S. 108.

andere.<sup>215</sup> Für Bausparverträge gilt dies im Besonderen. Denn bei den Bausparkassen fallen Leistung und Gegenleistung stets zeitlich auseinander. Reflektiert wird dies durch die zeitliche Abfolge in der Bausparteknik, bei der Spar-, Zuteilungs- und Tilgungsphase sequentiell aufeinander folgen.<sup>216</sup> Insofern –und bei Abstraktion vollkommener Märkte wie sie die Neoklassik unterstellt– besteht bezüglich der zeitlich nachgelagerten zu erbringenden Gegenleistung stets Unsicherheit darüber, ob eine Vertragspartei ihren Verpflichtungen aus dem Kontrakt tatsächlich nachkommt.<sup>217</sup> Das bedeutet bei Annahme asymmetrischer Informationsverteilung und opportunistischem Verhalten der Transaktionspartner, dass zwischenzeitlich eintretende oder bekannt werdende Ereignisse die Gegenleistung in ihrem Umfang, ihrer Qualität oder dem Termin ihrer Erbringung beeinflussen können. Das Zustandekommen von Transaktionen im Allgemeinen bzw. Bausparverträgen im Speziellen, die prinzipiell für alle Parteien einen ex-post höheren Nutzen einbringen, können durch die Existenz von Informationsasymmetrien (und auch Interessendivergenzen) behindert werden oder gar nicht erst zustande kommen.<sup>218</sup> Dies gilt im Übrigen für jegliche Art von Kreditbeziehung, da Vertrauen eine wesentliche Rolle spielt.

In der Sparphase erstreckt sich die Leistung des Bausparers auf die Erbringung von Einlagen und die Gegenleistung darauf, dass die Bausparkasse diese Mittel ordnungsgemäß verwendet und dass der Sparer bei vertragsgemäßer Erfüllung im Anschluss an die Sparphase ein Darlehen erhält. In der darauf folgenden Tilgungsphase erstreckt sich die Pflicht des Bausparers darauf, dass er seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachkommt, das heißt, dass er den Kapitaldienst, bestehend aus Zins- und Tilgungsleistungen, erbringt. Somit ergeben sich zwischen Bausparer bzw. Darlehensnehmer einerseits und Bausparkasse andererseits vielschichtige informationsökonomische Handlungsoptionen. Diese wiederum lehnen sich an die Existenz möglicher asymmetrischer Informationen an, welche im Verhalten eines der beiden Vertragspartner begründet liegt. Dies nimmt der andere Partner als Verhaltensunsicherheit wahr, da er die Stärken, Schwächen und Absichten des anderen nicht oder nur vage und eventuell zeitverzögert wahrnimmt.<sup>219</sup> Das Vorhandensein von Informationsasymmetrien kann sich dabei auf unterschiedliche Zeiträume bzw. Zeitpunkte beim Zustandekommen von

---

<sup>215</sup> Vgl. Spremann (1990), S. 562 und 564.

<sup>216</sup> Aus Sicht des Bausparers bezieht sich die eigene Leistung auf die Erbringung von Spareinlagen und die Gegenleistung der Bausparkasse auf die Gewährung eines Darlehens. Umgekehrt verhält es sich aus der Perspektive der Bausparkasse.

<sup>217</sup> Ungewissheit resultiert also nicht nur hinsichtlich des Investitionsrisikos, sondern auch bezüglich des ungleichen Informationsstandes der Vertragsparteien. Bei asymmetrischer Informationsverteilung ist der Kreditnehmer für gewöhnlich der besser informierte Vertragspartner. Vgl. Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2004), S. 85.

<sup>218</sup> Vgl. Franke/Hax (2004), S. 420.

<sup>219</sup> Vgl. Spremann (1990), S. 562. Verhalten umfasst in diesem Sinne sämtliche Parameter, die das Ergebnis der Kooperation beeinflussen. Spremann zählt dazu Fähigkeit, Kompetenz, Fleiß, Anstrengung, Sorgfalt, Fairness, Offenheit, Ehrlichkeit, Entgegenkommen und Kulanz.

Transaktionen beziehen. Dazu zählen die Qualitätsunsicherheit (*ex-ante*), der so genannte *Moral Hazard* (*ex-interim*), und *Hold-Up* (*ex-post*). Diese drei grundsätzlichen Typen von Verhaltensunsicherheiten werden im Folgenden ganz konkret auf das Bausparwesen angewendet. Dabei wird jedem dieser Typen ein geeignetes Kooperationsdesign zugeordnet. Die spezifische Anwendung der Informationsökonomik auf das Bausparwesen erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, da diesbezüglich in der Literatur noch eine Forschungslücke besteht und die in diesem Abschnitt gestellten Thesen im weiteren Verlauf empirisch überprüft werden sollen. In der gängigen Literatur werden diesbezüglich häufig Unternehmen oder auch klassische Universalbanken modelliert, wobei jedoch spezifische und dem Bausparen systemimmanente Eigenschaften ausgeklammert werden.<sup>220</sup> Ferner soll gezeigt werden, dass Bausparkassen als Finanzintermediäre (im nachstelligen Bereich) die Probleme asymmetrischer Informationsverteilung, zwar nicht gänzlich vermeiden, aber besser lösen können, als dies bei einer direkten Finanzbeziehung zwischen Kapitalanbieter und -nachfrager der Fall ist.

### 2.3.2.1 Qualitätsunsicherheit – Adverse Selektion<sup>221</sup>

Qualitätsunsicherheit liegt bei einer Kooperation zwischen zwei Vertragsparteien vor, wenn eine Seite vor Vertragsabschluss (*ex ante*) besser als die andere Partei über die transaktionsrelevanten Güter- und/oder Faktoreigenschaften informiert ist. Die besser informierte Partei wird dabei als Agent und die schlechter informierte Partei als Prinzipal bezeichnet.<sup>222</sup> Bezogen auf das Bausparkassenwesen stellt der Bausparer den Agenten und die Bausparkasse den Prinzipal dar.<sup>223</sup> Denn die Bausparkasse tritt als Kreditgeber auf und ist bestrebt, die Zahlungsausfälle, vor allem wegen geringer Bonität des Kreditnehmers bzw. möglichen Kreditbetruges, gering zu halten, da sie im Extremfall selbst in ihrer Existenz bedroht ist, weil zunächst das Eigenkapital für Ausfälle haftet. Außerdem ist die Bausparkasse bestrebt, die Liquidität aufrecht zu erhalten, um die Ansprüche der anderen Kollektivmitglieder zeitgerecht zu befriedigen. Beide Seiten haben ein Interesse daran, die Informationsasymmetrie zu reduzieren, damit die grundsätzlich vorteilhafte Transaktion zustande kommt. Dies könnte einerseits dadurch erfolgen, dass der Bausparer freiwillig Informationen über seine Kreditfähigkeit bzw. Kreditwürdigkeit offenbart, was jedoch nicht glaubwürdig ist, da der Bausparer Anreize besitzt, für ihn vorteilhafte Fehlinformationen zu verbreiten; andererseits könnte die

---

<sup>220</sup> Vgl. Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2004); Burghof/Rudolph (1996).

<sup>221</sup> Vgl. Franke/Hax (2004), S. 423-427; Akerlof (1970), S. 488ff.

<sup>222</sup> In der Literatur wird sehr häufig der Agent als ein Manager bezeichnet, der vom Prinzipal (Eigentümer) beauftragt wird, die Interessen des Eigentümers durchzusetzen. Dabei bestehen jedoch Informationsasymmetrien und Interessendivergenzen zwischen beiden Parteien.

<sup>223</sup> Bausparer sind in diesem Fall nur solche, die tatsächlich später ein Darlehen in Anspruch nehmen wollen. Von den so genannten „unechten“ Bausparen wird abstrahiert, da diese zu keinem Zeitpunkt ein Darlehen nachfragen und somit kein Rückzahlungsrisiko besteht.

Bausparkasse den Bausparer überwachen, was jedoch mit Überwachungskosten, also Transaktionskosten, verbunden ist.<sup>224</sup>

Die Bausparkasse befindet sich daher in einem Dilemma, wenn nämlich, wie in diesem Fall die Informationsbeschaffungskosten als auch der Informationswert hoch sind. Der Bausparer, der zur Realisierung einer wohnungswirtschaftlichen Maßnahme einen größtmöglichen Finanzierungsrahmen anstrebt, kann jedoch durch zwei mögliche Kooperationsdesigns dazu angehalten werden, seine wahre Kreditnehmerqualität zu offenbaren. Die beiden Kooperationsdesigns unterscheiden sich dadurch, ob die Vertragsgestaltung von der Bausparkasse oder dem Bausparer ausgeht, wobei es in beiden Fällen um die Gestaltung wahrheitsinduzierender Anreizverträge geht.<sup>225</sup>

Bei der ersten Variante konstruiert die Bausparkasse den Vertrag in einer solchen Form, dass dieser Vertrag nur von Bausparern gewählt wird, welche die von der Bausparkasse gewünschte Qualität aufweisen. Dieses Kooperationsdesign bezeichnet man als Selbstselektion bzw. *Screening*.<sup>226</sup> Dies bedeutet konkret, dass z.B. eine bestimmte Bausparsumme (maximal in Höhe der Bausparsumme eines Großbausparvertrages) festgelegt wird. Ein solventer Bausparer wird, um das Bauspardarlehen in Anspruch nehmen zu können, relativ schneller seine Sparleistung erbringen, als ein Bausparer, der weniger leistungsstark ist. Außerdem wird ein solventer Bausparer einen Vertrag wählen, der sowohl niedrige Soll- als auch Habenzinsen aufweisen wird. Denn durch die Auswahl eines Vertrages mit insgesamt hohen Zinssätzen erreicht man tendenziell schneller die Zuteilungsphase, allerdings fällt die Belastung in der Darlehensphase ebenfalls hoch aus. Ein solches Selbstwahlschema eignet sich folglich, um die Bonität bzw. auch Risikoaversion eines Bausparers bzw. späteren Darlehensnehmers durch die Bausparkasse besser einzuschätzen. Die Forderung zur Stellung von Kreditsicherheiten ist in diesem Zusammenhang ebenfalls von Relevanz, da diese nicht nur zur Begrenzung von Verlusten durch Kreditausfälle dienen, sondern ebenfalls einen Selbstselektionsmechanismus darstellen. Ein solventer Bausparer wird nämlich bereit sein, viele Sicherheiten zu stellen – wobei hier von einer eventuell sittenwidrigen Übersicherung abstrahiert wird –, wenn er selbst die eigene Ausfallwahrscheinlichkeit als gering einschätzt.

Bei der zweiten Variante offenbart sich der Bausparer ebenfalls freiwillig und glaubwürdig, nur dass bei diesem Kooperationsdesign die Initiative von ihm selbst ausgeht (sog. *Signal-*

---

<sup>224</sup> Kreditfähigkeit bedeutet, dass man fähig ist, rechtswirksam einen Kreditvertrag abzuschließen. Kreditwürdigkeit (Bonität) bezieht sich auf die vertragsgemäße Erfüllung der Kreditverpflichtungen. Vgl. Grill/Perczynski (1996), S. 423.

<sup>225</sup> Vgl. Hartmann-Wendels (1990), S. 232f.

<sup>226</sup> Vgl. Arrow (1986), S. 1183ff.

ling).<sup>227</sup> Das vom Bausparer ausgehende Signal in Form einer kontinuierlich zu erbringenden Sparerleistung muss außerdem die Eigenschaft haben, dass es nur von solventen Bausparern kostenlos oder zu geringen Kosten gesendet werden kann.<sup>228</sup> Dabei legt der Bausparer z.B. die Bausparsumme selber fest und wählt zudem zwischen Verträgen mit hohen, mittleren oder niedrigen Zinsen. Die Wirkungsweise ist dieselbe wie beim *Screening*. Ein solventer Bausparer wird mit regelmäßig hohen Sparbeiträgen relativ schnell die Zuteilungsphase erreichen und so ein Darlehen in Anspruch nehmen können. Durch sein individuelles Sparverhalten signalisiert er der Bausparkasse seine finanzielle bzw. ökonomische Leistungsfähigkeit.

Ein weiterer Vorteil für die Bausparkasse liegt sowohl beim *Screening* als auch beim *Signalling* darin, dass gute von schlechten Bausparern resp. Darlehensnehmern dadurch unterschieden werden können, ob diese auch gleichmäßig und regelmäßig (z.B. monatlich einen festen Betrag) einzahlen. Dadurch, dass kein expliziter Sparzwang besteht, offenbaren sich tendenziell schlechte Kreditnehmer bereits durch ein unstetes Sparverhalten und eine gegebenenfalls geringe monatliche Sparleistung.

Wie Eingangs erwähnt liegt der wesentliche Unterschied dieser beiden Kooperationsdesigns, die gleichermaßen geeignet sind vor Abschluss des Darlehensvertrages Informationsasymmetrien abzubauen, darin, dass die Initiative verschiedene Verträge zur Auswahl zu stellen einmal vom Bausparer/Darlehensnehmer (*Signalling*) als der besser informierten Partei und das andere Mal von der Bausparkasse (*Screening*) als der schlechter informierten Partei ausgeht. Bausparen eignet sich somit sehr gut, Informationsasymmetrien zwischen potentiell Gläubiger und Schuldner abzubauen, zumal der potentielle Gläubiger seine eigenen ökonomischen Perspektiven und seine Integrität im Allgemeinen besser kennt als die Bausparkasse als potentieller Gläubiger. Die implizit dem Bausparen zugrunde liegenden Signalisierungsverfahren bzw. Selbstwahlmechanismen können somit die Auswahl- und Messungskosten reduzieren und liefern einen ersten Erklärungsansatz zur Rechtfertigung der Institution Bausparkasse.

### **2.3.2.2 Verhaltensunsicherheit – Moral Hazard**

Wenn ein Bausparer schließlich alle Bedingungen zur Erlangung eines Bauspardarlehens erfüllt und sich während der Sparphase als solventer Bausparer erwiesen hat, besteht nach Gewährung und Auszahlung des Bauspardarlehens für die Bausparkasse nach wie vor ein Rückzahlungsrisiko. Denn die Gegenleistung in Form von Zins- und Tilgungsleistungen hängt in

---

<sup>227</sup> Vgl. Spence (1973), S. 355ff.

<sup>228</sup> Kosten können in diesem Zusammenhang verstanden werden als Kapitalkosten. Denn aus Sicht des Bausparers ist sein Kapital umso länger im Kollektiv gebunden, je länger er für den Ansparvorgang benötigt. Bausparer mit guter Qualität sind bestrebt, möglichst schnell die Zuteilung zu erhalten, um somit die Kapitalkosten (im engeren Sinne verstanden als Fremdkapitalkosten) möglichst gering zu halten.

diesem Fall nach wie vor von dem Verhalten des Darlehensnehmers ab. Diese aufgrund von Informationsasymmetrien bestehende Verhaltensunsicherheit nach Abschluss des Darlehensvertrages führt zum Problem nicht beobachtbarer Handlungen (*Hidden action*) und wird als *Moral Hazard* bezeichnet.<sup>229</sup> Im Gegensatz zur Qualitätsunsicherheit, wo das Verhalten des Bausparers exogen gegeben war, unterliegt beim *Moral Hazard* das Verhalten des Bausparers seiner freien Willensbildung.<sup>230</sup> Hinzu kommt, dass neben dem individuellen Verhaltensrisiko noch ein exogenes Risiko besteht, das die Bausparkasse jedoch nicht exakt vom Verhalten des Darlehensnehmers unterscheiden kann.<sup>231</sup> In dem Umfang, in welchem das Verhalten des Bausparers vom exogenen Risiko nicht unterschieden werden kann, besteht ein diskretionärer Handlungsspielraum für den Bausparer, den er ausschöpfen kann, um den eigenen Nutzen zu maximieren. Insofern lässt sich die Kreditbeziehung zwischen Bausparer/Darlehensnehmer und Bausparkasse als ein Prinzipal-Agenten-Problem beschreiben.

Um die bestehende Informationsasymmetrie beim *Moral Hazard* abzubauen, muss ein passendes Kooperationschema gefunden werden. Ähnlich wie bei der Qualitätsunsicherheit sind Bindungen des Agenten (Bausparer) an ein bestimmtes Verhalten oder freiwillige Informationsübermittlungen nicht glaubhaft. Daher bieten sich zum Abbau der Informationsasymmetrie auch hier Verträge an, die ein gewünschtes nachvertragliches Verhalten des Agenten induzieren. Regelmäßig in Frage kommen dafür so genannte anreizkompatible Verträge. Der Anreiz sollte dabei von Größen abhängig sein, die beide Vertragsseiten beobachten können (z.B. das Einkommen des Darlehensnehmers).<sup>232</sup> Außerdem sollte der Darlehensnehmer die Möglichkeit haben, diese Größe(n) zu beeinflussen (z.B. durch eigene Anstrengung). Schließlich sollte die Höhe des Anreizes derart gewählt werden, dass das von der Bausparkasse erwünschte Verhalten für den Darlehensnehmer attraktiv ist (hier: verstanden in dem Sinne, dass der Bausparer alle nach Kapitaldienstleistung verfügbaren Einkommensbestandteile für sich behalten darf).

Anreizkompatibel wirkt ebenfalls die implizite Forderung, dass Bausparkassen als Kreditgeber nur auftreten, wenn der Bausparer über ein bestimmtes Mindesteigenkapital verfügt (meist rund 20-30 Prozent), das er in die Finanzierung mit einbringt (so genanntes Risikoanreizprob-

---

<sup>229</sup> Vgl. Franke/Hax (2004), S. 410.

<sup>230</sup> Vgl. Spremann (1990), S. 571-572.

<sup>231</sup> Das Verhaltensrisiko besteht darin, dass der Darlehensnehmer sämtliche Anstrengungen unterlässt, die zur Rückzahlung des Darlehens führen würden (z.B. Reduzierung der Tilgungsleistungen zugunsten eines erhöhten Konsums). Das exogene Risiko besteht darin, dass äußere Umstände dazu führen, dass der Darlehensnehmer, obwohl gewollt, seinen Verpflichtungen nicht nachkommen kann (z.B. wenn der Darlehensnehmer arbeitslos wird und kein Einkommen mehr erzielt, das hoch genug ist, um für Zins- und Tilgungszahlungen verwendet zu werden).

<sup>232</sup> Das Arbeitseinsatzproblem, bei dem unzureichender Arbeitseinsatz des Schuldners vorliegt, trifft wie später empirisch gezeigt werden soll, als potentieller Fehlanreiz am ehesten auf Bausparer zu. Vgl. zum Arbeitseinsatzproblem Chan/Thakor (1987), S. 345f.; Langer/Waller (1997).

lem).<sup>233</sup> Die Anforderungen nach einem Mindesteigenkapital in diesen Größenordnungen ergeben sich bereits aus der Beleihungspraxis deutscher Kreditinstitute. Diese finanzieren Objekte bis zu maximal 80 Prozent des Beleihungswertes, so dass aufgrund dieses Sicherheitsabchlages ein Eigenkapitaleinsatz erforderlich ist.<sup>234</sup> Des Weiteren handelt es sich bei Wohnungsbauvorhaben in der Regel um langfristig angelegte Investitionen, weshalb die aufzuwendenden Finanzierungsmittel ebenfalls langfristigen Charakter haben.<sup>235</sup> Der Eigenkapitaleinsatz des Bausparers stellt dabei grundsätzlich die Finanzierungsbasis dar und begründet dessen Bonität.<sup>236</sup> Dessen Bonität wiederum ist ausschlaggebend für die dem Bausparer von den Kreditgebern insgesamt bereitgestellten Mittel zur Finanzierung des Bauvorhabens. Außerdem erfolgt durch den Einsatz von Eigenkapital eine Risikoteilung zwischen Bausparer und Kreditgeber. Im Falle einer Verwertung des zu finanzierenden Objektes durch die Bausparkasse besteht nämlich für den Bausparer ein exogenes Risiko (Immobilienmarktpreisrisiko), das im Extremfall zur Aufzehrung seines eingebrachten Eigenkapitals führen kann.<sup>237</sup> Je höher der anfängliche Eigenkapitaleinsatz ausfällt, desto höher ist umgekehrt der Anreiz den Kapitaldienst zu erbringen.<sup>238</sup> Abgesehen davon verringert sich die Kapitaldienstbelastung für den Bausparer umso mehr, je höher der Eigenkapitaleinsatz ausfällt.<sup>239</sup> Demgegenüber würde bei einer 100-prozentigen Fremdfinanzierung ausschließlich die Bausparkasse die (Verwertungs-)Risiken übernehmen, womit jedoch eine Finanzierungsbeziehung zwischen

---

<sup>233</sup> Repräsentative Analysen von Infratest haben für den Erhebungszeitraum von 1980-1992 ergeben, dass rund 30-40 Prozent Eigenkapital für die Finanzierung selbst genutzter Eigenheime eingebracht wurden (mit sinkender Tendenz); vgl. Infratest (1992).

<sup>234</sup> Kreditgeber des erststelligen Bereiches dürfen bis max. 60 Prozent des Beleihungswertes finanzieren (dazu zählen: Hypothekenbanken, Sparkassen, sonstige Kreditbanken); Bausparkassen dürfen bis zu 80 Prozent des Beleihungswertes finanzieren, sie gehen somit ein höheres Risiko ein (so genannter nachrangiger Bereich). Eine derartige gesetzliche Regelung bis zu welcher Höhe *freehold* und *leasehold estate* beliehen werden dürfen, besteht bzw. bestand für die britischen *Building Societies* nicht. Gewöhnlich erfolgt jedoch eine Beleihung bis ebenfalls ca. 75-80 Prozent. Jedoch sind auch Darlehenssummen bis zu 100 Prozent des Grundstückswertes gegen Zusatzsicherheiten grundsätzlich möglich. Vgl. Thompson (1977), S. 12.

<sup>235</sup> Der wirtschaftliche Charakter von Eigenkapital wird in der Finanzierungstheorie grundsätzlich als langfristig bzw. unbegrenzt qualifiziert. Vgl. Coenberg (2000), S. 269.

<sup>236</sup> Vgl. Bellinger/Jokl/Reif (1994), S. 401; Weissbarth und Hundt (1983), S. 51 und S. 74. Weissbarth und Hundt haben ermittelt, dass Bausparer mit ca. DM 177.000,-- rund 1%-Punkt mehr Eigen- und Fremdkapital zur Finanzierung eingesetzt haben als Nicht-Bausparer (DM 175.000,--). Interessanterweise lagen die Eigenkapitalquoten im Rahmen der Finanzierungsstruktur bei den Nicht-Bausparern dennoch über denen der Bausparer. Allerdings waren die höheren Eigenkapitalquoten darauf zurückzuführen, dass etwa die Hälfte des von den Nicht-Bausparern eingesetzten Eigenkapitals, nämlich rund DM 36.000,-- aus Schenkungen und Nachlässen stammte, wohingegen sich der Wert aus erbtem Vermögen bei den Bausparern nur auf DM 17.000,-- belief. Eine Ursache für diese Abweichung liegt wiederum im Lebenszyklus der Haushalte, da die Nicht-Bausparer nicht nur durchschnittlich älter waren als die Bausparer, sondern sich nach Weissbarth und Hundt auch im „typischen Erbalter“ gegenüber den tendenziell jüngeren Bausparern befanden. Außerdem erwarben Nicht-Bausparer (38 Prozent) häufiger als Bausparer (27 Prozent) meist günstigere Bestandsimmobilien bzw. gebrauchte Objekte.

<sup>237</sup> Vgl. Wiechers (1994), S. 441.

<sup>238</sup> Vgl. Stiglitz/Weiss (1981). Stiglitz und Weiss argumentieren ähnlich, wonach der Grad der Risikoaversion des Kreditnehmers mit zunehmenden Vermögen abnimmt.

<sup>239</sup> Laux spricht in diesem Kontext vom sog. „Schereneffekt“; vgl. Laux (2005), S. 110.

den Vertragsparteien, bei den in der Regel nicht existenten vollkommenen Märkten, nicht zustande kommen würde.<sup>240</sup>

Somit kommt dem Eigenkapital eine Risikobegrenzungsfunktion zu.<sup>241</sup> Darüber hinaus wirkt ein hoher Eigenkapitalanteil in konjunkturell schwierigen Situationen (z.B. bei Arbeitslosigkeit des Kreditnehmers) stabilisierend, da das frei verfügbare Einkommen umso höher ausfällt, je niedriger die Belastung für Zins- und Tilgungsverpflichtungen sind.<sup>242</sup>

Der Eigenkapitalbildungsprozess bildet beim Bausparsystem überhaupt einen zentralen Bestandteil – auch zur Krisenprävention des Finanzsystems.<sup>243</sup> Dieser Prozess ist eng gekoppelt an einen pädagogischen Effekt, da der Bausparer bereits in einer sehr frühen Phase für eine relativ lange Zeit daran gewöhnt wird, regelmäßig einen festen Betrag für das eigene Heim aufzuwenden.<sup>244</sup> Somit ist er in der sich anschließenden Darlehensphase bereits daran gewöhnt, einen festen Bestandteil aus seinem laufenden Einkommen zurück zu legen. Für die Bausparkasse als Kreditgeberin reduziert sich somit das Rückzahlungsrisiko.

In der Beziehung zwischen Bausparer und Bausparkasse kann eine weitere Minimierung des *Moral Hazard* Risikos insbesondere durch die Stellung von (Kredit-)Sicherheiten und anderen vertraglichen Elementen (Strafmechanismen) erreicht werden.<sup>245</sup> Die Bedeutung von Kreditsicherheiten als wesentliche Voraussetzung für das Zustandekommen von Finanzierungsbeziehungen war bereits im 19. Jh. im Rahmen der Industriefinanzierung essentiell.<sup>246</sup> Vielfach wird bereits die Stellung bzw. das Einbringen von Eigenkapital in die Finanzierungsbeziehung als Kreditsicherheit bewertet.<sup>247</sup> Des Weiteren spielt in der Banktheorie im Rahmen der Kreditvergabe und der dabei auftauchenden *Moral Hazard* Probleme regelmäßig die Gefahr der Projektrisikoerhöhung nach Kreditvergabe eine große Rolle.<sup>248</sup> Dieses Problem kann auf-

---

<sup>240</sup> Im Liquidationsfall büßt eine Sicherheit häufig deutlich an Wert ein, weil der Marktpreis gesunken ist und/oder weil der Schuldner nicht vertragskonform gehandelt hat. Vgl. Adams (1980), S. 119-146.

<sup>241</sup> Vgl. Kofner (2004), S. 64.

<sup>242</sup> Vgl. Kofner (2004), S. 64; Wiechers (1994), S. 440f.

<sup>243</sup> Vgl. Uttich (2007), S. 9. In seinem Artikel über das „Lernen mit Bausparen“ vergleicht Uttich dabei das deutsche Bausparsystem mit seinen pädagogischen Effekten auf den Sparer mit dem US-amerikanischen Hypothekensystem, das teilweise (in der Subprime-Krise noch viel mehr) ohne Eigenkapitalbildung „funktioniert“. Er kommt dabei zu dem Schluss, dass das deutsche Bausparsystem einen wesentlichen Stabilisierungsbeitrag zur Finanzmarktverfassung beiträgt, wohingegen das US-amerikanische System versagt.

<sup>244</sup> Dinauer definiert den „psychologischen und pädagogischen Effekt (‚erzieherische Grundidee‘)“ des Bausparens wie folgt: „das Produkt [der Bausparvertrag; Anmerkung des Verfassers] wird zur Realisation aller individuellen Bau- und Wohnungswünsche verinnerlicht. Der Sparvorgang führt zur Erreichung des Sparziels, der sich die Darlehensrückzahlung anschließt. Die Ansammlung von Eigenkapital bringt nicht nur Sicherheit in die Baufinanzierung, sondern stellt einen ‚Selbsttest der Belastungsfähigkeit‘ des Sparers und zukünftigen Finanziers in Bezug auf dessen Selbstdisziplinierung (Sparen als Konsumverzicht bereits vor dem Eigentumserwerb und Finanzierung desselben) dar.“ Vgl. Dinauer (2001), S. 30f.; Voigt (1950), S. 139f.

<sup>245</sup> Bei symmetrischer Informationsverteilung hingegen erfüllen Kreditsicherheiten im Allgemeinen keine besondere Funktion, weshalb Rudolph sie als irrelevant bezeichnet. Vgl. Rudolph (1984), S. 26-28.

<sup>246</sup> Vgl. Tilly (1966), S. 81ff.

<sup>247</sup> Vgl. Kofner (2004), S. 64; Wiechers (1994), S. 440f.

<sup>248</sup> Vgl. Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2004), S. 100f. und S. 140.

grund der sehr restriktiven Vorgaben des Bausparkassengesetzes bezüglich der (wohnrwirtschaftlichen) Mittelverwendung jedoch vernachlässigt werden, da der Bausparer, anders als der modelltypische Unternehmer, diesbezüglich sehr enge Grenzen gesetzt bekommt (abgesehen von der Möglichkeit des Kreditbetruges). Das Verhaltensrisiko erstreckt sich aufgrund der Langlebigkeit einer Immobilie jedoch auch auf die Möglichkeit, dass der Bausparer als Darlehensnehmer sich aus seinen vertraglichen Pflichten entzieht, indem er das Haus bzw. die Wohnung nicht mehr pfleglich behandelt und / oder Instandsetzungsarbeiten unterlässt. Dadurch sinkt der Wert der Immobilie.

Insofern konzentrieren sich die nachfolgenden Ausführungen auf die Stellung von Kreditsicherheiten<sup>249</sup> und andere anreizkompatible Vertragselemente mit Ausnahme von *Covenants*.<sup>250</sup>

Kreditsicherheiten spielen bei Existenz von asymmetrischen Informationen eine wesentliche Rolle dafür, dass Finanzierungsverträge zustande kommen.<sup>251</sup> Sicherheiten zählen zu den so genannten „harten“ Kooperationsdesigns, da sie im Kreditvertrag präzise geregelt und an objektivierbare Bedingungen gekoppelt sind und durchsetzbar sind.<sup>252</sup> Umfangreiche gesetzliche Regelungen bei der Realkreditfinanzierung tragen dazu bei, dass dadurch ein Teil des *Moral Hazard* Risikos begrenzt werden kann.<sup>253</sup> Zum einen haben die Bausparkassen die Möglichkeit, Sicherheiten in Form von Grundpfandrechten (Grundschuld oder Hypothek) entgegen zu nehmen, zum anderen bestehen weitere Besicherungsmöglichkeiten (Verpfändung einer Risikolebensversicherung etc.). Außerdem sehen die gesetzlichen Regelungen vorsichtig zu ermittelnde Beleihungswerte vor, so dass den Realkreditsicherheiten ein gewisser Wert beizumessen ist.<sup>254</sup> Insofern ist die Summe der vertraglichen und gesetzlichen Regelungen

---

<sup>249</sup> Im Zusammenhang mit der Sicherheiten- bzw. Beleihungspolitik bei Bausparkassen vgl. auch Oelsner (1984), S. 183-187; Kern (1986), S. 167-175.

<sup>250</sup> So genannte *Covenants* (Kreditzusatzvereinbarungen) werden im Weiteren allerdings nicht betrachtet, da diese im Massengeschäft des Bausparkassenwesens aufgrund zu hoher Überwachungskosten standardmäßig nicht vorgesehen sind. Unter Risikoanreizgesichtspunkten stellen *Covenants* grundsätzlich eine adäquate Möglichkeit dar, den Schuldner besser zu überwachen. Mehr zu *Covenants* und deren Anreizeffekten u.a. bei Mishkin/Eakins (1999), S. 405-407; Rhodes (1993), S. 200ff.; Greenbaum/Thakor (1995), S. 245-247.

<sup>251</sup> Im weitesten Sinne umfassen Kreditsicherheiten sämtliche Instrumente, die darauf abzielen, die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß eines Kreditausfalls zu reduzieren. Ein Kreditausfall liegt vor, wenn vereinbarte Zins- und Tilgungsleistungen nicht, nicht in vereinbarter Höhe oder nicht termingerecht geleistet werden. Kreditsicherheiten gewähren dem Gläubiger das Recht, dass er seine Ansprüche aus dem Kreditengagement durch Verwertung der gestellten Sicherheiten befriedigen kann. Vgl. Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2000), S. 586ff.

<sup>252</sup> Vgl. Spremann (1990), S. 577.

<sup>253</sup> Vgl. § 12 HypBankG zur Beleihungswertermittlung. Die Kreditbesicherung durch dingliche Rechte führt ebenfalls zu einer Beschränkung des Handlungsspielraums für den Schuldner. Er kann dann nicht mehr frei über die belasteten Gegenstände verfügen. Damit wird die Stellung des ersten Kreditgebers i.S.d. § 881 BGB (Rangvorbehalt) zumindest nicht verschlechtert, da dem Darlehensnehmer die Möglichkeit genommen wird, diese Gegenstände einem anderen Gläubiger als Sicherheit anzudienen.

<sup>254</sup> Hierbei wird von Extremsituationen, bei denen der Wert der Grundsicherheit gegen Null geht, abstrahiert, z.B. dass das Grundstück samt Aufbauten nuklear verseucht wird oder ein Riss durch den Erdboden geht –

unter dem Aspekt zu betrachten, dass effiziente Verträge zustande kommen.<sup>255</sup> Dennoch sind Sicherheiten mit Transaktionskosten verbunden, wozu im Wesentlichen die Wertermittlungskosten sowie eventuelle Verwertungskosten zählen.

Bei Annahme, dass eine Sicherheit werthaltig ist, reicht es bereits aus, dass die Bausparkasse dem säumigen Darlehensnehmer die Verwertung des Sicherungsgutes androht, in diesem Fall z.B. die Verwertung der Immobilie.<sup>256</sup> Da unterstellt werden kann, dass der Darlehensnehmer die Immobilie selber nutzt, kann er daher kein Eigeninteresse an einer solchen Verwertung haben.<sup>257</sup> Insofern gehen bereits durch das Vorhandensein von Sicherheiten und der potentiellen Androhung der Verwertung disziplinierende Anreizeffekte aus.

Eine ähnlich disziplinierende Wirkung geht durch die mögliche Vereinbarung von nichtmonetären Strafen aus (z.B. eine Freiheitsstrafe bei Kreditbetrug). Nichtmonetäre Strafen bringen dem Vertragspartner (Darlehensgeber) zwar keinen Nutzen, dennoch sollen sie den zu Bestrafenden *ex post* schädigen, um dadurch *ex ante* Anreizeffekte bei ihm zu induzieren. Letztlich handelt es sich dabei um Abschreckungsinstrumente. Das Konzept nichtmonetärer Strafen wird in der wissenschaftlichen Diskussion kontrovers behandelt.<sup>258</sup>

Kreditsicherheiten kommen bei Existenz von Informationsdefiziten auf Seiten des Gläubigers eine zentrale Bedeutung zu, da sie Kooperationsprobleme entschärfen können und das Zustandekommen von Verträgen ermöglichen. Ihr Einsatz ist ökonomisch sinnvoll, wenn sie so das Problem der Kreditrationierung verringern.<sup>259</sup> Kreditrationierung tritt auf, wenn die Qualität potentieller Kreditnehmer nicht erkennbar ist und einige Kreditnachfrager trotz guter Qualität keinen Kredit erhalten, auch wenn sie bereit wären, höhere Zinsen zu bezahlen.<sup>260</sup>

---

hervorgerufen durch ein Erdbeben oder andere tektonische Bewegungen – mit der Folge, dass eine Nutzung dauerhaft ausgeschlossen ist.

<sup>255</sup> Vgl. Franke/Hax (2004), S. 426f. und S. 447f. Danach ist ein Vertrag effizient, wenn es keinen anderen Vertrag gibt, der mindestens einen Vertragspartner besser stellt, ohne einen anderen gleichzeitig schlechter zu stellen (Pareto-Optimalität).

<sup>256</sup> Vgl. Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2004), S. 146f.; Spremann (1996), S. 709f. Nach Spremann hängt der disziplinierende Anreizeffekt der Strafandrohung auch von der Reputation des Agenten ab. Ein Kreditnehmer, der zu einem späteren Zeitpunkt ein weiteres kreditfinanziertes Projekt plant, wird daher versuchen, eine gute Reputation aufzubauen, um später wieder einen Kredit zu erhalten (ggfs. zu günstigeren Konditionen). Eng verwandt mit dem Reputationsaufbau sind auch langfristig angelegte Kunde-Bank-Beziehungen bzw. Hausbank-Beziehungen; vgl. dazu Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2004), S. 148ff.

<sup>257</sup> Im Falle einer Verwertung würden für den Darlehensnehmer weitere Transaktionskosten wie z.B. die Suchkosten für ein neues Eigenheim entstehen. Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass er weitere Nachteile erleidet, die aufgrund seiner persönlichen Präferenzen gegeben sind (z.B. vertraute Umgebung).

<sup>258</sup> Vgl. Diamond (1984), S. 396; Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2004), S. 116f.

<sup>259</sup> Erstmals erklärten Jaffee/Russell (1976) das Kreditrationierungsverhalten anhand von Selbstselektion; vgl. Jaffee/Russell (1976), S. 651ff.

<sup>260</sup> Vgl. Stiglitz/Weiss (1981), S. 408. Stiglitz und Weiss modellieren Kreditrationierung auf Basis adverser Selektion, bei der Kreditnehmer selbst mit der Bereitschaft höhere Zinsen zu zahlen bzw. höhere Sicherheiten zu stellen, keine Darlehen mehr erhalten. Zur Kritik am Modell der Kreditrationierung von Stiglitz und Weiss siehe Bester (1985). Kreditrationierung besteht auch, wenn zwar alle Kreditnachfrager bedient werden, nicht jedoch in der nachgefragten Höhe.

### 2.3.2.3 Hold Up

Der letzte Grundtyp von Verhaltensunsicherheit ist der sog. *Hold Up*.<sup>261</sup> *Hold Up* beschreibt eine Verhaltensunsicherheit, bei der das Verhalten des einen Vertragspartners (Agent/Darlehensnehmer) *ex ante* noch unbekannt ist und dem Prinzipal (Kreditgeber) erst *ex post* bekannt wird.<sup>262</sup> Das wesentliche Risiko für den Prinzipal besteht darin, dass er bei Aufnahme der Kooperation bereits irreversible Investitionen (*Sunk Costs*) getätigt hat, ohne das *ex post* Verhalten des Vertragspartners zu kennen. *Hold Up* kann in unterschiedlichen Ausprägungen vorkommen. Zu diesen Ausprägungen zählen Betrug und das Vorhandensein unvollständiger Verträge.<sup>263</sup>

Die Betrugsmöglichkeit wird bei Realkreditfinanzierungen dadurch minimiert, dass die Auszahlung des Darlehens nicht in einer Summe erfolgt, sondern ratierlich bzw. nach Baufortschritt. Somit beugt man dem Risiko vor, dass der Darlehensnehmer die Kreditmittel nicht (gänzlich) zweckentfremdet.

Das Vorhandensein unvollkommener Verträge bedeutet, dass der Agent einerseits von ungünstigen Vertragskonstellationen profitiert, andererseits Vertragslücken zu seinen Gunsten ausnutzt. Ein klassisches Beispiel dafür ist, dass der Gläubiger auf den fälligen Tilgungseingang wartet, wohingegen der Schuldner eine Prolongation des Kredites verlangt.<sup>264</sup> Um derartige Vertragslücken zu schließen, eignen sich einmal mehr Vereinbarungen zu harten Kooperationsdesigns, damit der Prinzipal (Gläubiger) Möglichkeiten hat, das unerwünschte Verhalten des Kontraktpartners zu sanktionieren.<sup>265</sup> Insofern kommt auch hier den bereits oben beschriebenen Grundpfandrechten als Kreditsicherheiten für die Bausparkasse eine maßgebliche Bedeutung zu. Denn ohne derartige Sanktionsmöglichkeiten (Verwertung oder Androhung der Verwertung) würde die Bausparkasse als rational handelnder Akteur einen Vertrag nicht eingehen.

## 2.4 Zur Existenz von Bausparkassen als Finanzintermediäre

Die Theorie der Finanzmärkte ist in ihrer neueren Entwicklung insbesondere durch Bemühungen charakterisiert, der Vielzahl der in der Realität vorkommenden institutionellen Gegebenheiten Rechnung zu tragen und dafür ökonomische Erklärungen zu finden. Die klassische Kapitalmarkttheorie, welche auf der Prämisse vollkommener Märkte ohne Transaktionskosten

---

<sup>261</sup> Der Begriff *Hold Up* wurde von Goldberg geprägt, der damit das opportunistische Ausnutzen von Vertragslücken beschrieb. Vgl. Goldberg (1976). Zu grundlegenden Untersuchungen zum Phänomen des *Hold Up* siehe Klein/Crawford/Alchian (1978); Alchian/Woodward (1988).

<sup>262</sup> Spremann bezeichnet das dem *Hold Up* zugrunde liegende Verhalten auch als *hidden intention* in Analogie zur *hidden action* beim *Moral Hazard* oder *hidden characteristics* bei Qualitätsunsicherheit. Vgl. Spremann (1990), S. 566.

<sup>263</sup> Zu unvollständigen Verträgen im Allgemeinen vgl. Hart (1995) und Tirole (1996).

<sup>264</sup> Vgl. Spremann (1990), S. 569.

<sup>265</sup> Vgl. Spremann (1990), S. 580.

beruht, kann solche Erklärungen nicht liefern; vor allem nicht in Form des CAPM-Modells. Erst unter Berücksichtigung der Transaktionskosten und ihrer Entstehungsursachen lassen sich ökonomische Erklärungen für zahlreiche auf realen Märkten zu beobachtende Phänomene finden, die auf friktionslosen Märkten *per se* nicht auftreten können. Dies gilt auch für die Tätigkeit von Finanzintermediären. Auf Märkten ohne Transaktionskosten sind Intermediäre überflüssig, wohingegen sie auf den Finanzmärkten der Realität wichtige Funktionen für das Zustandekommen von Transaktionen einnehmen.

Die Theorie der Finanzintermediation beschäftigt sich mit der zentralen Fragestellung, warum die Einschaltung eines Mittlers im Vergleich zu einer direkten, unmittelbaren Finanzierungsbeziehung zwischen einem Kapitalgeber und einem Kapitalnehmer vorteilhaft sein könnte. Erste Erklärungsversuche begründeten die Existenz von Finanzintermediären mit dem Argument steigender Skalenerträge (*Economis of Scale*)<sup>266</sup> sowie daraus resultierender Spezialisierungsvorteile.<sup>267</sup> Mit dem informationsökonomischen Erklärungsansatz von Diamond sowie den darauf aufbauenden Modellen, gelang es erst ab Mitte der 1980er Jahre diese Argumente zur Existenz von Finanzintermediären modelltheoretisch zu begründen.<sup>268</sup>

Dem Diamond-Modell liegt die Frage zugrunde, unter welchen Bedingungen es dazu kommen kann, dass für Transaktionen auf Finanzmärkten zwischen Anbieter und Nachfrager von Finanzierungstiteln ein Intermediär eingeschaltet wird. Grundsätzlich kann dies damit begründet werden, dass das Zustandekommen von Transaktionen den Einsatz knapper Ressourcen voraussetzt und deshalb mit Kosten verbunden ist. Von grundlegender Bedeutung für das Entstehen von Transaktionskosten ist allerdings die zwischen den Transaktionspartnern bestehende Informationsasymmetrie. Die drei Grundtypen der Informationsasymmetrie wurden im vorangegangenen Abschnitt in allgemeiner Form sowie in Bezug auf das Bausparwesen dargestellt. Es wurde gezeigt, dass durch Informationsasymmetrien Barrieren des Misstrauens zwischen den Transaktionspartnern entstehen, wodurch das Zustandekommen von grundsätzlich vorteilhaften Transaktionen scheitern kann. Die Überwindung des auftretenden Misstrauens ist mit Kosten verbunden, was auf Basis des Eingangsbeispiels illustriert werden kann.

---

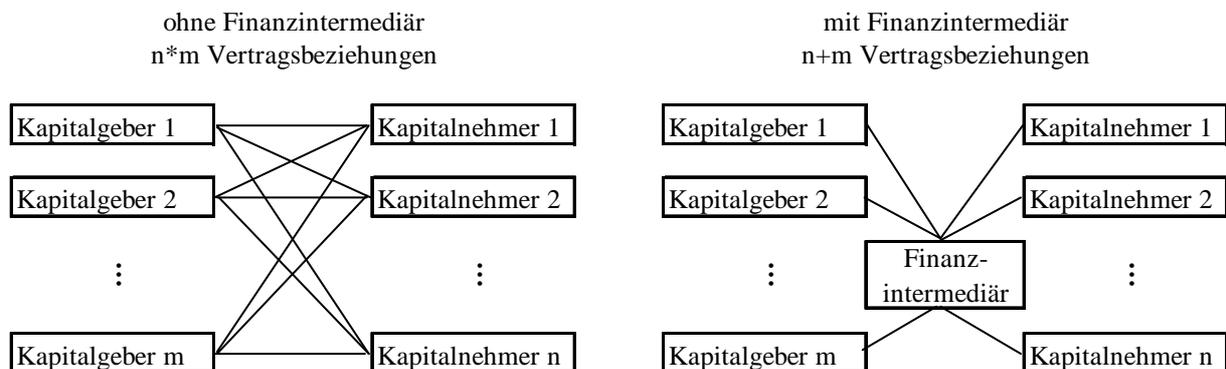
<sup>266</sup> Vgl. Tilly (2003), S. 33f.; Benston/Smith (1976).

<sup>267</sup> Den größten Beitrag zur Lösung des ökonomischen Grundproblems, der Verringerung der Güterknappheit, leistet die Arbeitsteilung und Spezialisierung, mit der sich bereits Adam Smith ausführlich beschäftigt hat: „The greatest improvement in the productive powers of labour, and the greater part of the skill, dexterity, and judgement with which it is any where directed, or applied, seem to have been the effects of the division of labour. [...] This great increase of the quantity of work, which in consequence of the division of labour, the same number of people are capable of performing is owing to three different circumstances; first, to the increase of dexterity in every particular workman; secondly, to the saving of the time which is commonly lost in passing from one species of work to another; and lastly, to the invention of a great number of machines which facilitate and abridge labour, and enable one man to the work of many.“ Smith (1789/1932), S. 3 und S. 7.

<sup>268</sup> Vgl. Diamond (1984). Das Diamond Modell ist der erste Ansatz, der Finanzintermediation endogen als optimales institutionelles Arrangement zur Regelung von Verhaltensrisiken entwickelt.

Danach benötigt der Bausparer zum Kauf eines Eigenheims ein bestimmtes Mindesteigenkapital, das er durch monatliche Sparraten i.H.v. EUR 100,-- durch Einzahlung bei einer Bausparkasse bildet. Den monatlichen Sparbeitrag kann er bspw. auch in EUR 10,-- Beträge stückeln und direkt zehn Bauträgern für Investitionszwecke zur Verfügung stellen. Diese Vorgehensweise stellt unter den Bedingungen des vollkommenen Marktes eine effiziente Anlagestrategie dar, so absurd es auch anmutet.<sup>269</sup>

Die Einschaltung eines Intermediärs zwischen den beteiligten Parteien führt zunächst zu einer weiteren Komplikation. Der Intermediär nämlich muss Vertragsbeziehungen zu beiden Seiten, der Kapital anbietenden und der Kapital nachfragenden, aufbauen. Die Anzahl der durch Informationsasymmetrie charakterisierten Beziehungen wird folglich größer. Folgende Abbildung zeigt, wie die Anzahl der Vertragsbeziehungen durch Einschaltung eines Intermediäres verringert werden kann:



Quelle: Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2004), S. 110

**Abbildung 5: Verringerung der Zahl der Vertragsbeziehungen bei Finanzintermediation**

Somit besteht die Notwendigkeit, dass Bedingungen vorliegen, unter denen es dennoch zu einer Einsparung von Transaktionskosten kommt. Diese Bedingungen sollen im Folgenden beschrieben werden, da sie die Voraussetzung für das weitere Verständnis sind und im Rahmen der Arbeit auf Basis des vorliegenden empirischen Materials geprüft werden sollen. Zuvor soll der Terminus „Finanzintermediär“ möglichst zutreffend definiert und gegenüber anderen Intermediären abgegrenzt werden. Anschließend soll gezeigt werden, warum Bausparkassen zur Kategorie der Finanzintermediäre gezählt werden und ob dies gerechtfertigt ist. Schließlich sollen die wesentlichen Modelle zur Existenz von Finanzintermediären kurz dargestellt werden, um die ökonomische Notwendigkeit von Finanzintermediären, insbesondere Bausparkassen, in einer von Unvollkommenheiten geprägten Realität zu rechtfertigen.

<sup>269</sup> Vgl. Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2004), S. 109.

## 2.4.1 Begriffsabgrenzungen

Finanzintermediäre sind dadurch charakterisiert, dass sie eine Mittlerfunktion zwischen Kapital suchenden Wirtschaftseinheiten und Kapital anbietenden Wirtschaftseinheiten in einer Volkswirtschaft einnehmen. Bezogen auf das Finanzierungssystem der Bundesrepublik Deutschland lässt sich folgende Klassifikation von verschiedenen Typen von Finanzintermediären nach Breuer vornehmen:<sup>270</sup>

"Theoretischer" Grundtyp	"Praktische" Ausprägung
Finanz-Gutachter	Rating-Agenturen, Unternehmensberater, Wirtschaftsprüfer, Finanzzeitungen
Finanz-Auktionator	Broker, Emissionsbanken
Finanz-Market-Maker	Wertpapierhändler, Clearing-Stellen
Finanz-Produzent	Geschäftsbanken, Investmentgesellschaften, Unternehmensbeteiligungsgesellschaften

Quelle: Breuer (1992), S. 17.

### Abbildung 6: Theoretische Grundtypen und praktische Erscheinungsformen von primären Finanzintermediären

Den Ausgangspunkt des menschlichen Wirtschaftens bildet regelmäßig die Knappheit der Güter. Diese Güterknappheit kann verringert werden durch Spezialisierung und Arbeitsteilung sowie durch den Vorgang der Kapitalakkumulation. Bei der Kapitalakkumulation handelt es sich um einen Prozess, bei dem Ersparnisse gebildet werden (Verzicht auf den Konsum von Gegenwartsgütern) und diese einer investiven Verwendung (Herstellung von Investitionsgütern) zugeführt werden, um den künftigen Konsum zu steigern.<sup>271</sup> Allerdings verringert sich mit wachsender Arbeitsteilung und Spezialisierung die wirtschaftliche Autarkie des einzelnen. Wirtschaftssubjekte produzieren nur noch Bruchteile der Güter, die sie zu ihrer eigenen Bedürfnisbefriedigung einsetzen, und werden verstärkt voneinander abhängig. Daher ist es notwendig, Güter und Leistungen untereinander auszutauschen sowie die sich daraus neu ergebenden Schnittstellen abzustimmen. Im Rahmen solcher Transaktionen sind typischerweise drei Phasen zu unterscheiden.<sup>272</sup> Dazu zählen die Anbahnungsphase, bei der ein passender Tauschpartner gesucht wird, die Kontrahierungsphase, bei der neben Vertragsmodalitäten die Tauschrelation festgelegt wird (Preisermittlung) sowie die Realisationsphase (physischer Güter- und/oder Leistungsaustausch). In jeder dieser drei Phasen entstehen Probleme des Tausches und der Abstimmung, die mit einem Ressourcenaufwand, den so genannten Transaktionskosten, verbunden sind.<sup>273</sup>

<sup>270</sup> Vgl. Breuer (1992), S. 17. Zu weiteren Systematisierungsansätzen siehe auch Bitz (1989), S. 430ff.; Spremann (1996), S. 57. Bausparkassen wären demnach dem Typus Finanzproduzent zuzurechnen.

<sup>271</sup> Der Prozess der Kapitalakkumulation wird in der Kapitaltheorie von Böhm-Bawerk als „Produktionsumweg“ beschrieben. Vgl. Böhm-Bawerk (1909), S. 161. Zum Zusammenhang zwischen Arbeitsteilung und Kapitalbildung vgl. Smith (1789/1932), S. 259ff.

<sup>272</sup> Vgl. Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2000), S. 723f.

<sup>273</sup> „Transaction costs are the economic equivalent of friction in physical systems“. Vgl. Williamson (1985), S. 19. Die volkswirtschaftliche Relevanz von Transaktionskosten haben Wallis und North in einer empirischen Studie ermittelt; vgl. Wallis/North (1986), S. 121, insb. Tabelle 3.13 (letzte Spalte). Siehe auch Fama/Jensen (1983), S. 303.

Im vorangegangenen Abschnitt wurden die Probleme nicht vollkommener Märkte, auf denen Informationen zwischen den Vertragsparteien asymmetrisch verteilt sind, deutlich gemacht. Weder das alleinige Vorhandensein asymmetrischer Information noch die Existenz asymmetrischer Information gepaart mit den ökonomischen Vorteilen des Zusammenschlusses von mehreren Individuen zu einem Bausparkollektiv (wie im vereinfachten Einleitungsbeispiel aufgezeigt<sup>274</sup>), liefert noch keine ausreichende Begründung für die existentielle Notwendigkeit von Finanzintermediären im Allgemeinen und Bausparkassen im Besonderen. Aus diesen Gründen sollen im Folgenden die einschlägigen banktheoretischen Konzepte zur Existenz von Finanzintermediären dargestellt werden. Keines dieser Konzepte wurde bislang explizit auf die Eigentümlichkeiten des Bausparkassenwesens, das sich durch das Kollektivprinzip maßgeblich von einer Bank unterscheidet, hin konkretisiert bzw. mit eventuell erforderlichen modelltheoretischen Anpassungen adjustiert. Wie in der Einleitung erwähnt, unternimmt die vorliegende Arbeit an dieser Stelle den Versuch, diese noch vorhandene Lücke in der wissenschaftlichen Banktheorie und Diskussion zu schließen.<sup>275</sup> Der Mehrzahl der bereits vorliegenden Modelle zur Erklärung von Finanzintermediären liegt ein Intermediär vom Typus Universalbank zugrunde.<sup>276</sup> Dieser Intermediär zeichnet sich ferner dadurch aus, dass er von Kapitalgebern Ersparnisse bzw. Einlagen entgegen nimmt und diese im Rahmen seiner Transformationsaufgaben (Fristen-, Losgrößen- und Risikotransformation) an Kreditnehmer vergibt. Dabei wird regelmäßig angenommen, dass es sich bei den Einlegern um Haushalte und bei den Kapitalnehmern um Unternehmen handelt. In dieser Beziehung tritt ein zweistufiges Kooperationsproblem auf (zwischen Einleger und Finanzintermediär sowie zwischen Finanzintermediär und Kreditnehmer). In der gängigen Praxis der Bausparkassen wird jedoch der Großteil der Kredite auch aufgrund der rechtlichen Beschränkungen nicht an juristische Personen (Unternehmen), sondern an Haushalte (Privatpersonen) vergeben.<sup>277</sup> Außerdem nehmen die Haushalte im Lebenszyklusmodell eines Bausparvertrages gegebenenfalls zwei verschiedene Rollen ein; zunächst als Kreditgeber (Sparer) und später unter Umständen als Darlehensnehmer. Insofern sind die Prämissen insbesondere des Diamond-Modells zu modifizieren. Da Wohnungsbauinvestitionen mit hohen absoluten bzw. relativen Investitionsvolumina verbunden sind, besteht das Erfordernis einer langfristigen Kapitalmobilisierung. Folgt man

---

<sup>274</sup> Dem Einleitungsbeispiel liegen bewusst sehr vereinfachte Annahmen zugrunde, um die Funktionsweise des Bausparens zu illustrieren.

<sup>275</sup> Die Banktheorie müsste im engeren Sinne in diesem Zusammenhang um den Begriff Bausparkassentheorie erweitert werden.

<sup>276</sup> Tilly merkt im Zusammenhang dazu an, dass „Die deutsche bankgeschichtliche Literatur [besonders stark von der Rolle der großen Universalbanken geprägt ist]...Ein vollständiger Überblick über die kreditgeschichtliche Literatur müsste auch die [...] Bausparkassen [...] berücksichtigen.“ Vgl. Tilly (1996), S. 293f.

<sup>277</sup> Vgl. dazu im Detail Kapitel 4.1.4 sowie Anhänge 25 bis 28.

der Hypothese vom Lebenszyklus des Sparens, kommt den Bausparkassen als Finanzintermediär eine besondere Rolle zu, da sie Überschüsse von (primär) älteren Bevölkerungsschichten an (überwiegend) jüngere Haushalte transferieren.

Die Finanzinstitution Bausparkasse unterscheidet sich jedoch im Hinblick auf ihre institutionelle Ausgestaltung sowie ihre (ursprünglich) nicht zwangsläufig ökonomischen Zielsetzung vom Universalbanktypus in vielerlei Hinsicht. Die vorliegenden Modelle (insbesondere das Grundmodell von Diamond) zur institutionen-ökonomischen Erklärung von Banken sind daher nur in eingeschränktem Umfang auch für die Institution Bausparkasse aussagekräftig und aussagefähig.<sup>278</sup> Die vorhandenen Modelle und Erklärungsansätze sollen keinesfalls in Frage gestellt werden, sondern werden im Hinblick auf die zentrale Fragestellung der Untersuchung präzisiert und weiterentwickelt.

#### **2.4.2 Die Bausparkasse als ein Konstrukt von Prinzipal-Agent-Beziehungen**

Im Rahmen dieses Erklärungsversuchs werden die Standard-Prinzipal-Agent-Modelle auf das Bausparwesen hin dargestellt. Den Ausgangspunkt bei der *Agency*-theoretischen Erklärung zur Existenz von Bausparkassen bildet die Sichtweise, dass ein Bausparkollektiv als ein System von vertraglichen Beziehungen zwischen Individuen verstanden werden kann.<sup>279</sup> Diese Individuen haben zu unterschiedlichen Zeitpunkten unterschiedliche Interessen. Somit treten bei Bausparkassen, ähnlich wie bei Unternehmen, bei denen eine Trennung von Eigentum und Kontrolle besteht, *Agency*-Probleme auf.<sup>280</sup> Die Prinzipale der Bausparkasse stellen dabei deren Einleger bzw. Gläubiger dar; als Agenten kann man die Bausparer im Darlehensstadium oder auch die Geschäftsleitung bezeichnen. Denn das *Agency* Problem der Bausparkasse besteht darin, dass die Einlagen der Sparer ausfallbedroht sind (z.B. wenn die Darlehensnehmer ihren Kapitaldienst in nicht ausreichender Form erbringen oder das Management der Bausparkasse derart (miss-)wirtschaftet, dass die Einlagen ausfallbedroht sind).<sup>281</sup> Der Zusammenschluss der Einleger zu einem Bausparkollektiv, die auf Grund ihres Status eine juristische Person ist, ermöglicht schließlich den Abschluss bilateraler Verträge zwischen den darin zusammengeschlossenen (Risiko-)Kapitalgebern, also den Einlegern, und anderen an dem

---

<sup>278</sup> Banktheoretische Überlegungen zur Existenzbegründung von Finanzintermediären sind innerhalb der Bankbetriebslehre noch ein relativ junger Forschungszweig. Zahlreiche Ergebnisse der Banktheorie wurden in den letzten beiden Jahrzehnten gewonnen und setzen sich allmählich in der traditionellen Bankbetriebslehre durch, wobei die Entwicklung im deutschsprachigen Raum jener im angelsächsischen Raum hinterherhinkt.

<sup>279</sup> Vgl. Milgrom/Roberts (1992), S. 20; Jensen/Meckling (1976), S. 310 f.

<sup>280</sup> Bei Unternehmen (insbesondere Aktiengesellschaften), bei denen eine Trennung von Eigentum (Aktionäre) und Kontrolle (angestellte Geschäftsleitung) besteht, kann es durch die breite Streuung zu einer Atomisierung der Eigentümerinteressen kommen, die den Einzelnen bezüglich der Wahrnehmung des Stimmrechts und der Beteiligung an der Unternehmensüberwachung größtenteils indifferent gegenüber stehen lässt. Vgl. Fama/Jensen (1983), S. 307f.

<sup>281</sup> Im Folgenden wird die Prinzipal-Agent-Beziehung ausschließlich auf der Ebene von Einleger und Bausparer im Darlehensstadium erörtert.

Kollektiv beteiligten Individuen (darunter: sonstige Fremdkapitalgeber, Eigenkapitalgeber, Manager und andere Mitarbeiter), wodurch komplexe, multilaterale Vereinbarungen vermieden werden.

Eine Bausparkasse kann jedoch nicht nur als ein Bündel von Verträgen, sondern auch als ein Netz von Prinzipal-Agent-Beziehungen beschrieben werden.<sup>282</sup> Die Auftragsbeziehung kommt zustande, indem ein Auftraggeber mit dem Beauftragten einen Vertrag über die Ausführung einer bestimmten Tätigkeit abschließt. Ursachen für Interessenkonflikte innerhalb dieser Beziehung sind auf Seiten des Prinzipals unter anderem die beschränkten Kontrollmöglichkeiten und auf Seiten des Agenten bestehende Informationsvorsprünge (asymmetrische Informationsverteilung) sowie die Verfolgung eigener Zielsetzungen und eine anders geartete Risikoneigung.<sup>283</sup> Die Informationsasymmetrie, d.h. die ungleiche Informationsverteilung zwischen Prinzipal und Agent, erstreckt sich dabei auf zwei Zeiträume: Zum einen auf Zeitpunkte vor Vertragsabschluss, die durch Qualitätsunsicherheiten geprägt sind, wobei man auch von „versteckten Informationen“ (*hidden information*) oder „versteckten Eigenschaften“ (*hidden characteristics*) spricht.<sup>284</sup> Zum anderen bezieht sich die Informationsasymmetrie auf die Verhaltensunsicherheit (*moral hazard*) eines Vertragspartners nach Abschluss eines Vertrages.<sup>285</sup> Diese Art der Informationsasymmetrie ergibt sich aus der Nichtbeobachtbarkeit des Handelns eines Vertragspartners; man spricht auch von „verstecktem Handeln“ (*hidden action*). Zusammenfassend bezeichnet man die aus einer Prinzipal-Agent-Beziehung auf Grund von Informationsasymmetrien resultierenden spezifischen Risiken auch als das Delegationsrisiko.<sup>286</sup>

Dabei eröffnen sich durch die aus der Informationsasymmetrie resultierenden Überwachungsdefizite diskretionäre Spielräume für den Agenten, also die Bausparer im Darlehensstadium.<sup>287</sup> Diese Defizite können die individuellen Darlehensnehmer zu Handlungen im Eigeninteresse ausnutzen, welche allerdings im Widerspruch zu den Einlegerinteressen stehen können.<sup>288</sup> Aus diesem, den Eigennutzen maximierenden, opportunistischen Verhalten einzelner Darlehensnehmer können für das Einlegerkollektiv suboptimale, d.h. längere Wartezeiten

---

<sup>282</sup> Vgl. Jensen/Meckling (1976), S. 305; Franke/Hax (2004), S. 425. Franke/Hax bezeichnen den Agent als geschäftsführenden Teilhaber oder Geschäftsführer und den Prinzipal als Kapitalgeber.

<sup>283</sup> Vgl. Spremann (1990), S. 561-586; Spremann (1987), S. 4-11.

<sup>284</sup> Vgl. Akerlof (1970), S. 488-500.

<sup>285</sup> Vgl. Milgrom/Roberts (1992), S. 166-167; Spremann (1990), S. 571.

<sup>286</sup> Vgl. Kräkel (2004), S. 22-23. Kräkel weist darauf hin, dass in der Literatur unterschiedliche Auffassungen bestehen, wie *hidden information*, *hidden characteristics*, und *hidden action* im Rahmen vor- und nachvertraglicher Probleme eingeordnet werden.

<sup>287</sup> Vgl. Spremann (1990), S. 571f.

<sup>288</sup> Vgl. Bernhardt/Witt (1997), S. 85-87.

folgen; d.h. ein niedriger Grad der Zielerreichung wird aus Sicht aller Einleger erreicht, verglichen mit dem theoretischen Fall, dass die Darlehensnehmer vollständig im Sinne der Einleger handeln. Diese Differenz bezeichnet man als sog. *Agency-Kosten*.<sup>289</sup> Die *Agency-Kosten* resultieren aus Interessendivergenz und Informationsasymmetrie in bestehenden Prinzipal-Agent-Verhältnissen. Die *Agency-Kosten* sind dabei als Wohlfahrtsverlust zu charakterisieren, wobei der Prinzipal daran interessiert ist, diese zu minimieren. Das Zustandekommen von Transaktionen bzw. Verträgen, die prinzipiell für alle Parteien einen ex-post höheren Nutzen einbringen, können auf Grund der *Agency-Kosten* behindert oder gar unmöglich gemacht werden.<sup>290</sup> Bei Interessendivergenz und/oder Informationsasymmetrie besteht für den Agenten ein Anreiz, sein Wohl in einem Maße zu Lasten des Prinzipals zu steigern, wie dies beim Prinzipal unbemerkt bleibt. Um nun einen für beide Seiten vorteilhaften Finanzierungsvertrag innerhalb der Prinzipal-Agent-Beziehung zu konstruieren, muss ein „effizienter“ Vertrag geschlossen werden. Ein Vertrag ist effizient, wenn es keinen anderen Vertrag gibt, der mindestens einen Vertragspartner besser stellt ohne gleichzeitig einen anderen schlechter zu stellen.<sup>291</sup> Ein effizienter Vertrag ist derart gestaltet, dass er zum einen Regelungen über Informations- und Entscheidungsrechte enthält, zum anderen Durchsetzungsregeln, von denen Anreizwirkungen ausgehen. Ferner wird bei effizienten Verträgen dem opportunistischen Verhalten der Individuen bei Informationsasymmetrie Rechnung getragen.

Schließlich existieren verschiedene Instrumente, um das Delegationsrisiko bei möglichst geringen *Agency-Kosten* zu begrenzen. Dazu zählen Informationssysteme, explizite Verhaltensnormen, Kontroll- und Überwachungssysteme, die Vertragsgestaltung und Anreizsysteme.<sup>292</sup> Der Einsatz dieser Instrumente ist grundsätzlich jedoch mit *Agency-Kosten* bzw. Transaktionskosten verbunden.<sup>293</sup>

Aus Sicht der *Agency-Theorie* besteht das Kernproblem zusammengefasst darin, Anreizsysteme derart zu gestalten, dass sie in Abhängigkeit der Risikoeinstellungen beim Prinzipal und Agenten sowie in Abhängigkeit der Informationsmöglichkeiten des Prinzipals optimal sind.

---

<sup>289</sup> Siehe dazu Jensen/Meckling (1976) S. 308 und S. 323-326. Sie definieren die *Agency Costs* als Summe aus Überwachungskosten des Prinzipals (*monitoring expenditures by the principal*), Pfandkosten des Agenten (*bonding expenditures by the agent*) und dem Residualverlust (*residual loss*).

<sup>290</sup> Vgl. Franke/Hax (2004), S. 420.

<sup>291</sup> Das Prinzip der Pareto-Optimalität wird somit auf die Vertragsgestaltung übertragen. Vgl. Franke/Hax (2004), S. 426f.

<sup>292</sup> Vgl. Franke/Hax (2004), S. 449-453; Picot/Neuburger (1995), S. 18-19.

<sup>293</sup> Diese *Agency-Kosten* entstehen u.a. durch Übermittlung glaubwürdiger Informationen beim Einsatz von Informationssystemen, bei der Beschränkung des Handlungsspielraumes des Agenten durch Überwachungsmaßnahmen, bei der Vertragsgestaltung durch opportunistisches Verhalten des Agenten, bei Kontrollen durch Kontroll- und Überwachungskosten mittels Delegation an Dritte sowie bei Anreizsystemen durch Zahlung von Risikoprämien.

Dies bedeutet zum einen, dass es zu einer pareto-optimalen Risikoallokation und zum anderen zu einer optimalen (Verhaltens-)Steuerung und Motivation des Agenten kommt mit dem Ziel, dass aus Sicht des Prinzipals bestehende Delegationsproblem und die damit verbundenen *Agency*-Kosten zu minimieren.

### **2.4.3 Das Modell von Diamond in Anwendung auf das Bausparwesen**

Theoretische Modelle, die endogen die Existenz von Finanzintermediären erklären, sind sehr häufig von einem hohen Abstraktionsgrad gekennzeichnet. Die Finanzinstitutionen, die mit diesen Modellen abgeleitet werden, erscheinen dann in abgemagerter, bisweilen skeletthafter Form und weisen wenige Gemeinsamkeiten mit der Realität auf. Nichts desto trotz oder gerade aufgrund ihres hohen Abstraktionsniveaus sind diese Modelle sehr gut zur Erklärung von Finanzintermediären geeignet, insbesondere jenes von Diamond.<sup>294</sup> In Anbetracht des Modellumfangs konzentriert sich diese Arbeit lediglich auf eine Zusammenfassung der wesentlichen Modellergebnisse, welche anschließend im Lichte der spezifischen Eigenheiten des Bausparwesens auf die Finanzinstitution Bausparkasse übertragen werden.<sup>295</sup>

Diamond zeigt in seinem Modell, dass die bei *ex-post* Informationsasymmetrien (*Moral Hazard*) auftretenden Kooperationsprobleme sowie die daraus resultierenden Vertragskosten zwischen Kapitalgeber und Unternehmer (direkte Finanzbeziehung) durch Einschaltung eines Finanzintermediärs reduziert werden können.<sup>296</sup> Obwohl durch Einschaltung des Intermediärs aus der einstufigen eine zweistufige Beziehung entsteht, lässt sich die Vorteilhaftigkeit des Einbezugs eines Finanzintermediärs über das „delegierte Monitoring“ begründen.<sup>297</sup>

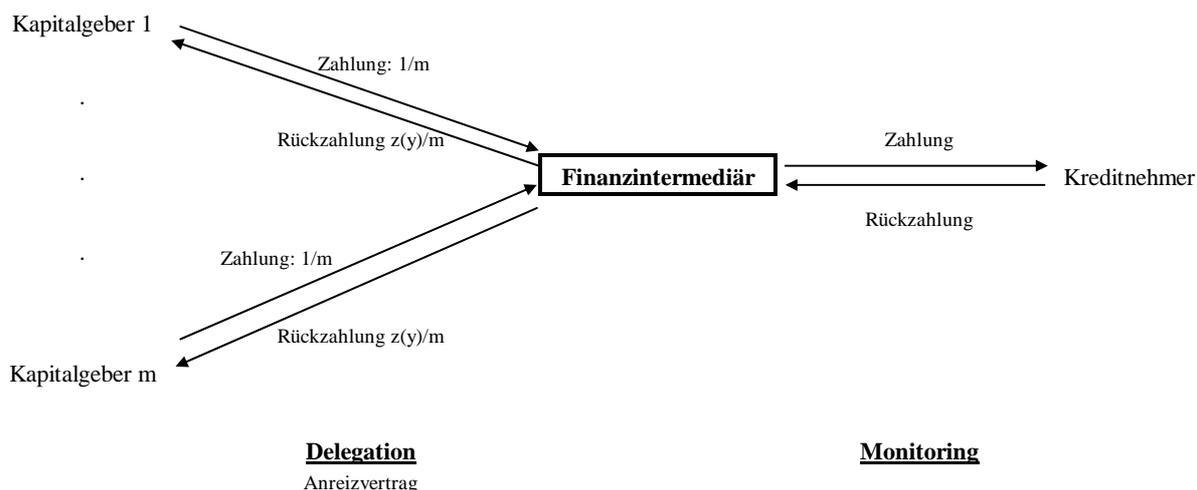
---

<sup>294</sup> Vgl. Diamond (1984), S. 393-414.

<sup>295</sup> Der interessierte Leser kann sich neben der Lektüre des Original Modellansatzes bei Diamond (1984), S. 393ff. auch die Zusammenfassungen in einigen Lehrbüchern anschauen. Vgl. u.a. Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2004), S. 112-131; Dietrich/Vollmer (2005), S. 164-170.

<sup>296</sup> Zur Kritik an dem quantitativen Modell von Diamond siehe u.a. Burghof/Rudolph (1996), S. 9f.

<sup>297</sup> Vgl. Diamond (1984), S. 398ff.



Quelle: Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2000), S. 129

### Abbildung 7: Finanzintermediation als delegiertes Monitoring

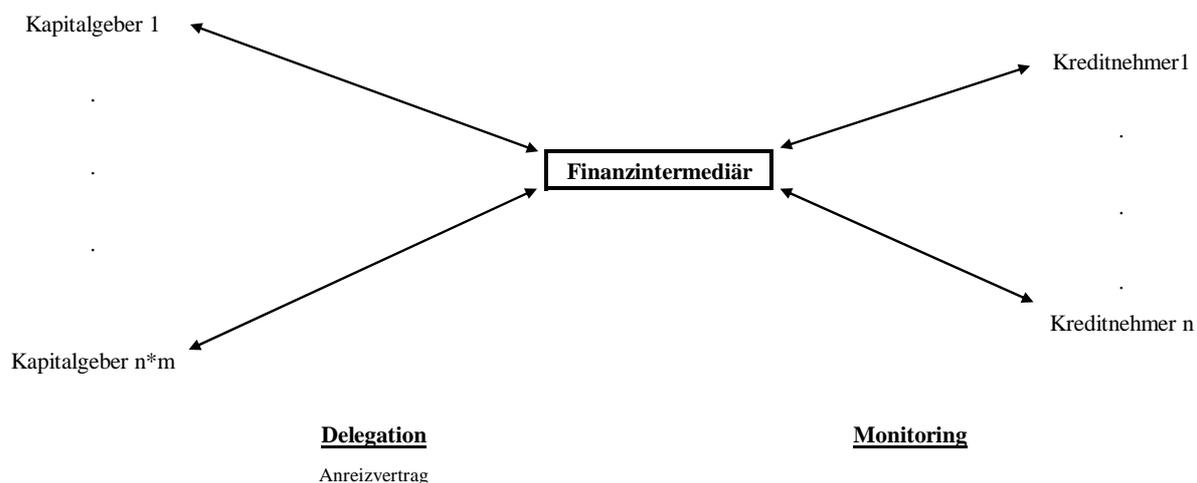
Dem „delegierten Monitoring“ liegt die Idee zugrunde, dass die einzelnen Kapitalgeber (Sparer) dem Finanzintermediär die Aufgabe übertragen, die Kreditnehmer zu überwachen, da die Einlagen ausfallbedroht sind.<sup>298</sup> Dabei entsteht jedoch wiederum ein Risiko-Anreizproblem, das „Delegationskosten“ verursacht, da nicht sicher gestellt ist, ob der (Eigennutz maximierende) Intermediär tatsächlich seiner Überwachungspflicht nachkommt.<sup>299</sup> Diese Delegationskosten fallen zusätzlich zu den Überwachungskosten als Transaktionskosten an. Allerdings kann in dem Modell von Diamond gezeigt werden, dass die Delegationskosten gegen Null streben, wenn ein Finanzintermediär eingeschaltet wird, der durch hinreichende Diversifikation die Risiken minimieren kann.<sup>300</sup> Damit wurde erstmals eine in sich schlüssige modelltheoretische Begründung zur Existenz von Finanzintermediären geliefert, bei der die durch Einschaltung des Intermediärs erzielbaren Gewinne die erhöhten Transaktionskosten überkompensieren.<sup>301</sup>

<sup>298</sup> Durch die Delegation der Überwachung auf den Finanzintermediär besteht außerdem kein Trittbrettfahrerproblem mehr. Wenn nämlich bei direkter Finanzbeziehung die einzelnen Kapitalgeber den Kapitalnehmer überwachen würden, gäbe es für einzelne Kapitalgeber Anreize von der mit Anstrengung behafteten Überwachung abzusehen, in der Hoffnung, dass andere Kapitalgeber dies tun. Zu dieser sog. Free-Rider-Problematik siehe auch Holmstrom (1982), S. 324ff.; Mishkin/Eakins (1999), S. 397f.; Varian (2001), S. 609f.

<sup>299</sup> Bei den Delegationskosten handelt es sich um zusätzliche Transaktionskosten aus der spezifischen Kooperation von Kapitalgebern und Finanzintermediär. Siehe dazu auch Jensen/Meckling (1976) S. 308 und S. 323-326. Sie definieren die *Agency Costs* als Summe aus Überwachungskosten des Prinzipals (*monitoring expenditures by the principal*), Pfandkosten des Agenten (*bonding expenditures by the agent*) und dem Residualverlust (*residual loss*).

<sup>300</sup> Um entsprechende Diversifikationseffekte zu erzielen, müssen die (Projekt-)Risiken jedoch unabhängig von einander sein und dürfen nicht perfekt miteinander korrelieren. Siehe dazu auch das von Markowitz entwickelte Modell der „Portfolio Selection“, vgl. Markowitz (1952 und 1959).

<sup>301</sup> Vgl. Hellwig (1991), S. 35ff.



Quelle: Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2000), S. 131

### Abbildung 8: Das Prinzip der Senkung von Delegationskosten durch Diversifizierung

Das Modell von Diamond ergänzend, gibt es eine Vielzahl von Theorien, die weitere Aspekte der Finanzintermediation und speziell der Institution Bank beleuchten.<sup>302</sup>

An dieser Stelle wird noch einer dieser Ansätze aufgegriffen, welcher die Existenz von Finanzintermediären nicht unter dem Diversifikationsaspekt nach Diamond, sondern aufgrund von Reputationseffekten erklärt.<sup>303</sup> Dabei wird das Erklärungsmodell von Breuer in Bezug auf Bausparkassen modifiziert. Das Reputationsargument ist deshalb von Relevanz, weil das Hauptproblem einer Bausparkasse in der Minimierung bzw. in der Optimierung der Wartezeit besteht und damit auf das Liquiditätsmanagement zurückzuführen ist. Allerdings gibt es bei den Bausparkassen im engeren Sinne keine Liquiditätsprobleme, da sie die Verträge erst zuteilen müssen, wenn die entsprechenden Mittel vorhanden sind. Die damit einhergehende Verlängerung der Wartezeiten würde jedoch zur Konsequenz haben, dass das Bausparen gegenüber anderen Sparformen an Attraktivität verliert.<sup>304</sup> Daher kommt der Reputation aufgrund der Gefahr eines potentiellen Bank Runs, der ökonomisch einer Wartezeitverlängerung bei den Bausparkassen nahe kommt, und damit verbundener Liquiditätsprobleme eine bedeutende Rolle zu.<sup>305</sup> Breuer führt in seinem Modell die Existenz von Finanzintermediären im Allgemeinen auf eine sequentielle Betrachtung zurück. Beim größten Teil einer Wohnungsinvestitionen, nämlich der Anschaffung von Eigentum, handelt es sich zumeist um einen einmaligen (Erwerbs-)Vorgang im Leben eines Bausparers. Dabei besitzen (private) Wohnungsinvestoren im Rahmen der Fremdfinanzierung unter spieltheoretischen Gesichtspunkten Anreize riskante Projekte zu finanzieren. Die Bausparkasse dagegen hat ein Interesse häufiger we-

<sup>302</sup> Einen Überblick über die Weiterentwicklungen findet sich u.a. bei Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2000), S. 140-148 sowie bei Neuberger (1994), S. 39ff.

<sup>303</sup> Dieser Ansatz geht auf Breuer zurück. Siehe Breuer (1995), S. 516ff.

<sup>304</sup> Vgl. Monatsberichte der Deutschen Bundesbank (1970), S. 11.

<sup>305</sup> Nach Burghof ist ein Bank Run eine spezifische Form von Marktversagen. Vgl. Burghof (1998), S. 52-101 sowie S. 281.

niger riskante bzw. sicherere Projekte zu finanzieren und ist daher bestrebt, ihre Reputation auszubauen und zu pflegen, was für einzelne Immobilienerwerber wahrscheinlich weniger zu trifft.<sup>306</sup> An den Reputationsaufbau wiederum sind Signalwirkungen gekoppelt, welche Dritten (Bestandskunden, Neukunden, Fremdkapitalgebern, Aufsichtsbehörden etc.) zeigen sollen, dass die Einlagen „sicher“ seien.

Somit lässt sich die Existenz von Bausparkassen als Finanzintermediär auf zwei institutionelle Vorteilhaftigkeiten zurückführen, nämlich auf ihre Diversifikationsmöglichkeiten im Rahmen der delegierten Überwachung und aufgrund ihrer Reputation.

Die Existenz von Bausparkassen als notwendige Finanzintermediäre, die zur Reduktion von Transaktionskosten und somit zur Erhöhung der Gesamtwohlfahrt beitragen, lässt sich mit der Agency-Theorie (hier mit Hilfe des Diamond Modells) begründen. Die Agency-Theorie steht bekanntlich im Widerspruch zu den Arbeiten von Modigliani/Miller zur Irrelevanz der Kapitalstruktur bzw. zur optimalen Kapitalstruktur bei individueller Besteuerung der Kapitalgeber.<sup>307</sup> Empirisch ist in dieser Arbeit noch zu zeigen, welche Rolle dieses Irrelevanztheorem besitzt. Jedoch kann unter theoretischen Aspekten bereits an dieser Stelle gezeigt werden, dass durch Bausparen Anreize zur Eigenkapitalbildung entstehen, welche die potentiellen negativen Konsequenzen einer 100-prozentigen Fremdfinanzierung entgegenstehen.<sup>308</sup> Insofern spielt der Verschuldungsgrad im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung erst Recht eine Rolle.

## **2.5 Bausparkassen als Finanzintermediäre im Lichte der Transaktionskostentheorie**

In Anlehnung an Coase können Such- und Informationskosten, Verhandlungskosten sowie Vertragsabschluss- und -ausführungskosten als Transaktionskosten bezeichnet werden.<sup>309</sup>

Ohne die Existenz professionalisiert operierender Bausparkassen als Finanzintermediäre, wären bauwillige Sparer gezwungen, eine entsprechende Kapitalnachfrage für ihre Ersparnisse zu finden, die identische Präferenzen für Zeithorizont, Losgrößen und Risiken aufweisen.<sup>310</sup>

Bei Existenz vollkommener Märkte, in denen Finanzintermediäre jedweder Art keine Berechtigung hätten, wäre dies sogar die effizienteste Lösung.<sup>311</sup> Bei asymmetrischer Informations-

---

<sup>306</sup> Zur Beweisführung vgl. Breuer (1995), S. 524.

<sup>307</sup> Vgl. Modigliani/Miller (1958) sowie Miller (1977).

<sup>308</sup> Vgl. Leland/Pyle (1977). Leland und Pyle zeigen in ihrer Analyse, dass die Kreditnehmer durch höheren Eigenkapitaleinsatz den Kreditgebern eine höhere Bonität signalisieren können und damit das Problem asymmetrischer Information *ex ante* reduzieren können.

<sup>309</sup> Vgl. Coase (1937). Commons stellte die These auf, dass die Transaktion (Eigentumsübertragung) als die kleinste Einheit der ökonomischen Analyse betrachtet werden sollte, was konträr zur klassischen und neoklassischen Betrachtungsweise ist; vgl. Commons (1934), S. 57.

<sup>310</sup> Zu den Problemen, die durch nicht professionalisiert arbeitende Bausparkassen entstanden sind, vgl. die Ausführungen in Kapitel 3 dieser Arbeit.

<sup>311</sup> Vgl. Copeland/Weston (1992), S. 109-128 und S. 330f.

verteilung zwischen den Marktteilnehmern, unbekanntem zukünftigen Liquiditätsbedürfnissen und Konflikten zwischen den Vertragsparteien über das korrekte Verhalten versagt diese Lösung jedoch.

Daher bieten sich andere Lösungen an, Transaktionskosten zu reduzieren und ein Marktgleichgewicht herzustellen. Dies kann durch Einschaltung von Bausparkassen realisiert werden, die im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung an dieser Stelle eine zentrale Intermediärsfunktion wahrnehmen. Insgesamt drei Aspekte können zur Reduzierung von Transaktionskosten durch die Intermediation einer Bausparkasse auf den Märkten für Wohnungsfinanzierung angeführt werden. Dazu zählen die Senkung von Suchkosten, die Informationsproduktion sowie die Realisierung von Spezialisierungsvorteilen.

So können erstens durch Intermediation von Bausparkassen Kosten des Suchprozesses verringert und eine effizientere Kapitalallokation erreicht werden, da die Bausparkassen über komparative Kostenvorteile in der Bereitstellung entsprechender (Bauspar-)Verträge verfügen.<sup>312</sup> In diesem Sinne stellen die Bausparkassen institutionalisierte Treffpunkte zum Austausch von Kapital dar, das wohnwirtschaftlichen Zwecken zugeführt wird. Somit erfüllen Bausparkassen eine Koordinations- und eine Allokationsfunktion, um das Angebot und die Nachfrage nach (wohnmwirtschaftlichem) Kapital zusammen zu führen.

Zweitens können Bausparkassen erheblich zur Reduzierung asymmetrischer Informationen, die zwischen Kapitalanbietern und Kapitalnachfragern bestehen, beitragen und Qualitäts- und/oder Verhaltensunsicherheiten abbauen. Ein einzelnes Individuum kann entsprechende Informationen (insbesondere über die Kreditwürdigkeit bzw. Bonität des Vertragspartners) nur unter Aufwendung hoher Kosten erlangen, die außerdem überproportional ansteigen, je stärker der Unsicherheitsgrad der Entscheidung reduziert werden soll. Die Bausparkasse als institutionalisierte Einrichtung der Wohnungsbaufinanzierung kann diese entscheidungsrelevanten Informationen kostengünstiger beschaffen und bewerten. Ursächlich dafür sind folgende Aspekte: spezifische Kundenkenntnisse (basierend auf langjährigen Geschäftsverbindungen),<sup>313</sup> der Aufbau und die Pflege von Informationskanälen sowie Vorteile in der Erlangung von Informationen aufgrund von Vertrauenswürdigkeit und Diskretion.<sup>314</sup> Das Angebot standardisierter Produkte (z.B. Bausparverträge mit bestimmten Tarifmerkmalen) kann darüber hinaus zu einer weiteren Senkung der Informationskosten beitragen. Damit kann die

---

<sup>312</sup> Vgl. Benston/Smith (1976).

<sup>313</sup> Vgl. zu den Vorteilen von Hausbank-Beziehungen Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2004), S. 148ff.

<sup>314</sup> Vgl. Burghof/Rudolph (1996), S. 11ff. Die gegenwärtige Finanzkrise hat zudem deutlich gemacht, wie wichtig das Vertrauen ist, damit Finanzinstitutionen, insbesondere bei fehlender staatlicher Unterstützung, überleben können. Zur Vertrauensempfindlichkeit von Bankprodukten im Allgemeinen vgl. Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2000), S. 745.

Bausparkasse insgesamt zu einer Risikoreduktion beitragen, die aus der grundsätzlichen Risikoaversion der Fremdkapitalgeber (Bauspareinleger) resultiert.

Drittens können Bausparkassen aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit Spezialisierungsvorteile generieren und somit die Kosten von einzelnen Finanztransaktionen senken.<sup>315</sup> Im Rahmen dieser Spezialisierung können Bausparkassen unternehmensspezifische Vorteile erlangen (z.B. spezielle Management- und Mitarbeiterqualifikation, Informationsvorteile) und effiziente Risikomanagement- bzw. Überwachungssysteme aufbauen. Diese Spezialisierungsvorteile basieren im Wesentlichen auf der Ausnutzung steigender Skalenerträge (*Economies of Scale*) sowie aufgrund von Verbundvorteilen (*Economies of Scope*).<sup>316</sup> Insbesondere im Massengeschäft lassen sich durch (Produkt-)Standardisierung steigende Skalenerträge realisieren, da die Durchschnittskosten des einzelnen Bausparvertrages bei einer Steigerung der Anzahl abgeschlossener Verträge sinkt und sich die fixen Kosten auf eine größere Anzahl von Transaktionen verteilen. Verbundvorteile lassen sich durch die Anwendung von speziellen Kreditüberwachungssystemen (*Scoring*- oder *Ratingverfahren*) bzw. einer optimalen Produktpalette (Verkauf von Bauspardarlehen in Kombination mit einer Risikolebensversicherung und /oder erstrangigen Hypothek) realisieren.

Bausparkassen erfüllen als Finanzintermediäre bzw. Institutionen der Wohnungsfinanzierung somit wichtige Transformationsfunktionen.<sup>317</sup> Diese Transformationsfunktionen lassen sich in vier Teilfunktionen gliedern, die Losgrößentransformation, die Fristentransformation, die Risikotransformation und die Informationsfunktion.<sup>318</sup>

Auf Basis der o.g. Spezialisierungsvorteile und daraus resultierender *Economies of Scale* können die Bausparkassen das sowohl auseinander liegende Kapitalangebot und die Kapitalnachfrage betragsmäßig als auch geographisch ausgleichen (Losgrößen- und räumliche Transformation). Des Weiteren können sie die Zeitpräferenzen der Kapitalanbieter und -nachfrager, das heißt die unterschiedlichen Fristigkeiten von Aktiva und Passiva, zusammenführen (Fristentransformation). Ebenso leisten sie im Rahmen der Risikotransformation, wenn also Kapitalanbieter und -nachfrager unterschiedlich risikoavers sind, einen wichtigen Beitrag zum In-

---

<sup>315</sup> Diese Spezialisierungsvorteile können die Bausparkassen unabhängig von ihrer Zuweisung als Spezialkreditinstitute durch den Gesetzgeber gem. §1 BauSparG realisieren. Aufgrund der staatlichen Bankenregulierung haben sie bezüglich ihrer Geschäftstätigkeit quasi eine Monopolstellung für das nachrangige Kreditgeschäft unter den Finanzinstitutionen; mehr dazu im Kapitel 4.2.7 über die Wettbewerbsbeziehungen der Bausparkassen.

<sup>316</sup> Vgl. Mishkin/Eakins (1999), S. 394f.

<sup>317</sup> Vgl. Gurley/Shaw (1960); Gurley/Shaw (1967), S. 260.

<sup>318</sup> Zu den Transformationsfunktionen von Finanzintermediären im Allgemeinen siehe u.a. Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2004), S. 4-9; Burghof/Rudolph (1996), S. 5f.

teressenausgleich.<sup>319</sup> Die Risikotransformationsfunktion wiederum lässt sich in mehrere Komponenten separieren. Dazu zählen die (Risiko-)Diversifikation, -Selektion, -Allokation und die Haftung. Risikodiversifikation wird durch Vergabe von Darlehen, die nicht vollkommen miteinander korreliert sind (z.B. regionale Diversifizierung), an unterschiedliche Bausparer erreicht. Die Risikoselektion umfasst die Spezialisierung der Bausparkassen hinsichtlich der Bewertung spezifischer Kreditrisiken. Wie im Modell von Diamond gezeigt wurde (*Delegated Monitoring* und Diversifizierung), können die Bausparkassen mittels dieser beiden Funktionen Leistungen erbringen, welche andere Kapitalmarktteilnehmer nur zu höheren Transaktionskosten erbringen könnten. Risikoallokation im hier verstandenen Sinn bedeutet, dass die Bausparkassen durch die direkte Finanzierung von wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen einerseits die Kapitalverwendung innerhalb einer Volkswirtschaft optimieren und andererseits die Kreditwürdigkeit ihrer Schuldner erhöhen.<sup>320</sup> Eine weitere Risikoreduzierung übt das haftende Eigenkapital aus, mit dem die Bausparkasse im Rahmen möglicher Kreditausfälle haftet.<sup>321</sup> Schließlich sei als vierte und letzte Transformationsfunktion die Informationsfunktion genannt, auf die bereits weiter oben im Rahmen der Reduzierung von Informationsasymmetrien eingegangen wurde.

In dem in diesem Abschnitt beschriebenen Sinne können folglich (ausschließlich) Bausparkassen als Finanzintermediär die Investitions- und Konsumpläne der interessierten Bausparergemeinschaft derart koordinieren, dass Kapital volks- und wohnungswirtschaftlich effizient alloziiert wird und Transaktionskosten gesenkt werden können.<sup>322</sup> Andere Institutionen könnten diese Leistungen nur zu höheren Transaktionskosten erbringen, da sie nicht über die (wie oben aufgezeigten) spezifischen Vorteile verfügen, wie sie den Bausparkassen vorbehalten sind,<sup>323</sup> und die direkte Finanzierung scheitert aufgrund der bestehenden informationsökonomischen Ineffizienzen auf den Märkten (asymmetrische Informationsverteilung). Bausparkassen verfügen insofern über eine ausgeprägte Fähigkeit, Transformationsfunktionen

---

<sup>319</sup> Risiko bedeutet in dem hier verstandenen Sinne, dass der Kapitalgeber (Sparer) sein Kapital nicht zu den vereinbarten Bedingungen zurückerhält. Zur Messung der Risikoaversion siehe auch: Arrow (1970), S. 90-120; Pratt (1964), S. 135f.

<sup>320</sup> Die Erhöhung der Kreditwürdigkeit resultiert daraus, dass die Bausparkasse bereit ist, eine zweitrangige Hypothek zu gewähren und somit dem Finanzintermediär, der vor der Entscheidung steht, eine erstrangige Hypothek zu gewähren, signalisiert, dass der Darlehensnehmer ein kreditwürdiger bzw. solventer Schuldner ist. Aufgrund der zuvor dargestellten informationsökonomischen Probleme resultiert daraus ein bausparkassenspezifischer Transaktionskostenvorteil.

<sup>321</sup> Das Einlagensicherungssystem der Bausparkassen und die von den Regulierungsinstanzen vorgeschriebenen Risikobegrenzungsnormen führen zu ähnlichen Risiko minimierenden Effekten wie das Haftkapital. Mehr dazu in Kapitel 4.1. Vgl. im Allgemeinen zur Einlagensicherung auch Burghof/Rudolph (1996), S. 73f.

<sup>322</sup> Die Bezeichnung „interessierte Bausparergemeinschaft“ bezieht sich in diesem Zusammenhang auf alle Wirtschaftssubjekte, die wohnungswirtschaftliche Zwecke im Rahmen ihrer Anlageentscheidung verfolgen.

<sup>323</sup> Insofern ist zu bezweifeln, ob organisierte Kapitalmärkte (Börse) die Probleme asymmetrischer Informationen in diesem Sinne (überhaupt bzw. besser) lösen können. Vgl. auch Neuberger (1994).

mit besonderen Produktivitätsvorteilen, mit hinreichenden Diversifikationsmöglichkeiten sowie zu niedrigen Transaktionskosten auszuüben. Die Existenz von Bausparkassen lässt sich zusammenfassend auf Marktunvollkommenheiten im Allokationsprozess von wohnungswirtschaftlichem Kapital begründen.

### 3 Der Terminus Bausparkasse in seiner historischen Entwicklung – Begriffsabgrenzungen und Definitionen

Der Terminus „Bausparkasse“ (hier verstanden als Finanzinstitution) soll im Folgenden erläutert und dessen historische Namensentwicklung skizziert werden. Nicht selten wurden bis heute die deutschen Bausparkassen mit den aus England stammenden *Building Societies* verglichen,<sup>324</sup> von denen die ersten Institute bereits rund 150 Jahre vor den deutschen Bausparkassen gegründet wurden.<sup>325</sup> Zudem setzten sich die *Building Societies* dort sukzessive zur führenden Institution der Wohnungsbaufinanzierung durch,<sup>326</sup> was den Bausparkassen in gleicher Dominanz in Deutschland bis heute nicht gelingen sollte. Eine Abgrenzung zwischen diesen Institutionen ist nicht nur deshalb notwendig, sondern auch, weil sich beide, trotz zahlreicher ursprünglicher Gemeinsamkeiten und einer auf den ersten Blick nach wie vor gegebenen Begriffsidentität im Laufe ihrer Entwicklung zum Teil sehr gegensätzlich und auf unterschiedlichen Pfaden entwickelt haben.<sup>327</sup>

Bei allen Vergleichsbetrachtungen mit den angelsächsischen *Building Societies*, muss man sich daher bewusst machen, dass die Bausparkassen deutschen Ursprungs einerseits und die angelsächsischen Institutionen andererseits nicht nur heutzutage, sondern bereits seit vielen Jahrzehnten unterschiedliche Zielsetzungen verfolgen.<sup>328</sup> Die verschiedenen Zielsetzungen

---

<sup>324</sup> Im deutschen Schrifttum übersetzte Plener die *Building Societies* 1854 mit „Baugenossenschaften“, welche im Gegensatz zu den uns heute bekannten Bausparkassen zu dieser Zeit im deutschsprachigen Raum bereits existierten. Eberstadt übersetzte den Begriff *Building Societies* 1917 als „Baukreditgesellschaften“ und Block nennt sie 1931 „Bausparkassen“. Die auch in dieser Arbeit häufig verwendete Übersetzung des englischen Begriffes *Building Society* mit „Bausparkasse“ ist im engeren Sinne nicht mehr zutreffend, da sich die Geschäftstätigkeit beider Institutionen bereits seit vielen Jahrzehnten voneinander unterscheidet. Vgl. Plener (1873); Eberstadt (1917), S. 567; Block (1931), S. 27.

<sup>325</sup> Das Aufkommen der *Building Societies* ging mit der Frühindustrialisierung und der sich anschließenden Urbanisierung in jenen industrialisierten Regionen einher. Vgl. Müller (1999), S. 29 und Price (1958), S. 45ff. Über den Gründungszeitpunkt oder zumindest das exakte Gründungsjahr der ersten *Building Society* findet man in der Literatur divergierende Angaben, die von 1772 bis etwa 1781 reichen. Vgl. Schneider, Paul (1931), S. 18: danach wurde die erste Bausparkasse im Dezember 1781 gegründet. Der Verband der britischen Bausparkassen, die *Building Societies Association*, Berndt/Degner/Hamm/Zehnder, Boleát, Lehmann und Howes gehen davon aus, dass die erste Bausparkasse im Jahre 1775 in Birmingham gegründet wurde; vgl. *Building Societies Association* (2010), Internetdownload vom 09.03.2010; Berndt/Degner/Hamm/Zehnder (1994), S. 9; Boleát (1985), S. 46; Lehmann (1970a), S. 10; Howes (1965), S. 341. Stark geht davon aus, dass die erste Bausparkasse 1772 in Birmingham gegründet wurde; vgl. Stark (1961), S. 3. Bellman datiert den 3. Dezember 1781 als Gründungsdatum der ersten *Building Society* in Deritend bei Birmingham. Vgl. Bellman (1927), S. 5. Die Konzeption der *Building Societies* ging auf die sog. *Friendly Societies* zurück, die sich bereits gegen Ende des 17. Jh. als Gründung von Bürgern zur gegenseitigen Selbsthilfe für allgemeine Notfälle des Lebens (wie Krankheit oder Tod) bildeten. Vgl. Price (1958), S. 9f.; sowie speziell zu den *Friendly Societies* vgl. Gosden (1961), S. 2.

<sup>326</sup> Vgl. Anhang 49.

<sup>327</sup> Im Kommentar von Fromm und Goldberg zum §112 VAG, welcher für die Beaufsichtigung der Bausparkassen bis zur Verabschiedung des Bausparkassengesetzes im Jahre 1972 maßgeblich war, heißt es dazu: „Die deutschen BK [Bausparkassen] sind nicht wesensverwandt mit den in England und Amerika seit länger als 100 Jahren bestehenden „Building Societies“ und „Building and Loan Associations“, die nicht als BK anzusehen sind.“ Vgl. Fromm/Goldberg (1966), S. 912.

<sup>328</sup> Vgl. grundlegend zu den englischen *Building Societies* sowie deren Entwicklung bis Mitte der 1980er Jahre u.a.: Cleary (1965); Ashworth (1980); Barnes (1984); *Building Societies Association* (1984); Boleát (1985);

haben mit dazu beigetragen, dass sich beide Institutionen in ihrer inneren Organisationsstruktur (z.B. in den jeweiligen Geschäftsmodellen, den Bilanzstrukturen sowie der Ausgestaltung der Finanzierungszusammenhänge von Aktiv- und Passivgeschäft) sowie ihrer Einbettung in die äußere Umwelt des jeweiligen Finanzsystems (z.B. ihre volkswirtschaftliche Bedeutung im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung; ihr Verhältnis zu anderen Finanzinstitutionen) auf voneinander unabhängigen Pfaden entwickelt haben.

Die *Building Societies* haben ihren ursprünglichen Entwicklungspfad schon 1845 verlassen, als es bei ihnen zur Durchbrechung des Kollektivgedankens, also der Aufhebung der Identität von Sparer und Darlehensnehmer, kam.<sup>329</sup> Somit ähnelte sich nur ihr ursprüngliches Geschäftsmodell mit dem bis heute von den deutschen Bausparkassen praktizierten Kollektivsystem gekennzeichnet durch eben jene Identität von Sparer und Darlehensnehmer. Das seitdem von den britischen *Building Societies* und auch den sich ab den 1830er Jahren in den USA konstituierenden *Building and Loan Associations* (später auch *Savings and Loan Association* genannt) praktizierte offene und kapitalmarktabhängige System ähnelt dagegen auf der Aktivseite vielmehr dem Geschäftsmodell deutscher Pfandbriefinstitute und auf der Passivseite dem deutscher Sparkassen.<sup>330</sup>

Bausparkassen als *Building Societies* zu definieren ist auch deshalb irreführend, als dass die *Building Societies* selber nicht bauen bzw. als Bauträger tätig werden. Dasselbe gilt mehr oder weniger auch für die US-amerikanischen *Building and Loan Associations*, welche dort zum Kreis der so genannten *Thrift Institutions* zählen.<sup>331</sup> Vielmehr verhält es sich mit dem Termini-

---

Einen Kurzüberblick über die „Meilensteine“ und weitere Entwicklung der *Building Societies* seit dem *Building Societies Act* von 1986, enthält die Homepage des britischen Verbandes. Vgl. Building Societies Association (2010), Internetdownload vom 09.03.2010.

<sup>329</sup> Ursächlich für diese Entwicklung waren ökonomische Zwänge. Die *Building Societies* gingen zur Reduzierung der Wartezeiten dazu über, die Gesellschaften für Personen zu öffnen, die selber keinen Hauserwerb anstrebten, sondern eine Kapitalanlagemöglichkeit suchten. Dadurch konnte zum einen mehr, zum anderen schneller, Liquidität für die Kapital suchenden Mitglieder beschafft werden. Ebenfalls damit verbunden war der Übergang von *Terminating Building Societies* auf *Permanent Building Societies*. Vgl. Boleát (1985), S. 46f. *Terminating Building Societies* waren solche, die von ihren Mitgliedern für eine bestimmte Zeit gegründet wurden und aufhörten zu existieren sobald der Geschäftszweck erfüllt wurde, wohingegen *Permanent Building Societies* für unbestimmte Zeit gegründet wurden. Vgl. des Weiteren Gottwald (1985), S. 6; Meier (1938), S. 83; Block (1931), S. 34ff.

<sup>330</sup> Wheway bezeichnet die *Building Societies* aus deutscher Sicht in diesem Kontext als „hybrid“, einen „Mischling“; vgl. Wheway (1988), S. 17.

<sup>331</sup> Zu den in den USA tätigen *Thrift Institutions* zählen im engeren Sinne: i) *Mutual Savings Banks* ab etwa 1816 (insbesondere in den Neuengland Staaten tätig) ii) *Savings and Loan Associations* ab 1831 (S&L) und iii) *Credit Unions* ab 1919. Erstgenannte Institutionen entstanden nach englischem Vorbild, die Credit Unions nach deutschen Vorbildern als Selbsthilfeorganisationen. Die *Thriffs*, wie sie Umgang sprachlich auch genannt werden, haben ihren traditionellen Geschäftsschwerpunkt im Spar- und Hypothekengeschäft. Diese Institutionen haben ihr Angebots- und Dienstleistungsspektrum jedoch stetig erweitert (u.a. Zahlungsverkehrsabwicklung, Konsumentenkreditgeschäft). Die drei Institutsgruppen vereinigen mit Schwankungen seit vielen Jahrzehnten rund 1/3 Marktanteil –gemessen an der aggregierten Bilanzsumme– auf sich, wobei die S&L mit ca. 25 Prozent eine herausragende Stellung, insbesondere im Rahmen der Immobilienfinanzierung, haben. Die S&L hatten in den

nus *Building Society* so, dass die *Building Societies* den Bau und den Erwerb von Eigenheimen durch Darlehensgewährung finanzieren. Die Durchsetzung sowie die Wahrung dieser Termini wurde dadurch begünstigt, dass die Fachbegriffe durch das geltende Gesetz in England und den USA kodifiziert wurden und somit Eingang in die jeweiligen Rechtsordnungen gefunden haben.

Das Interesse am englischen Genossenschaftswesen und somit an den *Building Societies* gewann im sich allmählich industrialisierenden Deutschland<sup>332</sup> spätestens in der so genannten *Take-Off-Phase* von 1850-1873 an Bedeutung.<sup>333</sup> Als in Folge der Industrialisierung, deren negative Begleiterscheinungen wie Urbanisierung und unkontrolliertes Städtewachstum sowie mangelnde Hygieneverhältnisse zu Tage traten und ihren Ausdruck im Pauperismus fanden, beschäftigte sich zunehmend eine Reformbewegung, welche die Bandbreite sozialkonservativer bis marxistischer Ansätze repräsentierte, mit der Suche nach Lösungen zur „Wohnungsfrage“.<sup>334</sup> So ist es nicht verwunderlich, dass die *Building Societies* ab Mitte der 1850er Jahre erstmals im deutschen Schrifttum Erwähnung gefunden haben, also zu jener Zeit, als die genannten Missstände in größerer Erscheinung zu Tage traten. In Deutschland wurden die *Building Societies* erstmals vom Hochschullehrer und konservativen Publizisten Victor Aimé Huber (1800-1869) im Jahre 1855, nach dessen Englandreisen in den Jahren 1844 und 1854, erwähnt, jedoch nur oberflächlich behandelt und letztlich als nicht nachahmenswert beurteilt.<sup>335</sup> Ernst Engel, Leiter des Königlich Preußischen Statistischen Büros, brachte die Funk-

---

1980er Jahren sowie Anfang der 1990er Jahre bereits schwere Krisen durchgemacht, welche den amerikanischen Steuerzahler verschiedenen Schätzungen zur Folge zwischen \$100 Mrd. und \$350 Mrd. gekostet hat. Die im Sommer 2007 ausgebrochene US-Hypothekenmarktkrise, kann als Fortführung regelmäßig auf dem US-Markt auftretender Immobilienkrisen betrachtet werden. Vgl. dazu Morschbach (1981), S. 153-168; Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2004), S. 62ff.

<sup>332</sup> Zur Industriellen Revolution in Deutschland vgl. Pierenkemper (1996), S. 90ff.; Borchardt (1985), S. 39ff.; Borchardt (1972), S. 28ff.; Stolper (1964), S. 25ff.

<sup>333</sup> Zum *Take-Off-Konzept* vgl. Rostow (1960), S. 36ff. Rostow beschreibt in seinem Werk „The stages of economic growth“ fünf Stadien wirtschaftlichen Wachstums, als ideologische Antwort auf das von Karl Marx entwickelte Konzept des historischen Materialismus. Der von Rostow verfolgte wirtschaftshistorische Ansatz beschäftigt sich mit der Suche nach den auslösenden Faktoren wirtschaftlichen Wachstums sowie industrieller Führungssektoren (S. 52ff.) und ihren Technologien. Zu Beginn steht die „Traditional society“, gefolgt von „preconditions for take-off“, dem „take-off“ selbst, „drive to maturity“ und „age of high mass-consumption“. Der Ansatz von Walter G. Hoffmann nach den „Stadien und Typen der Industrialisierung“ steht dabei in ähnlichem Zusammenhang. Vgl. Hoffmann (1931). Zum *Take-Off* Konzept vgl. auch Pierenkemper (2005), S. 152-158.

<sup>334</sup> Insgesamt lassen sich drei verschiedene Entwicklungslinien in Deutschland unterscheiden, welche sich im Laufe des 19. Jh. entwickelt haben, um die Wohnungsnot und die katastrophalen Wohnverhältnisse in ihren Ursachen zu erklären und Lösungswege aufzuzeigen. Dazu zählen 1) der sozialkritische Ansatz (vertreten von den Sozialisten wie Friedrich Engels), 2) der Großstadtkritikansatz, ausgehend von den baulich-räumlichen Strukturen (vertreten von der „Schollenbewegung“) sowie 3) die Bodenreformbewegung; von den Ideen und Ansätzen der Bodenreformbewegung wurde auch Georg Kropp beeinflusst, der Gründer der ersten deutschen Bausparkasse, der GdF Wüstenrot. Vgl. Häpke (1994b), S. 182-184; Langer (1965), S. 16.

<sup>335</sup> Vgl. Huber (1854), S. 448; o.V. (1961), S. 5; Kluge (1991), S. 98-100. Erst später, im Jahre 1864, empfahl Huber die Rezeption der *Building Societies* auf dem Vereinstag deutscher Arbeitervereine in Leipzig. Huber machte bereits 1837 auf die soziale Not, die der Mangel an Wohnraum mit sich brachte aufmerksam.

tionen der englischen *Building Societies* in den nachfolgenden Jahren einer breiteren Öffentlichkeit in Deutschland näher, nachdem er sie erstmals 1861 in einem Vortrag über die Sparkassen in Preußen nannte.<sup>336</sup> Allerdings wurde die durchaus erfolgreiche Tätigkeit der englischen *Building Societies*, die zu diesem Zeitpunkt bereits auf eine mehrere Jahrzehnte andauernde Geschichte zurückblicken konnten, von den Deutschen nicht rezipiert, sondern nur theoretisch-wissenschaftlich diskutiert.<sup>337</sup>

Dass sich Institutionen, wie die *Building Societies*, in Deutschland zu jener Zeit nicht durchsetzen konnten, hatte verschiedene Gründe. Im vorindustriellen Deutschland wurde der Wohnungsbau überwiegend aus Eigenkapital bestritten, zum Teil ergänzt durch Privatdarlehen.<sup>338</sup> Erst ab der 2. Hälfte des 19. Jh. infolge der zunehmenden Verstädterung sowie wachsender Einkommen kam es zu einer steigenden Nachfrage nach neuen bzw. qualitativ verbesserten Wohnungen und somit zum verstärkten Einsatz von Fremdkapital im Wohnungsbau, da der Finanzierungsbedarf immer seltener aus Eigenkapital bestritten werden konnte.<sup>339</sup> Das zur Verfügung gestellte Fremdkapital wurde mehrheitlich von einer bereits in den deutschen Staaten etablierten Finanzinstitution, nämlich den Hypothekenbanken, bereitgestellt.<sup>340</sup> Deren Geschäftsmodell –mit dem Pfandbrief als Kernbestandteil zur (Re-)Finanzierung von Grund und Boden– konnte dabei bereits auf eine mehrere Jahrzehnte dauernde und auch erfolgreiche Geschichte zurückblicken.<sup>341</sup> Das auf dieser Refinanzierungsbasis beruhende Geschäftsmodell der Hypothekenbanken, das im Zuge der Immobilienkrise von 1875 sowie einer zweiten kritischen Periode um 1900 unter Druck geriet,<sup>342</sup> wurde von den Bodenreformern um die Jahrhundertwende (unter Führung von Adolf Damaschke) unter Verweis auf die Zusammenbrüche der Pommerschen und der Preußischen Hypothekenbank sowie der deutschen Grundschuldbank kritisiert.<sup>343</sup> Darüber hinaus bezog sich das Geschäftsmodell der Hypothekenban-

---

<sup>336</sup> Vgl. Müller (1999), S. 51.

<sup>337</sup> Zu den Details über die theoretische Abhandlung der *Building Societies* im deutschen Schrifttum ab Mitte der 1850er Jahre vgl. insbesondere Müller (1999), S. 46ff. sowie Kleinschmidt (1934), S. 31f.

<sup>338</sup> Vgl. Bellinger/Jokl/Reif (1994), S. 403f.

<sup>339</sup> Vgl. Bellinger/Jokl/Reif (1994), S. 404ff.; Borchardt (1971), S. 116.

<sup>340</sup> Die Hypothekenbanken gingen aus den preußischen Landschaften hervor, welche das Pfandbriefsystem entwickelten. Die ersten Hypothekenbankgründungen –als erste wurde 1835 die Bayerische Hypotheken- und Wechselbank gegründet– konzentrierten sich noch auf die Finanzierung der Landwirtschaft. Vgl. Goedecke/Kerl/Scholz (1997), S. 23ff.; Schönmann (1993), 26ff.

<sup>341</sup> Die Geburtsstunde des Pfandbriefwesens geht auf eine Kabinettsordre Friedrich des Großen vom 22. Juni 1769 zurück, die schließlich in der Kabinettsordre vom 29. August 1769 zur Stiftung des landwirtschaftlichen Kreditsystems in Schlesien führte. Vgl. Goedecke/Kerl/Scholz (1997), S. 23.

<sup>342</sup> Infolge der Krise wurden die Hypothekenbanken im Rahmen einer Spezialgesetzgebung ab 1899 gesetzlich reguliert. Mit dem Hypothekenbankgesetz wurde das Spezialbankenwesen in Deutschland konstituiert.

<sup>343</sup> Vgl. Damaschke (1922), S. 142ff. Borchardt (1971), S. 118. Von den Ideen der Bodenreformbewegung waren auch die Gründer der ersten deutschen Bausparkassen beeinflusst, allen voran Georg Kropp (Gründer der Bausparkasse der Freunde in Wüstenrot, 1924) und Ludwig Heilmann (Gründer der Deutschen Bau- und Siedlungsgemeinschaft in Darmstadt, 1925). Georg Kropp stellte jedoch die gemeinschaftliche Kreditbeschaffung zum individuellen Erwerb von Grundstücken und Eigenheimen, anstelle seiner ursprünglichen bodenreformer-

ken auf die Vergabe von erstrangigen Grundschulden bzw. Hypotheken bis maximal 60 Prozent des Beleihungswertes. Jedoch reichten diese und durch Eigenkapital aufgebrauchten Mittel bald nicht mehr aus, um den Wohnungsmarkt quantitativ und qualitativ ausreichend zu versorgen. Es bestand ein Mangel an nachstelligen bzw. zweiten Hypotheken, auch wenn es zunehmend Kreditgeber gab, die bereit waren, bis zu 85 Prozent des Grundstückswertes gegen Eintragung einer zweiten Hypothek und einem Risikoaufschlag von 1 bis 2 Prozentpunkten zu finanzieren. Allerdings handelte es sich dabei weitestgehend um nicht „institutionalisierte Kreditgeber“, die spätestens ab der Jahrhundertwende die gestiegene Wohnungsbau nachfrage nicht mehr ausreichend bedienen konnten.<sup>344</sup> Ferner war der von den Hypothekenbanken finanzierte Wohnungsbau, insbesondere der Kleinwohnungsbau, wesentlich zyklischer, da Konjunktoreinflüsse unmittelbar auf den Kapitalmarkt wirkten und somit das Wohnraumangebot bei einer stetig wachsenden Bevölkerung nicht gedeckt werden konnte.<sup>345</sup> Trotz beachtlicher Finanzierungsleistungen des deutschen Realkreditsystems bis zum Ersten Weltkrieg machte sich das Fehlen eines organisierten Marktes für nachrangige Hypotheken durch einen institutionellen Finanzintermediär in einem Umfeld, das durch zunehmendes Wohnungsdefizit bei weiter steigender Bevölkerung gekennzeichnet war, bemerkbar.

Ein weiterer Grund dafür, dass sich eine nach dem Vorbild der englischen *Building Societies* arbeitende Finanzinstitution in Deutschland bereits zur Mitte des 19. Jh. nicht durchsetzen konnte, als die theoretische Diskussion um die *Building Societies* erstmals auflebte, war, dass sich zu dieser Zeit noch weitere Institutionen, namentlich die Baugenossenschaften, mit der Lösung der Wohnungsprobleme beschäftigten. In diesem Zusammenhang ist der Begriff der Bausparkasse (hier auf Deutschland bezogen) von den Baugenossenschaften abzugrenzen, wobei die Selbsthilfe der Mitglieder für- und miteinander sowohl im Genossenschafts- als auch im Bausparwesen als zentrales Wesensmerkmal angesehen wird.<sup>346</sup>

Das Aufkommen der Baugenossenschaften war sehr eng verbunden mit der Renaissance des Genossenschaftswesens ab Beginn der 1860er Jahre sowie der von Hermann Schulze-Delitzsch (1808-1883), einem der Wegbereiter und Vordenker der Genossenschaftsbewegung neben Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818-1888) und Haas, 1865 gegründeten deutschen Genossenschaftsbank, die wesentlich erfolgreicher agierte, als der von Schulze-Delitzsch bereits

---

schen Ziele mit dem Zweck des kollektiven Grunderwerbs, in den Mittelpunkt. Diese Art der Wohnungsbaufinanzierung sollte zum entscheidenden Charakteristikum des deutschen Bausparwesens werden.

<sup>344</sup> Vgl. Müller (1999), S. 61.

<sup>345</sup> Vgl. Müller (1999), S. 63.

<sup>346</sup> Vgl. Zerche/Schmale/Blome-Drees (1998), S. 11f.; Frank (1981), S. 134ff.; Henzler (1966), S. 137; Kroll (1940), S. 7.

am 10. Mai 1850 gegründete Vorschußverein zu Delitzsch.<sup>347</sup> Allerdings konnten die Begründer des modernen Genossenschaftswesens in der Mitte des 19. Jh. noch nicht auf einen allgemein anerkannten Genossenschaftsbegriff zurückgreifen, um die von ihnen etablierten Institutionen zu kennzeichnen.<sup>348</sup> Die sich ebenfalls zu dieser Zeit konstituierenden Baugenossenschaften erwarben und erwerben bis einschließlich heute im Gegensatz zu den Bausparkassen, als Körperschaften im eigenen Namen auf Rechnung ihrer Mitglieder Eigentum, um darauf Gebäude zu errichten. Das heißt, dass die Genossenschaft als Institution und eigene Rechtspersönlichkeit Eigentümer an Haus und Grund wird, wohingegen bei den Bausparkassen die Mitglieder in der Funktion als Sparer und Darlehensnehmer als Individuen, selbst Eigentümer werden. Dabei erwirbt die das Kollektiv repräsentierende Bausparkasse bis zur endgültigen Tilgung Verwertungsrechte an Haus und Grund (meist in der Form von Hypotheken oder Grundschulden).<sup>349</sup> Trotz Erlass des preußischen Genossenschaftsgesetzes 1867 sowie des Genossenschaftsgesetzes des Norddeutschen Bundes von 1868, gewissermaßen der institutionelle Rahmen als Antwort auf das aufstrebende Genossenschaftswesen, kam es nicht zu einem Gründungsboom von Baugenossenschaften.<sup>350</sup> Nur zwei der wenigen in den 1860er Jahren in Deutschland gegründeten Baugenossenschaften wiesen Parallelen zu den englischen *Building Societies* auf. Dabei handelte es sich um die „Darmstädter Baugenossenschaft“ und die „Breslauer Bau-Spar-Genossenschaft“, die beide im Jahre 1868 gegründet wurden.<sup>351</sup> Beide Gesellschaften, deren Geschäftsmodell auf der Kreditvergabe für Bauvorhaben an ihre Mitglieder basierte, scheiterten letztlich an der ausreichenden Bereitstellung an Kapital, mit der Folge, dass sie liquidiert werden mussten. Der Kapitalmangel rührte daher, dass die bauwilligen Mitglieder meist nur über niedrige und nicht regelmäßig fließende Einkommen verfügten, und nur selten ausreichten, um den Kreditbedarf zu decken. Müller weist ferner darauf hin, dass es auch politische Widerstände gab, an welchen der Durchbruch der Baugenossen-

---

<sup>347</sup> Von einer Renaissance kann deshalb gesprochen werden, weil der Genossenschaftsgedanke bereits im Mittelalter in Städten und Dorfgemeinschaften (bspw. im Zunftwesen) existierte. Nach von Gierke ist ferner zwischen modernen und historischen Genossenschaften, deren Aufkommen bereits bis zum Jahr 800 zurückreicht (z.B. Geschlechts- und Markgenossenschaften), zu unterscheiden. Vgl. Gierke (1868), S. 8-11. Demgegenüber gibt es Autoren, die bereits in den Vereinigungen, welche in der vor- und frühindustriellen Zeit gegründet wurden, Charakteristika moderner Genossenschaften erkennen. Vgl. Faust (1977), S. 29. Zu den genossenschaftlichen Entwürfen von Schultze-Delitzsch (liberaler Ansatz) und von Raiffeisen (christlich-sozialer Ansatz) vgl. auch Kluge (1991), S. 100-106; Pohl (1976), S. 32-40.

<sup>348</sup> Von modernen Genossenschaften kann insofern gesprochen werden, als dass „die Genossenschaftsgründungen von Raiffeisen und Schultze-Delitzsch [keine originäre Neuschöpfungen waren]; für sie gab es kein Vorbild.“ zitiert in Aschhoff/Henningsen (1985), S. 21. Schultze-Delitzsch sprach in Anlehnung an die französische Sprache von „Assoziationen“. Der Begriff der „Genossenschaft“ setzte sich infolge einer Empfehlung Schultze-Delitzsch's beim 2. Kongress deutscher Volkswirte ab 1859 allmählich durch. Vgl. Schultze-Delitzsch (1858), S. 271.

<sup>349</sup> Vgl. Block (1931), S. 26ff.

<sup>350</sup> Vgl. Müller (1999), S. 53. Fein spricht dagegen von zahlreichen Gründungen von Baugenossenschaften im Zusammenhang mit der Gesetzgebung von 1868. Vgl. Fein (1965), S. 2. Entwicklungsgeschichtlich ist der Genossenschaftsbegriff kein juristischer, sondern ein soziologischer bzw. ökonomischer Begriff.

<sup>351</sup> Vgl. Müller (1999), S. 54f.

schaften, sofern sie sich an den englischen *Building Societies* orientierten, scheiterte.<sup>352</sup> Zum einen war es die Führungsebene der Genossenschaftsbewegung selbst, die im Aufkommen der Baugenossenschaften eine Konkurrenz für ihre eigenen Institutionen, vornehmlich den Kreditgenossenschaften, sahen, und bestrebt waren, diese im Keim zu ersticken. Zum anderen waren es ideologische Führer der Arbeiterschaft, wie Friedrich Engels (1820-1895), die aus dogmatischen Gründen den Erwerb von Wohneigentum als reaktionär ablehnten.<sup>353</sup> Lediglich bei den bürgerlichen Wohnreformern stießen das Geschäftsmodell und die Konzeption der nach dem Vorbild der *Building Societies* arbeitenden Baugenossenschaften in den 1880er Jahren auf Interesse.

So wurde der Begriff „Bausparkasse“ erstmals mit der Gründung der „Bausparkasse für Jedermann“ im Jahre 1885 durch Pastor Friedrich von Bodelschwingh institutionalisiert.<sup>354</sup> Diese erste „Bausparkasse“, die von Bodelschwingh gründete, hatte jedoch nicht lange Bestand. Ausschlaggebend für das Scheitern der Bausparbewegung in den 1880er Jahren war insbesondere die Stärkung der Institution Genossenschaft durch Änderungen des Genossenschaftsgesetzes (Einführung der beschränkten Haftpflicht) sowie die Lösung des Kapitalbeschaffungsproblems bei den Baugenossenschaften, indem ihnen ab 1889 Überschüsse der Invaliden- und Altersversicherung als Baukredite durch die Landesversicherungsanstalten zur Verfügung gestellt wurden. Die 1885 gegründete „Bausparkasse für Jedermann“ war jedoch konzeptionell noch weit entfernt von der sich ab 1924 durchsetzenden professionalisierten und unternehmerisch organisierten Bausparbewegung, deren Auswirkungen auf die terminologische Entwicklung des Begriffes „Bausparkasse“ im Weiteren betrachtet wird. Vom Bodelschwingsh'schen Prototyp einer „Bausparkasse“ bis zum Durchbruch des Bausparwesens sowie der Etablierung der Finanzinstitution Bausparkasse in Deutschland dauerte es somit noch annähernd vier Jahrzehnte. Vielmehr ebte die Diskussion über das Bausparwesen gegen Ende der 1880er Jahre wieder ab.<sup>355</sup> Dafür ausschlaggebend waren zum einen, wie oben bereits erläutert, das vom Gesetzgeber begünstigte Genossenschaftswesen, zum anderen umfangreiche staatlich organisierte Sozialreformen ab den 1880er Jahren, welche den Interessen der Arbeiterschaft (und der herrschenden politischen bismarckschen Elite im Kampf gegen die SPD und die Sozialisten) entgegen kamen.

---

<sup>352</sup> Die folgenden kurz gehaltenen Ausführungen beziehen sich dabei auf die sehr ausführliche Darstellung Müllers; vgl. Müller (1999), S. 55-58.

<sup>353</sup> Vgl. Müller (1999), S. 55f.

<sup>354</sup> Von Bodelschwingh's geistiges Vorbild bei der Gründung Victor Aime Huber mit seinen Ideen zur Lösung der Wohnungsfrage der Arbeiter, die auch bei den bürgerlichen Wohnreformern Anklang gefunden hatten.

<sup>355</sup> Vgl. Kleinschmidt (1934), S. 43f.

Das Bausparkassenwesen kam schließlich 1924 zum Durchbruch in Deutschland. Die dafür ausschlaggebenden Bedingungen und Entwicklungspfade werden daher im Folgenden kurz skizziert, wobei sich die Darstellung eng an Müller anlehnt:<sup>356</sup>

Die bereits vor dem Ersten Weltkrieg bestehenden strukturellen Mängel in der Wohnungsbaufinanzierung und somit in der Wohnraumversorgung, die durch das Fehlen eines institutionalisierten Finanzintermediäres für zweitstellige Hypotheken zustande kamen, verstärkten sich während und nach dem Krieg. Während des Ersten Weltkrieges kam die Wohnungsproduktion praktisch zum Erliegen, zumal die Produktion in den gesamten vier Kriegsjahren unterhalb jener Leistung lag, die in einem einzigen Jahr unmittelbar vor dem Krieg erbracht wurde.<sup>357</sup>

Um einen annähernden Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage zu schaffen bzw. auch um soziale Unruhen während des Krieges zu vermeiden, intervenierte der Staat erstmals während des Krieges auf dem nicht mehr funktionierenden Wohnungsmarkt, indem Mieterschutzbestimmungen erlassen wurden und die Mieten reguliert wurden.<sup>358</sup> Diese „Wohnungszwangswirtschaft“ blieb über das Ende des Krieges bestehen und fand ihren Ausdruck im Reichsmietengesetz vom 24. März 1924.<sup>359</sup>

Darüber hinaus wurde die ohnehin angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt von der bereits während des Krieges bestehenden Inflation (ausgelöst durch die Schuldenaufnahme zur Kriegsfinanzierung), die sich nach Kriegsende noch weiter verstärkte, belastet. Die Mietpreissteigerungen hinkten aufgrund der staatlichen Maßnahmen zur Wohnungsbewirtschaftung zudem der allgemeinen Preisentwicklung hinterher, so dass es für Kapitalgeber und Bauherren noch weniger Anreize gab, in den Wohnungsbau zu investieren. Vielmehr lohnte sich der Kapitaleinsatz unter Renditegesichtspunkten in exportorientierten Branchen, die wiederum von günstigen Wechselkursrelationen und niedrigen Lohnkosten profitierten. Auch staatliche Maßnahmen, wie die Einführung einer Wohnungsbauabgabe ab 1921 und die Einführung der so genannten Hauszinssteuer ab 14. Februar 1924, konnten den bestehenden Wohnraumangel nicht beheben.<sup>360</sup>

---

<sup>356</sup> Vgl. zu Details Müller (1999), S. 47-69.

<sup>357</sup> Vgl. Lang (1929), S. 38ff.

<sup>358</sup> An dieser Stelle darf bereits darauf hingewiesen werden, dass der Beginn staatlicher Eingriffe in das Mietrecht (meist zum Schutz der Mieter) einer von vielen Faktoren ist, weshalb die Eigenheimquote in Deutschland traditionell im europäischen Vergleich sehr niedrig ausfällt. Das Festsetzen der Mieten bzw. das Außerkraftsetzen privater Mietverträge war in der unmittelbaren Zeit nach Ende des 1. Weltkrieges notwendig geworden, um sozialen Missständen vorzubeugen, da die Mieten (als Preis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt) aufgrund des bestehenden Wohnungsmangels explodiert wären. Vgl. Stolper (1964), S. 119f.

<sup>359</sup> Vgl. RGBL. (1922) I, S. 273-279.

<sup>360</sup> Vgl. Müller (1999), S. 66. Stolper umschreibt die Hauszinssteuer als eine „eigenartige Steuer [die Kind der Inflationszeit war]“; vgl. Stolper (1964), S. 120. (Originalzitat: „Diese eigenartige Steuer war ein Kind der Inflationszeit“.)

Infolge der Inflation konnten die traditionellen Finanzintermediäre des erststelligten Kapitalmarktes, allen voran die Hypothekenbanken und Sparkassen, nicht einmal mehr günstige Zinsen anbieten, so dass es für weite Teile der Bevölkerung nahezu unmöglich war, Mittel für den Bau eines Eigenheims aufzubringen. Der Preis für Fremdkapital war mit Zinssätzen von 60 Prozent und mehr zu jener Zeit nicht ungewöhnlich.<sup>361</sup> Dieser vielleicht „einmaligen“ Konstellation aus akutem Wohnraummangel infolge des Krieges sowie der bis in die Hyperinflation kulminierenden Geldentwertung und dem daraus resultierenden Zusammenbruch des Kapitalmarktes, der nunmehr sehr begrenzte Finanzierungsmittel zu akzeptablen Konditionen für die breite Masse bereitstellen konnte, ist der Durchbruch des Bausparwesens in Deutschland zu verdanken.<sup>362</sup> Denn just zu dieser Zeit lebte die bereits zu Zeiten Bodelschwingh's aufgekommene Bausparidee wieder auf, als sich Wohnungssuchende zu Zweckspargemeinschaften und zum kollektiven Sparen zusammen schlossen.

Diese Bausparkassengründungen hatten ihren sozialen Ursprung im Milieu mittelständischer bisweilen kleinbürgerlicher Schichten, aus denen sich ihre Mitglieder zu Selbsthilfegemeinschaften zusammen schlossen. An dieser Stelle seien vor allem Georg Kropp (1865-1943), der Gründer der ersten deutschen Bausparkasse, der Gemeinschaft der Freunde (1924) in Wüstenrot, sowie Ludwig Heilmann (geb. 1868),<sup>363</sup> der Gründer der Deutschen Bau- und Siedlungsgemeinschaft (1925) in Darmstadt, zu nennen, die aus jenem kleinbürgerlichen Mittelstand stammten.<sup>364</sup> Zunächst blieben deren und andere Bausparkassengründungen noch weitgehend unreguliert. Erst als Missstände deutlicher zu Tage traten,<sup>365</sup> wurde der Gesetzgeber aktiv. Der anschließende Regulierungszwang brachte es mit sich, dass die Tätigkeit der Bausparkassen in einer ersten Legaldefinition ihren Ausdruck fand. Diese Legaldefinition der Bausparkassen in Deutschland geht zurück auf die Integration der Bausparkassen in das Versicherungsaufsichtsgesetz mit seiner Bekanntmachung vom 6. Juni 1931, nachdem sich die Bausparbewegung im Umfeld der wirtschaftlichen Verhältnisse ab Mitte der 1920er Jahre erfolgreich etablieren konnte. In dieser Fassung des §112 Satz 1 VAG (a.F.) werden Bausparkassen vom Gesetzgeber definiert als:

---

<sup>361</sup> Vgl. Berndt/Degner/Hamm/Zehnder (1994), S. 11.

<sup>362</sup> Pfand- und Leihhäuser erlebten zu dieser Zeit ebenfalls einen Gründungsboom, um die Finanzierungserfordernisse, insbesondere mittelständischer Schichten, zu erfüllen. Vgl. Müller (1999), S. 70.

<sup>363</sup> Es konnte kein Nachweis zum Todeszeitpunkt bzw. Todesjahr von Ludwig Heilmann erbracht werden.

<sup>364</sup> Für weitere Details zur Herkunft und den Zielen des „Gründungsvaters“ der deutschen Bausparkassen Georg Kropp sowie zu weiterführenden Informationen über Ludwig Heilmann vgl. Müller (1999), S. 71ff.; Kleinschmidt (1934), S. 47-60. Darüber hinaus ist als dritte Gründungspersonlichkeit im deutschen Bausparwesen Johannes Lubahn (1879-1969), der Gründer der Beamtenbausparkasse (des späteren BHW) zu nennen. Lubahn, ein Vertreter der von Damaschke beeinflussten Bodenreformbewegung, gründete am 14. März 1928, die „Beamtenbausparkasse, Heimstättengesellschaft der deutschen Beamten m.b.H., Berlin“, deren Gesellschafter zunächst der „Deutsche Beamtenbund“, der „Allgemeine Deutsche Beamtenbund“ und der „Deutsche Beamten-Wirtschaftsbund“ waren. Vgl. Kleinschmidt (1934), S. 60-68.

<sup>365</sup> Zur Regulierung der Bausparkassen vgl. insbesondere Kapitel 4.2.1 bis 4.2.6 in dieser Arbeit.

„Privatunternehmungen, bei denen durch die Leistungen mehrerer Sparer ein Vermögen aufgebracht werden soll, woraus die einzelnen Sparer Darlehen für Beschaffung oder Verbesserung von Wohnungen oder Siedlungen oder zur Ablösung hierzu eingegangener Verpflichtungen erhalten (Bausparkassen) [...]“<sup>366</sup>

Diese Legaldefinition war im Laufe der Zeit überholt. Bis es mit der Schaffung eines eigenständigen Gesetzes über die Bausparkassen in der Bundesrepublik Deutschland am 16. November 1972 zu einer neuen Definition kam, in welcher §112 VAG (a.F.) sehr stark modifiziert wurde, haben in der Literatur vielfältige Beschreibungen ihren Eintrag gefunden, welche einerseits gesamtwirtschaftliche Entwicklungszusammenhänge, andererseits die Weiterentwicklung des Bausparens und der Bausparkassen als eigenständige Finanzinstitution zu ihrer jeweiligen Zeit reflektieren. Einige dieser Beschreibungen werden im Folgenden wiedergegeben und bestimmte mit der Institution Bausparkasse verbundene Akzentuierungen sollen besonders hervorgehoben werden:

Lütge hebt 1952 aufgrund des dem Bausparens innewohnenden kollektiven Zweckspargedankens dessen bedarfsdeckungswirtschaftlichen Charakter hervor.<sup>367</sup>

Prölss stellt in seinem Kommentar zum VAG (a.F.) 1957 folgende fünf kumulativ zu erfüllende Merkmale heraus, damit von einer Bausparkasse gesprochen werden kann:<sup>368</sup> „a) aus Sparbeiträgen mehrerer Sparer wird ein Fonds gebildet; b) jeder Sparer hat einen Anspruch auf Rückzahlung des seinen Sparbeiträgen entsprechenden Teils des Fonds und auf Gewährung eines Darlehens aus diesem Fonds, sobald bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind; c) das Darlehen darf nur zu ganz bestimmten Zwecken verwendet werden, ohne dass es darauf ankäme, ob diese Zwecke allein mit dem individuellen Sparguthaben und dem aus dem Fonds zugeteilten Darlehen erreicht werden können; d) die zur Tilgung der Darlehen eingehenden Summen müssen in den Fonds fließen, damit daraus und aus den Sparbeiträgen der noch nicht zum Zuge gekommenen Sparer deren Ansprüche gemäß b) erfüllt werden können; e) Sparer kann nur werden, wer ein Darlehen zu einem der zugelassenen Zwecke anstrebt.“

Bühler kommt 1965 zu dem Schluss, dass das entscheidende Wesensmerkmal der Bausparkassen nicht im kollektiven Finanzierungssystem zu sehen ist, sondern vielmehr in deren Spezialkreditinstitutseigenschaft zur nachstelligen Wohnungsfinanzierung.<sup>369</sup> Fein hebt im selben Jahr dagegen gerade eben jenes Kollektivprinzip, d.h. die Identität von Sparer und Darlehensnehmer, als Wesen bestimmendes Merkmal des (deutschen) Bausparwesens hervor

---

<sup>366</sup> RGBI. I, S. 315 (1931).

<sup>367</sup> Vgl. Lütge (1952), S. 129f.

<sup>368</sup> Vgl. Prölß (1957), S. 650f.

<sup>369</sup> Vgl. Bühler (1965), S. 157.

und ergänzt, dass die daraus resultierende Wartezeit das zweite relevante Charakteristikum der Bausparkassen darstellt.<sup>370</sup>

Lehmann beschreibt die Bausparkassen im Jahre 1970 unter Verweis auf die nicht mehr zutreffende Gesetzesdefinition aus dem Jahre 1931 als Kapitalsammelstellen zur nachstelligen Finanzierung des Wohnungsbaues, insbesondere des Eigenheimbaues.<sup>371</sup> Diese Beispiele wie auch §112 VAG (a.F.) zeigen, dass das Wesen des Bausparens und die Tätigkeitsmerkmale einer Bausparkasse in unterschiedlichen Epochen jeweils ihre eigenen, teils kontroversen Akzentuierungen hervorgerufen haben.

Seit Inkrafttreten des BauSparG (ab 1. Januar 1973) heißt es trotz verschiedener Gesetzesnovellen<sup>372</sup> bis heute in §1 Absatz 1 BauSparG:

„Bausparkassen sind Kreditinstitute, deren Geschäftsbetrieb darauf ausgerichtet ist, Einlagen von Bausparern (Bauspareinlagen) entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen Gelddarlehen (Bauspardarlehen) zu gewähren (Bauspargeschäft). Das Bauspargeschäft darf nur von Bausparkassen betrieben werden.“

Diese Legaldefinition des §1 Absatz 1 BauSparG versucht nicht nur möglichst zutreffend die Finanzinstitution Bausparkasse sowie deren Aufgaben wiederzugeben, sondern hat diese für die Finanzinstitution Bausparkasse weit reichende materielle Folgen. Zum einen werden die Bausparkassen damit gemäß §1 Absatz 1 Satz 1 BauSparG den Kreditinstituten zugeordnet, zum anderen wird damit ausschließlich ihnen gemäß §1 Absatz 1 Satz 2 BauSparG das Recht zum Betreiben des Bauspargeschäftes gewährt, womit sie qua definitionem als Spezialkreditinstitut qualifiziert werden.<sup>373</sup> Die Spezialkreditinstitutseigenschaft, d.h. die Gewährung zweiter Hypotheken, wurde den Bausparkassen bereits im Rahmen der Bausparreform vom 11. April 1938 durch den Gesetzgeber zuerkannt. An dieser Stelle sei jedoch explizit hervorzuheben, dass diese Eigenschaft bzw. dieses Wettbewerbsprivileg ohne Unterbrechung auch für die Zeit nach 1973 mit Inkrafttreten des ersten, ausschließlich die Bausparkassen betreffenden Gesetzes den Bausparkassen weiterhin gewährt worden ist.<sup>374</sup> Die sich daraus wiederum ergebenden Konsequenzen sind sehr vielschichtig, erstrecken sie sich doch von Fragen des Auf-

---

<sup>370</sup> Vgl. Fein (1965), S. 6-8.

<sup>371</sup> Vgl. Lehmann (1970a), S. 9f.

<sup>372</sup> Siehe Gesetz über die Bausparkassen in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. November 1972 (BGBl. I S. 2097) sowie in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Februar 1991 (BGBl. I, S. 454).

<sup>373</sup> Vgl. Lehmann (1970b), S. 47ff. Der Vollständigkeit halber sollte an dieser Stelle trotz aller Konstanz in der deutschen Bauspargesetzgebung in den letzten Jahrzehnten der hypothetische Fall berücksichtigt werden, dass die Spezialkreditinstitutseigenschaft ebenso wegfallen könnte, womit anderen interessierten Finanzintermediären der Zugang zum Markt für nachrangige Wohnbaudarlehen geöfnet wäre.

<sup>374</sup> Vgl. Erlaß (VA 39, 146) zur Bausparreform; Pröbß (1957), S. 642f.

sichtsrecht betreffend, über das Wettbewerbsrecht bis hin zur Zulassung zum Geschäftsbetrieb;<sup>375</sup> Themen mit denen sich die nachfolgenden Kapitel näher beschäftigen.

Die Formulierung des in §1 Absatz 1 BauSparG zur Beschreibung der Geschäftstätigkeit von Bausparkassen findet man in ihren Kernbestandteilen in der einschlägigen Fachliteratur seitdem regelmäßig wieder, sehr häufig auch die wortgenaue Wiedergabe des Gesetzestextes.<sup>376</sup> Darin kommt nicht zuletzt die breite Akzeptanz der Legaldefinition über die Tätigkeit der Bausparkassen deutlich zum Ausdruck, ohne dass sich die Autoren um eigene Beschreibungen herum zu schleichen brauchen, wie es bei nicht geglückten Gesetzesvorhaben, die auf weniger Akzeptanz stoßen, der Fall sein kann. Auch vor Verabschiedung des BauSparG wurden bereits wesentliche Begriffe, die im Gesetzestext ihren Eintrag fanden, verwendet. Laux bemerkt schließlich 2005 zu der gefundenen Legaldefinition, dass diese „die wesentlichen Elemente des in Deutschland (und auch in anderen Ländern) praktizierten Bausparens glücklich und präzise wieder [gibt].“<sup>377</sup> In sofern stellt der seit 1973 geltende Gesetzestext auch noch nach weit über dreißig Jahren eine in der Fachliteratur und bei Praktikern allgemein akzeptierte und regelmäßig wiederkehrende Definition über die Tätigkeit von Bausparkassen dar (detailliert wird die Entwicklung des Bausparrechts in Kapitel 4.2.5 dargestellt).

Abschließend lässt sich sagen, dass das Bausparwesen bzw. die Bausparbewegung, ähnlich wie die Industrialisierung, ihren Ausgang in England hatte, wo sie nahezu zeitgleich auftraten, und dass sich der „*Take-Off*“ des Bausparwesens bzw. die Durchsetzung des Bauspargedankens in Deutschland erst sehr viel später als die Industrialisierung durchgesetzt hat. Die für die Durchsetzung des Bausparwesens notwendigen Voraussetzungen in Deutschland waren jedoch vielfach andere als jene für die beginnende Industrialisierung.

---

<sup>375</sup> Im Zusammenhang mit Fragen des Wettbewerbsrechtes und ihrer Spezialkreditinstitutseigenschaft ist §16 BauSparG zu beachten, wonach die Bezeichnung „Bausparkasse“ im Firmenzusatz geschützt ist. Vgl. §16 BauSparG.

<sup>376</sup> Vgl. Jokl (1994), S. 434; Berndt/Degner/Hamm/Zehnder (1994), S. 26; Laux (2005), S. 14.

<sup>377</sup> Vgl. Laux (2005), S. 14.

## **4 Die Entwicklung der Bausparkassen in der Bundesrepublik Deutschland 1949 - 1990**

### **4.1 Die Entwicklung der Bausparkassen im Spannungsfeld von sozioökonomischen und politischen Einflüssen**

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln die Funktionsweise des Bausparwesens, die theoretischen Grundlagen zur Existenzberechtigung des Finanzintermediärs Bausparkasse und die historische Entwicklung des deutschen Bausparwesens skizziert wurden, beschäftigt sich dieser Teil der Arbeit damit, wie politische und sozioökonomische Faktoren die Finanzinstitution Bausparkasse im betrachteten Untersuchungszeitraum beeinflusst haben. Dabei wird die Entwicklung des Finanzintermediärs Bausparkasse in Deutschland unter dem Einfluss politischer (vermögens-, wohnungspolitischer sowie wohnungsbaupolitischer-, sozial- und steuerpolitischer) und sozioökonomischer Aspekte analysiert und betrachtet. Rechtliche Aspekte, insbesondere aufsichts- und wettbewerbsrechtliche, die im weiteren Sinne ebenfalls zu politischen Aspekten zählen, werden dabei gesondert in Kapitel 4.2 behandelt.

Die einzelnen politischen Einflussfaktoren bedingen dabei zum Teil einander und weisen zahlreiche Interdependenzen auf. Diese Verflechtungen werden dadurch verdeutlicht, dass die Bausparkassen als Finanzintermediäre eine zentrale Rolle im Rahmen der gesamtwirtschaftlichen Wohnungsbaufinanzierung gespielt haben. Die Bausparkassen haben im gesamtwirtschaftlichen Rahmen dabei durch ihre unmittelbar auf die Realwirtschaft auswirkenden Finanzierungsleistungen sukzessive an Bedeutung gewonnen. Hinzu kommt, dass sich die Vermögensbildung bei Bausparkassen insgesamt nur als ein Prozess erfassen lässt, der durch eine Fülle von wirtschafts-, fiskal- und geldpolitischen Faktoren beeinflusst worden ist.

Die internen und externen Einflüsse, die sich zum Teil gegenseitig beeinflussten, haben den Erfolg bzw. den Misserfolg der Bausparkassenbranche bestimmt, indem sie den Handlungsspielraum der Institute determinierten. Wesentlich für die gesamte Betrachtung ist dabei die Ausgangslage –als externe Determinante– für das deutsche Bausparsystem nach Ende des Zweiten Weltkrieges gewesen, die ähnlich wie nach dem Ersten Weltkrieg durch einen akuten Wohnraummangel gekennzeichnet war. Denn der durch Kriegszerstörungen gezeichnete und vor und während des Krieges zum Erliegen gekommene Wohnungsmarkt konnte nicht ausreichend den notwendigen Bedarf der Bevölkerung decken, der durch den Zuzug von Millionen von Flüchtlingen verstärkt wurde.<sup>378</sup> Wie nach 1918 so existierte nach 1945 erneut ein starker

---

<sup>378</sup> Zu Wohnbedürfnissen und weiteren gesellschaftspolitischen Aspekten des Wohnens vgl. Häpke (1994b), S. 177-181.

Kapitalmangel, insbesondere für nachrangige Kredite. Die 1938 abgeschlossene Bausparreform, die eine Beschränkung auf das Teilfinanzierungssystem vorsah, sollte nun ihre volle Wirkung zu entfalten beginnen.<sup>379</sup> Doch zunächst soll die historische Ausgangslage nach Ende des Zweiten Weltkrieges ausführlicher dargestellt werden.

Bei den internen Bestimmungsfaktoren geht es zunächst einmal um das Bausparen als einen speziellen Teil des allgemeinen Sparens<sup>380</sup> und darum, wer überhaupt seine Mittel bei einer Bausparkasse angelegt hat, also um den Bausparer an sich. Der einzelne Bausparer bzw. die Summe aller Bausparer, gleichsam das Kollektiv, wird somit zum wesentlichen internen Bestimmungsfaktor.<sup>381</sup> Bei der Analyse des Bausparers geht es um die Motive und Ziele, die den Einzelnen bei seiner Kapitalanlageentscheidung geleitet haben (sofern das Geld nicht für konsumtive Zwecke verwendet wurde), und um die Frage, warum ein Sparer einer Bausparkasse und nicht einem anderen Finanzintermediär sein Geld anvertraut hat (bzw. umgekehrt). Dabei werden sozioökonomische Aspekte, d.h. wer verbirgt sich hinter „dem Bausparer“, der keineswegs ein Stereotyp mit homogenen Eigenschaften ist, analysiert. Der erste Teil des vierten Kapitels endet schließlich mit einer regionalen Querschnittsanalyse.

#### **4.1.1 Die historische Ausgangslage nach 1945**

Die Ausgangssituation für die in Deutschland seit Ende der 1940er Jahre wieder tätigen Bausparkassen wurde von den Folgen des Zweiten Weltkrieges aus perspektivischer Sicht maßgeblich determiniert. Für die Nachkriegsentwicklung des Bausparwesens stellten dabei vor allem der akute Wohnraummangel und dessen Finanzierungsbedarf einen Wachstumsstimulus dar, dem eine annähernd zwei Dekaden anhaltende Wachstumsphase folgen sollte.<sup>382</sup>

Die in Deutschland nach Kriegsende vornehmlich durch Zerstörung und Zuzug von Flüchtlingen herrschende Wohnungsnot wurde durch die Beschlagnahme von Wohnraum durch alliierte Besatzungstruppen verstärkt.<sup>383</sup> Die Zahl der durch den Krieg zerstörten oder beschädigten Wohnungen lässt sich bis heute nicht exakt feststellen, jedoch gehen Schätzungen da-

---

<sup>379</sup> Die privaten Bausparkassen haben sich (mit Billigung des BAV) ab dem Geschäftsjahr 1952 dazu entschlossen, ihre Vertragsbedingungen für das Neugeschäft allgemein auf das Teilfinanzierungssystem umzustellen. Vgl. Geschäftsbericht Bausparkasse Schwäbisch Hall (1951), S. 7.

<sup>380</sup> In diesem Zusammenhang könnte man auch von einer Analyse des Einlagen- bzw. Passivgeschäftes der Bausparkassen sprechen.

<sup>381</sup> Zu den weiteren internen Bestimmungsfaktoren zählen die Mitarbeiter und die Unternehmensführung (Management) einer Bausparkasse. Die vorliegende Arbeit vernachlässigt diese Ebenen jedoch bewusst, da der Handlungsspielraum der Geschäftsführung einer Bausparkasse, wie noch zu zeigen ist, durch die bestehende Spezialgesetzgebung sehr weit eingeschränkt gewesen ist. Auch andere Parameter, insbesondere wettbewerbspolitische Einflüsse, haben jene managementrelevanten Handlungsspielräume weiter eingeschränkt.

<sup>382</sup> Die Abhängigkeit des Bausparens von makroökonomischen Determinanten, wie z.B. dem BIP als Maßstab des Wirtschaftswachstums, wird ausführlich in Kapitel 4.2.8 Rechnung getragen.

<sup>383</sup> Vgl. Wagner (1995), S. 24; Zorn (1976), S. 884.

von aus, dass etwa die Hälfte der 1939 auf dem Gebiet der 1949 gegründeten Bundesrepublik Deutschland vorhandenen 10,6 Millionen Wohnungen nach Kriegsende beschädigt waren. Durch unmittelbare Kriegshandlungen wurden rund 2,35 Millionen Wohnungen vollständig zerstört und waren somit unbewohnbar. Circa weitere 2,45 Millionen Wohnungen wurden mehr oder weniger beschädigt, blieben allerdings bewohnt.<sup>384</sup> Die Zerstörungen konzentrierten sich dabei einerseits auf die vom Luftkrieg ins Visier genommenen industriell geprägten und hoch verdichteten Regionen und Großstädte sowie andererseits auf jene vom Bodenkrieg zerstörten Regionen, durch die sich der Vormarsch der Alliierten vollzog. Die ohnehin durch diese Kriegszerstörungen in den drei westlichen Besatzungszonen bestehende Wohnungsnot wurde durch den Zuzug von rund 9,4 Millionen Binnenflüchtlingen (Heimatvertriebene, aber auch Kriegsgefangene) aus anderen Teilen des ehemaligen Deutschen Reiches (insbesondere den so genannten Ostgebieten u.a. Ostpreußen, Schlesien, dem Sudetenland, aber auch aus dem Elsass, Lothringen und Ostbelgien und der sowjetischen Besatzungszone) zusätzlich verstärkt.<sup>385</sup> Dieses Kontingent der Wohnungssuchenden stieg bis weit in die 1950er Jahre durch den Zuzug weiterer Menschen, ab den 1950er Jahren vornehmlich aus der sowjetischen Besatzungszone bzw. Deutschen Demokratischen Republik, an.<sup>386</sup> Die Einwohnerzahl der auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland lebenden Menschen betrug nach der Volkszählung vom 13. September 1950 rund 50,8 Millionen (einschließlich West-Berlin) und lag somit 18,1 Prozent über dem Wert der Volkszählung vom 17. Mai 1939 für das entsprechende Gebiet.<sup>387</sup> Die Einwohnerzahl der Bundesrepublik lag 1955 bereits 23 Prozent über dem Bevölkerungsstand jenes Teilgebietes des früheren Deutschen Reiches von 1938. Auf der Nachfrageseite nach Wohnraum war somit ein enormer Anstieg zu verzeichnen gewesen. Die Wohnungsnot wurde zudem durch die Angebotsseite weiter verschärft. Hinzu kam ein „historischer“ Wohnungsfehlbestand von rund 2 Millionen Wohnungen, bedingt durch einen Rückgang der Neubautätigkeit zu Lasten der Rüstungsproduktion bereits ab Mitte der 1930er Jahre sowie einer mit Beginn des Krieges nahezu vollständig zum Erliegen gekommenen Wohnungsproduktion.<sup>388</sup>

---

<sup>384</sup> Vgl. Stadler (1955), S. 1f.; Degner (1982), S. 503; Schulz (1994), S. 39. Vgl. aber auch Henning (1974), S. 191; Trippe (1951), S. 131.

<sup>385</sup> Vgl. Schulz (1994), S. 39ff.

<sup>386</sup> Häuser beziffert die Zahl der gesamten Flüchtlinge und Vertriebenen, die in das Gebiet der 1949 gegründeten Bundesrepublik Deutschland zwischen 1945 und 1960 strömten, auf ca. 12 Millionen Menschen. Vgl. Stolper (1964), S. 233. Zu ähnlichen Ergebnissen kommt Henning. Henning beziffert die Anzahl der gesamten Flüchtlinge, die in die Bundesrepublik kamen, auf rund 9 Millionen Heimatvertriebene und etwa 3 Millionen Menschen aus der sowjetischen Besatzungszone. Vgl. Henning (1974), S. 238.

<sup>387</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch der Bundesrepublik Deutschland (1961), S. 38.

<sup>388</sup> Vgl. Amtliche Begründung zum Ersten Wohnungsbaugesetz (Bundesanzeiger 1950, Nr. 87, S. 8) abgedruckt bei Brecht (1951), S. 12ff.

Die Zahlenangaben über den tatsächlichen Wohnungsfehlbestand weisen erhebliche Differenzen auf. Das Bundesministerium für Wohnungsbau veranschlagte das Wohnungsdefizit für 1950 auf etwa 4,8 Millionen Wohnungen, wohingegen das Statistische Jahrbuch zum 13. September 1950 einen Fehlbestand von mehr als 6,5 Millionen Wohnungen ausweist.<sup>389</sup> Andere (Experten-)Schätzungen bestätigen dabei eher die Zahl eines Wohnungsdefizites von mindestens 5 bis 6,6 Millionen Wohnungen.<sup>390</sup> Insgesamt belegen die vorangegangenen Zahlen die Notwendigkeit eines Wiederaufbaus, dessen Prozess wesentlich das spätere Wachstum der Wohnungsbaufinanzierer, insbesondere der deutschen Bausparkassen, bestimmte. Die Beseitigung der Wohnungsnot, die eine politische und soziale Sprengkraft mit sich brachte, stellte für den neu gegründeten westdeutschen Staat eine der größten Herausforderungen dar.<sup>391</sup> Daher war eine rasche Behebung der Wohnungsnot existentiell für die Akzeptanz der neuen Demokratie in Deutschland und die marktwirtschaftliche Wirtschaftsordnung des noch jungen Staates. Dementsprechend kam der Wohnungs(bau)politik in der unmittelbaren Nachkriegszeit eine große Bedeutung zu, was sich nach außen auch darin zeigte, dass unter der von Bundeskanzler Adenauer geführten ersten Regierung ein Bundesministerium speziell für den Wohnungsbau geschaffen wurde.<sup>392</sup> Ziel war es, möglichst viele Menschen möglichst schnell mit Wohnraum zu versorgen.<sup>393</sup> Vor diesem Hintergrund und mit der Maßgabe die allgemeine Wohnungsnot zu beseitigen, wurden noch in der ersten Legislaturperiode zahlreiche Gesetze zur Wohnungsbaupolitik sowie zu dessen Förderung verabschiedet, darunter das Erste Wohnungsbaugesetz am 27. April 1950, das Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlebergbau am 23. Oktober 1951, das Wohnungsbau-Prämienengesetz am 17. März 1952 sowie das Erste Gesetz zur Förderung des Kapitalmarktes am 15. Dezember 1952.<sup>394</sup>

---

<sup>389</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch 1953, S. 298 (Daten zum 13. September 1950).

<sup>390</sup> Vgl. Trippen (1951), S. 131; Stolper (1964), S. 233; Kühne-Büning (1994), S. 202; Schulz (1994), S. 39-41. Pohl (1998), S. 44. Schulz berechnet dabei sehr detailliert das Wohnungsdefizit und kritisiert die Berechnung des Wohnungsbauministeriums als zu niedrig.

<sup>391</sup> Vgl. auch Siegrist/Sträth (1996), S. 8ff.; Schildt (1996), S. 31.

<sup>392</sup> Zur ursprünglich vorgesehenen Installierung eines Wohnungsbauministeriums „auf Zeit“ vgl. Kornemann (2001), S. 124-125.

<sup>393</sup> Vgl. Flender/Hollatz (1969), S. 45.

<sup>394</sup> Eine Übersicht über die wohnungspolitischen Zielsetzungen und wichtigsten Gesetze im Rahmen der Wohnungsbaupolitik zwischen 1949 und 1991 erhält man bei Kornemann. Vgl. Kornemann (2001), S. 125-140.

## 4.1.2 Bausparen als Teil des gesamtwirtschaftlichen Sparprozesses – empirische Ergebnisse

### 4.1.2.1 Ziele und Motive der Bausparer

Welche Ziele und Motive verfolgt nun ein Bausparer mit seinen Einlagen die er dem Finanzintermediär Bausparkasse anvertraut? – Eine triviale Antwort auf diese Frage trägt die Bezeichnung „Bausparen“ bereits in sich, zumal es sich dabei um ein Zwecksparen handelt: Das heißt, es handelt sich um einen Sparvorgang, mit dem primären Zweck aus den angesparten Mitteln, den Bau bzw. den Kauf eines Eigenheims (Wohnung bzw. Haus) zu finanzieren, wengleich die Erwägungen, die den Sparer dazu führen, Wohneigentum zu erstreben und zu begründen, wesentlich differenzierter sind.<sup>395</sup> Damit ist das Bausparen in seiner institutionellen Ausstattung ganz auf dieses Ziel ausgerichtet. Dieses Ziel ist vielfach mit dem Streben nach Individualität, der Entfaltung der Persönlichkeit und dem Wunsch verbunden, sein eigener Herr zu sein sowie unabhängig vom Vermieter zu werden, so dass eine gewisse Sicherheit besteht, nicht unfreiwillig aus seiner gewohnten Umgebung verdrängt zu werden.<sup>396</sup> Allerdings fällt die Erreichung dieser Ziele (bei Annahme gleicher Präferenzen) bei den verschiedenen Wohneigentumsformen unterschiedlich aus, da der Eigentümer eines Einfamilienhauses weit mehr Entfaltungsmöglichkeiten hat, als ein Eigentümer einer Wohnung, weil dort durch die „Sphäre des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums“ weit höhere Schranken gesetzt sind.<sup>397</sup> Ein weiteres Motiv, das regelmäßig aufgrund der relativ langen Nutzungsdauer von Wohneigentum eine erhebliche Rolle spielt,<sup>398</sup> ist die Alterssicherung (durch Mietersparnis im Eigenheim bzw. periodischer Ertrag beim Mietshausbesitz sowie Liquidationsmöglichkeit durch Verkauf oder Beleihung).<sup>399</sup> Die tatsächliche Erreichung dieses Ziels und damit die Beanspruchung des Bauspardarlehens hängt jedoch noch von zahlrei-

---

<sup>395</sup> Als sekundäre Zielsetzung, unter der Voraussetzung, dass bereits Eigentum an einer Immobilie erworben wurde, kann ein Bausparer mit den angesparten Mitteln auch die Sanierung, Modernisierung oder eine wie auch immer geartete wohnungswirtschaftliche Maßnahme finanzieren. Zu den Funktionen des Eigentums im Allgemeinen vgl. Küng (1964).

<sup>396</sup> Vgl. Laux (1981), S. 239ff.; Weissbarth/Hundt (1983), S. 14f. sowie S. 48f. Weissbarth und Hundt führen als Motive für den Wohneigentumserwerb –basierend auf einer von Infratest 1980 durchgeführten Repräsentativbefragung– weiter aus: „In unmittelbarem Erlebniszusammenhang mit dem Gefühl, sein eigener Herr zu sein, steht auch der Wunsch, ein auf seine persönlichen bzw. familiären Verhältnisse zugeschnittenes Haus bzw. Wohnung erwerben zu können. Dabei spielen insbesondere auch der Wunsch nach mehr Wohnfläche, aber auch die Realisierung individueller Wohnvorstellungen eine wichtige Rolle. Kinder sind häufig ein wichtiger Grund für die Entscheidung zum Eigentumserwerb. [...] Daneben spielen auch finanzielle Gründe eine Rolle. So wird das Eigentum langfristig für billiger als das Wohnen zur Miete gehalten, [...] Auch das Argument ‚Häuser sind heute die beste Geldanlage‘ spielt eine wichtige Rolle.“

<sup>397</sup> Zu weiteren Details dazu vgl. Schmittgen (1977).

<sup>398</sup> Schüler ermittelt für die durch einen Bausparvertrag finanzierte Immobilie eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von rund 40-50 Jahren. Demgegenüber fallen die Nutzungsdauern von anderen Sachvermögenwerten, die mittels Kontensparen erworben wurden (z.B Autos, Möbel), mit 5-15 Jahren deutlich geringer aus. Vgl. Schüler (1963), S. 89.

<sup>399</sup> Vgl. Kornemann (1978), S. 135.

chen weiteren, mit Unsicherheit behafteten Faktoren ab (u.a. vom verfügbaren Haushaltseinkommen, den Finanzierungskosten der 1. Hypothek sowie erforderlichen Bau- und Grundstückskosten).

Eine triviale Beantwortung der eingehenden Frage stößt allerdings an ihre Grenzen. Die Frage nach den Zielen und Motiven der Bausparer ist nicht nur unter volkswirtschaftlichen, insbesondere wohnungsbaupolitischen Gesichtspunkten von Interesse, sondern vielmehr auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht der Bausparkassen, da nicht zuletzt von den Wünschen und Zielen der Eigenheimwilligen die Abgrenzung des Marktpotentials einer Bausparkasse abhängt und somit ihre absatzpolitischen Aktivitäten (z.B. Werbeaufwand, Aufbau der Vertriebsorganisation etc.),<sup>400</sup> wenngleich sich daraus nicht unmittelbar eine wirksame Nachfrage nach Bausparverträgen ableiten lässt. Bausparen ist zunächst eine konkrete Sparformwahl innerhalb des langfristigen Kontraktsparens als Teil der Einkommensverwendung. Dementsprechend sind sämtliche Faktoren von Bedeutung, welche sowohl das langfristige Sparverhalten beeinflussen, als auch jene Komponenten, welche die konkrete Sparform Bausparen betreffen. Bei der Beantwortung der Frage nach den Motiven und Zielen der Bausparer wird versucht, empirische Befunde ebenso mit einzubeziehen wie unterschiedliche Anlagepräferenzen und Rangordnungen von Bedarfsstrukturen.<sup>401</sup>

Aus Sicht des Bausparers kann beim Abschluss eines Bausparvertrages neben dem bereits oben erwähnten Motiv, die mit dem Bausparvertrag angesparten Mittel zur Finanzierung einer wohnungswirtschaftlichen Maßnahme zu verwenden, schließlich noch das Motiv der Geldanlage (Renditemotiv) eine Rolle spielen, im Kapitel 2.1.2.2 wurden diese Renditesparer als „unechte“ Bausparer bezeichnet. Beide Motive können aufgrund der langfristigen Natur des Bausparvertrages, insbesondere wegen der zum Teil mehrere Jahre andauernden Sparphase, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses das Entscheidungskalkül des Bausparers determinieren, wenn also die abschließende Verwendung der Mittel noch ungewiss erscheint.<sup>402</sup> Diese Sparer mit noch unbestimmtem Sparziel, die sich aufgrund der langfristigen Natur dieser Form des Kontraktsparens erst später als „echte“ bzw. „unechte“ Bausparer qualifizieren, sind aus Sicht der Bausparkasse ebenso wie die Renditesparer eine Zielgruppe, da das Kollektiv (hier die Darlehensnehmer) regelmäßig von diesen „Darlehensverzichtern“ profitiert, weil sich deren Zuteilungsfristen bauparmathematisch, wie in Kapitel 2.1 dargestellt, verkürzt.

---

<sup>400</sup> Vgl. Oelsner (1984), S. 194ff.

<sup>401</sup> Voigt verweist darauf, dass Bausparer ihr erstrebtes Eigenheim oft bauen, „ohne daß danach gefragt wird, ob nach irgendeiner objektiven Rangordnung zur Zeit rentablere Investitionsvorhaben noch unbefriedigt sind.“ Vgl. Voigt (1950), S. 347.

<sup>402</sup> Vgl. Bock (1984), S. 55.

Bausparkassen nehmen in der Regel eine wie hier aufgezeigte Unterteilung in echte und unechte Bausparer nicht vor, wenngleich sie Prognosen über die Verteilung beider Gruppen zur Kollektivsteuerung vornehmen.

Der Wunsch nach Wohneigentum steht bei den Zielen der Anleger dabei ganz weit oben.<sup>403</sup> Wie stark dieser Wunsch verbreitet ist, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, haben verschiedene Umfrageergebnisse immer wieder belegt. Allerdings gibt es keine amtlichen Statistiken, die den Prozentsatz der Haushalte mit Wunsch nach Wohneigentum erfassen. Daher sollen an dieser Stelle beispielhaft die Ergebnisse von verschiedenen Instituten zu verschiedenen Zeitpunkten kurz dargestellt werden, welche dieses Ziel ebenso bestätigen, wie der langfristige Trend einer höheren Wohneigentumsquote in Deutschland (siehe auch Abbildung 10 auf der nächsten Seite):<sup>404</sup>

- Repräsentativerhebung (Durchführung und Auswertung) von 2.930 Personen im Alter zwischen 25 bis unter 60 Jahre nach den Auswahlmerkmalen Alter, Geschlecht, Beruf des Meinungsforschungsinstitutes EMNID K.G., Bielefeld, im Mai 1955 in allen westlichen Bundesländern (ohne Berlin und Saarland): 54 Prozent der Befragten antworteten auf die Frage, ob sie wünschen im Eigentum oder zur Miete zu wohnen, dass sie das Eigentum präferierten, obwohl nur 22% der Befragten zum damaligen Zeitpunkt tatsächlich im eigenen Heim lebten.<sup>405</sup>
- In der Einkommens- und Verbrauchsstatistik 1969 rangiert bei den befragten Haushalten der Kauf von Haus, Grundstück oder Eigentumswohnung als konkretes Sparziel auf Platz drei mit 16,7 Prozent, hinter dem Kauf größerer Gebrauchs- und Einrichtungsgegenstände (20,7 Prozent) und Urlaubsreisen (23,7 Prozent).<sup>406</sup>
- Umfrageergebnis des Allensbacher Institut für Demographie aus dem Juni 1976: 76 Prozent der Befragten antworteten, dass sie möglichst in einem Einfamilienhaus leben möchten, wobei tatsächlich nur rund 40 Prozent der Befragten zum damaligen Zeitpunkt im eigenen Heim wohnten.<sup>407</sup>

---

<sup>403</sup> Zu den Charakteristika des Wirtschaftsgutes Wohnung bzw. Haus und seiner Nutzungsleistungen sowie den Besonderheiten aus Sicht von Anbieter und insbesondere Nachfragern vgl. Kühne-Büning (1994), S. 6-17. Danach zählt die Wohnungsnachfrage zu den Grundbedürfnissen des Menschen (*basic needs*), „deren Befriedigung zur Sicherung seiner biologischen wie auch geistigen Existenz unerlässlich ist. Hieraus resultiert die Dringlichkeit, die das Wohnen innerhalb der Bedürfnisstruktur eines Haushaltes besitzt“. vgl. Kühne-Büning (1994), S. 14; Lütge (1949), S. 32.

<sup>404</sup> Neben den hier vorgestellten Untersuchungen, die überwiegend auf positive Einstellungen der Bevölkerung bzw. der Befragten auf Wohneigentum zurück schließen lassen, existierten jedoch auch negative Einstellungen der Bevölkerung, welche jedoch seltener Anlass von Befragungen waren.

<sup>405</sup> Vgl. Simon (1955), S. 38ff.

<sup>406</sup> Vgl. Euler (1971), S. 138.

<sup>407</sup> Vgl. Allensbacher Jahrbuch für Demoskopie (1977), S. 248f.

- Repräsentativumfrage vom Juli 1980: darin haben rd. 80 Prozent der Befragten den Wunsch nach Wohneigentum geäußert.<sup>408</sup>

Die regelmäßig hohen Werte mit dem Ziel ein Eigenheim zu besitzen, die in sich in nahezu allen Umfrageergebnissen widerspiegeln, resultieren insbesondere auch aus der Tatsache, dass der Anteil der Haushalte mit Wohneigentum in Deutschland traditionell sehr niedrig ist.

Land	Anteil der Eigentümer-Haushalte in Prozent
Schweiz	30
Luxemburg	59
Schweden	57
Norwegen	67
BRD	37
Dänemark	52
USA	65
Frankreich	47
Belgien	61
Niederlande	44
Kanada	62
Australien	70
Österreich	50
Japan	60
UK	59
Italien	59
Spanien	64
Irland	74

Quelle: Boleat, Mark (1985): National Housing Finance Systems: a comparative study, London, S. 461.

#### Abbildung 9: Wohneigentumsquoten im internationalen Vergleich

Die folgende Abbildung zeigt, dass die Wohneigentumsquote in Deutschland seit Mitte der 1960er Jahre kontinuierlich gestiegen ist.

Jahr	1950 <sup>1)</sup>	1960 <sup>2)</sup>	1965 <sup>2)</sup>	1972 <sup>2)</sup>	1978 <sup>2)</sup>	1993 <sup>1)</sup>	2002 <sup>3)</sup>
Wohneigentumsquote	41%	32,4%	31,3%	33,5%	36,1%	41%	45%

Quellen: <sup>1)</sup> ifs – Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen, Bonn; <sup>2)</sup> Statistisches Bundesamt, 1%-Wohnungstichproben 1960, 1965, 1972, 1978; <sup>3)</sup> US Census Bureau.

#### Abbildung 10: Die Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland

Das Absinken der Wohneigentumsquote von 1950 bis Anfang der 1960er Jahre ist darauf zurückzuführen, dass in der damaligen Zeit aufgrund des starken Bevölkerungszuwachses, bedingt vor allem durch den Zuzug von Binnenflüchtlingen sowie der noch vorhandenen

<sup>408</sup> Vgl. Zink (1982).

Kriegszerstörungen die Wohnungsnot rasch gelindert werden musste. Um dies zu erreichen, forcierte die Wohnungspolitik in dieser Zeit den Mietwohnungsbau.<sup>409</sup> Erst als die größte Not gelindert war, vollzog sich allmählich eine wohnungsbaupolitische Wende<sup>410</sup> hin zu einer stärkeren Förderung der Eigenheimbaus gegenüber dem Mietwohnungsbau. Auch deshalb begann die Wohneigentumsquote seitdem langsam, aber kontinuierlich anzusteigen.

Der Anstieg der Wohneigentumsquote mag auf den ersten Blick über einen derartig langen Zeitraum vergleichsweise schwach aussehen und man könnte meinen, dass in diesem Zeitraum kaum Impulse auf den bzw. vom Wohnungsbausektor ausgegangen sind. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass im gleichen Zeitraum die Anzahl der Haushalte und des Wohnungsbestandes ebenfalls gestiegen sind.<sup>411</sup> Gleichwohl bleibt die Wohneigentumsquote in Deutschland im internationalen Vergleich nach wie vor sehr niedrig bzw. der Anteil der Mieterhaushalte *vice versa* hoch, was folgende Abbildung deutlich macht:<sup>412</sup>

Angaben in Prozent	Owner occupied (Eigentümer-Haushalte)	Rented sector (Mieter-Haushalte)	Private rented (Privat)	Social rented (Sozialmiete)
Belgien	62	36	30	6
Dänemark	55,5	43,3	22,1	21,2
Spanien	76	18	16,6	1,4
Frankreich	54,2	36,8	19,7	17,1
Griechenland	70	26,5	26,5	-
Irland	81	19	8,4	10,6
Italien	67	30,7	23,1	7,6
Luxemburg	68	32	31	1
Niederlande	45	52	15,7	36,3
Portugal	58	36	24,7	11,3
Deutschland	40	60	43	17
UK	67,6	32,4	7	25,4

Quelle: McKillop/Ferguson (1993), S. 195; Eigene Darstellung

Anmerkung des Verfassers: Die Werte der Spalten "Private rented" und "Social rented" ergeben in Summe den Wert der Spalte "Rented sector". McKillop und Ferguson nennen keine Gründe dafür, dass für einige Länder die Summe der Eigentümer- und Mieterhaushalte nicht 100-Prozent beträgt.

### Abbildung 11: Wohneigentumsquoten und Mieterhaushalte in Europa

Die für Deutschland niedrige Wohneigentumsquote im internationalen Vergleich ist nur teilweise auf die kriegsbedingten Umstände zurückzuführen, vielmehr jedoch auf zahlreiche andere Faktoren wie z.B. den relativ höheren Verdichtungsgrad in Deutschland; die staatliche

<sup>409</sup> Vgl. Jokl (2009), S. 45. Jokl bemerkt im Hinblick auf den deutschen Wohnungsmarkt zudem, dass „die Wohneigentumsquote noch höher wäre, wenn das Angebot an Mietwohnungen auf einem ähnlichen niedrigen Qualitätsstandard läge wie in vielen anderen westlichen Ländern. Auch das Mietrecht und die eigentumsähnlichen Rechte der Mieter sind zusätzliche Anreize, sich von einem Vermieter mit Wohnraum versorgen zu lassen, statt selbst für die Errichtung von Wohneigentum zu sorgen.“

<sup>410</sup> Vgl. diese Wende kam im 2. Wohnungsbaugesetz von 1956 zum Ausdruck, in dessen §1 es heißt: „Die Förderung des Wohnungsbaus soll überwiegend der Bildung von Einzeleigentum (Familienheimen und eigen genutzten Eigentumswohnungen) dienen. Zur Schaffung von Einzeleigentum sollen der Sparwille und Bereitschaft zur Selbsthilfe angeregt werden.“

<sup>411</sup> Vgl. Anhang 45.

<sup>412</sup> Zu weiteren Gründen der in Deutschland im internationalen Vergleich niedrigen Wohneigentumsquote vgl. McKillop/Ferguson (1993), S. 198f.; Köster/Mezler (1979), S. 17-25.

Förderung des sozialen Wohnungsbaus (Objektförderung), welche vor allem bis Mitte der 1970er Jahre dem Mietwohnungsbau (zu Lasten eines stärkeren Eigenheimwohnungsbaus) zugute kam; den in anderen europäischen Ländern günstigeren steuerlichen Rahmenbedingungen zum Erwerb von Wohneigentum (z.B. der Schuldzinsabzug vom zu versteuernden Einkommen in Großbritannien und Dänemark);<sup>413</sup> höhere Transaktionskosten zum Erwerb von Wohneigentum (u.a. Grunderwerbssteuer, Notar- und Maklergebühren); höherer Qualitätsansprüche an den Erwerb von Wohneigentum in der Bundesrepublik, mit dem höhere Herstellungskosten bzw. Kaufpreise verbunden sind sowie durchschnittlich höherer Eigenkapitalanforderungen im Rahmen der Finanzierung;<sup>414</sup> der von den Gemeinden zu gering ausgewiesene Bestand an Bauland, der dazu führt, dass Bauland ein tendenziell knappes und teures Gut ist.<sup>415</sup> Allerdings gibt es auch Autoren, welche eine zu geringe staatliche Förderung im Bereich der Eigentumsbildung sehen.<sup>416</sup> Abschließend sei auch auf Autoren verwiesen, die in einer Ausweitung bzw. zu hohen Wohneigentumsquote volkswirtschaftliche Nachteile sehen, da Investitionen in Immobilienvermögen relativ viel Kapital binden, das einem Objektisiko ausgesetzt ist. Kommt es nämlich zu regionalen Strukturveränderungen der Wirtschaft, entsteht das Risiko von Vermögensverlusten bei gleichzeitig sinkender Mobilität mit zunehmender Abhängigkeit an einen möglicherweise zu engen Arbeitsmarkt und der Folge, dass Berufschancen an einem anderen Ort nicht wahrgenommen werden.<sup>417</sup> Bei Betrachtung der absoluten Zahlen jener Haushalte, die Wohnungseigentum erworben haben, sind die Verhältniszahlen jedoch zu relativieren.

Darüber hinaus werden traditionell im Rahmen des Sparkapitalprozesses drei Ziele bzw. Anlagepräferenzen unterschieden: Sicherheit, Rendite und Liquidität. Diese Ziele finden auch beim Bausparen ihren Ausdruck. Die Verfolgung bzw. Schwerpunktsetzung jeweils eines

---

<sup>413</sup> In Deutschland sind Fremdkapitalzinsen steuerlich nicht von selbst genutzten Wohnimmobilien abziehbar, sondern nur von fremd vermieteten Wohnobjekten.

<sup>414</sup> Vgl. Bühler (1965), S. 59-63. Bühler vergleicht in seiner Arbeit die US-amerikanischen *Savings and Loan Associations* mit den deutschen Bausparkassen und weist u.a. darauf hin, dass in Deutschland die Massivbauweise vorherrschend ist, während in den USA die „Einfamilienhausproduktion“ industriell erfolgt (mit z.T. vorgefertigten Bauelementen). Außerdem weist Bühler darauf hin, dass die technischen Nutzungsdauern von Wohnhäusern in den USA z.T. nur rund 40 Jahre betragen.

<sup>415</sup> Die Ursachenforschung bezüglich der vergleichsweise niedrigen Eigenheimquote in Deutschland ist nicht Gegenstand der vorliegenden Arbeit, auch wenn das Bausparen sehr häufig mit dieser Thematik in Verbindung gebracht wird. Dem interessierten Leser seien daher beispielhaft folgende Quellen zum weiteren Studium genannt: Bieling (1980), S. 8; Pfeiffer (1975), S. 39-46; Jokl/Zehnder (2001), S. 397; sehr ausführlich die Studie von Köster/Mezler (1979).

<sup>416</sup> Vgl. Englert (1976), S. 24f.; Kornemann (1977), S. 799f.

<sup>417</sup> Vgl. zu den negativen Konsequenzen der Immobilität der Eigentumswohnung bzw. des Eigenheims u.a. Hain (1995), S. 51-53; Eekhoff (1991), S. 404; Nachtkamp (1984), S. 239. Anders Kornemann: Nach Kornemann sind Mieter ebenso immobil wie Eigentümerhaushalte, da sie bspw. Arbeitsplatzangebote ablehnen, welche mit einem Umzug bzw. einer dann höheren Miete verbunden sind. Denn in Folge eines Umzuges, müssten sich die Mieter an anderer Stelle eine neue Wohnung suchen, deren Mietpreisbildung sich in solchen Fällen frei vollzieht und den aktuellen, gerade in Wachstumsregionen, meist höheren Mietpreis für eine gleichwertige Wohnung bezahlen. Vgl. Kornemann (1978), S. 135.

Zieles erfolgt dabei in der Regel zu Lasten eines anderen Zieles. Diese Ziele spielen für den Bausparer eine nicht unerhebliche Rolle, wobei davon auszugehen ist, dass das Ziel Sicherheit an erster Stelle steht. Dies ist nicht nur damit zu begründen, dass das Bausparen ein dem Gesetz nach risikoarmes Sparen ist, was durch die hohe Regulierung des gesamten Bausparprozesses und die Spezialgesetzgebung zum Ausdruck kommt,<sup>418</sup> sondern vielmehr mit dem Ziel des Sparerers, das dieser ein als notwendig erachtetes Eigenkapital zur Finanzierung einer wohnungswirtschaftlichen Maßnahme ansparen möchte, mit dessen Verfügung er zu einem späteren Zeitpunkt fest rechnen kann. Unter Renditegesichtspunkten ist die Anlageform Bausparen bspw. gegenüber dem Wertpapiersparen und anderen Anlagen weniger rentabel, insbesondere wenn von der Subventionierung dieser Anlageform durch Wohnungsbauprämien und andere Vergünstigungen abstrahiert wird.<sup>419</sup> Schüler ermittelte 1963 unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren (wie z.B. der jeweiligen Kapitalmarkt- bzw. Konjunkturlage) folgende Bandbreiten für die Rentabilitäten verschiedener Geldanlageformen:<sup>420</sup>

- Bausparen 2,5-3 Prozent
- Kontensparen 3-5,5 Prozent
- Lebensversicherung 5-8 Prozent
- Pfandbriefe und Obligationen 4-8 Prozent
- Aktien unterschiedlich

Allerdings kann sich der Bausparer durch den Renditeverzicht, sofern er sich *ex post* als tatsächlicher Bausparer erweist, somit ein zinsgünstiges, kapitalmarktunabhängiges Darlehen mit *ex ante* feststehenden Konditionen sichern. So gesehen kann er durch Inanspruchnahme eines günstigeren Kredites somit wiederum einen positiven Renditeeffekt erzielen.<sup>421</sup> Unter Einbezug staatlicher Subventionen kann vom Bausparen jedoch auf so genannte „Renditesparer“ bzw. „unechte Bausparer“ eine erhebliche Nachfrage ausgehen. Allerdings können diese Bausparer eine höhere Rendite durch staatliche Subventionen nur erzielen, wenn die gesetzlichen Bindungsfristen für eine prämienunschädliche Rückzahlung eingehalten werden (in der Regel sieben Jahre). Somit müssen diese „Renditesparer“, wenn sie die maximale Effektiv-

---

<sup>418</sup> Das Risiko des Einlagenverlustes für den Bausparer ist sehr gering. Bei Liquidation einer Bausparkasse kommt es gemäß ABB §32 Absatz 3 und 4 zur vereinfachten Abwicklung. Dabei wird den sich noch in der Sparphase befindlichen Bausparern ihre Einlage zurückgezahlt, wie es durch die Tilgungsrückflüsse möglich ist. Das Risiko liegt für den Bausparer vielmehr im Verlust des (u.U. günstigeren) Darlehensanspruch sowie der nicht sofortigen Verfügbarkeit seiner Guthaben.

<sup>419</sup> Vgl. Anhang 40.

<sup>420</sup> Vgl. Schüler (1963), S. 90f.

<sup>421</sup> Der Renditeeffekt schlägt sich beim Bauspardarlehen in den ersparten zusätzlichen Zinsen (Opportunitätskosten) nieder, welche der Bausparer bei Inanspruchnahme einer kapitalmarktabhängigen Hypothek zusätzlich hätte zahlen müssen. Beispielsweise hat ein Bausparer nominal max. 5 Prozent Zinsen in einer Standardproduktvariante gezahlt. Selbst im Jahre 1978 als die Zinsen für erststellige Hypothekarkredite auf Grundstücke mit 6,42 Prozent ihren Tiefstwert erreichten, hätte der Bausparer besser gestanden (Vgl. Abbildung 3).

verzinsung erreichen wollen, Abstriche bei der täglichen Verfügbarkeit ihrer Einlagen in Kauf nehmen, also der Liquidität.

Schließlich ist die Bausparanlage bei Betrachtung des dritten Kriteriums, der Liquidität, für kurzfristig orientierte Anleger weniger attraktiv, da die Guthaben nicht täglich verfügbar sind. Im Fall, dass ein bestehendes Kollektiv keine neuen Mitglieder gewinnt, muss ein Einleger so lange auf die Rückzahlung seiner Einlagen warten, bis sich seine Einlage aus den eingehenden Tilgungszahlungen zurückzahlen lässt.<sup>422</sup> Für den echten Bausparer, der seine Mittel langfristig anlegt, kommt es zu Liquiditätswirkungen, da sich die Zuteilung aufgrund bauparmathematischer Bedingungen ebenfalls verzögern kann. Aus diesen Gründen geben die Bausparkassen bei Vertragsabschluss daher auch nicht an, wann die Mittel zur Verfügung stehen.

Zusammenfassend bietet das deutsche Bausparsystem seinen Einlegern bzw. Nachfragern eine vergleichsweise sichere Anlageform, die keinen Kursschwankungen unterliegt, deren Konditionen fest planbar sind, wobei der Termin für die Kreditgewährung bzw. eine Rückzahlung der Einlagen *ex ante* nicht planbar sind.<sup>423</sup>

Außerdem bildet die Rangordnung privater Sparziele eine wesentliche Determinante für den Bausparprozess. Die allgemeine Spartheorie unterstellt grundsätzlich, dass Haushalte in entwickelten Volkswirtschaften zunächst Ersparnisse für kurzfristige Zwecke bilden. Dazu zählen die Vorsorge für allgemeine Notfälle (meist Krankheit, Unfälle, familiäre Nöte, Arbeitslosigkeit), gefolgt von Mitteln für die Anschaffung investiver Verbrauchsgüter (Möbel, Waschmaschine, Kühlschrank) sowie die Urlaubsfinanzierung.<sup>424</sup> Erst wenn für diese Bedürfnisse Mittel zurück gelegt werden und dann aus dem einem Haushalt zur Verfügung stehenden Einkommen weitere Mittel übrig bleiben, können diese längerfristigen Anlagen zugeführt werden. Zu den Sparzielen, die mit längerfristigen Anlagen verbunden sind, zählen im Wesentlichen die Anschaffung von Wohneigentum und die Altersvorsorge (wobei die Anschaffung von Wohneigentum vielfach bereits als Altersvorsorge bezeichnet wird, da bei Zugrundelegen einer intertemporalen Nutzenfunktion im Alter die Kosten für Miete wegfallen).<sup>425</sup> Wenn darüber hinaus einem Haushalt noch freie Mittel verbleiben, unterstellt die Spartheorie,

---

<sup>422</sup> In der Praxis machen die Bausparkassen regelmäßig von der Möglichkeit/von dem Recht Gebrauch und zahlen vorzeitig gekündigte Guthaben nach Ablauf einer Wartezeit von 6-12 Wochen zurück.

<sup>423</sup> Vgl. Bock (1984), S. 56.

<sup>424</sup> Vgl. o.V. (1959), S. 403; Berger (1959), S. 612; Buck (1971), S. 272f.; Felderer (1991), S. 83. Buck stellt dabei in seinem Aufsatz die Ergebnisse einer Befragung über die Sparzwecke der Haushalte in der DDR dar, welche die theoretischen Erkenntnisse bestätigen.

<sup>425</sup> Die Altersversorgung als Sparmotiv ist durch den Prozess des Zwangsparens (Sozialversicherung) bereits zum Teil abgedeckt. Zum Thema Mieten oder Bauen bzw. Kaufen vgl. Laux (1976), S. 457-462. Laux vergleicht dabei die beiden Alternativen modelltheoretisch, wobei die zugrunde liegenden Prämissen durchaus realistisch sind, aber zwangsläufig nicht zutreffen müssen. Vgl. außerdem Berndt (1989), S. 42ff.

dass diese Mittel in risikoreichere bzw. renditeträchtigeren Anlagen investiert werden (insbesondere wenn Risiko mit Volatilität gleichgesetzt wird; meist erfolgt eine Anlage in Aktien und andere Wertpapiere).

In sofern steht das Bausparen aufgrund der hier aufgeführten Rangordnung im Wettbewerb mit anderen Sparformen und Geldanlageformen, wobei letztlich jeder Haushalt unterschiedliche Präferenzen hat.

Von der Grundmotivation und -konzeption her ist das Bausparen ein Vorsorgesparen, bei dem der Sparer das Sparziel offen zu erkennen gibt. Anders als das Versicherungssparen, das ebenfalls ein Vorsorgesparen ist und eher auf die Akkumulation von abstraktem Geldvermögen gerichtet ist, verbindet sich mit dem Bausparen der konkrete Haus-, Grundbesitz- und Wohnungserwerb. Das Bausparen stellt im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung damit „die institutionalisierte Synchronisation von Sparen und Investieren“ dar.<sup>426</sup> Das Bausparen vereint dagegen mit dem Lebensversicherungsgeschäft die eng umgrenzte Funktionsbestimmung, welche bei Sparformen wie dem Konten- oder Wertpapiersparen nicht gegeben sind. Die Motivationen, welche sich hinter den genannten Zielen verbergen sind in der Regel ökonomischer oder psychologischer Natur.<sup>427</sup> Renditesparer, bei denen der Eigenheimwunsch nicht vorherrscht, werden bei Abschluss eines Bausparvertrages eher von ökonomischen Motiven (Renditemaximierung) geleitet. Diese nutzen regelmäßig mit dem Bausparen verbundene Subventionen aus (Inanspruchnahme von Prämien oder steuerlicher Vergünstigungen). Echte Bausparer suchen dagegen ökonomische Vorteile, welche mit der Inanspruchnahme des Bauspardarlehens und damit mit einer konkreten wohnungswirtschaftlichen Maßnahme verknüpft sind (z.B. zinsgünstiges Darlehen, Überbrückung der Restfinanzierung: „2. Hypothek“). Einen weiteren ökonomischen Vorteil für den Eigenheimerwerber bildet der damit verbundene Vermögensbildungsprozess, da konsumtive Mietausgaben in Beiträge zur Vermögensbildung umgeleitet werden. Dieses Vermögen wiederum kann als Teil der Altersvorsorge fungieren, da nach erfolgter Entschuldung zum einen keine Mietbelastungen mehr bestehen, zum anderen Mieterträge aus Vermietung generiert werden können. Darüber hinaus können Vererbungsmotive an die Nachfolgegeneration eine Rolle spielen.<sup>428</sup>

Ein wesentlicher psychologischer Beweggrund, der eng mit dem Bausparen verbunden ist, bildet das menschliche Streben nach Sicherheit, welches regelmäßig ein emotionales Grund-

---

<sup>426</sup> Vgl. Helmstädter (1992), S. 66. Helmstädter analysiert dabei das Problem von regelmäßig auftretenden strukturellen Sparlücken im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung und stellt die These auf, dass insbesondere durch Vor-Sparprozesse, insbesondere das Bausparen, diese Lücke zwischen Ersparnis und Investition geschlossen werden kann, wodurch insgesamt eine Verstetigung bzw. Glättung des Wohnungsbaus und somit der Gesamtwirtschaft erreicht werden kann.

<sup>427</sup> Vgl. Boehme (1960), S. 69ff.

<sup>428</sup> Vgl. Schüler (1963), S. 87.

bedürfnis darstellt. Der bereits erwähnte Aspekt der Sicherung des Lebensstandards im Alter ist damit ebenso verbunden, wie auch die Substanzsicherung von Vermögenswerten, insbesondere bei Inflation.<sup>429</sup> In der oben genannten Repräsentativerhebung des EMNID-Institutes im Mai 1955 war bei 54 Prozent der befragten Eigentumswilligen das Motiv „eigener Herr auf eigenem Grund und Boden zu sein“ dominierend. In dieser Motivlage spiegeln sich nicht zuletzt der Wunsch nach einer zusätzlichen Alterssicherung und das Streben nach Sachwertvermögensbildung, insbesondere nach den Erfahrungen zahlreicher Befragter nach zwei Perioden hoher Inflation, wider.<sup>430</sup>

Weitere psychologische Aspekte des Eigenheimerwerbs bilden die Möglichkeit der freien Entfaltung und Gestaltung in den eigenen Wohnräumen, Prestige- bzw. Selbstdarstellungseffekte und soziale Anerkennung (z.B. innerhalb bestimmter sozialer Schichten). Nicht zuletzt bringt Wohneigentum neben dem persönlichen Freiheitsgefühl auch erweiterte Nutzungsrechte und Verfügungsmöglichkeiten an dem erworbenen Objekt mit sich, welche einem Miethaushalt grundsätzlich nicht zustehen.<sup>431</sup>

Aus Sicht der Bausparkasse, die auch die Interessen des Kollektivs vertritt, kommt noch ein wichtiger psychologischer Effekt hinzu: nämlich ein damit verbundener pädagogischer Lerneffekt, der sich in der regelmäßigen Bildung von Ersparnissen niederschlägt.<sup>432</sup>

#### **4.1.2.2 Die Entwicklung von allgemeiner Sparquote, Bausparquote und Bausparintensität**

In diesem Unterkapitel soll anhand spezifischer Kennzahlen aufgezeigt werden,<sup>433</sup> wie sich das Bausparen –als eine primär auf den Wohneigentumserwerb gerichtete Zwecksparform– im Vergleich zum allgemeinen Sparprozess in der Bundesrepublik Deutschland zwischen 1949 und 1990 entwickelt hat. Die gesamtwirtschaftliche Sparquote (vgl. Anhang 47, Spalte 12) als makroökonomischer Indikator einerseits sowie die Bausparquote als spezifischer mikroökonomischer Indikator andererseits, sollen dazu erste Antworten geben.<sup>434</sup> Weitere Erkenntnisse liefert das Kapitel über die Wettbewerbsbeziehungen der Bausparkassen, hier besonders im Hinblick auf das Passivgeschäft. In engem Zusammenhang mit der Analyse der Bausparquote steht die Erklärung jener Bestimmungsfaktoren, welche die Struktur des Bau-

---

<sup>429</sup> In Deutschland haben die Erfahrungen zweier Kriege mit folgenden Inflationen sowie den anschließenden Entwertungsprozess von Geldvermögen und mehrere Währungsreformen die Sparer dazu motiviert, verstärkt auch in Sachwerte zu investieren, deren Wert bei Inflation im besten Falle überproportional steigt, so dass es sogar zu einer (relativen und/oder absoluten) Substanzvermehrung kommt.

<sup>430</sup> Vgl. Simon (1955), S. 43f.

<sup>431</sup> Vgl. Häpke (1994a/b), S. 97-117 und S. 177ff.

<sup>432</sup> Vgl. generell zu pädagogischen bzw. erzieherischen Aspekten des Staates Raab (1985), S. 333ff.

<sup>433</sup> Vgl. Weiler (1999), S. 800ff.

<sup>434</sup> Weitere Antworten enthält das Kapitel 4.2.7 über die Wettbewerbsbeziehungen in dieser Arbeit. Dort wird im Speziellen auf das Leistungsangebot im Passivgeschäft der Bausparkassen in Konkurrenz zu anderen Finanzintermediären hingewiesen.

sparprozesses determinieren. Dies erfolgt mit Hilfe der so genannten Bausparintensität, einer Kennzahl, die jene drei Komponenten umfasst, welche die Liquidität und somit letztlich die Wartezeit eines Bausparkollektivs bestimmen; dazu zählen die Sparaufkommen (Vor-Sparen), die Zins- und Tilgungszahlungen der Bausparer (Nach-Sparen) sowie die seit 1953 vom Staat gewährten Wohnungsbauprämien.<sup>435</sup>

Die Sparquote bildet den wichtigsten Indikator der Spartätigkeit der privaten Haushalte und ergibt sich aus dem Verhältnis der Ersparnis zum verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte. Für den betreffenden Untersuchungszeitraum lassen sich dabei grob drei Phasen mit unterschiedlichen Entwicklungstendenzen erkennen: Eine erste über zwei Jahrzehnte anhaltende Phase mit einem nahezu stabilen Wachstumstrend von 1953 (dem ersten Jahr mit zur Verfügung stehendem amtlichen Datenmaterial) bis 1975. In diesem Zeitraum hat sich die Sparquote von 5,8 Prozent auf 16,2 Prozent fast verdreifacht. Dieser Wachstumsphase folgte ab 1975, dem Jahr, als ebenfalls der relative Höhepunkt des gesamten Betrachtungszeitraums erreicht wurde, ein Rückgang bis 1983. Von 1983 bis 1990 erfolgte wiederum ein stetiger Wiederanstieg der Sparquote. Der Mittelwert der Sparquote betrug über den Gesamtbetrachtungszeitraum 11,8 Prozent des verfügbaren Einkommens und hat sich im langfristigen Trend deutlich erhöht.

Die wesentliche Ursache der im Trend steigenden Sparquote bzw. zunehmende Sparneigung ergab sich primär daraus, dass sich die Ersparnisse der privaten Haushalte überproportional zu den verfügbaren Einkommen entwickelt haben.<sup>436</sup> Das heißt, immer größere Teile des zur Verfügung stehenden Einkommens wurden aufgrund zunehmender Sättigung nicht konsumtiven Verwendungen, sondern der Ersparnis zugeführt. Darin spiegelt sich nicht nur die Grenznutzentheorie, sondern auch die Keynesianische Liquiditätspräferenztheorie wider. Ausschlaggebend für die gestiegene Sparneigung war der insgesamt steigende Wohlstand (z.B. gemessen am Bruttoinlandsprodukt; vgl. Anhang 47, Spalten 3 und 4). In den 1950er Jahren wurde die zunehmende Sparneigung begünstigt durch gleichzeitig moderat wachsende Verbraucherpreise, welche eine deutliche Erhöhung der realen Kaufkraft nach sich zogen sowie gestiegene Beträge aus staatlichen Transferzahlungen, insbesondere dem Lastenausgleichsfonds.<sup>437</sup> In den 1960er Jahren bestimmten weiterhin wachsende Realeinkommen die zusätzliche Erhöhung der Sparquote. Hinzu kam die vom Staat breit angelegte Förderung der privaten Vermögensbildung (vgl. VermBG), von der weitere Bevölkerungskreise profitierten.

---

<sup>435</sup> Vgl. Laux (1983), S. 71f.

<sup>436</sup> Vgl. Bub (1985), S. 67.

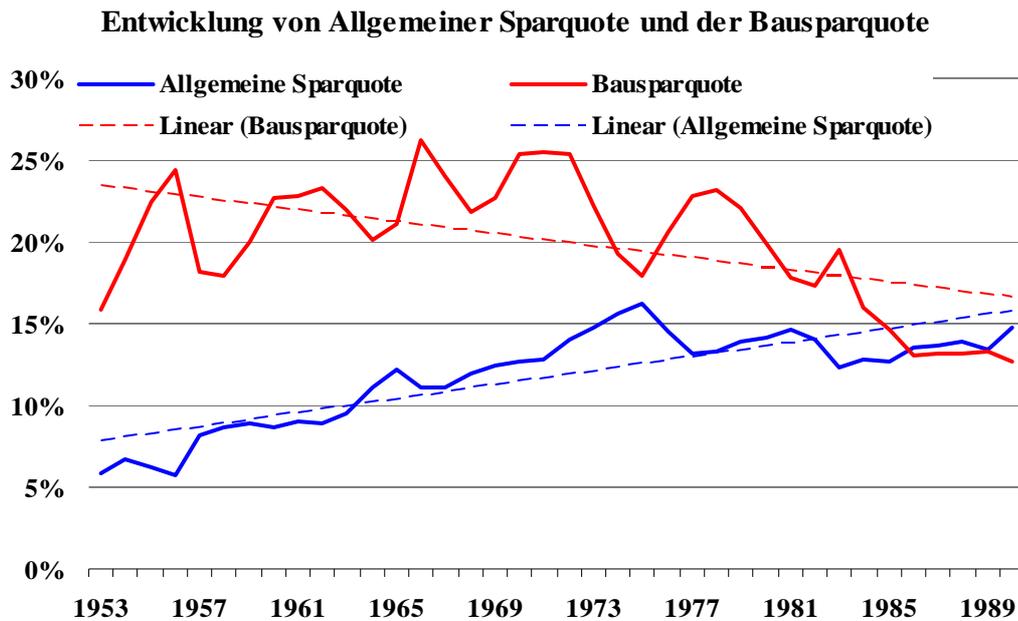
<sup>437</sup> Vgl. Bub (1985), S. 70-71. Müller beziffert die Entschädigungshilfen nach dem 1952 erlassenen Lastenausgleichsgesetz bis Ende 1980 auf DM 104 Mrd. Vgl. Müller (1990), S. 352f.

Infolge von strukturellen Arbeitsmarktproblemen bei gleichzeitig steigender Arbeitslosigkeit, Realeinkommensverlusten infolge erhöhter Inflation und vermindertem Wachstum sowie dem Beginn staatlicher Einschnitte bei der Sparförderung sank ab Mitte der 1970er Jahre die Sparquote bis zu Beginn der 1980er Jahre mit einigen Unterbrechungen. Erst in der 2. Hälfte der 1980er Jahre war wieder in Folge gesamtwirtschaftlich verbesserter Rahmenbedingungen ein, wenn auch nur moderater Anstieg der Sparquote zu verzeichnen. Die wachsende Spartätigkeit wurde ferner von steigendem Geldvermögen begleitet, die ihrerseits steigende Zinseinkommen mit sich brachten. Darüber hinaus spielten für die im Trend steigende Sparquote auch demographische sowie soziale Effekte eine wesentliche Rolle. Zum einen ist davon auszugehen, dass die verstärkte Frauenerwerbstätigkeit eine Steigerung der Spartätigkeit mit sich brachte, zum anderen auch dadurch, dass die allgemeine Erwerbsquote dadurch gestiegen ist, dass die Zahl der jugendlichen Nicht-Erwerbstätigen zurückgegangen ist.

An dieser Stelle interessiert nun, wie sich das Bausparen als ein Teil des gesamten Sparprozesses im Vergleich zu diesem entwickelt hat. Es soll geklärt werden, ob sich die Sparverläufe ähnlich entwickelt haben und ob es bestimmte Einflussfaktoren gab, welche die Struktur des Bausparprozesses im Besonderen determiniert haben. Der Bausparprozess wird dabei anhand zweier Kriterien gemessen, der Bausparquote und der Sparintensität. Die Bausparquote ergibt sich als Quotient des Bausparaufkommens eines Jahres an der Gesamtersparnis dieses Jahres, also gewissermaßen handelt es sich um ein Marktanteilkriterium.<sup>438</sup> Die Sparintensität gibt den Geldeingang in DM auf einen Bausparvertrag an und setzt den Geldeingang ins Verhältnis zur Bausparsumme des durchschnittlich nicht zugewiesenen Vertragsbestandes in DM (vgl. Anhang 7). Bei dieser Kennzahl interessieren vor allem die den Geldeingang bestimmenden Größen.

---

<sup>438</sup> Anmerkung: Dieser Wert misst den Anteil des Bausparens an der Gesamtersparnis.



Eigene Darstellung

**Abbildung 12: Entwicklung von allgemeiner Sparquote und der Bausparquote**

Beim Vergleich der allgemeinen Sparquote zur Bausparquote werden zwei Entwicklungstendenzen deutlich. Zum einen hat sich die Bausparquote im Untersuchungszeitraum im Trend verringert, wohingegen die allgemeine Sparquote angestiegen ist. Zum anderen ist deutlich erkennbar, dass die allgemeine Sparquote trotz Schwankungen insgesamt einen kontinuierlicheren Verlauf im Vergleich zum doch sehr zyklischen Bausparprozess aufweist. Letztere Beobachtung steht zunächst im Gegensatz zu den bisher getroffenen Aussagen zum Bausparen, das als ein festes, meist langjähriges Kontraktsparen mit grundsätzlich gleichmäßigen Sparbeiträgen je Vertrag charakterisiert wurde. Dies ist für den Einzelfall auch zutreffend. Jedoch zeigt sich in Summe, dass das Bausparen insgesamt gegenüber dem allgemeinen Sparprozess wesentlich zyklischer bzw. Konjunktur reagibler gewesen ist.<sup>439</sup> Diese Beobachtungen nehmen bereits ein Ergebnis vorweg, nämlich, dass es sich beim Bausparprozess um einen vom allgemeinen Prozess der Ersparnisbildung abgekoppelten Prozess handelt, der seinen zum Teil eigenen Bestimmungsfaktoren unterliegt.

Die Bausparquote hatte zwischen 1953 und 1990 einen Mittelwert von 20 Prozent an der gesamten Ersparnis auf sich gezogen. Für die 1950er Jahre zeigt sich ein zunächst sehr starker Anstieg beim Bausparen gegenüber dem allgemeinen Sparprozess. Ausschlaggebend dafür waren zum einen die grundsätzlich hohe Bereitschaft breiter Bevölkerungsschichten, Ersparnisse zum Zwecke des Eigenheimerwerbs zu bilden (nicht zuletzt aufgrund der damals beste-

<sup>439</sup> Die Abhängigkeit des Bausparens von Konjunkturzyklen wird in Kapitel 4.2.8 detailliert untersucht.

henden Wohnungsnot), wofür sich das Bausparen anbot, sowie die Einführung der Wohnungsbauprämie im Jahre 1952. Die Einführung der Wohnungsbauprämie, in Ergänzung zur bereits bestehenden steuerlichen Begünstigung des Bausparens, führte zu einer massiven Unterstützung jener Sparmotive, welche auf das Ziel Erwerb von Wohneigentum gerichtet waren. Denn gerade die Wohnungsbauprämie machte das Bausparen unter Renditegesichtspunkten gegenüber anderen Anlageformen attraktiv. Obwohl die Bausparkassen weitere absolute Steigerungen im Mittelzufluss in den Jahren 1957 und 1958 verbuchen konnten, kam es in Relation zum gesamtwirtschaftlichen Sparprozess in diesen Perioden zu einem relativen Rückgang der Bausparquote. Die Ursachen dafür sind nicht eindeutig zu ermitteln, da auch andere Anlageformen nicht durchweg von höheren Zinsen profitieren konnten (z.B. stiegen die Umlaufrenditen öffentlicher Anleihen im Jahre 1957 oder auch die Einlagezinsen für Spareinlagen, jedoch sanken beide 1958). In den folgenden Jahren wiederholte sich das zyklische Verlaufsmuster bei der Bausparquote. Allerdings lässt sich feststellen, dass die Entwicklung der Bausparquote sehr konjunkturreagibel gewesen ist. Dies lässt sich zumindest anhand der deutlichen Ausschläge in Abbildung 12 für die Jahre 1967, 1973 und 1982 feststellen.<sup>440</sup> In Krisenzeiten sparen die Haushalte offensichtlich insgesamt verstärkt. Jedoch gilt dies nicht für das Bausparen, denn das Bausparen, das erhebliche Interdependenzen zur Realwirtschaft, insbesondere zur Bauwirtschaft aufweist, scheint in Krisenzeiten somit nicht mit den Erwartungen der Wirtschaftssubjekte übereinstimmen. Der im Trend aufgezeigte Bedeutungs- bzw. Attraktivitätsverlust des Bausparens am gesamtwirtschaftlichen Sparprozess wiederum wurde vor allem von einer sukzessiv eingeschränkten Bausparförderung sowie zwei langfristigen Determinanten geprägt. Bei den langfristigen Einflussgrößen handelte es sich um einen demographischen Effekt, dem sinkenden Bevölkerungszuwachs trotz gesteigerter Wohnfläche Pro-Kopf, verbunden mit Verschiebungen der Haushaltsstruktur hin zu kleineren Haushalten (so lag die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt 1950 bei 2,99 Personen, 1970 bei 2,74 Personen und 1990 bei 2,25 Personen),<sup>441</sup> sowie dem insgesamt gestiegenen Wohnungsbestand, der zu einer gewissen Marktsättigung geführt hat, und damit zu einer geringeren Nachfrage des auf das „Bauen“ ausgerichtete Produkt Bausparen ausgeübt hat.<sup>442</sup> Obwohl das Wohnen im eigenen Heim ungebrochen zu den wichtigsten Sparmotiven zählte, konnte das Bausparen davon nicht profitieren. Der anhaltende Rückgang der Bausparquote, verstärkt in den 1980er Jahren, lässt sich eventuell auch damit begründen, dass all jene ihr Ziel vom eigenen Heim nun schon realisiert hatten, die sich auch tatsächlich aufgrund ihrer wirtschaftlichen Ressourcen eine derart hohe Investition leisten konnten.

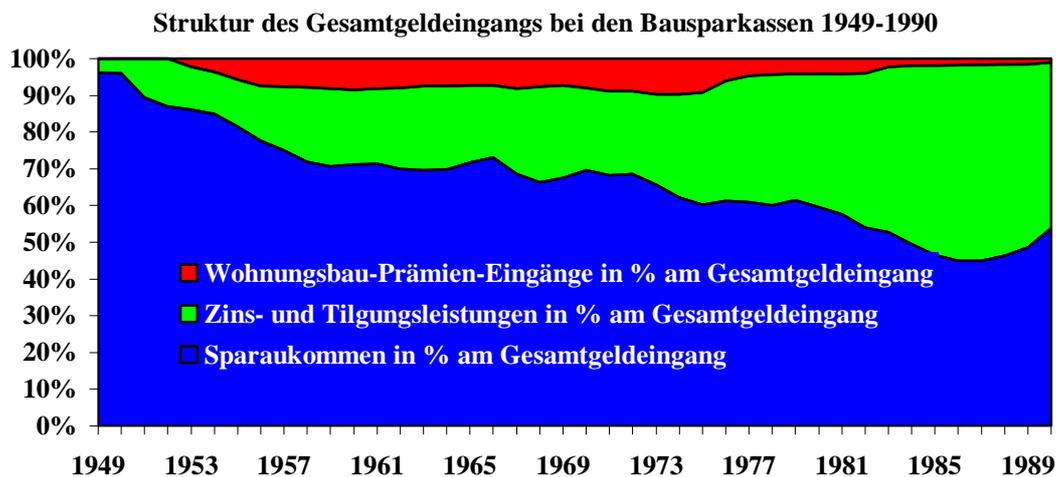
---

<sup>440</sup> Mehr zu makroökonomischen und konjunkturellen Einflüssen auf den Bausparprozess in Kapitel 4.2.8.

<sup>441</sup> Vgl. Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland, verschiedene Jahrgänge.

<sup>442</sup> Vgl. Anhang 45.

Neben diesem Vergleich der unterschiedlichen Verläufe von allgemeinem Sparprozess und dem Bausparen als besonderem Teil dessen, soll im Folgenden die Struktur des Bausparprozesses verdeutlicht werden. Kurzum: es geht darum, die Komponenten bzw. zahlungswirksamen Bestandteile des Bausparprozesses herauszustellen (vgl. Anhang 6). Bei den Komponenten, die das Bausparaufkommen determinieren, handelt es sich um das eigentliche Bausparaufkommen als solches (also die vertraglich festgelegten Bausparbeiträge und Sonderzahlungen der Bausparer auf die Verträge), die Zins- und Tilgungsleistungen sowie ab 1953 die Geldeingänge aus der Wohnungsbauprämie. Die Summe dieser drei Größen wird schließlich als Gesamtgeldeingang bezeichnet. Der Gesamtgeldeingang hat sich insgesamt, also in absoluten Zahlen, bei den Bausparkassen von 1949 bis 1983 kontinuierlich erhöht, wobei sich das Wachstum stetig abflachte. Dabei zeigt sich eine ähnlich konjunkturabhängige Entwicklung wie bei der Bausparquote wie die nachfolgende Abbildung deutlich macht.

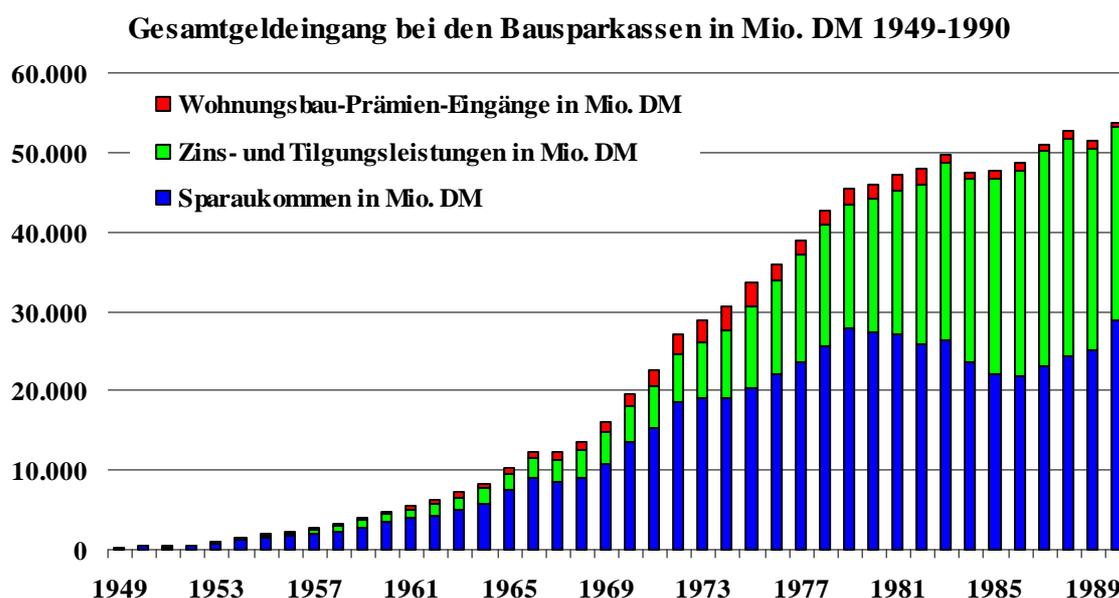


Eigene Darstellung

Abbildung 13: Struktur des Gesamtgeldeingangs bei den Bausparkassen in Prozent

Das eigentliche Bausparaufkommen repräsentierte bei den Bausparkassen in den meisten Perioden den relativ höchsten Anteil am Gesamtgeldeingang mit allerdings kontinuierlich abnehmender Bedeutung. Die rückläufige Entwicklung dieser Größe bei gleichzeitigem Anstieg der Zins- und Tilgungsleistungen geht mit der „Reife“ der Bausparkassenkollektive einher. In Folge der hohen Wohnungsnachfrage nach dem Zweiten Weltkrieg gewannen die Bausparkassen zunächst Einlagen. Die Zuteilung der Bausparverträge, verbunden mit dem Anspruch auf ein zinsgünstiges Bauspardarlehen, erfolgte jedoch erst mit der Zuteilungsreife, also nach Ablauf einer mehrjährigen Wartezeit. Dementsprechend stieg der Anteil der Zins- und Tilgungsleistungen sukzessive an. Die Anreizwirkung der Wohnungsbauprämie für das Sparaufkommen wird bei Analyse der Struktur des Gesamtgeldeingangs deutlich. Der Anteil der Wohnungsbauprämie am Gesamtgeldeingang ist nicht nur seit Einführung der Prämie

1953 bis zu ihrem relativen Höhepunkt im Jahre 1974 auf fast ein Zehntel (9,7 Prozent) des Gesamtgeldeingangs gestiegen, sondern hat die Wohnungsbauprämie auch zu einer besonders großen Mobilisierung privaten Sparkapitals beigetragen. So stieg der Anteil des privaten Bausparaufkommens am Gesamtgeldeingang zwischen 1950 und 1974 in nahezu allen Jahren um einen zweistelligen Prozentbetrag; mit Ausnahme der Jahre 1951 (bedingt durch die Auswirkungen der Koreakrise), 1967 und 1968 (bedingt durch die vorangegangene Rezession), sowie 1973 und 1974 infolge der Ölkrise. Mit Beginn der staatlichen Förderkürzungen, ab 1975, die zu erheblichen Einschnitten bei der Wohnungsbauprämie führten, gingen auch die Zuwachsraten des Bausparaufkommens deutlich zurück.



#### Eigene Darstellung

**Abbildung 14: Struktur des Gesamtgeldeingangs bei den Bausparkassen in Mio. DM**

Darüber hinaus lässt sich auf Basis der empirischen Beobachtungen schließen, dass der Bausparprozess, bezogen auf das Neugeschäft, unterjährig einem deutlichen saisonalen Muster folgte (Vgl. Anhang 31). Dabei haben bis heute verschiedene Faktoren eine Rolle gespielt:<sup>443</sup> Zum einen sind die Ausgaben zahlreicher Haushalte urlaubsbedingt in den Sommermonaten höher gewesen, die (Bau-)Sparquoten umso niedriger. Zum anderen verfügten zahlreiche Haushalte im Winterhalbjahr über höhere Einkommen (z.B. durch Gewährung von Weihnachtsgeld bzw. dem 13. Gehalt), so dass mehr für die Ersparnisbildung zur Verfügung standen hat. Hinzu kamen „Bewertungsziffer-Stichtage“,<sup>444</sup> welche durch sehr hohe Einzahlungen auf den Bausparkonten charakterisiert waren. Die Bedeutung dieser Stichtage lag darin, dass sie für den Zeitpunkt bzw. die Wartezeit im Hinblick auf die spätere Zuteilung der

<sup>443</sup> Vgl. Marcus (1976), S. 297ff.

<sup>444</sup> Vgl. Laux (1973b), S. 50ff.; Laux (2005), S. 83f.

Bausparsumme relevant waren. Nach solchen Stichtagen, die meist auf das Ende eines Quartals fielen, nahmen die Einzahlungen signifikant ab.

Der für die Bausparkassen umsatzmäßig stärkste Monat (Dezember) hat jedoch im Zeitverlauf relativ an Bedeutung verloren, was wiederum ein Ergebnis der kontinuierlich abgesenkten Bausparförderung gewesen ist, in deren Genuss durch die Nicht-Anpassung der Einkommensgrenzen tendenziell immer weniger potentielle Bausparer gekommen sind. Darüber hinaus kam es im Untersuchungszeitraum immer wieder auch aufgrund von regelmäßigen Änderungen in der staatlichen Förderpolitik des Bausparens vor allem im (Einkommens-)Steuerrecht, die meist zu Beginn eines darauf folgenden Fiskaljahres (zum 1. Januar) wirksam wurden, zu entsprechenden Mitnahme- bzw. Vorzieheffekten bei den Betroffenen. Die Bausparkassen haben die steuerlichen Änderungen bzw. Ankündigungseffekte zudem meist werbewirksam für sich genutzt und entsprechend die Vertriebsaufwendungen erhöht. Die Bausparkassen haben dabei im Besonderen regelmäßig gegen Jahresende unter Hinweis auf noch in Anspruch zu nehmende staatliche Prämien entsprechenden Werbeaufwand betrieben, mit der Folge, dass im Monat Dezember regelmäßig die mit Abstand höchsten Sparbeiträge eingegangen sind.<sup>445</sup>

### **4.1.3 Bausparen im Lichte wirtschafts-, verteilungs- und sozialpolitischer Einflüsse**

#### **4.1.3.1 Die Entwicklung staatlicher Eingriffe auf den Wohnungsmarkt vor 1949**

Der Einfluss des Staates auf die Wohnungsmärkte mit dem Ziel einer ausreichenden Wohnraumversorgung, ansatzweise auch mit dem Ziel zur Schaffung hygienischer und zumutbarer Wohnverhältnisse verbunden, reicht in Deutschland bis in das 19. Jahrhundert zurück. Die Wohnungsmärkte waren in der Zeit von etwa der Mitte des 19. Jahrhunderts bis zur Gründung der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1949 durch freie Mietpreisbildung und einen geringen Regulierungsgrad gekennzeichnet. Die Anbieter von Wohnungen (Vermieter) hatten vertraglich meist mehr Rechte als die Wohnungssuchenden (Mieter).<sup>446</sup> Ferner waren die Mietverträge nicht selten kurzfristiger Natur, so dass es quartalsweise zu einer „nomadenartigen“ Wohnungsnachfrageverschiebung kam.<sup>447</sup> Die Einheitlichkeit des Mietrechts wurde erstmalig im BGB mit dessen Inkrafttreten zum 1. Januar 1900 geregelt. Zuvor erschienen bereits auf regionaler Ebene vereinzelt Gesetze, welche soziale Aspekte berücksichtigten.<sup>448</sup> Zu Beginn

---

<sup>445</sup> Vgl. Anhang 31.

<sup>446</sup> Vgl. Teutenberg/Wischermann (1985), S. 113: „Der Miether hat nach diesem Kontrakte nur Pflichten und keine Rechte, der Vermieter dagegen nur Rechte und keine Pflichten.“

<sup>447</sup> Vgl. Schwabe (1960), S. 116.

<sup>448</sup> Z.B. das Wohnungsgesetz in Preußen, welches u.a. Baublockgestaltung, Wohnflächen und hygienische Mindestanforderungen regelte. Vgl. Berger-Thimme (1975), S. 220ff.

dominierte der Gedanke an die Vertragsfreiheit das Mietrecht, mit der Konsequenz, dass die meisten mietrechtlichen Vorschriften abdingbar sind, d.h. sie kommen nur zur Anwendung, soweit der abgeschlossene Mietvertrag diese Vertragsbestandteile nicht anders regelt. Darüber hinaus sah das BGB ein einheitliches Mietrecht für bewegliche und unbewegliche Sachen vor. Folglich bedurfte es aus Sicht des Gesetzgebers keiner Notwendigkeit zu einem bestimmten Wohnungsvertragsrecht. Der Einsatz von (meist durch den Vermieter formulierten) Standardformularen, die den Grundsatz der Vertragsfreiheit ausblendeten, sowie die unzureichende Organisation der Mieter führten dazu, dass die Rechte und Interessen der Mieter immer weiter –zu Gunsten der Vermieter– eingeschränkt wurden. Die bereits während des Ersten Weltkrieges zunehmende Wohnungsknappheit untergrub die Vertragsfreiheit weiter und stärkte die Verhandlungsposition der Vermieter, basierend auf einer durch die Wohnungsknappheit gestiegene Marktmacht, weiter. Der Gesetzgeber reagierte 1917 schließlich mit der ersten Mieterschutzordnung, der am 23. September 1918 die zweite Mieterschutzordnung folgte.<sup>449</sup> Dies war der Beginn eines Substitutionsprozesses der bis dato privatwirtschaftlich organisierten Wohnraumversorgung, an deren Stelle zunehmend staatliche Eingriffe traten. Hinzu kamen Probleme der Rechtszersplitterung in den Ländern und Gemeinden. Das Reichsmietengesetz von 1922 (gültig bis 1955), das Mieterschutzgesetz von 1923 und das Wohnungsmangelgesetz von 1923 (gültig bis 1933), alle drei ursprünglich als Notverordnungen gedacht, entwickelten sich zum Dauerrecht.

Die vierte Notverordnung von 1931, welche sich zum Dauerrecht entwickelte, stellte den Abschluss des Wandlungsprozesses im Mietrecht vom Liberalismus hin zum (Staats-)Interventionismus dar.<sup>450</sup> Jene Notverordnung sah eine allgemeine 10-prozentige Senkung der Mieten vor sowie ein Kündigungsrecht des Mieters für den Fall, dass der Vermieter die Miete nicht um mindestens 20 Prozent senken sollte. Schließlich wurde die freiheitliche Vertragsordnung durch eine öffentliche Wohnraumbewirtschaftung und einen Mieterschutz mit der Möglichkeit der Wohnungsbeschlagnahme und Zwangseinweisung substituiert. Das restriktive Mietrecht bestand in Form des mit Kontrollratsgesetz von 1946 verabschiedeten Mietpreisrechts auch nach dem Zweiten Weltkrieg fort, das für Altbauten das Einfrieren der Altbaumieten auf den Stand von 1914 vorsah. Damit wurde *de facto* der Marktmechanismus außer Kraft gesetzt, da sich die Mieten als Preis bzw. Knappheitsindikator für Wohnraum, als natürliche Reaktion auf das kriegs- und kriegsfolgebedingt gesunkene Angebot bei gleichzeitig gestiegener Nachfrage, bei einem relativ hohen Gleichgewichtspreis eingependelt hätten. Der Gesetzgeber wollte jedoch aus Angst vor zu hohen Mieten potentiellen sozialen Unruhen

---

<sup>449</sup> Vgl. Müller (1999), S. 64.

<sup>450</sup> Vgl. Jenkis (1981), S. 147ff.

durch die Mietpreisregulierung zuvorkommen, indem die Kaufkraft der Wohnungsnachfrager gestärkt wurde, so dass davon verteilungs- und sozialpolitische Effekte auf die Marktteilnehmer ausgingen.

Nach Gründung der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1949 setzte sich der Trend fort, die Wohnungspolitik und das Mietrecht nicht einer ökonomischen Rationalität, sondern einer politischen zu unterstellen. Die Phase von 1949-1990 war vornehmlich dadurch gekennzeichnet, die durch die von der Zerstörung durch den Krieg ausgehende Wohnungsknappheit derart zu lindern, dass sich nach Marktgesetzen zustande kommende Mieten nicht durchsetzen konnten. Der junge westdeutsche Staat verfügte selber nur über knappe Mittel und versuchte mit einer Vielzahl von Gesetzen, die bestehende Wohnungsnot zu beheben, indem er insbesondere Anreize zur privaten Kapitalbildung setzte.

#### **4.1.3.2 Die wohnungsbaupolitischen Leitlinien des Grundgesetzes**

Die Wohnungsbaupolitik hatte infolge der kriegsbedingten Zerstörungen, wie in Kapitel 4.1.1 bereits angedeutet, seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland einen hohen Stellenwert, insbesondere, um der damals herrschenden Wohnungsnot entgegen zu wirken. An dieser Stelle werden aufgrund des Umfangs und der Komplexität dieses Bereiches daher nur die für das Bausparwesen wesentlichen Entwicklungslinien skizziert und relevanten Einflüsse wohnungsbaupolitischer Maßnahmen erläutert.

Die Ausrichtung der Wohnungsbaupolitik in der neu gegründeten Bundesrepublik stand unter gänzlich anderen Vorzeichen als jene der Weimarer Republik. Die Kompetenz des Reiches in den Bereichen des Ansiedlungs- und Heimstättenwesens, des Bodenrechts sowie der Bindung des Grundbesitzes und Wohnungswesens (Artikel 10 Nr. 4 GG; Artikel 155 GG) beschränkte sich in der Weimarer Verfassung lediglich auf die Rahmengesetzgebung. Dahingegen sah das Grundgesetz von Anfang an für den Bund die Gesetzgebungszuständigkeit (im Sinne der konkurrierenden Gesetzgebung des Artikel 72 GG) auf den Gebieten des Grundstückverkehrs, des Bodenrechts, des landwirtschaftlichen Pachtwesens sowie auf den Gebieten des Wohnungs-, Siedlungs- und Heimstättenwesens im Sinne des Artikel 74 GG Nr. 18 vor.<sup>451</sup> Ferner hat Artikel 75 Nr. 4 GG die Rahmenkompetenz des Bundes für Bodenverteilung und Raumordnung vorgesehen.

---

<sup>451</sup> Vgl. Lehmann/Schäfer (1977), S. 30; Kühne-Büning (1994), S. 240f.

#### 4.1.3.3 Die staatliche Förderung des Bausparwesens in der Bundesrepublik ab 1949

Neben den aufsichtsrechtlichen Regelungen die erst in Kapitel 4.2 Gegenstand der Arbeit sind, existierte eine zweite Säule staatlicher Einflüsse auf das Bausparwesen und dessen Marktstrukturen und -mechanismen. Es handelt sich dabei vor allem um Instrumente staatlichen Einflusses, die in Folge der bestehenden Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg eingesetzt wurden, um das übergeordnete Ziel, nämlich die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu tragbaren Mieten oder Lasten zu erreichen.<sup>452</sup> Zu diesen staatlichen Instrumenten zählen übergeordnet zwei Förderungsmethoden,<sup>453</sup> die vom Gesetzgeber beschlossen wurden:<sup>454</sup> einerseits die Methode der direkten Subventionen zur Förderung des Wohnungsbaus,<sup>455</sup> andererseits der Weg mittels indirekter Subventionen in Form von Steuervergünstigungen.<sup>456</sup>

Diese Einflussfaktoren, welche materiell ebenfalls durch Gesetze und Rechtsverordnungen zum Ausdruck kommen, werden in diesem Unterkapitel im Hinblick auf die übergeordnete Fragestellung, inwieweit sie die Entwicklung der Finanzinstitution Bausparkasse beeinflusst haben, dargestellt und analysiert.<sup>457</sup>

Die Ursprünge der staatlichen Wohnungsbauförderung (im Weitesten Sinne) in Deutschland reichen bis in die Zeit des Merkantilismus zurück, einer Phase, die sich an den 30-Jährigen Krieg anschloss, durch den zahlreiche Häuser bzw. Behausungen oder allgemein gesprochen Wohnraum zerstört wurde und somit ein öffentliches Interesse zur Behebung des daraus resultierenden Wohnraummangels bestand. Wohnraumzerstörungen durch Kriege waren in der Neuzeit ebenso ausschlaggebend für die staatliche Einflussnahme zur Förderung des Wohnungsbaus, der Wohnungsbaufinanzierung und letztlich der Bausparförderung. Dies galt in Deutschland für die Periode nach dem Ersten Weltkrieg und noch in weit aus stärkerem Maße für die Zeit nach 1945, auf welche sich die folgenden Ausführungen konzentrieren.

---

<sup>452</sup> Vgl. Mackscheidt/Deichmann (1982), S. 1f.

<sup>453</sup> Vgl. dazu auch Anhang 44 zur „Systematik wohnungspolitischer Instrumente in der Bundesrepublik Deutschland“. Siehe auch Nadler (2001), S. 353.

<sup>454</sup> Der Begriff „Förderung“ wird nach dem 11. Subventionsbericht dabei definiert, als eine Geldzahlung oder geldwerte Leistung der öffentlichen Hand, die ohne marktmäßige Gegenleistung gewährt wird, jedoch in der Regel mit der Erwartung bestimmter Verhaltensweisen seitens der Begünstigten verknüpft wird. Vgl. 11. Subventionsbericht, Bundestagsdrucksache 11/1338, S. 8.

<sup>455</sup> Zu den direkten Subventionen zählen u.a. Gewährung von Wohnungsbauprämien, Übernahme von Bürgschaften, Bereitstellung von Bauland, Maßnahmen zur Senkung von Baukosten, Einsatz von öffentlichen Mitteln durch Gewährung von Darlehen und Zuschüssen etc.

<sup>456</sup> Zu den indirekten Subventionen im Rahmen von Steuervergünstigungen zählen u.a. die Verbesserung der degressiven Abschreibung für Gebäude, die Anhebung der Abschreibungshöchstsätze, die Einführung des Baukindergeldes, die Zulassung der steuer- und prämienschädlichen Verwendung von Bausparmitteln durch Mieter zur Wohnungsmodernisierung, der Sonderausgabenabzug von Bausparbeiträgen vom zu versteuernden Einkommen etc. Vgl. Kühne-Büning (1994), S. 279ff.; Bausparbibliothek (1978), S. 60ff.

<sup>457</sup> Einen sehr detaillierten Überblick über die einzelnen gesetzlichen Maßnahmen zur Bausparförderung von 1934-1958 erhält man bei Lehmann; vgl. Lehmann (1958).

Die Förderung der Schaffung von Wohnraum durch den Wohnungsbau wurde in der Nachkriegszeit und mit Gründung der Bundesrepublik Deutschland sowie dem Bekenntnis zur sozialen Marktwirtschaft generell als staatliche Aufgabe angesehen,<sup>458</sup> wohingegen es in einer freien Marktwirtschaft zunächst den Wirtschaftssubjekten obliegt, die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern zu befriedigen. Die 1949 in der Bundesrepublik in Kraft getretene Verfassungsordnung reihte sich inhaltlich mit dem so genannten „Sozialstaatspostulat“ in das Bekenntnis zur sozialen Marktwirtschaft ein. Artikel 20 Grundgesetz, wonach „die Bundesrepublik Deutschland ein demokratischer und sozialer Bundesstaat ist“, enthielt nämlich den Auftrag für den Gesetzgeber, dass dieser das Sozialstaatsprinzip umzusetzen habe, wobei die im Einzelfall umzusetzenden Maßnahmen „im allgemeinen nur politisch beantwortet werden“ könnten.<sup>459</sup> Daraus folgt schließlich, dass die Politik bzw. die jeweilige politische Mehrheit nicht nur die normativen Ziele (wie z.B. Eigentumsbildung) vorgibt, sondern dass sie auch zu deren Erreichung die entsprechenden Mittel bzw. Instrumente einzusetzen hat. Dazu zählten letztlich sämtliche Subventionen und Fördermaßnahmen,<sup>460</sup> die auch den Bausparern und den Bausparkassen zu Gute gekommen sind. Im Rahmen der direkten Förderung des Wohnungsbaus durch Gesetze forderte der Deutsche Bundestag am 16. Dezember 1949 sodann das neu geschaffene Bundesministerium für Wohnungsbau auf, zur Förderung des Wohnungsbaus einen entsprechenden Gesetzentwurf vorzulegen.<sup>461</sup> Bereits am 28. März 1950 verabschiedete der Bundestag mit großer Mehrheit das Erste Wohnungsbaugesetz.<sup>462</sup> Wesentliche Zielsetzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes war nach §1 Wohnungsbaugesetz das bestehende Wohnungsdefizit zu reduzieren, indem innerhalb von sechs Jahren 1,8 Millionen Wohnungen durch den Einsatz öffentlicher Mittel gebaut werden sollten. Die Novellierung des Ersten

---

<sup>458</sup> Vgl. Müller-Armack (1947), S. 85 und S. 111: Danach wird die Marktwirtschaft einerseits als ein „zweckmäßiges Organisationsmittel, aber auch nicht mehr“ angesehen, andererseits fehlt ihr (der Marktwirtschaft) die Fähigkeit u.a. auf soziale Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen, so dass eine „Steuerung des marktwirtschaftlichen Bauens“ erforderlich ist. Ähnlich Müller-Armack (1956), S. 390ff.

<sup>459</sup> Vgl. Engelhard (1984), S. 1166; Engelhard war zu diesem Zeitpunkt der amtierende Bundesjustizminister.

<sup>460</sup> Zur Problematik eines allgemeinen Subventionsbegriffes sowie unterschiedlicher Angaben zu Subventionsvolumina vgl. Berndt (1987), S. 2ff. Berndt weist darauf hin, dass verschiedenste Definitionen zum Subventionsbegriff existieren (z.B. nach dem Subventionsrecht, welches wiederum aus §12 des Stabilitäts- und Wachstumsgesetzes abgeleitet worden ist oder nach der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung), und es noch weit vielfältigere Angaben über deren Höhe gibt. Der Begriff Subvention wird dagegen von anderen Autoren im Zusammenhang mit dem Unternehmenssektor als Zuwendungsempfänger betrachtet. Z.B. bei Hansmeyer, der unter Subventionen „Geldzahlungen oder geldwerte Leistungen der öffentlichen Hand an Unternehmen...“ versteht; vgl. Hansmeyer (1974), S. 960. Die im Rahmen der Arbeit betrachteten das Wohneigentum fördernden Maßnahmen begünstigen zwar fast ausschließlich Privatpersonen, allerdings sind diese als Subventionen zu erachten, da sie nicht ausschließlich mit einem Einkommenstransfer verbunden sind, sondern mit der Gewährung der Leistung ein bestimmtes Verhalten des Begünstigten induzieren. Insofern werden im Folgenden sämtliche öffentliche Bausparförderungen (direkter oder indirekter Natur) als Subventionen betrachtet. Dies auch deshalb, weil die letztlich mit Bausparmitteln finanzierten langlebigen Güter (Wohnungen) ohnehin eher einer Investitionsentscheidung als einer Konsumausgabe entsprechen.

<sup>461</sup> Vgl. Bundestagsdrucksache Nr. 286, 1. Wahlperiode.

<sup>462</sup> Vgl. BGBl. I 1950, S. 83.

Wohnungsbaugesetzes von 1953 sah die Erhöhung der Sollvorgabe auf zwei Millionen Wohnungen vor.<sup>463</sup> Darüber hinaus sah das Erste Wohnungsbaugesetz eine Dreiteilung des Wohnungsbaus vor. Dies kam in den Kategorien des „öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus“, des „steuerbegünstigten Wohnungsbaus“ sowie des „freifinanzierten Wohnungsbaus“ zum Ausdruck.<sup>464</sup> Mit Inkrafttreten des Zweiten Wohnungsbaugesetzes am 27. Juni 1956 wurde das Erste Wohnungsbaugesetz abgelöst und die Schwerpunkte der Wohnungsbauförderung neu festgelegt.<sup>465</sup> Das 2. Wohnungsbaugesetz zielte vornehmlich auf die Förderung des Wohneigentums für die mittleren Einkommenschichten ab. Das Zweite Wohnungsbaugesetz sah weiterhin die Dreiteilung des Wohnungsbaus in die o.g. Kategorien vor, allerdings mit dem neuen Schwerpunkt die Bildung von Einzeleigentum, d.h. selbst genutzte Eigentumswohnungen und Häuser, zu fördern. Allerdings muss man konstatieren, dass die Wohnungspolitik ihren gesetzlichen Auftrag, die Bildung wohnwirtschaftlichen Eigentums bevorzugt zu fördern (u.a. §26 Absatz 1 des 2. Wohnungsbaugesetzes), nur bedingt erreichen konnte, wenn man beispielsweise die Wohneigentumsquoten im europäischen oder internationalen Vergleich miteinander betrachtet (vgl. Abbildungen 9 und 11).

In seine intervenistische Rolle wurde der Staat, die er fortan auf den Wohnungs- und auch Wohnungsfinanzierungsmärkten spielen sollte, erst durch die Kriegs- und Nachkriegssituation hineingedrängt (ähnlich wie bereits nach dem Ersten Weltkrieg).<sup>466</sup> Denn der Wohnungsmarkt wies in diesen Zeiten erhebliche Abweichungen von den Annahmen der vollkommenen Konkurrenz auf, da durch die Zerstörungen der Wohnungsbestände durch die Kriege die Marktmacht der Wohnungsanbieter und deren Preissetzungsmacht verstärkt wurde. Dieses „Ausbeutungsargument“ ebnete somit den Weg von Staatseingriffen im Sinne des oben beschriebenen Sozialstaatsprinzips in die Wohnungspolitik, da befürchtet wurde, dass die Haushalte aufgrund zu knappen Wohnraumangebotes zu hohen Mieten ausgesetzt wären.<sup>467</sup> Schließlich ging es in der unmittelbaren Nachkriegszeit vordringlich um die Lösung eines gravierenden sozialen Problems, der Beseitigung eines akuten Wohnraummangels, dessen Behebung für die nachhaltige Stabilität des gesellschaftlich-politischen Gesamtsystems der Bundesrepublik Deutschland ganz wesentlich war. Dieser Wohnraummangel wurde ohnehin durch Kriegszerstörungen an Wohnraum, einem vor und während des Krieges aufgestauten Nachholbedarfs

---

<sup>463</sup> Vgl. BGBl. I 1953, S. 1037.

<sup>464</sup> Vgl. Kühne- Büning (1994), S. 245.

<sup>465</sup> Vgl. BGBl. I 1956, S. 523. Zu den sehr umfangreichen Details des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vgl. Kühne-Büning (1994), S. 240ff.; Schmittgen (1977), S. 25-29.

<sup>466</sup> Vgl. Walter (1960), S. 151.

<sup>467</sup> Vgl. Hain (1995), S. 221.

sowie den Zuzug von Millionen von Flüchtlingen noch verstärkt, wie dies bereits in Kapitel 4.1.1 dargestellt wurde.

Die Bausparkassen als einer der wesentlichen Akteure auf dem Markt für Wohnungsbaufinanzierungen rückten somit in den Fokus des staatlichen Interesses, wobei grundsätzlich die Frage bestehen bleibt, wie es bei rationalem Handeln zu begründen ist, dass das Bausparen mit öffentlichen Mitteln gefördert wird. Insbesondere wenn auch die Tatsache berücksichtigt wird, dass nach Ablauf der siebenjährigen Bindungsfrist bei prämiengeförderten Bausparverträgen die daraus angesparten Vermögen nicht etwa dem Wohnungsbau zugeführt wurden, sondern in Form „einer Reise durch das Mittelmeer“ konsumtiv aufgezehrt wurden.<sup>468</sup> Die geringe Wohneigentumsquote mag somit auch auf derartige konsumtive Verwendungen des Sparkapitals zurückgehen.

Eine Antwort auf diese unter ordnungspolitischen Gesichtspunkten relevante Frage ist die Tatsache, dass der Staat in der unmittelbaren Nachkriegszeit alleine nicht in der Lage war, den Wohnraummangel in kürzester Zeit zu beheben und somit ein allgemeines öffentliches Interesse an einer Förderung bestanden hat. Die bereits seit 1934 bestehende einkommenssteuerliche Begünstigung des Bausparens in der Form, dass Bausparbeiträge als Sonderausgaben vom zu versteuernden Einkommen absetzbar waren,<sup>469</sup> wurde insbesondere durch die Verabschiedung des Wohnungsbauprämiengesetzes 1952 und dessen Inkrafttreten 1953 erheblich erweitert.<sup>470</sup> Das Wohnungsbauprämiengesetz bildet somit bis heute einen Meilen-

---

<sup>468</sup> Vgl. o.V. (1979), S. 4.

<sup>469</sup> Zur langwierigen und nicht unumstrittenen Entstehungsgeschichte der einkommenssteuerlichen Förderung des Bausparens mittels Sonderausgabenabzug vgl. sehr detailliert Müller (1999), S. 171- 182. Der Anstoß zur Förderung des Bausparens ging danach bereits im November 1929 von einer Eingabe des Bundes deutscher Architekten beim Reichsarbeitsministerium (RAM) aus. Das RAM leitete diese Eingabe an das für Bausparkassen zuständige RWM weiter, das wiederum das RFM mit einbezog. Das RFM wurde dadurch erst aufmerksam, dass auf Bausparbeiträge die bereits bestehende 2%-ige Versicherungssteuer erhoben wurde. Daraufhin zog es für Bausparbeiträge ebenfalls die Versicherungssteuer ein, da die Bausparkassen der Versicherungsaufsicht unterstanden. Somit kam es zunächst zu einer steuerlichen Nachbeteiligung des Bausparens anstatt zu einer Förderung. Das RWM machte im Juni 1930 das RFM auf diese steuerliche Diskriminierung aufmerksam, da Versicherungsbeiträge (v.a. Lebensversicherungsprämien) bis dato mit Freibeträgen einkommenssteuerrechtlich berücksichtigt werden konnten, Bausparbeiträge jedoch nicht. Allerdings lehnte das RFM diese Anfrage ab. Das RFM wurde in der Folgezeit, (u.a. durch Urteile des Reichsfinanzhofes vom 17. März 1931 und 18. Oktober 1933 sowie Vorschläge des Preußischen Wohlfahrtsministeriums im Dezember 1931) vielmehr dazu angeregt, die Versicherungssteuer auf Tilgungsbeiträge im Bausparwesen auszuweiten. Schließlich wurde das Bausparen nach dem Regimewechsel im Rahmen der nationalsozialistisch-motivierten Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen und der entsprechenden gesetzlichen Änderungen in EStG §10 Absatz 1 Ziffer 5, RGBl. (1934), I, S. 1008, steuerlich als abzugsfähige Sonderausgabe anerkannt. Dabei gilt festzuhalten, dass „nicht die grundsätzliche Förderung des Bausparens im Mittelpunkt“ stand, sondern vielmehr „steuerliche Anreize [zur] privaten Kapitalbildung für den Wohnungsbau unterstützt [wurden], um damit rasch beschäftigungspolitische Erfolge vorweisen zu können.“ Vgl. Müller (1999), S. 181. Forderungen der Bausparkassen, auch die Tilgungsbeiträge im Sinne des Nachsparens steuerlich anzuerkennen, wurden jedoch (bis heute) abgelehnt.

<sup>470</sup> Vgl. BGBl. I (1952), S. 139. Das Wohnungsbauprämiengesetz wurde im Deutschen Bundestag im Übrigen von allen vertretenen Parteien einstimmig verabschiedet. Die Wohnungsbauprämien werden nach Ablauf eines Kalenderjahres für die Bausparbeiträge im abgelaufenen Jahr (also nachträglich) gewährt und erschienen erst-

stein in der staatlichen Wohnungsbau-, Vermögens-, Sozial- und Konjunkturpolitik und damit eine wesentliche Determinante für den weiteren Entwicklungsprozess des deutschen Bausparkassenwesens.<sup>471</sup> Bei der Verabschiedung des Wohnungsbauprämiengesetzes am 17. März 1952 ist zu berücksichtigen, dass es zu diesem Zeitpunkt nicht einmal vier Jahre her war, dass die Währungsreform das Sparkapital zahlreicher Personen vernichtet hatte, und dass dieselben Sparer angesichts der damaligen Situation vordergründig an die Wiederbeschaffung dringlicherer Gegenstände denken mussten als etwa das Eigentum an Wohnungen. Darüber hinaus wurde das Bausparen ab 1961 im Rahmen des Gesetzes zur Förderung der Vermögensbildung der Arbeitnehmer (Vermögensbildungsgesetz) durch die Arbeitnehmersparzulage für vermögenswirksame Leistungen von zunächst DM 312,-- , ab 1970 mit DM 624,-- und ab 1990 mit DM 936,-- gefördert.<sup>472</sup> Der einkommenssteuerliche Sonderausgabenabzug reiht sich dabei in die indirekten Subventionen staatlicher Fördermaßnahmen ein.<sup>473</sup> Die Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmersparzulage zählen dagegen zu den direkten Subventionen. Diese drei staatlichen Förderinstrumente sollen im Folgenden im Hinblick auf die Entwicklung des Bausparkwesens näher betrachtet werden. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass bei den einzelnen Instrumenten in verschiedenen Phasen jeweils andere staatliche Zielsetzungen im Vordergrund standen.<sup>474</sup> Bei der Darstellung und Analyse geht es primär darum, in wie weit die Bausparkassen vor allem in Abgrenzung zu anderen Finanzinstitutionen von diesen Maßnahmen profitiert haben. Weniger geht es darum, welche Bevölkerungsgruppe im Einzelnen gefördert wurde, auch wenn dies unter verteilungspolitischen Gesichtspunkten durchaus interessant erscheinen mag.<sup>475</sup> Die in diesem Kapitel betrachteten wirtschafts- und sozialpolitischen Einflüsse, mit denen der Staat direkt und / oder indirekt Einfluss auf die Bausparkassen nahm, werden dabei gegliedert in die Wohnungs-(bau)-politik, Mietrechtspolitik, Steuer-, Sozial und Vermögenspolitik sowie die Konjunkturpolitik.

---

mals 1953 in der Statistik, während die Wirkung des Prämiengesetzes auf das Neugeschäft der Bausparkassen bereits 1952 einsetzte.

<sup>471</sup> In Abgrenzung zum Einfluss des Staates auf das Bausparkwesen, erstreckt sich dessen Einfluss auf den Wohnungsmarkt im Allgemeinen auf die Bereiche der Wohnungsbauförderung, des Wohngeldes sowie des Steuer- und Mietrechts. Vgl. Kühne-Büning (1994), S. 66f.

<sup>472</sup> Vgl. BGBl. I Nr. 50 vom 18. Juli 1961, S. 909.

<sup>473</sup> Vgl. Kühne-Büning (1994), S. 279ff.

<sup>474</sup> So stand unmittelbar nach dem 2. Weltkrieg die ausreichende Wohnraumversorgung zunächst im Mittelpunkt. Nachdem dieses Ziel nahezu erreicht wurde, gewannen vermögens- und konjunkturpolitische Ziele im Rahmen der Wohnungspolitik an Bedeutung. Vgl. Bock (1984), S. 63.

<sup>475</sup> Dabei ist zu berücksichtigen, dass die staatlichen Fördermaßnahmen den jeweiligen Bevölkerungsgruppen unterschiedlich stark zugekommen sind, und bei Berücksichtigung der jeweiligen Anlagepräferenzen dieser Bevölkerungsgruppen (vgl. Kapitel 4.1.4) sehr wohl Auswirkungen auf den Wettbewerb der Finanzinstitutionen bestehen. Wie Mierheim und Wicke gezeigt haben, sinkt (steigt) mit steigendem Einkommen die relative (absolute) Höhe der Bausparbeiträge. Vgl. Mierheim/Wicke (1978).

Wie sehr die Bausparkassen die staatliche Förderung des Bausparens begrüßten und zu späteren Zeitpunkten, als es um Kürzungen bei der staatlichen Förderung ging, gegen diese aufbegehren bzw. den Erhalt der jeweils gegenwärtigen Förderung verteidigten, wurde bereits im Geschäftsbericht der öffentlichen Bayerischen Landesbausparkasse aus dem Jahre 1952 sehr deutlich: „Im Interesse der Kapitalsammlung ist es dringend wünschenswert, dass sowohl die Steuerbegünstigung der Bausparbeiträge als Sonderausgaben, als auch die neu eingeführte Prämiengewährung weiterhin bestehen bleiben. Jede Einschränkung dieser staatlichen Vergünstigungen würde sich nachteilig auf das Bausparen und damit auf die Kapitalansammlung auswirken.“<sup>476</sup>

Die Bausparkassen profitierten im weiteren Verlauf nach Gründung der Bundesrepublik von gesetzlichen Änderungen, insbesondere im Rahmen der Wohnungsmodernisierung, welche die Verwendungszwecke von staatlich geförderten Bausparmitteln erweiterten.<sup>477</sup> Stand wegen des hohen kriegsbedingten Wohnungsfehlbestandes die quantitative Komponente der Schaffung von Wohnraum in den 1950er bis weit in die 1960er Jahre im Mittelpunkt, gewann die Erhaltung und Verbesserung der Altbaubestände, sozusagen die qualitative Ausrichtung, erst allmählich ab Ende der 1960er Jahre an Bedeutung. Mit dem 1978 neu gefassten Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie (ModEnG) wurde der Fokus noch stärker auf qualitative Verbesserungen gelegt. Der Verwendungszweck der Bausparmittel wurde im Rahmen dieser Gesetze nicht unerheblich und damit auch zugunsten der Bausparkassen erweitert.

#### **4.1.3.3.1 Politische Aspekte der Bausparförderung**

Die Instrumente der staatlichen Bausparförderung wurden zur Realisierung gesellschaftspolitischer Zielvorstellungen eingesetzt.<sup>478</sup> Dabei spielen die Motive der Altersvorsorge, die Eigentumbildung, der Wohnungsbau und die Konjunkturpolitik eine wesentliche Rolle.

Bereits mit der steuerlichen Vergünstigung des §10 EStG von Bausparbeiträgen im Jahre 1934 und der damit einhergehenden materiellen Gleichstellung des Bausparens mit Beiträgen zu Lebensversicherungen wurden die private Altersvorsorge und der Alterssicherungsaspekt, der mit dem Eigenheimerwerb verbunden ist, vom Staat akzentuiert. Der Altersvorsorgeaspekt wurde in der Bundesrepublik als ein zentrales Motiv der Sparförderung im Allgemeinen und der Bausparförderung im Besonderen aufrechterhalten.<sup>479</sup>

Die Eigentumbildung bei breiten Bevölkerungskreisen war ein weiteres mit der staatlichen Bausparförderung verknüpftes gesellschaftspolitisches Ziel. Diesem Ziel kam in Folge der

---

<sup>476</sup> Vgl. Bayerische Landesbausparkasse (1952), S. 5.

<sup>477</sup> Zum Umfang der Verwendungsmöglichkeiten für Eigentümer bzw. Mieter von Bausparmitteln, die staatlich begünstigt sind, vgl. Stäuber/Walter (2004), S. 440-450.

<sup>478</sup> Vgl. Müller (1971), S. 496ff.

<sup>479</sup> Vgl. dazu beispielhaft Begründung zum Bauspargesetz (1972), Bundestagsdrucksache IV/2400, S. 47.

Blockbildung durch den „Eisernen Vorhang“, d.h. der Abgrenzung der westlichen Wirtschaftsordnungen zu den Zentralverwaltungswirtschaften östlicher Prägung eine konstitutive staatspolitische Bedeutung zu. Die Ausrichtung auf die soziale Marktwirtschaft in der Bundesrepublik zielte ohnehin auf eine breite Streuung des Eigentums ab, um die Marktprozesse zu den erwünschten sozialen Auswirkungen zu lenken. Dabei kam einer breiten Streuung des Eigentums an Haus und Grund gegenüber dem Eigentum an Gebrauchsgütern oder auch dem (Mit-)Eigentum an Produktionsmitteln eine weit größere Bedeutung zu. Dies nicht zuletzt deshalb, weil die mit dem Bausparen verbundenen Eigenschaften und Wirkungsweisen, wozu dessen hohe Sparintensität, dessen Langfristigkeit sowie dessen strenge Zweckbindung zählen, als besonders geeignet angesehen wurden. Hinzu kamen die bereits weiter oben erläuterten wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen in der Nachkriegszeit, in Folge derer das Wohnungsbauprämiengesetz verabschiedet wurde.

Schließlich verfolgte der Staat mit der Bausparförderung auch konjunkturpolitische bzw. stabilitätspolitische Zielsetzungen.<sup>480</sup> Diese spielten bereits Anfang der 1950er Jahre eine Rolle im Rahmen des Für und Wider bei der Bausparförderung, gewannen jedoch gegenüber den bereits erwähnten drei Aspekten erst mit der Rezession von 1966/67 eine größere Bedeutung im Rahmen der politischen Diskussion. Das Argument, dass das Bausparen aufgrund seiner Finanzierungsstruktur her zu einer Glättung der konjunkturellen Ausschläge im Wohnungsbau sowie wegen der großen Bedeutung des Wohnungsbaus für die Gesamtkonjunktur beiträgt, wurde von den Vertretern der Bausparkassen und ihrer Verbände ebenfalls regelmäßig verwendet, insbesondere wenn die Bausparförderung zur Disposition stand bzw. Kürzungen der Prämien oder Steuervergünstigungen drohten.<sup>481</sup>

In wie weit hat das Bausparen tatsächlich zu einer Glättung der (Wohnungs)Baukonjunktur beigetragen? Bei Beantwortung dieser Frage muss berücksichtigt werden, dass sich die Wohnungsbaufinanzierung aus den Finanzierungsleistungen der Bausparkassen und den anderen in diesem Markt tätigen Finanzinstitutionen zusammensetzt. Dabei zeigt sich, dass die Bausparfinanzierung bis Anfang der 1980er Jahre als Stabilisator gewirkt hat, d.h. sie hat die Ausschläge der Kurve der Gesamtfinanzierung gedämpft (Vgl. Anhang 3 und 4). Die These der Verstetigung der Bauwirtschaft durch die Bausparfinanzierung wird im Wohnungsbau bei der Entwicklung der Baugenehmigungszahlen und Baufertigstellungszahlen zum Teil bestä-

---

<sup>480</sup> Vgl. Siebert (1977), S. 18f.; Wielens (1993), S. 270.

<sup>481</sup> Vgl. zahlreiche Geschäftsberichte von diversen Bausparkassen, davon exemplarisch u.a.: Schwäbisch-Hall (1967), S. 18; Schwäbisch-Hall (1971), S. 22f.; Schwäbisch-Hall (1980), S. 23; Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (1985), S. 8f. und S. 37ff.; Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (1989), S. 33.

tigt.<sup>482</sup> Legt man die Statistiken zur Bauwirtschaft zugrunde, fällt nämlich auf, dass der Geschoßwohnungsbau (in der Regel Mehrfamilienhäuser) stärkeren Schwankungen unterlegen war, als der Ein- und Zweifamilienhausbau. Vor allem die Zinshöhe am Kapitalmarkt ist für diesen Unterschied mit entscheidend gewesen. Die Bausparfinanzierung, die vor allem im Eigenheimbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) eine Rolle spielt, wirkt sich durch die relative Unabhängigkeit der Zinssätze am Kapitalmarkt und die niedrigeren Zinssätze des Bauspardarlehens dämpfend auf die Ausschläge der Hypothekenkosten aus und hat in diesem Segment der Bauwirtschaft für eine gewisse Kontinuität und somit eine gleichmäßigere Kapazitätsauslastung gesorgt.

Die Bausparförderung, vor allem das Wohnungsbauprämienengesetz, diente dem Gesetzgeber in der Bundesrepublik somit als ein „ganzeinheitliches“ Instrument der Wirtschafts-, Sozial und Konjunkturpolitik.

#### **4.1.3.3.2 Ordnungspolitische Einordnung der staatlichen Bausparförderung in der Bundesrepublik**

Sämtliche Formen staatlicher Eingriffe sind wie bereits erwähnt bei Annahme vollständiger Konkurrenz in einer marktwirtschaftlichen Wirtschaftsordnung nicht zu rechtfertigen, da sie die wirtschaftliche Freiheit der übrigen Wirtschaftssubjekte beeinträchtigen und eine Realisierung des wohlfahrtsökonomischen Optimums verhindern.<sup>483</sup> Der wirtschaftliche Zustand Deutschlands war nach Ende des Zweiten Weltkrieges jedoch von diesen Optimalbedingungen und einer über den Preismechanismus gesteuerten funktionierenden Marktwirtschaft sehr weit entfernt, insbesondere was die Wohnungsmärkte betraf. Vielmehr existierte in der unmittelbaren Nachkriegszeit bis zur Währungsreform (und in zahlreichen Wirtschaftssektoren auch noch danach) ein System, das vielmehr von tauschwirtschaftlichen Maßnahmen bis hin zur Zwangsbewirtschaftung gekennzeichnet war.<sup>484</sup> Mit dem verfassungsrechtlichen Bekenntnis zur sozialen Marktwirtschaft in Art. 20 GG setzte der Gesetzgeber den Grundstein für die Rechtfertigung staatlicher Eingriffe in das Wirtschaftssystem.<sup>485</sup> Diese Eingriffe werden ökonomisch damit gerechtfertigt, dass externe Effekte zu Fehlallokationen führen bzw. Eingriffe in die Konsumentensouveränität trotz optimaler Ressourcenallokation notwendig sind (Meritorisierung).<sup>486</sup> Die staatliche Bausparförderung reihte sich in diese Konzeption ein, indem sie zur Realisierung der freiheitlichen und sozialen Vorstellungen des Gesetzgebers diente. Der Einfluss der Bausparförderung auf die Entwicklung der Finanzinstitution Bausparkasse, soll

---

<sup>482</sup> Vgl. Siebert (1977), S. 17, Nr. 2.

<sup>483</sup> Vgl. Varian (2001), S. 286ff.

<sup>484</sup> Vgl. Hansmeyer (1998), S. 4-15.

<sup>485</sup> Vgl. Mackscheidt/Deichmann (1982), S. 20f.; Nachtmann (1984), S. 226.

<sup>486</sup> Vgl. Varian (2001), S. 554ff. und S. 604ff; Grüner (2008), S. 35f.

daher im Folgenden im Lichte der Erkenntnisse der sozialen Marktwirtschaft bewertet werden, da diese für den Primat der Wirtschaftspolitik von da an maßgebend war.

Aufgrund des herrschenden Kapitalmangels in der unmittelbaren Nachkriegszeit stellten die aufgezeigten staatlichen Fördermaßnahmen, insbesondere die Wohnungsbauprämie und der bereits seit 1934 bestehende Sonderausgabenabzug, sehr effektive Anreizmechanismen zur Bildung privaten Kapitals für den Wohnungsbau dar. Der Staat alleine hätte mit seinen knapp bemessenen Mitteln sicherlich nicht dieselbe Wiederaufbauleistung erbringen können, zu der es durch die Einbindung der privaten Haushalte durch die Attrahierung zusätzlichen Kapitals in der Nachkriegszeit gekommen ist.<sup>487</sup> Auch in den folgenden Jahren, als zunehmend eine Sättigung auf dem Wohnungsmarkt erkennbar wurde, war die Bausparförderung ein geeignetes Mittel zur Kapitalbildung. Das Argument, dass es durch die Bausparförderung zur Kapitalfehlallokation im gesamtwirtschaftlichen Kontext (z.B. zur Wachstumsdämpfung und Erhöhung der Arbeitslosigkeit) gekommen ist und Miethaushalte gegenüber Eigentümerhaushalten diskriminiert wurden, muss relativiert werden.<sup>488</sup> Die Kritiker der Förderung des Wohnungsbaus argumentieren, dass Eigenheime bzw. Mietwohnungen Konsumgüter darstellen und dem Konsumtivvermögen und nicht dem Produktivvermögen zuzuordnen sind.<sup>489</sup> Daraus leiten die Gegner der Wohnungsbauförderung die These ab, dass die Einkommen, die aus der Wohnungsnutzung resultieren, geringer sind als jene, welche mit der Nutzung von Produktivvermögen verbunden sind. Im Ergebnis folgern sie, dass nur Investitionen in das Produktivvermögen (so genannte Industrieinvestitionen) neue Einkommen und zusätzliche Arbeitsplätze schaffen und aus diesem Grund jegliche Wohnungsbausubventionen abzulehnen sind.

Dieser Kritik ist in einigen Punkten zu widersprechen, da sich zunächst die Einteilung der Investitionen in zwei Kategorien theoretisch nicht rechtfertigen lässt. Abgesehen davon, dass dies dem Grundsatz der Konsumentensouveränität widerspricht. Zudem führen Investitionen in Produktivvermögen vielfach zu Rationalisierungseffekten, in deren Folge mehr Arbeitsplätze wegfallen als geschaffen werden, wohingegen Wohnungsbauinvestitionen aufgrund der höheren Arbeitsintensität Arbeitsplätze schaffen und positive Einkommenseffekte nach sich ziehen.<sup>490</sup> Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass Wohnungsbauinvestitionen, auch

---

<sup>487</sup> Vgl. auch das enorme Wachstum des Wohnungsbestandes in der Nachkriegszeit, vor allem der 1950er Jahre; siehe Anhang 45.

<sup>488</sup> Zur Kritik an den Wohnungsbausubventionen und der Bausparförderung vgl. Geschäftsbericht der Deutschen Bundesbank (1982), S. 49; Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft (1982); Engels et al. (1984), S. 16; Härtel (1984), S. 234ff.; Eekhoff (1985), S. 36ff.; Eekhoff (1993), S. 65.

<sup>489</sup> Zu Abgrenzungsproblemen zwischen Konsum- und Investitionsgütern vgl. Stackelberg (1951), S. 7.

<sup>490</sup> Vgl. Burda (1985), S. 236. Burda hebt in diesem Rahmen zwei Untersuchungen (des Ifo-Institutes und des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung der Bundesanstalt für Arbeit) hervor: Nach Erhebungen des Ifo-

solche, die öffentlich gefördert werden, dann vorteilhafte Investitionen darstellen, wenn diese im Rahmen der Altersvorsorge (intertemporale Konsumnutzenmaximierung) erfolgen und aus ihnen zukünftige Erträge (z.B. aus Vermietung bzw. ersparter Miete) fließen, d.h. neue Einkommen entstehen. Einige Kritiker gehen in ihren Annahmen außerdem von den Bedingungen vollständiger Konkurrenz aus, die den realen Gegebenheiten vielfach nicht entsprechen.<sup>491</sup> Die Notwendigkeit eines Subventionsabbaus soll damit aber weder geleugnet noch bestritten werden, vielmehr kommt es darauf an, dass Staatseingriffe bestimmte Voraussetzungen erfüllen müssen. Letztlich kann auch die empirisch beobachtete Diskrepanz einer vergleichsweise niedrigen Eigentumsquote einerseits (vgl. Abbildung 10) und dem hohen Wunsch nach Wohneigentum andererseits nicht als Argument zur Rechtfertigung eines Staatseingriffes in Form von Subventionen herhalten, da diese Diskrepanz dem Gesetz der Knappheit geradezu entspricht.

Helmstädter konstatiert dahingehend nicht zu unrecht: „Wer weniger Kapitalumlenkung in den Wohnungsbau will, muß politisch argumentieren und sollte nicht eine als politisch gewollt erkennbare Kapitalumlenkung als wissenschaftlich erweisbare Kapitalfehllenkung interpretieren!“.<sup>492</sup> Anders ausgedrückt: die Bausparförderung führt ohne Zweifel zu Kapitalumlenkungseffekten zugunsten des Bausparwesens; allerdings ist dies das Ergebnis eines politischen Prozesses.<sup>493</sup> Die Kritiker der Bausparförderung lassen in ihren Argumentationsmus-

---

Institutes ist demnach der Anteil der Rationalisierungsinvestitionen an den Gesamtinvestitionen in Produktivvermögen zwischen 1980 und 1983 von 36 Prozent auf 43 Prozent gestiegen. Die zitierte Untersuchung des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung der Bundesanstalt für Arbeit hat ergeben, dass es infolge von Investitionen in das Produktivvermögen zur Wegrationalisierung von fünf Arbeitsplätzen gekommen ist, wobei nur ein neuer Arbeitsplatz entstanden ist.

<sup>491</sup> Vgl. Eekhoff (1985 und 1993).

<sup>492</sup> Vgl. Helmstädter (1984), S. 4. Helmstädter zeigt (Anhang B, S. 44-47) darüber hinaus in einem empirischen Vergleich für den Zeitraum von 1960-1983 auf Basis der Bruttoanlageinvestitionen (in Preisen von 1976) in der Bundesrepublik, dass durch den Wohnungsbau keineswegs die Ausrüstungsinvestitionen (im Trend) verdrängt wurden, sondern vielmehr das Gegenteil. Danach ist der relative Anteil der Wohnbauten an den Gesamtbruttoanlageinvestitionen von 35,8 Prozent im Jahre 1960 auf 28,1 Prozent im Jahre 1983 zurückgegangen, der Anteil der Ausrüstungen im gleichen Zeitraum von 30,8 Prozent auf 42,4 Prozent gestiegen.

<sup>493</sup> Vgl. dazu beispielhaft die Bundesregierung in ihrer Antwort auf die Kleine Anfrage der CDU/CSU-Bundtagsfraktion zur „Verbesserung der Bausparförderung“: „Da ihr geschlossenes Finanzierungssystem [der Bausparkassen] von den Schwankungen am Kapitalmarkt unabhängig ist, sind auch ihre Darlehenszusagen in der Vergangenheit relativ wenig von konjunkturellen Entwicklungen beeinflusst gewesen. Damit übt die Bausparförderung auf den Ablauf der Wohnungsbaukonjunktur einen stabilisierenden Einfluß aus; sie trägt zur Verstetigung der Beschäftigung der Arbeitskräfte im Baubereich, der Ausnutzung der maschinellen Produktionskapazitäten und der Baupreisentwicklung bei.“ Vgl. Bundestagsdrucksache Nr. 8/3473 vom 10. Dezember 1979. Die Argumentation der Bundesregierung reiht sich damit in die durch das Gesetz zur Förderung von Stabilität und Wachstum der Wirtschaft festgelegten Ziele (Verstetigung der Konjunktur und Wahrung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts) ein. Die CDU-CSU-Fraktion hat auf die zitierte Antwort der SPD/FDP-Regierung auf die Kleine Anfrage daraufhin die bestehende Bausparförderung mit den folgenden Worten bestätigt: „...die Verteilung [ist] bei den Bausparguthaben von allen Vermögensarten am breitesten. Dieses Ergebnis zeigt die Richtigkeit der von der Bundesregierung verfolgten Politik, mit Hilfe der Bausparförderung breiten Schichten der Bevölkerung die Möglichkeit zur Vermögensbildung zu geben.“ Vgl. im Rahmen der Wohneigentumspolitik auch die Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktionen der SPD und FDP zur „Wohnungsbaupolitik als Eigentumspolitik“ vom 2. August 1979 (Bundestagsdrucksache Nr. 8/3089).

tern die normative Kraft des Faktischen, verstanden als das auf der politischen Ebene gewollte Ergebnis, meist außer acht und richten ihre Argumentation vielmehr an zum Teil realitätsfernen Annahmen auf Basis zu kurz greifender Modelle aus. Ein im Zusammenhang mit der Bausparförderung verbundener globaler Fehllenkungsvorwurf ist daher nicht gerechtfertigt, vielmehr sollte auf den Einzelfall abgestellt werden.<sup>494</sup> Insofern führen diese Argumentationsketten trotz ihrer theoretischen Präzision an den Gegebenheiten der tatsächlichen Wohnungsmarktverhältnisse vorbei, eines Marktes, der durch Intransparenz, Heterogenität und Präferenzvielfalt der Wirtschaftssubjekte gekennzeichnet ist und somit ohnehin nicht den Idealbedingungen der vollständigen Konkurrenz entspricht.<sup>495</sup> Hinzu kommt, dass aus Sicht eines Wohneigentümerwerbers das Kriterium der Produktivität abwegig ist, da diese sich bei ihrer Entscheidungsfindung weniger von Renditeaspekten leiten lassen. Vielmehr stehen beim Wohneigentümerwerb meist die Deckung eines Grundbedürfnisses bzw. die Schaffung eines geschützten privaten Lebensbereiches neben Aspekten wie Vermögensbildung und Altersvorsorge sowie die Erhöhung des Lebensstandards im Vordergrund.<sup>496</sup> Unbestritten hat es zahlreiche Trittbrettfahrer gegeben, welche von Mitnahmeeffekten der Bausparförderung profitiert haben.<sup>497</sup> Ebenso dringend wäre zu klären, ob die Sparförderung im Allgemeinen und die Bausparförderung im Besonderen, als „Daueraufgabe“ des Staates anzusehen sind, unter welchen Voraussetzungen sie notwendig sind und unter welchen anderen Voraussetzungen sie entbehrlich sein können. Insofern beschreibt die Aussage des Verbandsgeschäftsführers der Privaten Bausparkassen Werner Lehmann zutreffend, die rückläufige Subventionierung des Bausparens infolge einer gestiegenen Wohnraumversorgung in der Bundesrepublik seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges: „Vergegenwärtigt man sich, daß in der sozialen Marktwirtschaft das so genannte Subsidiaritätsprinzip gilt, das Staatshilfe nur dort einzusetzen erlaubt, wo die volkswirtschaftlich und sozialpolitische relevante Nachfrage durch das Marktangebot nicht zu decken ist, so darf man davon ausgehen, daß es hierbei nicht bleiben kann. Es sollte über kurz oder lang zu einer Funktionsabgrenzung zwischen Selbsthilfe und Staatshilfe auf dem Gebiet des nachstelligen Realkredits kommen, deren Ergebnis in einer Phase des Über-

---

<sup>494</sup> Nichts desto trotz bleibt festzuhalten, dass die Bausparer als Mitglied einer Zweckspargemeinschaft primär Investitionen in nur einen Sektor (nämlich den Wohnungsbausektor) ermöglichen. Vgl. dazu Siebert (1977), S. 129.

<sup>495</sup> Die Intransparenz führt zu hohen Informations- und Suchkosten sowohl bei den Wohnungsnachfragern bei der Wohnungssuche als auch bei der Wohnungserstellung. Die Heterogenität des Gutes Wohnung ergibt sich aus unterschiedlichen qualitativen Merkmalen sowie der Anzahl der Zimmer, dem Gebäudetyp (Einfamilienhaus vs. Mehrfamilienhaus), der Wohnungsgröße, den architektonischen Details sowie der Lage (des Grundstücks). Die Präferenzvielfalt erstreckt sich auf persönliche, sachliche und räumliche Vorlieben vor allem der Nachfrager.

<sup>496</sup> Vgl. Siebert (1977), S. 126.

<sup>497</sup> Zu Vorzieh- bzw. Mitnahmeeffekten kam es z.B. sehr häufig dann, wenn der Gesetzgeber ankündigte, dass die Bausparförderung im Folgejahr herabgesetzt werden sollte. Diese Vorzieh- bzw. Mitnahmeeffekte führten somit in dem Jahr, bevor die gesetzlichen Änderungen (bzw. Kürzungen) in Kraft traten, zu einem erhöhten Neugeschäft bei den Bausparkassen. Vgl. dazu die Entwicklung des Neugeschäfts (Anhang 11) in Abhängigkeit der Änderung der Fördersätze im Anhang (Nr. 44) zur Chronologie von WoPG und VermBG.

gangs von objektiven zu subjektiven Maßnahmen der Wohnungsbauförderung nicht zweifelhaft sein kann.“<sup>498</sup>

Ordnungspolitisch lässt sich der Erfolg der staatlichen Bausparförderung mit den verschiedenen Anreizen (Wohnungsbauprämie und Sonderausgabenabzug) daran ablesen, dass die Bausparkassen zu einem der wichtigsten Kapitalsammelstellen für den Wohnungsbau geworden sind und wesentlich mehr Mittel für diesen bereitstellen als die öffentliche Hand (vgl. Anhang 3 und 4). In der Nachkriegszeit war es für den Staat über die Anreizsteuerung der Bausparförderung gewissermaßen die kostengünstigere Lösung, Mittel bzw. Kapital, insbesondere aus privater Hand, in den Wohnungsbau zu lenken, zumal der Staat selbst nur ein knappes Haushaltsbudget zur Verfügung hatte. Insofern ging durch die Bausparförderung erst jene Initialzündung aus, um über den Multiplikatoreffekt knappes Kapital aus dem privaten Sektor für den Wohnungsbau zu aktivieren.<sup>499</sup> Abgesehen davon waren es die Bausparkassen, die bereits seit 1924 in zunehmendem Maße die seit dem Ersten Weltkrieg dem Staat obliegende Aufgabe der Finanzierung des Nachrangs im Wohnungsbau übernommen und damit „privatisiert“ haben.<sup>500</sup>

Unter wettbewerbspolitischen Gesichtspunkten ist die staatliche Bausparförderung im Vergleich zu vermögens-, sozial- und konjunkturpolitischen Aspekten kritischer zu betrachten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass neben dem Bausparen auch andere Sparformen von staatlichen Begünstigungen durch Gewährung von Steuervorteilen und / oder Prämien profitiert haben. Dazu zählen das Versicherungs- und Kontensparen bzw. der Sonderausgabenabzug für Lebensversicherungsprämien..<sup>501</sup>

Das Quasi-Einproduktunternehmen Bausparkasse hat nämlich mit dem von ihm angebotenen staatlich geförderten Produkt (dem Bausparvertrag) überproportional gegenüber anderen Finanzinstitutionen profitiert, was unter anderem an dem relativ starken Bauspareinlagenwachstum ersichtlich wird (vgl. Anhänge 1-4). Das Einlagenwachstum war allerdings nicht mono-

---

<sup>498</sup> Zitiert in Lehmann (1970a), S. 26.

<sup>499</sup> Der Sachverständigenrat hat 1979 ausdrücklich solche Finanzhilfen und Steuervergünstigungen zur Förderung privater Investitionen als nützlich bezeichnet, die zu Steuermehreinnahmen in doppelter Höhe der zunächst eingesetzten staatlichen Fördermittel führen. Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung 1979, Ziffer 330: „... muß die Finanzpolitik danach trachten, die Haushaltsstruktur zugunsten solcher Ausgaben und solcher Steuern zu verändern, die den privaten Investitionen und dem Strukturwandel förderlich sind. Dazu gehören Finanzhilfen und Steuerbegünstigungen... und soweit lassen sich Subventionen auch begründen.“

<sup>500</sup> Vgl. Lehmann (1970a), S. 23.

<sup>501</sup> Der Sonderausgabenabzug für Lebensversicherungsprämien wurde bereits 1891 durch Miquel in das Preußische Einkommenssteuergesetz aufgenommen und stellte historisch als erste Maßnahme der staatlichen Sparförderung auf die private Altersvorsorge ab.

kausal von der staatlichen Bausparförderung getrieben, sondern auch von den in Kapitel 4.1.2.1 dargestellten Motiven, die auch intrinsischer Natur waren und nicht nur dem Rationalitätsprinzip (*homo oeconomicus*) gehorchten, welche Bausparer mit ihrer Anlage verfolgen.<sup>502</sup> Allerdings gilt es auch hier klarzustellen, dass die durch die staatliche Förderung bedingte Wettbewerbsverzerrung im Passivgeschäft bzw. der Refinanzierung letztlich das Ergebnis des politisch Gewollten zur jeweiligen Zeit gewesen ist. Die sinkenden Marktanteile der Bausparkassen an der Wohnungsfinanzierung ab Ende der 1970er Jahre machen den sukzessiven Rückzug des Staates aus der Bausparförderung deutlich (trotz relativ hohen Zinsniveaus). Die sinkenden Marktanteile gehen jedoch nicht *unisono* auf den Rückgang der staatlichen Förderung zurück, sondern auch auf strukturelle Probleme innerhalb des Bausparkassensektors in dieser Zeit.

Die Bausparkassen und ihre Vertreter haben andererseits häufig nach einem Maximum an oder zumindest an der Beibehaltung der jeweils bestehenden staatlichen Förderung verlangt.<sup>503</sup> Allerdings waren auch diesen Wünschen und Forderungen Schranken durch den Gesetzgeber gesetzt.

Retro-perspektiv sind vor allem zwei Entwicklungstendenzen erkennbar: Zum einen hat sich der Staat aus der Bausparförderung mit zunehmender Marktsättigung (hier gemessen am Wohnungsbestand und dem Verhältnis der Haushalte zur Zahl der Wohnungen) sukzessive zurückgezogen,<sup>504</sup> nachdem das Wohnungsdefizit vor allem in den 1950er und 1960er Jahren durch den Neubau gelindert wurde. Allerdings bleibt festzuhalten, dass trotz globaler Abdeckung des Wohnungsdefizits regionale Disparitäten in der Wohnungsversorgung ebenso bestehen blieben wie die quantitative Wohnraumversorgung einzelner sozialer Randgruppen.<sup>505</sup> Zum anderen hat die Beibehaltung der staatlichen Förderung, wenn auch auf niedrigerem Niveau, insbesondere die Kapitalbildung von Empfängern unterer Einkommensklassen verstärkt.<sup>506</sup> Die Ursachen für erstere Entwicklungstendenz sind sehr vielfältig. Dabei stehen

---

<sup>502</sup> Darüber hinaus wurde das Einlagenwachstum in hohem Maße auch von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere der Entwicklung der verfügbaren Einkommen, beeinflusst. Mehr dazu in Kapitel 4.2.8.

<sup>503</sup> Vgl. exemplarisch folgende Geschäftsberichte: Schwäbisch-Hall (1967), S. 18; Schwäbisch-Hall (1971), S. 22f.; Geschäftsstelle Öffentliche-Bausparkassen (1977), S. 39ff.; Geschäftsstelle Öffentliche-Bausparkassen (1985), S. 8ff.

<sup>504</sup> Vgl. Anhang 45 Spalte 2: Danach ist die durchschnittliche Haushaltsgröße von ca. 3 Personen im Jahre 1950 bis 1990 um rund 25% auf nur 2,25 Personen Haushalt geschrumpft.

<sup>505</sup> Zu diesen Randgruppen wurden im Jahre 1975 Behinderte, ausländische Arbeitnehmer, kinderreiche Familien und ältere Menschen gezählt. Eine ausführliche Darstellung über die Wohnraumversorgung dieser Gruppen enthält der Städtebaubericht 1975; vgl. Deutscher Bundestag – Drucksache 7/3583 vom 29. April 1975, S. 17ff.

<sup>506</sup> Vgl. dazu vor allem die Studie zu den Sickereffekten verschiedener Formen der Wohnbau- und Bausparförderung von Weissbarth/Thomae (1978) sowie Ramser (1972), S. 278. Ramser hebt hervor, dass die Eigenheimförderung insbesondere im Milieu der Arbeiterschaft zu einer Verschiebung der Präferenzen (hin zur Wohneigentumsbildung) geführt hat.

zwei Dinge hervor: erstens wurde das in den beiden Wohnungsbaugesetzen definierte Ziel einer größtmöglichen Wohnungsversorgung sowie die Beseitigung der nach dem Krieg bestehenden Wohnungsnot annähernd realisiert; zweitens, fehlten dem Staat ab Mitte der 1970er Jahre zunehmend die finanziellen Ressourcen, die eine Aufrechterhaltung der Bausparförderung, welche 1975 mit einem gesamten Fördervolumen von 3,7 Mrd. DM ihren Höhepunkt erreichte, rechtfertigen ließen. Dennoch verfehlten die drei staatlich aufgelegten Sonderprogramme "Bausparzwischenfinanzierung" als Konjunkturmaßnahme der Bundesregierungen (1975/76; 1982/83; 1989/90) immer dann, wenn ein Absturz der Wohnungsbaukonjunktur drohte, ihre Wirkung –allerdings nur kurzfristig– nicht, was die jeweils gestiegenen Genehmigungen im Wohnungsneubau belegen. So gab es 1975 einen 4-prozentigen Anstieg der Baugenehmigungen für Neubauten gegenüber dem Vorjahr, 1983 betrug dieser Wert 26 Prozent gegenüber Vorjahr und 1989 lag der Anstieg sogar bei 29 Prozent, wobei sich die Genehmigungszahlen absolut betrachtet weit unter dem hohen Niveau, das bis 1973 erreicht wurde, einpendelten.<sup>507</sup> Der Staat hat durch den sukzessiven Rückzug aus der Bausparförderung somit zunehmend zu einer „Voll-Privatisierung“ der Bau(spar)finanzierung beigetragen. Infolgedessen sind bestehende Wettbewerbsprobleme bei der Wohnungsbaufinanzierung reduziert worden. Dies ist nicht zuletzt mit dem Absinken des Anteils der Bausparkassen an der Wohnungsbaufinanzierung ab Mitte der 1970er Jahre, verstärkt ab Anfang der 1980er Jahre (vgl. Anhang 3 und 4) empirisch erkennbar. Ein abrupter Rückzug der Bausparförderung hätte die Akteure (Bausparer, Bausparkassen, aber auch andere im Wohnungsbau agierende Finanzinstitutionen und Unternehmen, z.B. aus der Bauwirtschaft) dagegen sicherlich verunsichert, da sowohl aufgrund der Langfristigkeit im Vorsparprozess durch Bausparen, als auch durch den Erwerb oder Bau des langlebigen Gutes Wohnung die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen für die Akteure instabil und zumindest kurzfristig nicht verlässlich gewesen wären.

#### **4.1.3.4 Steuer- und vermögenspolitische Einflüsse auf das Bausparen – Subventionen**

Die Immobilie im Allgemeinen und das Bausparen im Speziellen gewannen im Rahmen der Vermögens- und Sozialpolitik bereits relativ früh in der noch jungen Bundesrepublik Deutschland an Bedeutung, nicht zuletzt um die in der unmittelbaren Nachkriegszeit dringende Wohnungsnot zu beseitigen oder zumindest zu lindern.<sup>508</sup> Das Spektrum staatlicher Eingriffsmöglichkeiten im Rahmen der Bausparförderung hat sich dabei von direkten bis hin zu indirekten Maßnahmen erstreckt. Der Gesetzgeber hat dadurch immer wieder die marktwirtschaftlichen Verhältnisse beeinflusst.

---

<sup>507</sup> Vgl. die Anhang 41 und Anhang 45.

<sup>508</sup> Vgl. Siebert (1977), S. 21f.

Dabei ging von dem 1952 verabschiedeten Wohnungsbauprämiengesetz, wie noch zu zeigen ist, die wohl größte Nachfragewirkung auf das Bausparen aus, auch wenn das Bausparen wie erläutert schon seit 1934 vom Gesetzgeber steuerlich begünstigt wurde, nachdem sich die Bausparkassen als Intermediär zur Wohnungsbaufinanzierung etabliert hatten.<sup>509</sup> Im Folgenden sollen daher die wesentlichen steuer- und vermögenspolitischen Fördermaßnahmen des Staates im Hinblick auf den Bausparprozess analysiert und kritisch beurteilt werden. Dazu zählen das Wohnungsbauprämiengesetz sowie die Wohnungsbaugesetze, das Einkommenssteuergesetz und die verschiedenen Vermögensbildungsgesetze.<sup>510</sup> Bei der Darstellung der gewährten Förderinstrumente geht es nicht darum, sämtliche Details des Förderrechts darzustellen, zumal diese in kurzen Abständen immer wieder modifiziert und mit anderen Gewichten (sprich: Prämien und Steuersätzen) versehen wurden. Vielmehr soll der Blick auf die für das Bausparen bedeutsamsten Fördermaßnahmen, soweit möglich auch auf ihren finanziellen Umfang (z.B. den Spargeldeingang bei den Bausparkassen) gerichtet werden. Denn erst daraus lassen sich für die Institution Bausparkasse bzw. das Bausparen als institutionalisierte Sparform institutionenökonomisch relevante Erkenntnisse ableiten, insbesondere vor dem Hintergrund der Wettbewerbsbeziehungen gegenüber anderen Finanzintermediären bzw. Sparformen.<sup>511</sup> Daran anschließend sollen in einem weiteren Schritt die Wirkungen der staatlichen Bausparförderung sowohl vor dem Hintergrund der Kernfrage der Arbeit zur Existenzberechtigung der Bausparkassen als Finanzintermediäre im Lichte der bereits in Kapitel 2 gewonnenen institutionenökonomischen Erkenntnisse, als auch vor dem Hintergrund der immer wieder an ihr (der staatlichen Bausparförderung) auftretenden Kritik in den letzten Jahrzehnten, die soweit gegangen ist, dass einige ihrer Kritiker dem Bausparwesen und den Bausparkassen ohne diese staatliche Förderung sogar ihre Existenzberechtigung absprechen, ausgewogen dargestellt und erläutert werden.<sup>512</sup>

Es gilt zu berücksichtigen, dass die hier betrachteten Gesetze und Fördermaßnahmen im übergeordneten Rahmen mit der Sozial-, Steuer-, Wohnungsbau- und Wohneigentumspolitik und deren jeweiligen Leitlinien zu betrachten sind und somit nicht zuletzt vom Primat der jeweils herrschenden Verteilungs- und Gesellschaftspolitik insgesamt abhängen. Ohne auf Details einzugehen, was den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde, gilt es deutlich zu machen, dass sich wechselnde politische Mehrheiten auf Bundes- und Länderebene über den

---

<sup>509</sup> Lehmann hebt in diesem Zusammenhang die „Prämienbegünstigung [als] eine durchschlagende selektive [Bausparbegünstigung]“ hervor, welche „die soziale Struktur der Bausparerschaft entscheidend beeinflusst hat.“; vgl. Lehmann (1970a), S. 55.

<sup>510</sup> Vgl. zu den wichtigsten gesetzlichen Regelungen und Fördermaßnahmen vgl. Anhänge 39-44.

<sup>511</sup> Vgl. Fein (1965), S. 128-140.

<sup>512</sup> Vgl. die Ausführungen im vorangegangenen Unterkapitel 4.1.3.3.2.

Gesetzgebungsprozess immer wieder auf die konkrete Ausgestaltung der Bausparförderung auswirkten.

#### **4.1.3.4.1 Die Wohnungsbaugesetze und das Wohnungsbauprämienengesetz**

Die Festlegung der Wohnungsbauförderung in einem Gesetz, dem Ersten Wohnungsbaugesetz von 1950, stellte ein Novum in der Geschichte des deutschen Wohnungsbaus dar, da die Wohnungsbauförderung bis dato im gesetzesfreien Raum der Verwaltung erfolgte. Das versorgungspolitische Ziel einer Beseitigung des bestehenden Wohnraumdefizites sollte nach dem ersten Wohnungsbaugesetz über die drei in Kapitel 4.1.3.3 genannten Arten erfolgen.<sup>513</sup>

Die Wohnungsbauprämie zählt zu den Maßnahmen der direkten Bausparförderung bzw. handelt es sich dabei um eine unmittelbare Subvention.

Das Wohnungsbauprämienengesetz wurde nach seiner Einführung im Jahre 1952 vielfach vom Gesetzgeber verändert (vgl. dazu die sehr detaillierten Übersichten in Anhang 39a und 39b). Nach Einführung einer mindestens dreijährigen Bindungsdauer 1953 zur prämienschädlichen Verwendung von Bausparmitteln wurde die Bindungsdauer in weiteren Schritten 1955, 1960/61 und 1966 auf sieben Jahre angehoben. 1969 wurde die Gewährung der Wohnungsbauprämie dahin gehend geändert, dass der Gesetzgeber die Bezieher kleinerer Einkommen durch Einführung differenzierter Einkommensgrenzen mit 30-prozentigen Zusatzprämien besonders förderte.

Zahlreiche dieser Änderungen waren mit verteilungspolitischen oder haushaltspolitischen Motiven verknüpft, so auch die wohl spürbarste Änderung der Wohnungsbauprämie die mit der Einkommenssteuerreform von 1974 (in Kraft ab 1. Januar 1975) einherging. Diese Einkommensteuerreform sah eine Herabsetzung der Grundprämien, die Streichung der Zusatzprämien, die Einführung von Einkommensgrenzen für Alleinstehende und zusammen veranlagte Eheleute sowie die Halbierung des Höchstsparsvolumens für Alleinstehende vor. Das Ziel, die Ausgaben des Bundes zu reduzieren bzw. die Steuereinnahmen zu erhöhen (u.a. durch Milderung/Abschaffung von Steuervorteilen), hatte Erfolg. Denn nachdem die gewährten Wohnungsbauprämien mit Inkrafttreten der Reform zum 1. Januar 1975 mit rd. DM 3,1 Mrd. im Jahre 1975 ihren absoluten Höchststand erreichten, sank der Betrag 1976 auf unter DM 2,2 Mrd. deutlich ab.<sup>514</sup> Bei den Bausparkassen selber führten die Prämienkürzungen naturgemäß auf wenig Gegenliebe, da sie mit negativen Auswirkungen für das Bausparen insgesamt rechnen mussten.<sup>515</sup>

---

<sup>513</sup> Dabei handelt es sich um die Kategorien des „öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus“, des „steuerbegünstigten Wohnungsbaus“ sowie des „freifinanzierten Wohnungsbaus“; vgl. Kühne- Büning (1994), S. 245.

<sup>514</sup> Es ist darauf hinzuweisen dass die Wohnungsbauprämien regelmäßig im Folgejahr für das vorangegangene Kalenderjahr gewährt wurden, so dass sich die Reform erst 1976 zahlungswirksam materialisiert hat.

<sup>515</sup> Vgl. Wüstenrot Geschäftsbereich 1975, S. 16f.: „Hieran [an einer verstärkten Eigentumsbildung, der Verfasser] gemessen stellt das zu Beginn des Berichtsjahres in Kraft getretene Einkommensteuergesetz vom 5.

In den folgenden Jahren wurden die Prämiensätze vor dem Hintergrund der angestrebten Haushaltskonsolidierung und verschiedener Steuerharmonisierungsbestrebungen des Fiskus in zwei Schritten (wirksam zum 1. Januar 1976 und 1. Januar 1982) weiter abgesenkt.<sup>516</sup> Auch wenn über die Empfindsamkeit der Bausparer aufgrund von Veränderungen in der Bausparförderung kein gesichertes Material vorliegt, so ist jedoch aufgrund der Entwicklungen (z.B. gemessen am Rückgang des Sparaufkommens etc.) anzunehmen, dass viele Bausparer infolge der Prämienkürzung ihre laufenden Einzahlungen verminderten. Das Neugeschäftswachstum war zwar teilweise weiterhin zweistellig, allerdings zeichnete sich in dieser Zeit vor allem bei der für das Kollektiv weitaus maßgeblicheren Determinante des tatsächlichen Spargeldeingangs, da dieser über die Zuteilungsaussichten entscheidet, eine deutliche Abkühlung ab.<sup>517</sup> Die Bedeutsamkeit der staatlichen Förderung des Bausparens wurde in der Abschwungphase deutlicher als in deren Aufschwungphase. Hervorzuheben ist die Vehemenz der Auswirkungen der Subventionskürzungen auf die sich ohnehin bereits im Abschwung befindliche Branche. Allerdings haben sich die Wartezeiten nicht derart in Folge der Subventionskürzungen verlängert, dass die Bausparbranche in eine ernsthafte Vertrauenskrise gekommen wäre. Auch deshalb nicht, weil die Konkurrenz der billigen Hypotheken nicht über den erststelligen Beleihungsraum hinaus reichte.

Die Bedeutung der Wohnungsbauprämien am Gesamtgeldeingang bei den Bausparkassen haben ihren relativen (1974) und auch absoluten (1975) Höhepunkt Mitte der 1970er Jahre erreicht (vgl. auch die Abbildungen 13 und 14). Trotz eines weiteren Neugeschäftswachstums schwächten sich die Zuwächse beim Spargeldeingang in der Folgezeit, ab 1980 zum Teil deutlich ab. Ursächlich hierfür war nicht zuletzt die Anreizwirkung der Bausparförderung in Form der Wohnungsbauprämien, welche sich durch einen hohen Multiplikatoreffekt auszeichnete. Nach verschiedenen Untersuchungen induzierte die Bausparförderung ein etwa

---

August 1974 einen Rückschritt dar. Die mit diesem Gesetz vollzogenen Korrekturen der Bausparförderung haben neben einzelnen Verbesserungen gewichtige Einschränkungen zur Folge.“ Vgl. Leonberger Bausparkasse Geschäftsbericht 1974, S. 14: „Die Hauptursache für die Abnahme beim Neugeschäft des Jahres 1974 sehen wir jedoch in den per Saldo einschränkend wirkenden Änderungen der Bausparförderung im Rahmen der Steuerreform.“ Ähnlich kritisch auch die Bausparkasse Schwäbisch Hall in ihrem Geschäftsbericht (1974), S. 18.

<sup>516</sup> Die Bausparkasse Wüstenrot konnte der zum 1. Januar 1976 in Kraft getretenen Prämienkürzung immerhin etwas Positives abgewinnen; vgl. Wüstenrot Geschäftsbericht 1975, S. 17: „Mit Wirkung vom 1.1.1976 wurde zwar die Wohnungsbau-Grundprämie von 23 Prozent auf 18 Prozent gesenkt, gleichzeitig aber auch der Abstand zwischen Spar- und Wohnungsbauprämie von 3 Prozent- wieder auf 4 Prozentpunkte ausgeweitet. Im Vergleich zu konkurrierenden Anlageformen hat dadurch das Bausparen an Attraktivität gewonnen.“ Vgl. zu den Auswirkungen des Haushaltsstrukturgesetzes auch Bausparkasse Schwäbisch Hall Geschäftsbericht (1975), S. 20-21; Öffentliche Bausparkasse Württemberg (1975), S. 14; Landesbausparkasse Bremen Geschäftsbericht (1976), S. 47.

<sup>517</sup> Vgl. u.a. Anhang 9, der verdeutlicht wie sich der Prämienanteil am Gesamtgeldeingang von seinem relativen Höhepunkt 1971 bzw. 1974 (67,8%) bis 1990 (32,7%) mehr als halbiert hat.

achtfaches Investitions- bzw. Sparvolumen.<sup>518</sup> Die Frage, ob sich und wie viele der Bausparer und privaten Bauträger auch ohne staatliche Prämien ihren Immobilienwunsch erfüllt hätten können, zumal die staatlichen Förderleistungen für einen Bausparer pro Jahr nur etwa ein Promille des gesamten Immobilienpreises ausmachen,<sup>519</sup> bleibt *ex post* schwerlich zu beantworten. Dennoch, durch die von der staatlichen Förderung ausgehenden Anreiz- und Multiplikatorwirkungen ist dem Bausparkassensektor, und mit ihm als Teil des Wohnungsfinanzierungsmarktes auf jeden Fall zusätzliches Kapital zugeflossen, was letztlich eine zusätzliche Wohnungsbaunachfrage befriedigen konnte. Die Tilgungsleistungen wurden infolge der rückläufigen Wohnungsbauprämiengutschriften, somit die wichtigste Determinante für die Finanzierungsleistungen der Bausparkassen, und verdrängten zunehmend den Spargeldeingang als relativ höchste Komponente.<sup>520</sup> Diese Verschiebungen führten zu einer strukturellen Wachstumskrise des Bausparkassensektors ab Beginn der 1980er Jahre. Mit dem allmählichen Rückzug des Staates aus der Bausparförderung ging fast Zeitgleich ein beschleunigter Rückgang der Baufertigstellungen in der Bundesrepublik bereits ab 1974 einher.<sup>521</sup> Einen direkten Kausalzusammenhang kann man dabei jedoch nicht feststellen, zumal der Rückgang der Baufertigstellungen den Kürzungen der Wohnungsbauprämie zeitlich vorgelagert war. In dieser Entwicklung spiegelten sich ebenso antizipatorische bzw. Mitnahmeeffekte bei den Wirtschaftssubjekten wider. Für die realwirtschaftliche Entwicklung, also den Rückgang der Wohnungsfertigstellungen, spielten dabei auch andere Faktoren, insbesondere eine zunehmende Marktsättigung, eine Rolle. Als Tendenzaussage kann festgehalten werden, dass die sukzessive Kürzung der Wohnungsbauprämie, die wiederum einen Rückgang der Bauspargeldeingänge nach sich zog, diese realwirtschaftliche Entwicklung mit begünstigt hat und die relative Stellung der Bausparkassen im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung geschmälert hat.

---

<sup>518</sup> Vgl. Lehmann (1971), S. 112ff. Lehmann als langjähriger Verbandsgeschäftsführer der Privaten Bausparkassen bestätigt damit die These, dass von der staatlichen Förderung ein wesentlicher Impuls für das Bausparen ausgeht. In diesem Zusammenhang könnte man ketzerisch die Frage stellen, ob das Bausparen ohne diesen ersten (staatlichen) Impuls überhaupt auskommen würde? Man könnte darin auch das Eingeständnis der Bausparkassenvertreter in die eigene (Überlebens-)Fähigkeit des Bausparkassensektors vermuten. Geht man jedoch zu den Ursprüngen der Bausparkassenentwicklung aus, so lässt sich festhalten, dass der ursprüngliche Impuls für das Bausparwesen nicht vom Staat, sondern von den Bausparern und ihren Wünschen nach dem eigenen Heim selbst ausging.

<sup>519</sup> Vgl. Müller (1978), S. 1-2. Müller, einer der Herausgeber der Zeitschrift für das Kreditwesen, deren Redaktion sich traditionell kritisch zu staatlichen Maßnahmen zur Vermögensbildung geäußert hat, wirft dabei die Frage auf, ob die Bausparförderung überhaupt notwendig sei.

<sup>520</sup> Vgl. Anhang 6.

<sup>521</sup> Vgl. Anhang 45.

#### 4.1.3.4.2 Das Einkommenssteuergesetz

Die einkommensteuerrechtliche Bausparförderung zählt im Gegensatz zur Wohnungsbauprämienbegünstigung zu den indirekten Instrumenten der Bausparförderung. Die steuerliche Begünstigung des Bausparens war, wie schon erwähnt, bereits im Jahre 1934 eingeführt worden, als die „Beiträge an Bausparkassen zur Erlangung von Baudarlehen“ durch das EStG vom 16. Oktober 1934 (RGBl. I 1934, S. 1005) in den Katalog der nach § 10 EStG vom Gesamtbetrag der steuerpflichtigen Einkünfte in bestimmtem Umfang abziehbaren Sonderausgaben aufgenommen wurden. Die Steuervergünstigung der Bausparbeiträge (sowie der Versicherungsprämien) wurde im Zuge der drastischen Steuererhöhungen der Militärregierung durch das Kontrollratsgesetz Nr. 12 vom 11. Februar 1946 zunächst aufgehoben.<sup>522</sup> Bereits durch das Militär-Regierungsgesetz Nr. 64 über die „Vorläufige Neuordnung von Steuergesetzen“ vom 22. Juni 1948,<sup>523</sup> das mit der Währungsreform in Kraft trat, wurde der Sonderausgabenabzug in § 10 EStG jedoch wieder hergestellt. Das Bausparen und das Versicherungssparen zählten allerdings nicht mehr zu den alleinigen Sparformen, die in den Genuss des Sonderausgabenabzuges kamen, da dieser auf andere Anlageformen, nämlich Kapitalansammlungsverträge (z.B. allgemeine Sparverträge sowie auf Verträge die in festverzinsliche Wertpapiere investieren), ausgeweitet wurde. Die im Jahre 1948 geschaffene Steuervergünstigung bestand zunächst darin, dass u.a. Bausparbeiträge bis zu einem Jahreshöchstbetrag von DM 600,-- als Sonderausgaben vom zu versteuerndem Einkommen abgezogen werden konnten; hinzu kamen DM 300,-- für den Ehegatten und für jedes weitere Kind, welche mit dem Steuerpflichtigen zusammen veranlagt waren. Die über diese Festbeträge hinaus gehenden Sonderausgaben waren zu 3/8 abziehbar, soweit sie 15 Prozent der Gesamteinkünfte, maximal DM 20.000,--, nicht überstiegen. Mit dem 2. Gesetz zur vorläufigen Neuordnung der Steuern vom 20. April 1949 (WiGBL., S. 266) wurden die als Sonderausgaben abzugsfähigen Beiträge auf DM 800,-- bzw. DM 400,-- für Ehegatten und Kinder erhöht und blieben bis 1954 auf diesem Niveau. Ebenso wurde 1949 das so genannte Altersprivileg eingeführt, das eine Verdoppelung der Höchstbeträge für über 50-jährige Steuerpflichtige vorsah.

Man kann rückblickend sagen, dass die einkommenssteuerliche Förderung des Bausparens in der Zeit von 1949 bis 1954 vergleichsweise großzügig war. Denn mit dem Gesetz zur Neuordnung der Steuern vom 16. Dezember 1954 (BGBl. I S. 373) haben die Einschränkungen der steuerlichen Abzugsfähigkeit begonnen. Das Gesetz sah zwar vor, dass die festen Jahreshöchstbeträge der beschränkt abziehbaren Sonderausgaben für den Ehegatten von DM 400,--

---

<sup>522</sup> „Amtsblatt des Kontrollrates in Deutschland“, hrsg. vom Alliierten Sekretariat, Berlin, Nr. 4 vom 28. Februar 1946, S. 60.

<sup>523</sup> Gesetz- und Verordnungsblatt des Wirtschaftsrates des Vereinigten Wirtschaftsgebietes Nr. 14 vom 26. Juli 1948, Beilage Nr. 4.

auf DM 800,--erhöht wurden und für jedes weitere Kind von DM 400,-- auf DM 500,--, allerdings wurden die übersteigenden Sonderausgaben erheblich in ihrer Abzugsfähigkeit eingeschränkt.<sup>524</sup>

Das Gesetz zur Reform der Einkommensteuer, des Familienlastenausgleichs und der Sparförderung (Einkommensteuerreformgesetz) vom 5. August 1974 (BGBl. I S. 1769)<sup>525</sup>, brachte im weiteren Verlauf die wohl gravierendsten Veränderungen im Rahmen der Sonderausgabenbehandlung mit sich. Auf der einen Seite wurden die Höchstbeträge für die als Sonderausgaben abziehbaren Bausparleistungen angehoben. Auf der anderen Seite erkannte das Gesetz erstmals explizit Bausparbeiträge einkommenssteuerrechtlich als "Vorsorgeaufwendungen" an.<sup>526</sup> Allerdings wurden zahlreiche „Privilegien“ aufgehoben. Zum einen fiel das 1949 eingeführte Altersprivileg, das den über 50-jährigen Steuerpflichtigen eine Verdoppelung der Höchstbeträge zubilligte, weg. Zum anderen führte der Gesetzgeber das Kumulierungsverbot ein, welches beinhaltete, dass innerhalb eines Kalenderjahres nicht verschiedene Sparförderungsformen nebeneinander in Anspruch genommen werden konnten.<sup>527</sup> Die Steuerreform von 1974 hat die erzielbaren Vergünstigungen stärker an die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Steuerpflichtigen gekoppelt und teilweise Mängel der bis dahin bestehenden Sparförderung aufgehoben. Bis auf die Anpassung der einkommenssteuerlichen Grenzen kam es in der Folgezeit bis 1990 zu keinen nennenswerten Änderungen bei der Behandlung von Bausparbeiträgen als Sonderausgaben.

Das Steuerrecht im Allgemeinen und das Einkommensteuerrecht im Speziellen sahen darüber hinaus neben den hier nur auf das Bausparwesen bezogenen fiskalpolitischen Maßnahmen noch zahlreiche weitere Maßnahmen im Rahmen der Wohnungsbauförderung sowie Wohneigentumsförderung vor (z.B. Absetzung des Baukindergeldes und/oder erhöhte Abschreibungen vom zu versteuernden Einkommen).<sup>528</sup> Die Bausparkassen haben darüber hinaus vom Gesetzgeber gefordert, dass neben den Bausparbeträgen auch das Nachsparen nach der Darlehensgewährung durch den §10 EStG einkommenssteuerlich begünstigt würde, wobei sie die

---

<sup>524</sup> Zu weiteren Details vgl. Exo (1967), S. 81f.

<sup>525</sup> Das Gesetz trat zum 1. Januar 1975 in Kraft.

<sup>526</sup> Vgl. zu weiteren Vorsorgeaufwendungen (u.a. Beiträge zu Kranken-, Unfall- und Haftpflichtversicherungen auch Rublé (1987), S. 160f.

<sup>527</sup> Danach war die gleichzeitige Inanspruchnahme von Wohnungsbauprämie und Sonderausgabenabzug nicht mehr möglich.

<sup>528</sup> Die steuerrechtlichen Regelungen zur Wohnungsbauförderung sowie Wohneigentumsförderung können an dieser Stelle nicht weiter behandelt werden, da sie den Rahmen der Arbeit bei Weitem sprengen würden. Auf folgende Quellen sei verwiesen: Schmittgen (1977), S. 380-414; Schnapp (1994), S. 623ff.; Jenkis (1995), S. 117-125.

zusätzliche Abzugsfähigkeit der Sonderausgaben mit dem Aufbau der Altersvorsorge begründeten.<sup>529</sup> Allerdings hat der Gesetzgeber dies bis heute stets abgelehnt.

Im Zusammenhang mit der einkommenssteuerlichen Förderung des Bausparens hat Rudi Ulbrich 1980 in einer Studie noch einige bemerkenswerte Ergebnisse ermittelt, welche die Bausparförderung in ein anderes Licht rückt.<sup>530</sup> Ulbrich hat empirisch in Modellrechnungen nachgewiesen, dass die Nutzung des Sonderausgabenabzugs von Bausparbeiträgen als Alternative zur Prämienbegünstigung für Haushalte mit hohem Einkommen generell vorteilhafter war und dass die Steuerersparnis in den höchsten Einkommensklassen sogar mehr als viermal so hoch gewesen ist wie die durchschnittliche Wohnungsbauprämie.<sup>531</sup> Seine Ergebnisse auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1973 haben außerdem ergeben, dass insbesondere untere und obere Einkommenschichten von der Bausparförderung überdurchschnittlich profitierten: die unteren Einkommensklassen aufgrund der damals noch gewährten Zusatzprämien, die oberen Einkommensklassen aufgrund der durchschnittlich höheren Sparleistungen, welche steuerlich als Sonderausgaben geltend gemacht werden konnten. Des Weiteren hat Ulbrich ermittelt, dass nur rund ein Achtel der gesamten Bausparbegünstigungen auf das untere Drittel der Einkommenspyramide entfiel, wohingegen das obere Drittel etwa 60 Prozent der Vergünstigungssumme auf sich vereinigen konnte.<sup>532</sup> Letztlich ist die entscheidende Ursache, dass höhere Einkommensbezieher vom Sonderausgabenabzug überproportional profitiert haben, im Zusammenhang mit dem progressiven Steuersystem in der Bundesrepublik zu betrachten.<sup>533</sup>

#### **4.1.3.4.3 Die Gesetze zur Förderung der Vermögensbildung bei Arbeitnehmern**

Das am 1. Januar 1961 in Kraft getretene 1. Gesetz zur Förderung der Vermögensbildung bei Arbeitnehmern (kurz: Vermögensbildungsgesetz oder VermBG) reihte sich als ein weiteres Instrument staatlicher Wirtschafts- und Vermögenspolitik unter dem Primat der sozialen Marktwirtschaft mit dem Ziel, eine gleichmäßigere Vermögensverteilung anzustreben, ein.<sup>534</sup> Dabei ging es speziell darum, Maßnahmen betrieblicher Sozialpolitik mit der Förderung des Sparens zu verbinden. Das Bausparen stand dabei von Beginn an grundsätzlich gleichberech-

---

<sup>529</sup> Vgl. Wüstenrot Geschäftsberichte (1951), S. 5 und (1953), S. 10.

<sup>530</sup> Vgl. Ulbrich (1980).

<sup>531</sup> Vgl. Ulbrich (1980), S. 136-149.

<sup>532</sup> Vgl. Ulbrich (1980), S. 148.

<sup>533</sup> Vgl. Schmittgen (1977), S. 367f. Schmittgen spricht im Kontext mit der Bausparförderung durch den Sonderausgabenabzug davon, dass „diese Art der Förderung in eklatanter Weise gegen das Subsidiaritätsprinzip, welches eine der Leistungsfähigkeit entsprechende Förderung verlangt, woraus folgt, dass gleich hohe Sparleistungen bei den Beziehern niedriger Einkommen sogar stärker zu fördern sind als bei den Beziehern höherer Einkommen.“

<sup>534</sup> Im Zusammenhang mit der Einführung des VermBG wird in diesem Zusammenhang bewusst von einer gleichmäßigeren Vermögensverteilung im Gegensatz zu einer „gerechten Vermögensverteilung“ gesprochen; vgl. Siebke (1977), S. 17ff.

tigt mit drei anderen Sparformen als geförderte Anlageform zur Auswahl: Der Gesetzgeber hatte dabei außerdem das Versicherungssparen, das Kontensparen<sup>535</sup> sowie die Bildung von Produktivvermögen (z.B. durch Einzahlungen in Aktienfonds) in den Förderungskatalog aufgenommen. Das Gesetz sah vor, dass Arbeitgeber<sup>536</sup> für den Arbeitnehmer vermögenswirksame Leistungen zu erbringen haben,<sup>537</sup> wobei der Arbeitgeber diese zusätzlich zum Lohn bzw. Gehalt des Arbeitnehmers erbringt oder der Arbeitnehmer diese vom Arbeitgeber unter Abzug von seinen Bezügen in eine der oben genannten Anlageformen investiert. Diese Leistungen wurden an jene Einkommensgrenzen und Bindungsfristen ausgerichtet, wie sie auch für die Gewährung der Wohnungsbauprämie galten. Tatsächlich hat das Bausparen, nicht zuletzt aufgrund der effektiven Werbung durch die Bausparkassen seit Gewährung der Prämie im Jahre 1961, die anderen Sparformen durch den Zufluss aus an das Vermögensbildungsgesetz gekoppelten Mitteln deutlich übertroffen. Mit dem 2. VermBG vom 1. Juli 1965 wurde der Umfang der Förderung weiter verstärkt. In diesem Zusammenhang beschloss der Gesetzgeber diverse volumenmäßigere Erweiterungen vermögenswirksamer Leistungen, darunter verstärkte steuerliche Anreize, die Erweiterung des Begünstigtenkreises auf Beamte, Richter und Soldaten sowie die Statuierung der Tariffähigkeit vermögenswirksamer Leistungen. Bei diesen Änderungen sollte es jedoch nicht bleiben und so kam es am 27. Juni 1970 zum 3. VermBG. Das 3. VermBG sah die Erhöhung des bisherigen Begünstigungsrahmens für vermögenswirksame Leistungen von bis dato DM 312,-- auf DM 624,-- mit (Rück-)Wirkung ab 1. Januar 1970 vor. Diese Maßnahme hatte auf breiter Front die Einbeziehung vermögenswirksamer Arbeitgeberleistungen in die Tarifpolitik der Sozialpartner eingeleitet und damit der Förderung der Vermögensbildung in Arbeitnehmerhand endgültig zum Durchbruch verholfen. Für vermögenswirksame Leistungen, die nach dem 31. Dezember 1970 erbracht wurden, trat an die Stelle der bisherigen Befreiung von der Lohnsteuer und den Sozialversicherungsbeiträgen die Begünstigung in Form einer Sparzulage von 30 Prozent bzw. 40 Prozent (für Arbeitnehmer mit einem steuerpflichtigen Jahreseinkommen bis zu DM 24.000,-- für Alleinstehende und DM 48.000,-- für zusammenveranlagte Ehegatten).

Das 4. VermBG, das am 1. Januar 1984 in Kraft trat, führte ebenfalls zu Akzentverschiebungen seitens des Gesetzgebers bezüglich der zu fördernden Sparformen: Das 4. VermBG legte

---

<sup>535</sup> Kontensparen i.S.d. Gesetzes über die Gewährung von Prämien für Sparleistungen (Spar-Prämiengesetz) vom 5. Mai 1959; vgl. BGBl. I S. 241.

<sup>536</sup> Der Gesetzgeber hat für Arbeitgeber außerdem steuerliche Anreize geschaffen, damit diese vermögenswirksame Leistungen zugunsten des Arbeitnehmers (zusätzlich zu dessen Lohn bzw. Gehalt) entrichten. Details dazu vgl. Bornhaupt (1987), S. 72-74.

<sup>537</sup> Der Begriff Arbeitnehmer ist dabei im arbeitsrechtlichen Sinne zu verstehen und erstreckt sich gemäß Urteil des Bundesfinanzhofes vom 19. Dezember 1969 auf Arbeitnehmer und Angestellte einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten und Heimarbeiter; ferner: Beamte, Richter sowie Berufs- und Zeitsoldaten.

das Hauptgewicht auf die Anlage zumindest der zusätzlich sparszulagenbegünstigten DM 312,-- im Risikokapital bzw. Aktienfonds.<sup>538</sup> Der maximal geförderte Betrag wurde in dieser Sparform von DM 624,-- auf DM 936,-- erhöht, während diese zusätzlichen DM 312,-- auf einem Bausparvertrag nicht sparszulagenbegünstigt waren (das galt jedoch nicht für die Wohnungsbauprämie, für die fortan ebenfalls statt bislang DM 624,-- nun DM 936,-- förderfähig waren), so dass es beim Bausparen bei den bis dahin begünstigten Rahmen von DM 624,-- im Rahmen der Förderung nach dem 4. VermBG verblieb.<sup>539</sup> Seit 1990 gehören zu den geförderten Anlageformen nur noch Einzahlungen auf Bausparverträge sowie Beteiligungen an Unternehmen (Aktienfonds).

Von den vermögenswirksamen Leistungen selbst ist darüber hinaus die finanzielle Förderung zu unterscheiden, die der Staat dem Arbeitnehmer nach dem 5. VermBG für die Anlage vermögenswirksamer Leistungen gewährt, die so genannte Arbeitnehmer-Sparszulage.<sup>540</sup> Dabei handelt es sich um eine besondere staatliche Prämie, die an Arbeitnehmer gezahlt wird, wenn sie Leistungen vermögenswirksam anlegen, darunter auch in Bausparverträgen.<sup>541</sup> Bis zum 31. Dezember 1981 kamen vermögenswirksame Leistungen, die in durch das Sparprämienengesetzes (SparPG) bzw. das Wohnungsbauprämienengesetzes (WoPG) geförderte Anlageformen investierten, in den Genuss einer Doppelförderung. D.h., diese Anlageformen wurden zusätzlich zur Arbeitnehmer-Sparszulage entweder noch mit Prämien gefördert bzw. konnte ein steuerlicher Sonderausgabenabzug geltend gemacht werden. Ohne eine exakte Quantifizierung vornehmen zu können, ist nicht auszuschließen, dass durch den Wegfall dieser Doppelförderung das Neugeschäftswachstum der Bausparkassen ab Beginn der 1980er Jahre zusätzlich gehemmt wurde. Schließlich haben die verschiedenen VermBG dem Bausparen, ebenso wie die zuvor aufgezeigten staatlichen Förderinstrumente, weitere Wachstumsimpulse gegeben.

#### **4.1.3.5 Bausparen und Inflation**

Innerhalb des betrachteten Untersuchungszeitraumes ist festzustellen, dass der erforderliche Anteil des Eigenkapitals bei der Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen stetig gesunken ist.<sup>542</sup> Es wurde in Kapitel 2.3 gezeigt, dass auf unvollkommenen Märkten wegen

---

<sup>538</sup> Vgl. Anhang 39.

<sup>539</sup> Zur Kritik daran vgl. Geiger (1985), S. 539f. Vgl. exemplarisch zur Kritik der Bausparkassen Bayerische LBS Geschäftsbericht (1983), S. 13 sowie (1984), S. 12f. Die LBS Bayern merkt in diesem Zusammenhang an, dass ihr im Jahr 1984 rund 4 Prozent weniger Mittel aus vermögenswirksamen Leistungen zugeflossen sind.

<sup>540</sup> Vgl. 5. VermBG vom 19.2.1987 (BGBl. I S. 631). Technische Details, einkommenssteuerliche Voraussetzungen sowie Beispielrechnungen zur Gewährung der Arbeitnehmer-Sparszulage finden sich u.a. in: Bausparbibliothek (1978), S. 44-56; Baumdicker (1987), S. 107ff.

<sup>541</sup> Sehr detailliert zu den mit der Arbeitnehmer-Sparszulage geförderten Anlageformen, vgl. Baumdicker (1987), S. 122-138.

<sup>542</sup> Vgl. Burda (1973), S. 63-81.

bestehender Informationsasymmetrien und geringerem Eigenkapitaleinsatz, die Anreize für den Kreditnehmer zu vertragswidrigem Handeln steigen. In diesem Sinne sind niedrige Eigenkapitalquoten auch vor dem Hintergrund, dass es zu einer Destabilisierung des Finanzsystems kommen kann, abzulehnen. Das in der Realität auftretende Problem der Geldentwertung (Inflation) kann jedoch sowohl für den Kreditnehmer als auch den Kreditgeber ein Anreiz sein, das Nachsparen (hier verstanden als Kredittilgung) zu fördern. Das bedeutet im Umkehrschluss einen niedrigeren Eigenkapitaleinsatz bzw. einen größeren Fremdfinanzierungsanteil an der Investition.

Der Nachsparprozess kommt vor allem jenen entgegen, die den Folgen der Geldwertentwertung entgehen wollen.<sup>543</sup> Entscheidend für die Realisierung des ökonomischen Vorteils ist dabei, dass die zu erwerbende Immobilie einer höheren Preissteigerung unterliegt, als der Preis für dessen Fremdfinanzierung (der jeweilige Hypothekenzins) oder, dass der unterliegende Zinssatz geringer ist als die Inflationsrate.<sup>544</sup> Unter vermögens- und sozialpolitischen Aspekten spielt eine Förderung des Nachsparens daher eine große Rolle. Denn insbesondere für einkommensschwache Haushalte, eröffnet sich durch das Nachsparen gegebenenfalls überhaupt erst die Möglichkeit des Eigentumserwerbs. Darüber hinaus bietet der Eigentumserwerb unter bestimmten inflatorischen Konstellationen Chancen (Risiken) zur Substanzvermehrung (Substanzverminderung).<sup>545</sup>

#### **4.1.3.6 Zwischenfazit zur Bausparförderung**

Anders als in der Spätphase der Weimarer Republik sowie während des Dritten Reiches erfreute sich das Bausparen seit Beginn der Bundesrepublik einem ihm (dem Bausparen) gegenüber eher positiv gesonnenen Staat. Stand der Staat dem Bausparen und der Bausparförderung in der Zeit vor 1945 eher skeptisch gegenüber, so wandelte sich das Verhältnis zwischen beiden Institutionen nicht zuletzt angesichts der dramatischen Verhältnisse auf dem deutschen Wohnungsmarkt nach dem Krieg. Zu Beginn der Bausparförderung, insbesondere durch die Wohnungsbauprämie, hat der Staat nicht zuletzt aus Eigennutz gehandelt. Denn zur Finanzierung des Wohnungsbaus standen nicht ausreichend öffentliche Mittel zur Verfügung. Außerdem sanken die direkten Mittel der öffentlichen Hand und der Sozialversicherungen gemessen an ihren Anteilen zur Wohnungsbaufinanzierung kontinuierlich (vgl. Anhang 3 und 4). Um dem enormen Kapitalmangel der Nachkriegszeit zu begegnen, versuchte der Staat daher durch anreizpolitische Maßnahmen (u.a. mit der Wohnungsbauprämie) zusätzliches Kapital für die Wohnungsbaufinanzierung zu aktivieren. Dies war auch nötig, um die vorhandene Finanzie-

---

<sup>543</sup> Vgl. Penzkofer (1974), S. 124ff.

<sup>544</sup> Vgl. Burda (1973), S. 72.

<sup>545</sup> Vgl. Schäfer-Lehnen (1981), S. 128 sowie S. 148f.

runungslücke zu schließen. Nicht zuletzt war eine rasche Lösung der Wohnungsnot für die Akzeptanz und die Existenz der noch jungen zweiten Demokratie in Deutschland entscheidend. Dies gelang dem Staat unter anderem durch die Bausparförderung, insbesondere die Gewährung von Wohnungsbauprämien. Erst ab Mitte der 1970er Jahre, als die größte Not auf den Wohnungsmärkten beseitigt war, entwickelte sich die Wohnungsbauprämie mehr und mehr zu einem Instrument der Parteipolitik.

Ordnungspolitisch sind Subventionen, auch die Wohnungsbauprämie, grundsätzlich in Frage zu stellen. Rückblickend lässt sich ihre Einführung jedoch aus übergeordneten Gründen, wie z.B. im Rahmen der Existenzsicherung des Staates, durchaus rechtfertigen. Die Frage, wie sich die Wohnungsnot ohne die Einführung der Wohnungsbauprämie hätte beseitigen lassen, bleibt daher hypothetischer Art, zumal auch die ERP-Mittel und sonstigen ausländischen Kapitaltransfers, insbesondere von den Westalliierten, limitiert waren.<sup>546</sup> Dennoch stellt sich aus ordnungspolitischer Sicht sehr wohl die Frage, inwieweit die Wohnungsbauprämie ab den 1970er Jahren noch viel stärker hätte reduziert werden oder gar abgeschafft werden können. Allerdings entzieht sich diese Frage der eigentlichen Aufgabenstellung. Es lässt sich jedoch festhalten, dass die Bausparkassen als Institution zur Finanzierung des Wohnungsbaus insgesamt sehr wohl im Vergleich zu anderen Finanzinstitutionen von der Gewährung staatlicher (Bauspar-)Förderung profitiert haben. Dabei haben sie aber weniger von ihrer eigenen Lobbyarbeit, sondern vielmehr davon profitiert, dass sich der Staat sukzessive aus der direkten Verantwortung bzw. Direktfinanzierung des Wohnungsbaus zurückgezogen hat und dieses Feld immer mehr den Privaten überlassen hat. Für den Rückzug des Staates aus der Wohnungsbaufinanzierung stellte die Gewährung von Wohnungsbauprämien somit eine kostengünstige, vielleicht auch die einzig wirksame Alternative dar. Ähnliche Rückzugsentwicklungen des Staates aus ursprünglich ihm vorbehaltenen Aufgaben, lassen sich auch in anderen Bereichen erkennen (z.B. der Rentenpolitik, welche zunehmend privatisiert wird).<sup>547</sup>

#### **4.1.4 Sozioökonomische Aspekte zum Bausparen und zu den Bausparern**

In diesem Unterkapitel sollen zwei weitere Untersuchungsziele bearbeitet werden: Erstens soll auf Basis des zur Verfügung stehenden empirischen Materials dargestellt werden, wie sich die Bauspargemeinschaft sozioökonomisch zusammengesetzt bzw. verändert hat. Auch wenn das empirische Material nur wenige sozioökonomische Kriterien umfasst, soll in einem zweiten Schritt schließlich eine Brücke zu den in Kapitel 2.3 und 2.4 dargestellten mikroöko-

---

<sup>546</sup> Vgl. Anhang 3 und Anhang 4 (jeweils Spalte ERP-Mittel im Vergleich zu allen anderen).

<sup>547</sup> An dieser Stelle seien die Einführung der sog. Riesterrente im Jahre 2002, die im Rahmen der Reform der gesetzlichen Rentenversicherung im Jahre 2000/2001 eingeführt wurde, sowie die Rüruprente (eingeführt 2005) genannt.

nomischen Erkenntnissen geschlagen werden, um die theoretischen Modelle im Hinblick auf das Bausparwesen empirisch zu überprüfen und gegebenenfalls zu falsifizieren.

#### **4.1.4.1 Probleme und Ziele der sozioökonomischen Analyse im Rahmen des Bausparens**

Ein Bausparer der vor der Entscheidung steht einen Bausparvertrag abzuschließen, verbindet damit entweder eine Möglichkeit zur Finanzierung einer wohnungswirtschaftlichen Maßnahme oder eine reine Geldanlage. Es können jedoch auch aufgrund der verhältnismäßig langen Spar- sowie Nachsparphase von regelmäßig bis zu 15 Jahren beide Motive eine Rolle spielen,<sup>548</sup> so dass der Bausparer den Vertrag entgegen seiner ursprünglichen Intention anderweitig verwendet.

Die grundlegenden Voraussetzungen, dass ein privater Haushalt (bau-)spart, bilden sowohl seine individuelle Sparfähigkeit als notwendige Bedingung, als auch seine Sparwilligkeit, als hinreichende Bedingung.<sup>549</sup> Während die Sparfähigkeit eher von quantitativen Größen, insbesondere dem verfügbaren Einkommen, aber auch Größen wie vorhandenem Vermögen, Existenzminimum und Verbrauchsgewohnheiten, abhängt, spielen bei Betrachtung der Sparwilligkeit verstärkt qualitative Aspekte (z.B. erwartete Rendite, Sicherheit und Liquidierbarkeit der Geldanlage) eine Rolle.<sup>550</sup>

Der folgende Abschnitt versucht den „Bausparer“, von dem bislang in dieser Arbeit die Rede war, ein Gesicht zu geben. Dies ist schon deshalb erforderlich, weil sich einzelne, heterogene Individuen mit unterschiedlichen Merkmalen, insbesondere hinsichtlich ihrer Sparfähigkeit, respektive ihrer materiellen Kreditwürdigkeit, jedoch gleichen Interessen zu einer Zweckspargemeinschaft bzw. einem Bausparkollektiv zusammenschließen.<sup>551</sup> Darüber hinaus müssen die bausparwilligen Individuen regelmäßig eine Abschlussgebühr von ca. 1 Prozent der Bausparsumme entrichten, unter anderem, um die Vertriebskosten abzudecken. Diese Abschlussgebühr entspricht gleichsam einer „Eintrittsgebühr“ in das Kollektiv.<sup>552</sup> Ökonomisch gesehen handelt es sich somit um eine Markteintrittschanke. Derartige Barrieren existieren nicht nur für Bausparer, sondern auch für Erwerber von Wertpapieren oder Lebensversicherungen, die ebenfalls Provisionen, Maklergebühren oder Abschlusskosten für die jeweilige Geldanlageform bezahlen müssen.

---

<sup>548</sup> Der Verband der Privaten Bausparkassen hat im Rahmen einer Auswertung von rund 30.000 zugeteilten Bausparverträgen bei den zwölf privaten Bausparkassen im Dezember 1961 eine gesamte Sparzeit von rund 15 Jahren ermittelt, welche sich in eine durchschnittliche Ansparzeit von vier Jahren und eine elf-jährige Nachspar- bzw. Tilgungsphase unterteilt. Vgl. Privates Bausparwesen 1962, S. 30-34.

<sup>549</sup> Vgl. Huhle (1958), S. 87; Penzkofer (1975), S. 4.

<sup>550</sup> Vgl. Fein (1965), S. 99. Penzkofer unterscheidet dabei zwischen der objektiven Sparfähigkeit und der subjektiven Sparwilligkeit. Vgl. Penzkofer (1975), S. 4f.

<sup>551</sup> Zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit vgl. Grill/Perczynski (1996), S. 423f.

<sup>552</sup> Vgl. Schüler (1963), S. 90f.

In dieser Arbeit wird das vom Verband der Privaten Bausparkassen publizierte Datenmaterial analysiert, das der Verband von den einzelnen Bausparkassen regelmäßig jährlich übermittelt bekam und publiziert hat. Einschränkungen ergeben sich daraus, dass für den Beginn des Untersuchungszeitraumes (vom Jahre 1949 bis zum Jahr 1958 bzw. 1962 je nach Kriterium) auf Verbandsebene kein entsprechendes Material vorliegt. Einzelne Bausparkassen haben für diese Jahre entsprechende Daten gesammelt, aber auch hier ergaben sich im Rahmen der Recherche Probleme, die einer Horizontaladdition auf Einzelebene entgegenstanden.<sup>553</sup>

Dennoch basieren die vom Verband der privaten Bausparkassen ab 1958 bzw. 1962 publizierten Daten auf von den einzelnen Bausparkassen im Rahmen der Vertragsdokumentation mit ihren Bausparern und Darlehensnehmern gesammelten Informationen. Diese geben zum einen Aufschluss über die Berufsgliederung der jährlich neu hinzu getretenen Bausparer sowie der neuen Darlehensnehmer (Anhang 25-28) und zum anderen über die regionale Verteilung. Außerdem wird die Altersstruktur der Bausparer bei den privaten Bausparkassen analysiert (Anhang 24a).<sup>554</sup> Weitere soziale Bestimmungsfaktoren wie Familienstand und Familien- bzw. Haushaltsgröße sind ebenso im Hinblick auf das Bausparverhalten von Relevanz. Allerdings steht für diese Merkmale kein entsprechendes Datenmaterial zur Verfügung, so dass diesbezüglich auf eine Analyse verzichtet werden muss.

Zudem gilt es noch einige Vorbemerkungen hinsichtlich der beiden berufsorientierten Kriterien zur Messung der Sparfähigkeit und der Kreditwürdigkeit von einzelnen Bauspargruppen zu treffen. Die privaten Bausparkassen haben im Hinblick auf die neu hinzu gekommenen Bausparer deren Anzahl (vgl. Anhang 25) sowie deren kumulierte Bausparsummen einschließlich Erhöhungen (vgl. Anhang 26) erhoben, aus denen sich eine durchschnittliche Bausparsumme je Vertrag (vgl. Anhang 27) ableiten lässt (1. Kriterium). Aus dieser Kennzahl

---

<sup>553</sup> Im Rahmen der Recherche wurden darüber hinaus einzelne Geschäftsberichte, insbesondere von größeren privaten Bausparkassen, der Bausparkasse Schwäbisch-Hall und der GdF Wüstenrot, untersucht. Diese beiden Bausparkassen haben mit der Erfassung berufsbezogener Daten ab 1953 begonnen. Problematisch im Hinblick auf das Untersuchungsziel erwies sich allerdings, dass beide Bausparkassen jeweils unterschiedliche Kriterien erfasst haben. So hat die Bausparkasse Schwäbisch-Hall ausschließlich berufsgruppenbezogene Daten nach der Anzahl der neu eingelösten Bausparverträge gesammelt, wohingegen die GdF Wüstenrot die Berufsgruppen nicht nach Sparern, sondern ausschließlich nach der Anzahl der Darlehensnehmer erfasst hat. Kleinere Bausparkassen haben erst später begonnen, entsprechende Daten zu sammeln bzw. zu publizieren (z.B. Aachener Bausparkasse, Bausparkasse Mainz). Daher beschränkt sich die Analyse auf dem vom Verband der Privaten Bausparkassen ab 1958 bzw. ab 1962 zur Verfügung gestellten Datenmaterial. Die LBS Bayern, als öffentlich-rechtliches Institut, hat bereits 1952 berufsbezogene Daten gesammelt und jährlich ausgewiesen, wiederum jedoch nach einem anderen Kriterium, nämlich den Vertragsbeständen (nach Anzahl) der jeweiligen Berufsgruppe. Als problematisch im Hinblick auf das Untersuchungsziel erwies sich außerdem, dass die LBS Bayern Arbeitnehmer und Angestellte von 1952 bis einschließlich 1961 zusammen addiert hat, so dass keine Separierung beider Berufsgruppen für diesem Zeitraum möglich ist (die GdF Wüstenrot hatte bis 1961 Angestellte und Arbeiter separat voneinander ausgewiesen und von da an zusammengefasst). Vgl. Geschäftsberichte Bausparkasse Schwäbisch-Hall 1949-1958; Geschäftsberichte GdF Wüstenrot (1949-1962); Geschäftsberichte der LBS Bayern 1949- 1990.

<sup>554</sup> Das Datenmaterial bezüglich der Altersstruktur der Bausparer hat der Verband der Privaten Bausparkassen ab 1965 einschließlich veröffentlicht.

lassen sich erste Rückschlüsse auf die Sparfähigkeit der einzelnen Berufsgruppen schließen. Bei Anwendung des arithmetischen Mittels, das im Rahmen der Analyse verwendet wird, ist allerdings zu berücksichtigen, dass dieses als statistisches Lagemaß häufig sehr empfindlich auf Datenverunreinigungen reagiert, insbesondere auf Ausreißer.<sup>555</sup> Allerdings ist aufgrund der vorliegenden Daten eine Analyse mit Hilfe eines robusteren Maßes, wie dem Median, nicht möglich. Bei der Erhebung der Daten über die Darlehensnehmer (2. Kriterium) ist nur deren Anzahl, nicht jedoch deren in Anspruch genommene Darlehenssumme statistisch erhoben worden, so dass die Aussagefähigkeit bezüglich der Kreditwürdigkeit einzelner Berufsgruppen eingeschränkt ist, wenngleich Tendenzaussagen getroffen werden können.

Ohne die Ergebnisse der Analyse zur Struktur der Bausparer bzw. Darlehensnehmer vorweg zu nehmen, ist eine solche Differenzierung in Bausparer einerseits, also solche, die sich in der Sparphase befanden, welche später das Darlehen nicht in Anspruch genommen haben („unechte Bausparer“) oder nehmen konnten (weil sie als nicht kreditwürdig eingestuft wurden), und Darlehensnehmer („echte Bausparer“) andererseits, notwendig, da zentrale theoretische Erkenntnisse im Rahmen der neuen Institutionenökonomik sowie der Erkenntnisse zur Spartheorie, welche in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt wurden, somit empirisch überprüft werden können.

#### **4.1.4.2 Die Berufsgruppen**

Die vom Verband der privaten Bausparkassen und den einzelnen Bausparkassen publizierten Daten lassen eine „überwiegend“ berufsorientierte Untergliederung in folgende zehn Bausparkerkategorien zu:<sup>556</sup> 1) Arbeiter, 2) Angestellte, 3) Beamte, 4) Sozialrentner, Pensionäre und Rentiers, 5) Selbständige in Handel, Handwerk und Industrie, 6) Land- und Forstwirte, 7) Freie Berufe, 8) Juristische Personen, 9) Personen ohne Beruf, darunter Schüler, Studenten und Hausfrauen sowie 10) Ausländer.

Diese zehn Bausparkerkategorien werden in Anhang 48 näher typisiert bzw. definiert und voneinander abgegrenzt, um Unterschiede zwischen den einzelnen Gruppen deutlich zu machen. Bevor die Untersuchungsergebnisse im Einzelnen analysiert werden, gilt als einschränkend zu beachten, dass die vorgenommene Typisierung der einzelnen Subkategorien keinen Anspruch auf Repräsentativität erhebt und auch nicht die Vielschichtigkeit innerhalb der einzelnen Gruppen in ihrer gesamten Bandbreite wiedergeben kann (z.B. innerhalb der Angestellten,

---

<sup>555</sup> Vgl. zur Anwendung des arithmetischen Mittels Bihn/Gröhn (1997), S. 37ff.

<sup>556</sup> In den jahresstatistischen Tabellenverzeichnissen des Verbandes der Privaten Bausparkassen erfolgt die Abgrenzung unter der Überschrift „Berufsgliederung der (neuen) Bausparer“, wobei zumindest die Kategorie Ausländer kein Berufsmerkmal darstellt, weshalb hier von einer „überwiegend berufsorientierten“ Gliederung gesprochen wird. Vgl. Verband der Privaten Bausparkassen 1959-1991.

welche vom nach Tarif bezahlten Facharbeiter bis zum Vorstandsvorsitzenden eines Großkonzerns reicht). Die Statistik des Verbandes Privater Bausparkassen geht zudem von keiner einheitlichen Systematik bzw. Segmentierung aus. Bei einigen Kategorien z.B. der Erfassung von Freiberuflern, Selbständigen, Land- und Forstwirten, ähnelt sie eher der einkommenssteuerlichen Systematik nach Gliederung der Einkunftsarten. Beim Merkmal „Ausländer“ ist ein systematischer Bezug zu einem Beruf oder einer Einkunftsart dagegen gar nicht herzustellen. Trotz der genannten Schwierigkeiten wird die gewählte Vorgehensweise zur Analyse der Ergebnisse als sachdienlich eingestuft, zumal der ausgewählte Datensatz ohnehin die einzige vom Verband der Privaten Bausparkassen publizierte Quelle darstellt mit der die Berufsgruppenstruktur innerhalb der Bausparer über einen derart langen Zeitraum auch nur annähernd analysiert werden kann. Bei der sich nun anschließenden Analyse der insgesamt hoch verdichteten Einzelmerkmale ist daher grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die einzelnen Gruppen sehr heterogen zusammengesetzt gewesen sind. Dies wiederum ist mit entsprechenden Implikationen im Hinblick auf die bereits dargestellten Probleme im Rahmen vor- (*Adverse Selektion*) und nachvertraglicher Informationsasymmetrien (*Moral Hazard*) verbunden.

#### **4.1.4.3 Empirische Ergebnisse zur Berufsgliederung der Bausparer**

Die aufgezeigten Probleme hinsichtlich der Heterogenität der einzelnen Gruppen,<sup>557</sup> auf denen das zur Verfügung stehende Datenmaterial basiert, grenzen die Analyse zwar insgesamt stark ein. Dennoch geben die Daten Aufschlüsse im Hinblick auf die zuvor getätigten theoretischen Erkenntnisse. Die Auswertung und anschließende Analyse des empirischen Materials erstreckt sich, wie erläutert, auf die bereits von den privaten Bausparkassen ausgewählten Kriterien. Diese Kriterien umfassen die Anzahl neuer Bausparer (ab 1959), die jeweiligen Bausparsummen einschließlich Erhöhungen (ab 1959) sowie die Anzahl der Darlehensnehmer (ab 1962), nicht jedoch der Darlehenssummen (da nicht erfasst) innerhalb der jeweiligen Berufsgruppe bzw. sozialen Schicht. Die verdichteten Ergebnisse auf Basis von Durchschnittswerten (vgl. Anhänge 25-28) zur Berufsgliederung der Bausparer finden sich in der nachfolgenden Abbildung:

---

<sup>557</sup> Zu den Details vgl. Anhang 48.

Ergebnisse zur Berufsgruppenstruktur					
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Mittelwerte bis 1990 (bei privaten BSPK)	Anteile nach Anzahl neuer Bausparer <sup>1)</sup>	Anteil nach Bausparsummen (einschl. Erhöhungen) in Mio. DM <sup>1)</sup>	Durchschnittlichen Bausparsumme je Vertrag in DM <sup>1)</sup>	Anteil nach Anzahl der Darlehensnehmer <sup>2)</sup>	Delta Bausparer vs. Darlehensnehmer <sup>2)</sup>
Arbeiter	29,7%	25,0%	24.824	24,2%	-5,5%-Punkte
Angestellte	30,7%	29,7%	28.729	34,6%	4,0%-Punkte
Beamte	14,0%	15,1%	32.746	14,5%	0,6%-Punkte
Sozialrentner, Pensionäre	4,6%	3,3%	21.077	3,0%	-1,6%-Punkte
Selbständige	7,7%	11,6%	48.472	12,3%	4,7%-Punkte
Land- und Forstwirte	1,9%	1,7%	28.984	1,5%	-0,4%-Punkte
Freie Berufe	1,6%	2,5%	54.348	3,3%	1,7%-Punkte
Juristische Personen	0,8%	3,7%	185.990	0,7%	-0,1%-Punkte
Sonstige	9,1%	7,2%	23.250	5,8%	-3,3%-Punkte
Ausländer	0,1%	0,2%	71.371	0,0%	-0,1%-Punkte
Insgesamt	100,1% <sup>3)</sup>	100,0%	29.562 <sup>4)</sup>	100,0%	-0,1%-Punkte
nachrichtlich: gewichteter Mittelwert ohne juristische Personen:			28.739		

<sup>1)</sup> Erfassung der Daten in den Spalten 2-4 ab dem Jahr 1959

<sup>2)</sup> Erfassung ab dem Jahr 1962

<sup>3)</sup> Rundungsdifferenz

<sup>4)</sup> Nach Bausparsumme je Berufsgruppe gewichteter Durchschnitt

Quelle: Privates Bausparwesen 1959-1990/91; eigene Berechnung

#### Abbildung 15: Berufsgruppenstruktur der Bausparer bei den privaten Bausparkassen

Die Ergebnisabbildung (basierend auf den Tabellen 25-28 im Anhang) zeigt die arithmetischen Mittelwerte der einzelnen sozialen bzw. berufsbezogenen Gruppen, bei den privaten Bausparkassen im Zeitraum von 1959 bzw. 1962 bis 1990 nach den vier von dem Verband der Privaten Bausparkassen erhobenen Kriterien. Dabei handelt es sich zum einen um die Anzahl der im jeweiligen Geschäftsjahr neu hinzu gekommenen Bausparer, wobei die relativen Werte auf Basis der absoluten Zahlen ermittelt wurden; der von der jeweiligen Gruppe durchschnittlich am gesamten Bausparsummenbestand repräsentierte Anteil; die durchschnittliche Bausparsumme pro Bausparer innerhalb der jeweiligen Gruppe; die Anzahl der Darlehensnehmer, welche ebenfalls auf Basis absoluter Werte ermittelt wurde. Die letzte Spalte gibt die Differenz der Sparer und Darlehensnehmer des jeweiligen Geschäftsjahres für die einzelnen Gruppen an. Die aus Spalte 6 resultierenden Ergebnisse sind vor dem Hintergrund der in Kapitel 2 gewonnenen theoretischen Erkenntnisse im Rahmen der Neuen Institutionenökonomik sowie der aufgestellten Hypothesen zur Überwindung bestehender Informationsasymmetrien zwischen Kreditgeber und Kreditnehmer von Relevanz, da sie eine empirische Antwort liefern und die im Zusammenhang mit dem Bausparwesen aufgeworfenen theoretischen Fragestellungen im Hinblick auf die Kreditnehmerqualität beantworten. Die in den Anhängen 25-28 dargestellten Kriterien werden nun im Einzelnen erläutert.

##### 4.1.4.3.1 Berufsgliederung nach Anzahl neuer Bausparer

Bei der Anzahl der neuen Bausparer bei den privaten Bausparkassen zeigt sich, dass die Gruppe der Angestellten mit durchschnittlich 30,7 Prozent, und die der Arbeiter mit 29,7 Pro-

zent über den gesamten Zeitraum hinweg den Großteil der Bausparer repräsentierten (kumuliert rund 3/5 im Mittel des gesamten Untersuchungszeitraumes). Repräsentierten diese beiden Gruppen zu Beginn der 1960er Jahre noch rund 50-55 Prozent der neuen Bausparer, nahm dieser Anteil sukzessive zu und erreichte im letzten Untersuchungsjahr (1990) 73,4 Prozent. Weitere bedeutende Gruppen waren die Beamten mit durchschnittlich 14 Prozent, die Sonstigen (Hausfrauen, Schüler und Studenten) mit durchschnittlich rund 9 Prozent sowie die Selbständigen mit etwa 8 Prozent. Entsprechend ihrem Anteil an den Gesamterwerbstätigen in der Bevölkerung war der Anteil der Land- und Forstwirte sowie der Freiberufler an den Bausparern ebenfalls deutlich geringer. Die geringere Bedeutung der juristischen Personen geht im Wesentlichen auf die rechtlichen Schranken betreffend die Großsparverträge gemäß § 2 BausparkV zurück, zumal die juristischen Personen verstärkt diese Verträge nachfragten.<sup>558</sup> Ein Blick auf die absoluten Zahlen zeigt, dass die Anzahl neuer Bausparer bis 1980, mit Ausnahme des Jahres 1974, kontinuierlich angestiegen ist. Ab den 1980er Jahren machten sich erste Sättigungstendenzen bemerkbar. Der deutliche Anstieg auf nahezu 2,7 Mio. neue Bausparer im Jahre 1990 ging im Wesentlichen auf die Effekte der Wiedervereinigung zurück.

In der Rangfolge auf Basis der Verhältniszahlen standen die Angestellten nicht immer vor den Arbeitern. Die Gründe für diesen Wandel gehen vor allem auf zwei Faktoren zurück: Zum einen auf den Strukturwandel innerhalb der Beschäftigungsverhältnisse in der Bundesrepublik Deutschland, der sich auf den Übergang der Beschäftigten vom sekundären Sektor (Industrie und verarbeitendes Gewerbe) zum tertiären Dienstleistungssektor erstreckte, sowie zweitens auf die Tatsache, dass mit dem 2. Vermögensbildungsgesetz von 1961 der Kreis der Prämienberechtigten erheblich erweitert wurde (dies wird bei Betrachtung der absoluten Zahlen in Anhang 25 sehr deutlich, wenn man bei den Angestellten nach dem Rückgang 1960 den anschließenden Anstieg betrachtet). Ab 1964 stellten die Angestellten die relativ größte Gruppe der neuen Bausparer in den Untersuchungsjahren bis 1990 dar (Ausnahme: 1986). In der De-

---

<sup>558</sup> Der Anteil der juristischen Personen fällt im Untersuchungszeitraum verhältnismäßig niedrig aus. Daraus lässt sich schließen, dass die Kreditgewährung an diese Gruppe einschließlich der unternehmerischen Wohnungswirtschaft und Kommunen nicht zu den eigentlichen Aufgabenbereichen der Bausparkassen gehörte. Der wesentliche Grund dafür war, dass die Gewährung von Bausparkmitteln an dieses typische Großkundenklientel nicht ohne Risiken für das Bausparkkollektiv ist, da die bereits mehrfach erwähnten Kollektiverfordernisse, insbesondere mit dem Ziel die Wartezeiten möglichst gering zu halten, dadurch erheblich beeinträchtigt gewesen wären. Darlehensgeschäfte mit Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften waren daher in der Vergangenheit stets von der jeweiligen Liquiditätssituation einer Bausparkasse abhängig. Insbesondere als es in den Jahren 1970 und 1971 zu einer außerordentlich hohen Kreditnachfrage nach Bauspardarlehen und Zwischenkrediten kam, reagierten die meisten Bausparkassen mit einer Einschränkung oder gar einem Stopp der Großkundengeschäfte. In dieser Zeit musste daher die damals fünftgrößte Bausparkasse, die Vereinigte Bausparkassen AG, Hannover, ihr Neugeschäft einstellen und von anderen Bausparkassen gestützt werden. Die Vereinigte Bausparkassen AG hatte das vom BAV mit max. 10 Prozent des nicht zugeteilten Vertragsbestandes bemessene Großvertragskontingent um ein Vielfaches überschritten und geriet daher in Liquiditätsprobleme. Darüber hinaus wurden die Bedürfnisse von institutionellen Großkunden vielmehr von den Hypothekenbanken und Grundkreditanstalten befriedigt.

kade zwischen 1960-1970 repräsentierten beide Gruppen (Angestellte und Arbeiter zusammen) regelmäßig zwischen ca. 50-60 Prozent der neuen Bausparer, wobei der kumulierte Anteil beider Gruppen mit 50,9 Prozent im Jahre 1964 seinen relativen Tiefstand erreichte. 1980 repräsentierten beide Gruppen zusammen bereits  $\frac{2}{3}$  der neuen Bausparer, und 1990 73,4 Prozent. Das relative Wachstum dieser beiden Gruppen musste folglich zu Lasten anderer gehen.

Die Anteile der Beamten, der Selbständigen und Freiberufler sowie der Land- und Forstwirte an der Anzahl neuer Bausparer sank trendmäßig im gleichen Zeitraum. Einen ebenfalls relativ höheren Stellenwert erlangte im Zeitverlauf dagegen die Gruppe der sonstigen Personen. Der Hauptgrund für diese Verschiebungen innerhalb der Bausparkundschaft geht zweifelsohne auf die Auswirkungen der Bausparförderung zurück, die regelmäßig an den Einkommensgrenzen ausgerichtet war. Die Anreize, einen Bausparvertrag nach diesen Fördermechanismen abzuschließen, stieg (sank) tendenziell mit einem vergleichsweise niedrigem (hohen) respektive förderungsbegünstigtem (nicht begünstigtem) Einkommen.<sup>559</sup> Damit lässt sich auch der im Trend wachsende Anteil der „Sonstigen“ erklären, welcher sich vornehmlich aus prämieneberechtigten Gruppen (Schüler, Studenten und Hausfrauen) zusammengesetzt hat. Demgegenüber waren die Anreize für die vermeintlich besser verdienenden Haushalte, einen Bausparvertrag abzuschließen, geringer.

Die empirischen Ergebnisse spiegeln ebenfalls die in Kapitel 2 gewonnen Erkenntnisse zur Lebenszyklushypothese von Friedman wider. Dies belegt insbesondere der insgesamt geringe Anteil der Sozialrentner, Pensionäre und Rentiers an den neuen Bausparern. Darin kommt die gewonnene theoretische Erkenntnis zum Ausdruck, dass Haushalte, die sich in der Post-Erwerbstätigenphase befinden, tendenziell weniger sparen bzw. liquide und kurzfristig zur Verfügung stehende Geldanlagen gegenüber dem Bausparen, mit seinem langfristigen Charakter, präferierten. Beziehungsweise zeigt sich darin, dass diese Gruppe bereits über Jahre hinweg Altersvorsorge betrieben hat und aufgrund der statistisch kürzeren Lebenserwartung nicht mehr entsprechende Anreize hatte, lang laufende Kapitalanlagen zu bilden.

#### **4.1.4.3.2 Berufsgliederung nach Bausparsumme und durchschnittlicher Bausparsumme je neuem Vertrag**

Nach dem Merkmal Bausparsumme (Anhänge 26 und 27) ist es möglich, volumenmäßige bzw. monetäre Aussagen, insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftliche Sparfähigkeit der einzelnen Gruppen zu treffen. Die Bausparsummen sind absolut betrachtet im Zeitraum kontinuierlich angestiegen, was zum einen auf inflationäre Entwicklungen, zum anderen auf ins-

---

<sup>559</sup> Vgl. Anhang 39.

gesamt steigende Einkommen zurückzuführen war.<sup>560</sup> Auf Basis der Anteile an den gewichteten kumulierten Bausparsummen gemäß Abbildung 15 (Spalte 3) zeigt sich, dass die Gruppen der Arbeiter, Angestellte, Sozialrentner, Pensionäre und Rentiers sowie der Hausfrauen und Sonstigen im Vergleich zu ihren Anteilen nach der Anzahl neuer Bausparer (Spalte 2) unterrepräsentiert waren. Mit Hilfe der in Spalte 4 ermittelten durchschnittlichen Bausparsummen je neuem Vertrag sowie den Unterschiedswerten zwischen Spalte 2 und 3 lassen sich erste Aussagen über die ökonomischen Potenziale der jeweiligen Berufsgruppen (in Analogie zu deren Definition gemäß Anhang 48) überprüfen. Insbesondere lassen sich Rückschlüsse auf die Sparfähigkeit der einzelnen Gruppen schließen; die Sparfähigkeit ist in diesem Zusammenhang einmal mehr nicht nur mit dem Sparen, sondern auch dem Nachsparen, also der Tilgung von Krediten, und somit mit der Kreditfähigkeit eines Bausparers zu betrachten. Der Bezug zu den Erkenntnissen der Prinzipal-Agent-Problematik, also der Kreditgeber-Kreditnehmer Beziehung ist damit offenkundig.

In diesem Zusammenhang überrascht es nicht, dass die Gruppe der juristischen Personen mit einem Durchschnittswert von rund DM 185.990,-- die höchsten Bausparsummen je neuem Vertrag auf sich vereinigen konnte. Dies ist insbesondere auf die Großsparverträge zurückzuführen, welche von diesen (überwiegend institutionellen) Kunden häufig abgeschlossen wurden. Allerdings repräsentierte das Volumen der juristischen Personen im Durchschnitt nur rund 3,7 Prozent an der gesamten Bausparsumme bei den privaten Bausparkassen. Darin zeigt sich, dass die Bausparkassen ihr Geschäft vornehmlich auf die Privatkundschaft und nicht die institutionelle Kundschaft ausgerichtet haben. Der immerhin zweithöchste Wert mit durchschnittlich DM 71.371,-- entfiel auf die Gruppe der Ausländer,<sup>561</sup> gefolgt von den Freiberuflern (DM 54.348,--) und den Selbständigen (DM 48.472,--). In diesem Kontext fällt auf, dass die Freiberufler und Selbständigen fast bzw. zum Teil mehr als doppelt so hohe Bausparsummen wie die Arbeiter und Angestellten pro neuen Bausparer auf sich vereinigen konnten. Am Ende rangieren schließlich jene Gruppen, bei denen bereits vermutet werden konnte, dass diese die geringsten Einkommen zur Verfügung stehen hatten, nämlich die Sonstigen, also vorwiegend Hausfrauen, Schüler und Studenten (DM 23.250,--), sowie die Gruppe der Sozialrentner, Pensionäre und Rentiers (DM 21.077,--). Der geringe Wert bei den Sozialrentnern, Pensionären und Rentiers ist allerdings aufgrund der bereits oben erwähnten lebenszyklusbedingten Zusammenhänge zu relativieren. In der Mitte, auf den Plätzen fünf und sechs nach dieser Rangfolge, haben sich schließlich die Beamten (DM 32.746,--) sowie Land- und

---

<sup>560</sup> Vgl. Anhang 47, Spalten 2 und 3.

<sup>561</sup> Bei den „Ausländern“ ist zu berücksichtigen, dass für dieses Kriterium erst ab 1973 Daten zur Verfügung stehen.

Forstwirte wieder gefunden (DM 28.984,--). Bei diesen beiden Gruppen zeigt sich, dass ihr Abstand, gemessen an der absoluten durchschnittlichen Bausparvertragssumme, zu den unteren Gruppen (Arbeiter, Angestellte, Sozialrentner, Pensionäre und Rentiers sowie Sonstige) näher ist, als zu den oberen Gruppen, insbesondere den Freiberuflern und Selbständigen.

Die hier getroffenen Untersuchungsergebnisse auf Basis der Bausparsummen decken sich der Tendenz nach mit denen von Mierheim und Wicke (1978),<sup>562</sup> die jedoch das Bausparguthaben als Kriterium untersucht haben.<sup>563</sup> Deren Ergebnisse sind in der folgenden Übersicht zusammengefasst.

Die Veränderung der Bausparguthaben verschiedener Schichten privater Haushalte zwischen Ende 1969 und 1973

Soziale Stellung des Haushaltsvorstandes	1969			1973			Veränderung des Bausparguthabens zw. 1969 und 1973	Veränderung der Anteile des Bausparguthabens am Bruttogesamtvermögen zw. 1969 und 1973
	Zahl der Haushalte in 1.000	Bausparguthaben in DM	Anteil des Bausparguthabens am Bruttovermögen in %	Zahl der Haushalte in 1.000	Bausparguthaben in DM	Anteil des Bausparguthabens am Bruttovermögen in %		
Arbeiter	6.333	1.011	2,98%	6.069	2.358	3,60%	133%	0,62%
Angestellte	3.650	2.356	4,18%	4.329	4.060	4,72%	72%	0,54%
Beamte	1.250	2.800	5,29%	1.356	5.779	6,43%	106%	1,14%
Arbeitnehmer	11.233	1.647	3,79%	11.754	3.380	4,35%	105%	0,56%
Nichterwerbstätige	7.000	643	1,57%	7.599	1.076	1,72%	67%	0,15%
Landwirte	800	2.000	1,13%	620	3.758	1,17%	88%	0,04%
Selbständige	1.800	4.667	1,45%	1.567	6.742	1,29%	44%	-0,16%
Alle Haushalte	20.833	1.584	2,21%	21.540	2.823	2,53%	78%	0,32%

Quelle: Mierheim / Wicke: Die Veränderung der personellen Vermögensverteilung in der Bundesrepublik Deutschland zwischen 1969 und 1973, in: Finanzarchiv, N.F. Band 36 (1977), S. 59ff.

#### Abbildung 16: Veränderung der Bausparguthaben verschiedener Schichten 1969 und 1973

##### 4.1.4.3.3 Berufsgliederung nach Anzahl der Darlehensnehmer

Darüber hinaus steht statistisches Material über die Anzahl der Darlehensnehmer bei den privaten Bausparkassen ab 1962 zur Verfügung, nicht jedoch nach Darlehenssummen.<sup>564</sup> Durch Subtraktion der Spalte 5 (Darlehensnehmer nach Anzahl) von der Spalte 2 (Anzahl neue Bausparer) erhält man in Spalte 6 die entsprechenden Differenzen (bezogen auf Abbildung 15). Diese Differenzen spiegeln teilweise die vorangegangenen Ergebnisse wider und geben weitere empirische Aufschlüsse im Hinblick auf die theoretischen Erkenntnisse der Neuen Institutionenökonomik. Alle Gruppen mit einem negativen Prozentsatz in Spalte 6 (Abbildung 15) sind demnach in der Gruppe der Darlehensnehmer im Verhältnis zu ihrem Anteil an den neuen Bausparern des jeweiligen Geschäftsjahres unterrepräsentiert. Dazu zählen die Arbeiter, Sozialrentner, Pensionäre und Rentiers, die Land- und Forstwirte sowie Sonstige, juristische Per-

<sup>562</sup> Diese Forschungsarbeit mit Projektschwerpunkt „Die personelle Vermögensverteilung der Bundesrepublik Deutschland“ wurde 1978 im Fachbereich Wirtschaftswissenschaften an der Technischen Universität Berlin abgeschlossen. Die Autoren haben dabei u.a. die Höhe, Schichtung und Verteilung des Bausparvermögens auf Basis einer amtlichen Befragung von etwa 50.000 Haushalten, die vom Statistischen Bundesamt im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1973 durchgeführt worden ist, untersucht. Vgl. Mierheim/Wicke (1978).

<sup>563</sup> Die Differenzierung zwischen „Bausparguthaben“ und „Bausparsumme“ ist insofern von Relevanz, als dass Bausparguthaben das tatsächlich zum erfassten Zeitpunkt angesparte Eigenkapital umfassen. Dahingegen umfasst die Bausparsumme sowohl einen Eigen- als auch einen Fremdkapitalanteil, und außerdem ist zum jeweiligen Zeitpunkt noch keine Angabe über das tatsächliche angesparte Eigenkapital möglich.

<sup>564</sup> Man könnte, ausgehend von einem Mindestansparguthaben von in der Regel 40-50 Prozent bezogen auf die Bausparsumme, zumindest annäherungsweise, aber letzten Endes nicht exakt, die Darlehenssummen für die einzelnen Summen berechnen oder zumindest schätzen.

sonen und Ausländer.<sup>565</sup> Mit Ausnahme der juristischen Personen und der Ausländer stehen diese Ergebnisse in einer Linie mit den zuvor getroffenen Ergebnissen über die Sparfähigkeit gemessen an den durchschnittlichen Bausparsummen je neuem Bausparer.

Dagegen sind alle anderen Gruppen nach ihrem Anteil bei den Darlehensnehmern gegenüber ihrem verhältnismäßigen Anteil bei den neuen Bausparern überrepräsentiert. Allerdings zeigt sich, dass die Angestellten anders als nach ihrer Sparfähigkeit bezogen auf die durchschnittliche Bausparsumme in der Gruppe der Darlehensnehmer anteilmäßig gegenüber ihrem Anteil an den neuen Bausparern deutlich überrepräsentiert gewesen sind.

Ein Blick auf die absoluten Zahlen zeigt, dass im Zeitraum von 1962 bis 1990 nur zwischen 17,8 Prozent (1988) und 37,2 Prozent (1982) der Bausparer tatsächlich ein Bauspardarlehen (bezogen auf die neuen Bausparer des betreffenden Geschäftsjahres) in Anspruch genommen hat. Diese vermeintlich geringen Zahlen berücksichtigen jedoch nicht Zeitverschiebungen (d.h. von Beginn der Ansparphase bis zur Zuteilung) und außerdem bleibt bei dieser Betrachtung die Tatsache unberücksichtigt, dass sich die Darlehensphase regelmäßig über einen längeren Zeitraum als die Sparphase erstreckt. Beim verbleibenden Rest handelte es sich folglich um die „unechten“ Bausparer bzw. Renditebausparer sowie solche Bausparer, welche die kreditmateriellen Voraussetzungen nicht erbracht haben. Dennoch scheinen die Auswertungsergebnisse beim Vergleich der Anzahl neuer Bausparer zur Anzahl der Darlehensnehmer darauf hinzudeuten, dass sich ein großer Teil der Bausparer aus „Steuersparern“ oder „Prämienparern“ zusammengesetzt hat.

#### **4.1.4.4 Die Alterstruktur der Bausparer**

Die Auswertung der Altersstrukturen (vgl. Anhang 24a) soll Aufschluss darüber geben, inwieweit die Erkenntnisse der Neuen Institutionenökonomik und vor allem der Lebenszyklustheorie auf das Finanzprodukt Bausparen zutreffend bzw. nicht zutreffend gewesen sind und inwieweit die Alterstrukturen bspw. die Ergebnisse des vorangegangenen Unterkapitels (am eindeutigsten wird dies beim Vergleich zur Gruppe der Sozialrentner, Pensionäre und Rentiers) reflektieren. Derartige Analysen sind auch für die Bausparkassen betriebswirtschaftlich von Relevanz, da auf diese Weise eine verbesserte Ausschöpfung des Marktpotentials erreicht werden kann.

---

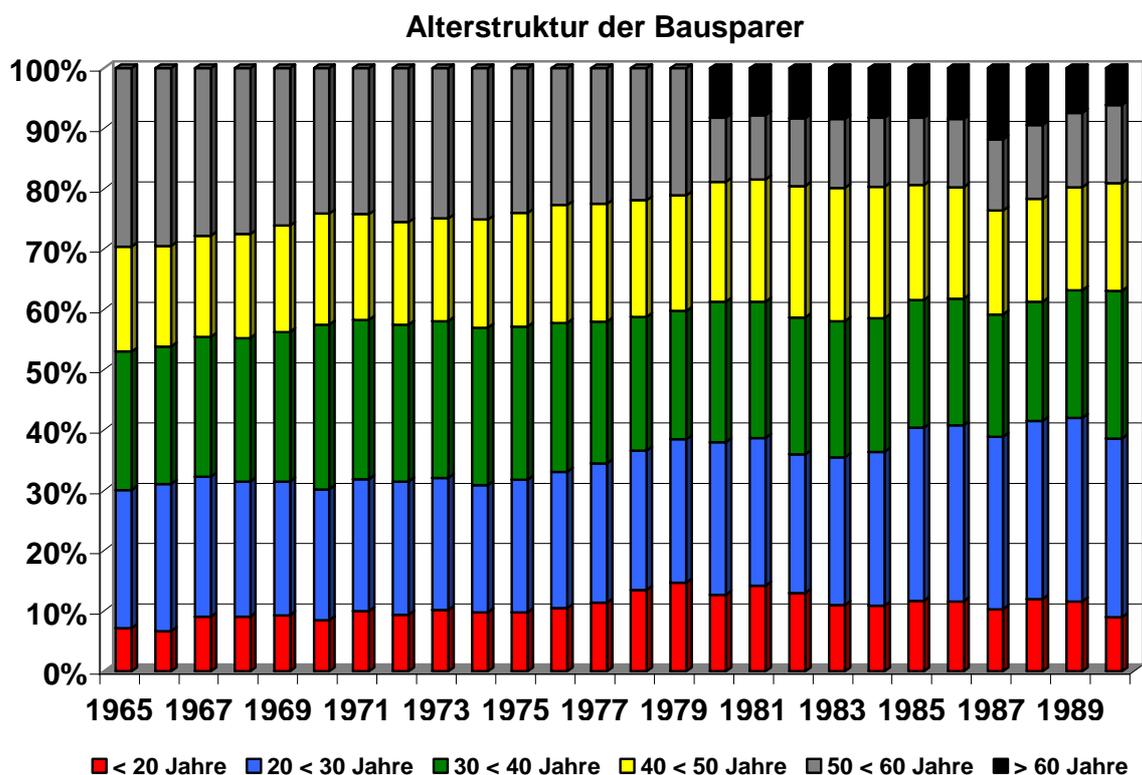
<sup>565</sup> Bezüglich der Berufsgruppen haben Weissbarth und Hundt im Rahmen einer Einperiodenuntersuchung ermittelt, dass Beamte überdurchschnittlich häufig Bausparmittel bei der Finanzierung einsetzten, Selbständige dagegen nur unterdurchschnittlich, wohingegen die Werte für Angestellte, Arbeiter sowie Sonstige im Durchschnitt lagen. Weissbarth und Hundt haben die Berufsgruppen in fünf Klassen (Angestellte, Arbeiter, Beamte, Selbständige und Sonstige) sowie Personen ohne Angabe eingeteilt. Vgl. Weissbarth/Hundt (1983), S. 75.

Neben berufsbezogenen Merkmalen haben die Bausparkassenverbände und die Bausparkassen Daten über das Alter ihrer Bausparer erhoben. Die folgende Auswertung erstreckt sich dabei auf das seit 1965 vom Verband der Privaten Bausparkassen erhobene Datenmaterial nach dem Kriterium der bei den privaten Bausparkassen abgeschlossenen Bausparverträge – nach Anzahl der Bausparer (nicht nach Bausparsummen und auch nicht nach Darlehensbeträgen). Aufgrund des Fehlens von „harten“ wirtschaftlichen Daten wie der Bausparsumme oder der Darlehensbestände im Zusammenhang mit der Alterstruktur der Bausparer ist eine ähnlich tiefgehende Analyse, welche die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Bausparer in den einzelnen Altersklassen berücksichtigt, anders als bei der Analyse der Berufsgruppen nicht möglich. Deshalb werden am Ende dieses Unterkapitels die Ergebnisse einer anderen Untersuchung kurz genannt. Auf Basis des hier ausgewerteten Materials können lediglich allgemeine Annahmen zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (bezogen auf die geschätzte Einkommens- und Vermögenslage) der einzelnen Altersklassen gemacht werden. Da neben Vermögen, die Einkommen bzw. im Keynesianischen Sinne der Konsum die Sparfähigkeit determinieren, hängt somit letztlich auch die Bildung von Bausparguthaben von diesen Parametern als einem Teil des gesamtwirtschaftlichen Sparprozesses ab. Auf Basis des vorliegenden empirischen Materials lässt sich somit die Lebenszyklushypothese empirisch besser testen als die theoretischen Erkenntnisse der Neuen Institutionenökonomik.

Die vom Verband der privaten Bausparkassen vorgenommene Einteilung in fünf (ab 1980 sechs) Altersklassen folgt einer durchaus erkennbaren Logik, die sich mit den bisherigen eher theoretischen Erkenntnissen zur Lebenszyklustheorie decken, auch wenn anzunehmen ist, dass diese Einteilung unter Umständen willkürlich vorgenommen worden ist. Die erste Altersklasse der bis unter 20-Jährigen umfasst zumeist die sich noch in Ausbildung befindliche Bevölkerung (Schüler, Auszubildende, Studenten), die in der Regel noch keine eigenständigen Einkommen und wenn meist nur sehr geringe Einkommen bezogen haben. Die zweite Altersklasse berücksichtigt tendenziell ebenfalls noch in Ausbildung befindliche Personen sowie junge Berufstätige, wobei auch hier generell noch niedrige –im Vergleich zur ersten Gruppe jedoch höhere– Einkommen unterstellt werden. Die Gruppen der dreißig bis vierzig Jährigen sowie die der vierzig bis fünfzig Jährigen als auch der ab 1980 gesondert ausgewiesenen Gruppe der fünfzig bis sechzig Jährigen umfasst dabei Personen, die klassischerweise der Mehrzahl nach einer Erwerbstätigkeit nachgegangen sind und entsprechend höhere Einkommen generieren respektive höhere Ersparnisse bilden konnten. Die ab 1980 gesondert ausgewiesene Gruppe der über sechzig Jährigen (bis dato in der Gruppe der über fünfzig Jährigen miteingefasst) repräsentiert mehrheitlich die aus dem Erwerbsleben ausgeschiedene Generation.

Bei dieser Gruppe wiederum wird unterstellt, dass sie gegenüber den Erwerbstätigen der Altersklassen ab dem 30. Lebensjahr tendenziell niedrigere Einkommen (in erster Linie aus Renten und Pensionen) beziehen konnte, wobei grundsätzlich auch andere Einkunftsarten zu berücksichtigen sind (z.B. Vermögenseinkommen).

Im Rahmen der nun folgenden Auswertung der empirischen Daten geht es weniger darum, die Entwicklung einzelner Jahre zu beschreiben und zu analysieren, als vielmehr darum, langfristige wirkende Verschiebungen in der Altersstruktur der Bausparer herauszustellen. Folgende Übersicht fasst die empirischen Ergebnisse zusammen.<sup>566</sup>



Quelle: Privates Bausparwesen 1967-1991; eigene Darstellung.

Abbildung 17: Die Altersstruktur der Bausparer bei den privaten Bausparkassen 1965-1990

Das wichtigste Ergebnis, das sich aus den Beobachtungen schließen lässt, ist die Tatsache, dass sich die Altersstruktur der Bausparer gemessen nach ihrer Anzahl über den Zeitraum von 25 Jahren verjüngt hat. Diese Entwicklung scheint zunächst umso bemerkenswerter, als die Gesamtbevölkerung im gleichen Zeitraum zunehmend gealtert ist (vgl. Anhang 24b). Im Trend zeigt sich, dass die Anteile der Generation der über fünfzig Jährigen an den gesamten Bausparern zu Lasten der Gruppe der bis unter zwanzig Jährigen sowie der zwanzig bis unter dreißig Jährigen abgenommen hat.<sup>567</sup> Allerdings zeigt sich bei genauerem Hinsehen bei den

<sup>566</sup> Vgl. zu den Details Anhang 24a.

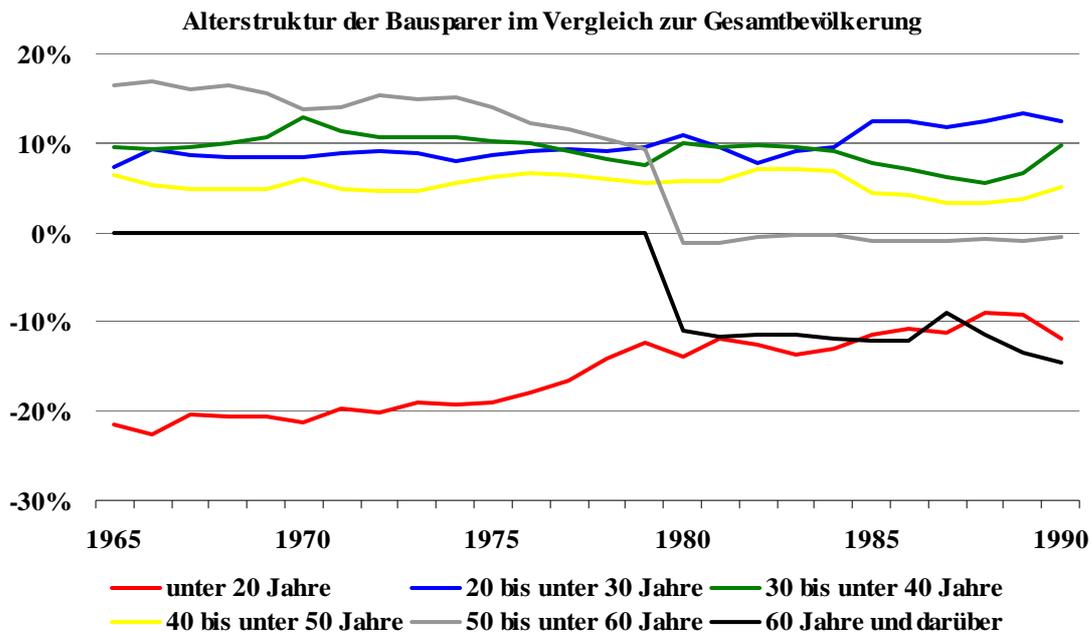
<sup>567</sup> Vgl. Lehner (1987), S. 14.

beiden jüngsten Altersklassen ebenfalls ein Strukturbruch. Denn durch die Wanderungsbewegungen, also das Älterwerden bzw. das Herauswachsen aus einer Altersklasse und die Migration in die nächste Altersklasse, sind offensichtlich viele der bis Anfang der 1980er Jahre hinzugekommenen jungen Bausparer bis zwanzig Jahre in die Altersgruppe der zwanzig bis unter dreißig Jährigen migriert, wobei gleichzeitig der Anteil der unter zwanzig Jährigen, nachdem er 1979 seinen relativen Höhepunkt mit 14,7 Prozent erreicht hat, im Trend zu Sinken begann. Geht man davon aus, dass innerhalb der Altersklasse der bis zwanzig Jährigen vor allem ältere Jugendliche (ab etwa 15 Jahren) aufgrund höherer verfügbarer Einkommen (z.B. Taschengeld, Aushilfstätigkeiten, Berufsausbildung) Bausparguthaben gebildet haben, so spiegelt sich mit dem Erreichen des relativen Höhepunktes dieser Altersklasse im Jahr 1979 ein anderer demographischer Trend nieder. Das Absinken der Geburtenrate in der Bundesrepublik Deutschland („Pillenknick“). Die Anteile der übrigen Altersklassen (von dreißig bis fünfzig bzw. ab 1980 bis unter sechzig) haben zwar ebenfalls zum Teil größeren Schwankungen unterlegen, allerdings sind die Anteile dieser Altersklassen an den Bausparern vergleichsweise stabil geblieben. Die hier erzielten Beobachtungen und Ergebnisse decken sich überwiegend mit einer empirischen Untersuchung von Weissbarth und Hundt.<sup>568</sup>

Folgende Abbildung (basierend auf Anhang 24c) verdeutlicht die Unterschiede der Altersstrukturen bei den privaten Bausparkassen zur Gesamtbevölkerung von 1965 bis 1990. Zur Interpretation der Abbildung sei darauf hingewiesen, dass Werte im Negativbereich (Positivbereich) angeben, dass die jeweilige Altersklasse bei den Bausparkassen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung unterproportional (überproportional) vertreten war.

---

<sup>568</sup> Vgl. Weissbarth und Hundt (1983). Diese Studie (finanziert und in Auftrag gegeben von den beiden Bausparkassenverbänden und dem Wohnungsbauministerium) basiert auf einer von Infratest im März/April 1981 durchgeführten repräsentativen Befragung von etwa 2.000 Haushalten, die zwischen 1969 und 1980 neues bzw. gebrauchtes Wohneigentum erworben hatten. Die Autoren haben hinsichtlich der Altersstruktur ermittelt, dass vor allem junge Haushaltsvorstände (bis unter 34 Jahre) ihren Eigentumserwerb mit Bausparmitteln finanziert haben (78 Prozent) und dieser Anteil mit steigendem Alter des Haushaltsvorstandes abgenommen hat. Die entsprechenden Anteile jener Erwerber die Bausparmittel in der Finanzierung eingesetzt haben beliefen sich danach für die Altersklasse der 35 bis 54-jährigen auf 74 Prozent und für die über 54-jährigen nur noch auf 55 Prozent. Im Zusammenhang mit der Altersstruktur sind Weissbarth und Hundt darüber hinaus für das von ihnen untersuchte Sample zu dem Ergebnis gekommen, dass 47 Prozent der Haushaltsvorstände kurz vor Bezugsfertigkeit bis zu 34 Jahre alt waren, 32 Prozent zwischen 35 und 44 Jahren, 12 Prozent zwischen 45 und 54 Jahren und 9 Prozent waren 55 Jahre oder älter. Annäherungsweise decken sich diese Ergebnisse mit den Werten der Abbildung über die „Altersstruktur der Bausparer 1965-1990“. Beim Vergleich ist zu berücksichtigen, dass bspw. die Anteile der über 50 Jährigen unter den Bausparern (Abbildung 19) höher ausfällt als der prozentuale Anteil der von Weissbarth und Hundt ermittelten über 54-jährigen Erwerber, da Bausparverträge nicht nur aus wohnungswirtschaftlichen Gründen abgeschlossen werden, sondern wie gezeigt auch aus Renditegesichtspunkten. Des Weiteren wurde gezeigt, dass Bausparmittel zu unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Zwecken verwendet werden können, also neben dem Erwerbs- auch zu Modernisierungszwecken. Insofern fällt der Anteil der „älteren Bausparer“ in Abbildung 19 naturgemäß höher aus.



Quellen: Statistisches Jahrbuch der Bundesrepublik Deutschland 1967-1992; Privates Bausparwesen 1967-1991; eigene Darstellung.

Abbildung 18: Alterstruktur der Bausparer im Vergleich zur Gesamtbevölkerung

Neben den bereits angesprochenen und unverkennbar beobachtbaren demographischen Einflüssen haben weitere Faktoren zu der oben angesprochenen strukturellen Verschiebung der Altersstruktur der Bausparer geführt bzw. zu einer „Zementierung“ in den mittleren Altersklassen beigetragen. Allerdings sind diese Einflussfaktoren und deren mögliche Ursachen vielschichtiger Natur und ihrem Einfluss nach nicht exakt von einander abzugrenzen geschweige denn zu quantifizieren. Daher sollen hier beispielhaft nur einige Gründe für diese Verschiebung innerhalb der Altersstruktur genannt werden. Zum einen zählt, dass das Bausparen vom Staat mit unterschiedlichen Instrumenten gefördert wurde, wobei die Vielzahl dieser Instrumente an bestimmte Einkommensgrenzen gekoppelt waren (vgl. Anhang 39), mit der Folge, dass vor allem Einkommensbezieher in den unteren Einkommensklassen, bei denen eingangs unterstellt wurde, dass diese sich vor allem aus der jüngeren Bevölkerung rekrutierten, in den Genuss dieser Förderung gekommen sind. Somit bestand bereits aus diesem Grund für all jene ein höherer Anreiz einen Bausparvertrag abzuschließen, als für den Teil der Einkommensbezieher, welche die Fördergrenzen überschritten haben. Damit einher gingen zweifelsohne Mitnahmeeffekte. Eng damit verbunden war die aktive Marketing- und Vertriebspolitik der Bausparkassen, die zunehmend jüngere Menschen als Klientel für sich entdeckt hat. Werbewirksam konnte die Bausparförderung zur Gewinnung dieser Zielgruppe von den Bausparkassen eingesetzt werden. Darüber hinaus wurde auch immer wieder der pädagogische Aspekt des Bausparens, das sich als Kontraktsparen mit regelmäßigen Sparbeiträgen charakterisierte, hervorgehoben, da das Bausparen auf diese Weise zum Lernen mit dem Um-

gang von Geld eignete bzw. geeignet haben soll. Des Weiteren spiegelt sich in den Ergebnissen wieder, dass bspw. viele Ältere bereits Wohneigentum erworben haben und daher keinen weiteren Anreiz mehr hatten übermäßig zu bausparen, wenn man an dieser Stelle von anderen wohnungswirtschaftlichen Verwendungsmöglichkeiten eines Bausparvertrages wie Modernisierung oder Sanierung sowie Bausparen als Renditemotiv absieht.

Insgesamt decken sich die beobachteten Ergebnisse in hohem Maße mit den theoretischen Erkenntnissen der Lebenszyklushypothese, wonach mit steigendem Alter die Nachfrage nach Bausparprodukten tendenziell abnimmt, da bereits in einer früheren Lebensphase Wohneigentum gebildet wurde. Bzw. gibt es in jüngeren Jahren verstärkte Anreize speziell Bausparguthaben anzulegen. Dies nicht nur wegen der oben genannten Förderung, sondern auch weil der Erwerb von Wohneigentum in der Rangordnung der Sparziele und den Sparmotiven traditionell eine große Rolle gespielt hat (vgl. Kapitel 4.1.2.1). Diese Ergebnisse decken sich mit anderen empirischen Untersuchungen, z.B. der von Nadler (2001),<sup>569</sup> deren Ergebnisse in der folgenden Übersicht dargestellt sind. Dabei wird ferner die Abhängigkeit der Sparquote vom Einkommen sowohl nach dem Durchschnitts- als auch dem Medianwert berücksichtigt:

Abhängigkeit der Sparquote privater Haushalte nach Alter in %							
Jahr	Durchschnittshaushalt*	Medianhaushalt	<35	35-45	45-55	55-65	>65
1969	18,2	12,5	16,8	18,6	19,0	18,8	17,8
1973	20,6	15,0	19,5	21,1	21,0	21,2	20,6
1978	19,0	14,0	17,5	19,8	19,7	19,7	18,7
1983	19,6	13,3	16,3	20,2	20,0	20,6	18,7
1988	22,3	15,0	15,8	21,2	21,3	20,2	19,3

\* Abhängigkeit der Sparquote privater Haushalte von der Einkommenshöhe (EVS)  
Quelle: Daten der EVS (Statistisches Bundesamt diverse Jahrgänge)

#### Abbildung 19: Abhängigkeit der Sparquote privater Haushalte nach Alter in Prozent

Die bedeutendsten Erkenntnisse, die aus der Untersuchung von Nadler gewonnen werden können, zeigen, dass eine Zunahme der (allgemeinen) Sparquote mit steigendem Alter gemäß der Lebenszyklus-Hypothese eingeschränkt bis zu einer Grenze von hier 55 Jahren bestätigt werden kann<sup>570</sup> und dass die Sparquote (respektive die Einkommen) der untersten Altersklasse die niedrigsten Werte aufgewiesen haben. Beide Erkenntnisse bestätigen die zuvor getroffenen Annahmen bzw. Beobachtungen über die Alterstruktur der Bausparer.

<sup>569</sup> Vgl. Nadler (2001), S. 40f. Die Studie von Nadler, basierend auf den fünfjährig stattfindenden Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS), gibt allerdings eher Aufschluss zur Bedeutung der Lebenszyklushypothese in Bezug auf die Ersparnisbildung im Allgemeinen als im Hinblick auf das Bausparen im Speziellen. Dennoch stellt diese Untersuchung einen Zusammenhang zwischen Einkommen und Alter her, was aufgrund des Fehlens entsprechender Daten bei der auf das Bausparen bezogenen Alterstrukturanalyse nicht möglich war.

<sup>570</sup> Ab dem Alter von 55 Jahren ist die Sparquote (mit Ausnahme der 55-65 Jährigen in den Stichjahren 1973, 1978 und 1983) wieder gesunken.

Die zugrunde liegenden Primärdaten der Bausparkassenverbände und der einzelnen Bausparkassen haben wie gezeigt keinen vollständigen Aufschluss über weitere soziale Eigenschaften der Bausparer, wie beispielsweise deren Alter oder ob Kinder im Haushalt vorhanden sind, gegeben. Erfahrungsgemäß haben diese Kriterien jedoch einen erheblichen Einfluss für die Sparmotivation. Für den interessierten Leser, der ein vollständigeres Bild erhalten will, sei daher an dieser Stelle nochmals auf die Untersuchungen von Mierheim und Wicke (1978)<sup>571</sup> sowie die Studie von Weissbarth und Hundt hinzuweisen.<sup>572</sup> Beide geben nämlich darüber Aufschluss, inwieweit das Bausparen bzw. der Bausparprozess durch andere soziale Kriterien determiniert wurde. Beide Studien entstanden übrigens im Anschluss an die in der Öffentlichkeit kontrovers diskutierte Untersuchung von Krelle, Schunck und Siebke über die überbetriebliche Ertragsbeteiligung der Arbeitnehmer in Deutschland (1968),<sup>573</sup> infolgedessen in Deutschland das allgemeine Interesse zu Fragen der Einkommens- und Vermögensverteilung sowie deren Konzentration wuchs. Die für diese Arbeit relevanten Ergebnisse von Mierheim und Wicke sind in folgender Übersicht zusammengefasst:

---

<sup>571</sup> Vgl. Mierheim/Wicke (1978). Mit Blick auf die Vermögenskonzentration wirkte das Bausparen im Vergleich zu anderen Vermögensarten dekonzentrierend. Allerdings repräsentierten die Bausparguthaben nur rund 2,5 Prozent am Gesamtbruttovermögen. Im Ergebnis trägt das Bausparen somit zu einer relativ großen Gleichverteilung auf die Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland bei und reduziert tendenziell aufgrund seines insgesamt geringen Anteils jedoch nicht signifikant die Vermögenskonzentration. Diese insgesamt positiven Ergebnisse stehen nicht zuletzt im engen Zusammenhang mit der Bausparförderung, von welcher Anreize für untere Einkommenschichten ausgehen, in diese Form der Vermögensbildung bzw. Geldanlage zu investieren. Außerdem haben sie festgestellt, dass sich eine negative Korrelation zwischen steigendem Nettovermögen und der Entwicklung der Anteile des Bausparguthabens ergibt. Das heißt, dass die Vermögensart Bausparguthaben mit ansteigendem Nettovermögen der Haushalte im Vergleich zu anderen Vermögensarten an Bedeutung verliert.

<sup>572</sup> Weitere soziale Ergebnisse der Untersuchung von Weissbarth und Hundt, die allerdings nicht unmittelbar mit dem Bausparen als solches stehen, wohl aber mit dem Erwerb von Wohneigentum insgesamt, sind: 1) dass bei rund zwei Dritteln der Eigentümererwerber Kinder beim Erwerb existierten und dass der Anteil der Kinder in Eigentümerhaushalten höher als bei Mieterhaushalten gewesen ist; d.h. Kinder spielten ein wichtiges Motiv für die Entscheidung des Eigenheimerwerbs, 2) dass die Berufstätigkeit der Ehefrau in 31 Prozent der Fälle Voraussetzung für den Erwerb gewesen war (bei jüngeren Haushalten, wo der Haushaltsvorstand unter 35 Jahren war, lag der von ihnen ermittelte Wert bei 34 Prozent bei Zweipersonenhaushalten sogar bei 38,5 Prozent), 3) dass 4-Personenhaushalte erheblich häufiger Bausparmittel zur Finanzierung einsetzten als 3- und 5-Personenhaushalte, wobei der durchschnittliche Erwerberhaushalt, der mit Bausparmitteln finanziert hat, mit 3,3 Personen nahezu die gleiche Größe aufwies wie der durchschnittliche Nicht-Bausparer-Haushalt (3,4 Personen). Vgl. Weissbarth/Hundt (1983), S. 22 und S. 50.

<sup>573</sup> Vgl. Krelle/Schunck/Siebke (1968). Die Untersuchung von Krelle und seinen Mitarbeitern war die erste ihrer Art zur Analyse der Vermögensstruktur bzw. Vermögensverteilung in der Bundesrepublik Deutschland. Kontrovers diskutiert wurde vor allem die Aussage zur Konzentration des Produktivvermögens, zu der ermittelt wurde, dass „die Haushalte mit einem Vermögen von mehr als 100.000 DM [...] rund 70 Prozent des Eigentums an den gewerblichen Unternehmen (besitzen), obwohl sie nur 1,7 Prozent der Bevölkerung ausmachen“. Vgl. Krelle/Schunck/Siebke (1968), S. 381.

Vermögensarten	Absolute Vermögenshöhe (Mrd. DM)	Relativer Anteil am Bruttovermögen (%)	Lorenzsches Konzentrationsmaß
Produktivvermögen	250,0	10,2%	0,85
Haus- und Grundvermögen	1.522,9	62,2%	0,79
Sparguthaben	252,4	10,3%	0,37
Bausparguthaben	60,8	2,5%	0,36
Wertpapierguthaben	139,0	5,7%	0,82
Lebensversicherungsguthaben	110,0	4,5%	0,66
Bargeld, Sicht- und Termineinlagen	112,3	4,6%	0,53
<b>Bruttogesamtvermögen</b>	<b>2.447,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,71</b>
Kredite in Verbindung mit Haus- und Grundbesitz	210,8	8,6%	0,59
Konsumentenkredite	50,0	2,0%	0,48
<b>Nettogesamtvermögen</b>	<b>2.186,6</b>	<b>89,3%</b>	<b>0,75</b>

Quelle: Mierheim, Horst/Wicke, Lutz: Die Vermögenskonzentration in der Bundesrepublik, in: Wirtschaftsdienst, Heft 12, 1978, S. 604ff

#### Abbildung 20: Vermögenskonzentration in Deutschland

Die Abbildung 20 zeigt im Rahmen einer Einperiodenbetrachtung für das Jahr 1973 die Verteilung des Nettovermögens auf die einzelnen Vermögensarten nach deren absoluter Höhe, relativen Anteilen und den Lorenzschen Konzentrationsmaßen.<sup>574</sup> Die Dekonzentrationswirkung des Bausparens unter den verschiedenen Vermögensarten haben auch die politischen Parteien in Deutschland hervorgehoben.<sup>575</sup>

#### 4.1.4.5 Regionale Besonderheiten

In diesem Abschnitt werden regionale Besonderheiten und Unterschiede auf Ebene der Bundesländer beim Bausparprozess im Rahmen einer Querschnittsanalyse anhand von zwei Kriterien erläutert. Diese Kriterien wurden einerseits auf Basis des vom zur Verfügung stehenden Material des Verbandes der Privaten Bausparkassen (mit regionalen Merkmalsbezügen) sowie andererseits auf Basis des offiziellen statistischen Materials zur Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Bundesländern ermittelt. Durch Verknüpfung der Daten lassen sich schließlich der Bauspardarlehensbestand der privaten Bausparkassen je Einwohner (nach Bundesland) und die Auszahlungen der Bausparkassen für den Wohnungsbau pro Einwohner (nach Bundesland) ermitteln. Die Ergebnisse sind in den folgenden beiden Abbildungen zusammengefasst, wobei Spalte 1 jeweils angibt, ob der betreffende Wert (Darlehensbestand bei der ersten Abbildung bzw. Auszahlungen der privaten Bausparkassen bei der zweiten Abbildung) je Einwohner ober- bzw. unterhalb des Bundesdurchschnitts von 100 Prozent liegt. Spalte 2 gibt jeweils die Absolutbeträge in DM pro Einwohner je Bundesland an:

<sup>574</sup> Das Lorenzsche Konzentrationsmaß misst hier die Vermögensverteilung. Ein Wert von 0 entspricht einer absoluten Vermögensgleichverteilung, wohingegen der Wert von 1 eine absolute Vermögensungleichverteilung angibt.

<sup>575</sup> Vgl. Bundestagsdrucksache 8/3473 vom 10. Dezember 1978. Die CDU/CSU-Fraktion bestätigt in ihrer Kleinen Anfrage zur Bausparförderung: „...die Verteilung [ist] bei den Bausparguthaben von allen Vermögensarten am breitesten.“

### Darlehensbestand pro Einwohner je Bundesland

	Schleswig Holstein		Hamburg		Niedersachsen		Bremen		NRW		Berlin	
Jahr	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1951	68,7%	3,99	73,1%	4,25	63,0%	3,66	104,4%	6,07	70,0%	4,07	k.A.	k.A.
1960	54,6%	30,51	88,6%	49,53	91,3%	51,09	78,2%	43,74	67,9%	37,96	25,5%	14,28
1970	85,7%	311,11	89,8%	325,86	101,4%	368,05	104,0%	377,46	84,5%	306,63	70,7%	256,74
1980	100,8%	1.262,30	61,2%	766,97	104,1%	1.303,86	79,5%	994,96	84,5%	1.058,18	56,2%	704,27
1990	90,7%	1.295,22	57,1%	815,85	99,6%	1.422,98	59,5%	850,37	74,9%	1.069,92	48,7%	695,34
	Hessen		Rheinland-Pfalz		Saarland		Baden-Württemberg		Bayern		Gewichteter Mittelwert BRD	
Jahr	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1951	162,6%	9,45	164,9%	9,59	0,0%	0,00	233,7%	13,59	72,7%	4,23	100%	5,81
1960	135,9%	76,00	100,1%	56,02	16,7%	9,32	200,7%	112,28	102,0%	57,05	100%	55,94
1970	110,3%	400,33	121,3%	440,30	105,2%	381,96	134,6%	488,51	92,3%	334,97	100%	362,96
1980	98,6%	1.234,23	111,2%	1.392,69	113,3%	1.418,63	143,1%	1.792,56	95,3%	1.192,87	100%	1.252,28
1990	97,7%	1.395,22	121,2%	1.731,09	120,2%	1.717,48	149,7%	2.137,73	108,6%	1.550,74	100%	1.428,33

Erläuterung: Spalte 1: Anteil eines Einwohners des jeweiligen Bundeslandes am Darlehensbestand in % vom Bundesdurchschnitt (100%); Spalte 2: Darlehensbestand in DM pro Einwohner des jeweiligen Bundeslandes

Quelle: Privates Bausparwesen; Eigene Darstellung

### Abbildung 21: Bauspardarlehensbestand je Einwohner nach Bundesland in DM

#### Auszahlungen der privaten Bausparkassen für den Wohnungsbau in DM pro Einwohner je Bundesland

	Schleswig Holstein		Hamburg		Niedersachsen		Bremen		NRW		Berlin	
Jahr	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1965	79,8%	85,51	133,6%	143,08	88,2%	94,46	136,6%	146,34	78,3%	83,88	65,3%	69,92
1970	86,9%	163,15	86,6%	162,49	101,4%	190,38	97,0%	182,02	87,2%	163,75	66,5%	124,88
1980	95,5%	738,93	73,2%	566,30	105,3%	814,79	107,6%	832,95	87,7%	678,44	53,7%	415,43
1990	82,1%	640,05	54,6%	425,55	99,9%	778,79	83,7%	652,14	72,3%	563,22	44,9%	350,33
	Hessen		Rheinland-Pfalz		Saarland		Baden-Württemberg		Bayern		Gewichteter Mittelwert BRD	
Jahr	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1965	114,1%	122,19	108,4%	116,12	83,6%	89,58	155,3%	166,40	93,3%	100,01	100%	107,14
1970	107,2%	201,24	119,1%	223,48	86,9%	163,13	130,8%	245,41	97,0%	181,96	100%	187,68
1980	91,8%	710,56	109,2%	845,42	94,8%	733,71	141,2%	1092,90	95,2%	736,87	100%	773,92
1990	93,9%	731,89	115,0%	896,55	100,5%	782,99	154,5%	1204,61	115,6%	901,30	100%	779,45

Erläuterung: Spalte 1: Anteil eines Einwohners des jeweiligen Bundeslandes an den Auszahlungen in % vom Bundesdurchschnitt (100%); Spalte 2: Auszahlung in DM pro Einwohner des jeweiligen Bundeslandes

Quelle: Privates Bausparwesen; Eigene Darstellung

### Abbildung 22: Auszahlungen der privaten Bausparkassen je Einwohner nach Bundesland

Zwei Trends kristallisierten sich in der Stichjahresbetrachtung bzw. Querschnittsanalyse deutlich heraus: Einerseits existierte ein Stadt-Land-Gefälle, andererseits ein Nord-Süd-Gefälle. Das Stadt-Land-Gefälle bezieht sich dabei auf den Vergleich der drei Stadtstaaten (Berlin, Hamburg und Bremen) gegenüber den übrigen Bundesländern, den Flächenstaaten, und zeigt, dass in den Flächenstaaten tendenziell mehr Darlehen von den Bausparkassen pro Einwohner vergeben wurden bzw. die Auszahlungen der Bausparkassen für Bauvorhaben höher lagen als in den Stadtstaaten.<sup>576</sup> Die Ursachen für dieses Gefälle sind sehr vielschichtig. Die geringeren Pro-Kopf-Werte in den Stadtstaaten (sowie generell in Ballungszentren und den Großstädten der Flächenländer) sind dabei vor allem mit den jeweiligen lokalen Gegebenheiten eng verbunden. D.h. konkret, dass die Ausweitung der Flächen für den Wohnungsbau in den Städten

<sup>576</sup> Zu ähnlichen Ergebnissen kommen Weissbarth und Hundt in ihrer Untersuchung zum Eigentumserwerb. Weissbarth und Hundt differenzierten jedoch nicht zwischen Stadtstaaten und Flächenstaaten, sondern zwischen Kernlagen hochverdichteter Regionen, Randlagen hochverdichteter Regionen, Regionen mit Verdichtungsansatz und ländlichen Regionen. Vgl. Weissbarth/Hundt (1983), S. 25.

schnell an natürliche Grenzen gestoßen ist, so dass sich die Preise für das knappe Bauland bzw. Wohnraum, den Marktbedingungen folgend, meist nach oben entwickelt haben. Damit einher ging der Trend, dass die Wohneigentumsquoten in Städten deutlich geringer waren als in den Flächenstaaten.<sup>577</sup> Umgekehrt ist der Anteil der Mieterhaushalte in den Städten höher gewesen. Der Eigenheimbau, auf den der Bausparprozess ausgerichtet ist, konkurriert in Städten daher mit dem Mietwohnungsbau, welcher von den Vorteilen der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Fremdkapitalzinsen profitiert hat.

Daneben ist ein Nord-Süd-Gefälle erkennbar, wobei für den Südwesten Deutschlands pro Kopf die absolut höchsten Bausparleistungen und Auszahlungen zu verzeichnen gewesen sind.<sup>578</sup> Ausschlaggebend für diese Entwicklung dürfte in erster Linie die unterschiedliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zwischen den Bundesländern sowie die damit verbundene Einkommensverteilung gewesen sein, welche für die Ersparnisbildung insgesamt relevant gewesen ist. Ohne ins Spekulative abgleiten zu wollen, spielten möglicherweise auch „mentale“ Unterschiede bei der Bevölkerung eine Rolle. An dieser Stelle sei erwähnt, dass man besonders den im Südwesten Deutschlands beheimateten Schwaben eine besondere Sparwilligkeit bis heute nachsagt und diese landläufig als „Häuslebauer“ bezeichnet werden.<sup>579</sup> In diesem Kontext ließe sich auch vermuten, dass das Bausparwesen die Entwicklung in dieser Region dadurch gegenüber anderen Regionen verstärkt hat, weil sich das Bausparen von dieser Region ab den 1920er Jahren in Deutschland ausbreitete und zahlreiche Bausparkassen bis in die Gegenwart ihren Geschäftssitz dort hatten.<sup>580</sup> Ebenso muss in diesem Zusammenhang bemerkt werden, dass die Bausparkassen ursprünglich auf lokaler bisweilen regionaler, selten jedoch auf überregionaler (Reichs- bzw. Bundes-)Ebene tätig waren. So ist davon auszugehen, dass vor allem in der Anfangszeit die Märkte im Südwesten Deutschlands besonders pe-

---

<sup>577</sup> Köster und Mezler kamen zu ähnlichen Ergebnissen, wonach die Wohneigentumsquote in kleineren Gemeinden höher ausfiel als in Großstädten. Vgl. Köster/Mezler (1979), S. 25.

<sup>578</sup> Zu einem ähnlichen Ergebnis für das Jahr 2004 kommt Deutsche Bank Research; vgl. Deutsche Bank Research (2006), Internetdownload vom 25.05.2010, Graphiken Nr. 12 und Nr. 13.

<sup>579</sup> Vgl. Lehmann (1970a), S. 21. Lehmann bemerkt in diesem Kontext, ohne jedoch die Ursachen bzw. den „Zufall“ näher zu erläutern: „Der Standortverteilung nach entfallen auf das Land Baden-Württemberg 4, auf Nordrhein-Westfalen 3, auf Hamburg und Hessen je 2, auf Bayern, Rheinland-Pfalz, Niedersachsen und Berlin je 1 private Bausparkasse. Die Bauspardichte in den einzelnen Ländern wird durch diese ungleiche Standortverteilung nicht präjudiziert, da nahezu alle privaten Bausparkassen das gesamte Bundesgebiet einschließlich West-Berlin als Geschäftsgebiet bearbeiten. Jedoch ist es immerhin kein Zufall, dass Baden-Württemberg, das bausparfreudigste Land der Bundesrepublik, 4 der 15 privaten Bausparkassen und außerdem noch 2 öffentliche Bausparkassen beherbergt.“

<sup>580</sup> Anhang 36 zeigt, dass von den vier größten privaten Bausparkassen drei ihren Firmensitz in Baden-Württemberg gehabt haben (Bausparkasse GdF Wüstenrot, Bausparkasse Schwäbisch-Hall und die Leonberger Bausparkasse). Ebenfalls erwähnenswert ist, dass die Wiege des deutschen Bausparens ihren Sitz in Wüstenrot, Baden-Württemberg, hat und die erste öffentliche Bausparkasse (als Abteilung der Stuttgarter Sparkasse) ebenfalls in dieser Region gegründet wurde. Es sei aber auch angemerkt, dass Georg Kropp, der Gründer der ersten Bausparkasse (GdF Wüstenrot) kein Schwabe, sondern gebürtiger Pommer, also Norddeutscher war. Zur Bibliographie von Kropp vgl. Langer (1965), S. 14ff.

netriert wurden, womit eventuell auch die in diesen Regionen höheren Wohneigentumsquoten einhergingen.<sup>581</sup> Dem Gegenüber steht das Argument, dass sich das Bausparwesen eventuell nur deshalb in dieser Region erfolgreich etablieren ließ, weil eben dort die Bevölkerung dem Eigenheim einen höheren Stellenwert beigemessen hat und somit das Bausparen als ein zum Eigenheimerwerb besonders dienliches Mittel betrachtet wurde. Letztlich lässt sich der genaue Ursache-Wirkungs- bzw. Richtungszusammenhang kaum rekonstruieren. Im Rahmen der Regionalanalyse bleibt abschließend festzuhalten, dass sowohl ein deutliches Stadt-Land-Gefälle als auch ein Nord-Süd-Gefälle existiert hat.

#### **4.2 Der Einfluss von Regulierung und Wettbewerb auf die Entwicklung des Bausparwesens**

Wie nur wenige andere Wirtschaftszweige wird der Banken- und Finanzsektor durch staatliche Einflussnahme reglementiert.<sup>582</sup> Das Bausparkassenwesen unterliegt dabei nochmals einer spezielleren staatlichen Regulierung zumal das Bausparkassengesetz ein so genanntes Spezialgesetz ist, weshalb die Bausparkassen auch als Spezialkreditinstitute bezeichnet werden.<sup>583</sup> Für die Entwicklungsgeschichte des Bausparkassenwesens sind diese rechtlichen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung gewesen, da sie die Geschäftsaktivitäten der Bausparkassen eng abgrenzen sowie deren Geschäftspotentiale limitierten, deren ökonomische Freiheitsgrade einschränken und somit maßgeblich die Pfadabhängigkeiten determinierten.

Vor allem der aufsichtsrechtlichen Ordnung ist dabei eine besondere Rolle zugekommen, da diese mitunter auch die wettbewerbsrechtlichen Rahmenbedingungen wesentlich beeinflussten. Daher widmet sich dieses Kapitel schwerpunktmäßig dem Aspekt der Regulierung, der zentrale Erkenntnisse aus der Banktheorie aufgreift. Denn banktheoretische Gesichtspunkte, wie z.B. Fragestellungen hinsichtlich der Notwendigkeit, den Motiven oder wohlfahrtsökonomischer Überlegungen einer Aufsicht, bilden bezüglich der Gestaltung und Umsetzung entsprechender Aufsichtsnormen (Gesetze, Instrumente, Aufsichtsbehörde etc.) in diesem Kontext den institutionellen Rahmen innerhalb derer sich die Bausparkassen in einer das Privateigentum schützenden Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung bewegen können. Es soll gezeigt werden, dass die Entwicklungslinien und Pfadabhängigkeiten im deutschen Bausparkassenwesen maßgeblich durch Aufsichtsrecht und –praxis geprägt gewesen sind. Vor dem Hintergrund, dass es sich um eine wirtschaftshistorische Arbeit handelt, soll an dieser Stelle

---

<sup>581</sup> Vgl. Köster/Mezler (1979), S. 25. Danach lagen in Bayern, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz, die Wohneigentumsquoten in den betrachteten Stichjahren jeweils über dem Bundesdurchschnitt.

<sup>582</sup> Einer ebenfalls sehr umfassenden staatlichen Regulierung unterliegen der Gesundheitssektor einschließlich pharmazeutischer Unternehmen sowie die Energie- und Telekommunikationsindustrien.

<sup>583</sup> Vgl. zum Spezialitätsprinzip der Bausparkassen u.a. Berndt/Degner/Hamm/Zehnder (1994), S. 25-27.

der wirtschaftswissenschaftliche bzw. banktheoretische Hintergrund auch deshalb eingehender dargestellt und analysiert werden, da moderne banktheoretische Aspekte, das deutsche Bausparkwesen betreffend, in Forschung und Literatur bislang noch nicht voll umfänglich behandelt worden sind.<sup>584</sup> In diesem Sinne versucht die vorliegende Arbeit eine weitere Lücke zu schließen.

Die Auswirkungen der Regulierung haben außerdem maßgeblich den Wettbewerb der Bausparkassen determiniert. Die Untersuchung der Konkurrenzbeziehungen erstreckt sich dabei jedoch nicht nur auf den brancheninternen (intrasektoralen) Wettbewerb der Bausparkassen, sondern auch auf den branchenübergreifenden (intersektoralen) Wettbewerb, da sie um die knappe Ressource Kapital auch mit anderen Finanzintermediären konkurrieren. Im Rahmen der Konkurrenzanalyse werden zudem die Kooperationspolitik und die Eigentümerstrukturen der Bausparkassen detaillierter erläutert, da diese beiden Faktoren neben der Regulierung maßgeblich für den Wettbewerb gewesen sind. Im Anschluss daran wird der Einfluss ausgewählter makroökonomischer Größen auf das Bausparen erläutert. Am Ende dieses Unterkapitels erfolgt schließlich eine empirische Analyse verschiedener Jahresabschlusskennzahlen der privaten Bausparkassen. Ohne einzelne Ergebnisse vorwegzunehmen, spiegelt die Kennzahlenanalyse in hoch verdichteter Form die zuvor erläuterten regulatorischen, wettbewerblichen und makroökonomischen Einflussfaktoren wider. Die Rentabilität und Ertragslage der Bausparkassen wird dabei anderen Finanzinstitutionen gegenübergestellt, um unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten den „Erfolg“ bzw. „Misserfolg“ der Bausparkassen messbar und vergleichbar zu machen.

#### **4.2.1 Die gesetzlichen Grundlagen des Eigentums als notwendige Voraussetzung des Bausparens**

Ohne den übergeordneten Rahmen einer das Eigentum respektierenden und schützenden Wirtschafts- und Gesellschaftsverfassung wäre der Erwerb von (Wohn-)Eigentum für ein Individuum mit hoher Unsicherheit behaftet. Der Wunsch nach persönlicher Habe wurde im Laufe der Jahrhunderte rechtlich kodifiziert und politisch kanalisiert. Daraus folgt, dass auch das wirtschaftliche Handeln der Bausparkassen, deren Unternehmensziel auf den Eigentumserwerb, für die in ihnen (den Bausparkassen) zusammengeschlossenen Individuen ausgerichtet ist, ohne das Vorhandensein von Eigentumsrechten nahezu unmöglich wäre. Das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland garantiert das (Privat-)Eigentum seit seiner Geltung vom 23. Mai 1949 verfassungsrechtlich in Artikel 14 Absatz 1 GG:<sup>585</sup> „Das Eigentum und das

---

<sup>584</sup> Vgl. dazu auch die Ausführungen in Kapitel 1.4.1.

<sup>585</sup> Zu den grundgesetzlichen Eigentumsvorschriften vgl. auch Dieterich (1994), S. 319-321.

Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.“ Damit schafft das Grundgesetz die verfassungsrechtliche Grundlage für sämtliche auf den Eigentumsbildungsprozess ausgerichteten wirtschaftlichen Handlungen und bildet somit die rechtliche Voraussetzung bzw. notwendige Bedingung für das Bausparwesen und den Bausparprozess. Allerdings weist Artikel 14 Absatz 2 GG gleichsam auf die Sozialgebundenheit des Eigentums hin: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Darin zeigt sich eine Einschränkung der individualistischen Eigentumsauffassung, welche in Absatz 3 des Artikel 14 noch weiter eingeschränkt wird: „Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt.“<sup>586</sup> Verfassung und Gesetz garantieren letztlich das Eigentum des Bürgers und bilden somit den übergeordneten institutionellen Rahmen für die Bausparkassen.

Allerdings stellt das Eigentum nur die durch die vom Staat gesetzte Rechtsordnung eingeschränkte Verfügungsmacht über bewegliche und unbewegliche Wirtschaftsgüter dar.<sup>587</sup> Der Eigentumsbegriff ist somit fundamental für jede Wirtschaftsordnung. Im Vergleich zur Bundesrepublik Deutschland basierte die Wirtschaftsordnung der ebenfalls im Jahre 1949 gegründeten Deutschen Demokratischen Republik auf einer der Bundesrepublik diametral entgegengesetzten Gesellschaftsordnung, welche dem Gemeineigentum den Vorrang gab. Das Gemeineigentum wurde schließlich synonym für die zentralistische Planwirtschaft, Privateigentum für die (soziale) Marktwirtschaft.<sup>588</sup>

#### **4.2.2 Aufsichtsrechtliche Aspekte des Bausparens**

In diesem Abschnitt werden zunächst die Motive und Ziele, welche mit der Aufsicht der Finanzinstitution Bausparkasse in Zusammenhang stehen, unter banktheoretischen Gesichtspunkten erläutert. Die weiteren Ausführungen sind vor dem Hintergrund der bereits in Kapitel 2 vorgestellten theoretischen Erkenntnisse, insbesondere zur Neuen Institutionenökonomik und zur Existenz von Bausparkassen als Finanzintermediäre zu sehen. Im Anschluss daran erfolgt eine Darstellung von allgemeinen Gemeinsamkeiten und Unterschieden des Bausparens zum Versicherungs- und Bankenwesen, da diese Aspekte für die weitere Entwicklung der Bausparkassenaufsicht von Bedeutung gewesen sind. Es folgt ein kurzer historischer Abriss über die aufsichtsrechtliche Entwicklung wichtiger Finanzinstitutionen in Deutschland, da sich die Bausparkassen als Emporkömmling des frühen 20. Jahrhunderts unter den Finanzin-

---

<sup>586</sup> In sinnvoller Ergänzung zum Grundgesetz ist der Eigentumsbegriff in §903 BGB wie folgt kodifiziert: „Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Dritte entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.“

<sup>587</sup> Vgl. auch North zu den Problemen der jeweiligen Eigentumsrechte, die ein Staat durchsetzt und festlegt. North (1981), S. 20-26.

<sup>588</sup> Vgl. Häuser (1998), S. 51f.; Büschgen (1998), S. 434f.; Müller (1990), S. 320f.

stitutionen in ein bereits gewachsenes Gefüge erst noch einordnen mussten. Schließlich werden die Entwicklungslinien des Bausparkwesens vor und insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg dargestellt und im Lichte der aus der Banktheorie gewonnenen Erkenntnisse analysiert.

#### **4.2.3 Ziele und theoretische Implikationen zur Regulierung und Aufsicht von Bausparkassen**

Eine wirtschaftlich sinnvolle Bausparkassenregulierung muss an den fundamentalen ökonomischen Funktionen der Bausparkassen ansetzen. Denn Ziel jeder staatlichen Intervention muss es sein,<sup>589</sup> nicht die Bausparkassen *per se* zu schützen, sondern vielmehr jene ihrer Funktionen, welche von gesamtwirtschaftlichem Interesse sind und die in gleicher Weise nicht durch andere institutionelle Arrangements bzw. Institutionen ausgeübt werden können. Die zentrale ökonomische Funktion des Bausparkassenwesens ist es nämlich, die Wirtschaft mit Liquidität derart zu versorgen, dass die Wohnungsbaukonjunktur stabilisiert und privaten Haushalten die Eigentumsbildung ermöglicht wird. Die Liquiditätsversorgung als zentrale Funktion, resultierend aus der Intermediärsfunktion der Bausparkassen, führt somit zur Schutzwürdigkeit und Regulierung dieser Institutionen. Die Bausparkassen sind wie im vorangegangenen Kapitel aufgezeigt sowohl im Einlagen- als auch im Kreditgeschäft tätig und nehmen somit eine Funktion als Finanzintermediär wahr, d.h., sie refinanzieren sich mit kurzfristigen, liquiden Mitteln, die sie in längerfristige, meist illiquide Aktiva investieren. Die Liquiditätserzeugung der Bausparkassen basiert dabei im Wesentlichen auf Vertrauen.<sup>590</sup> Die Bausparer vertrauen im Rahmen des Vertragsverhältnisses mit der Bausparkasse nämlich auf die Sicherheit ihrer Einlagen, die Bausparkasse wiederum vertraut auf einen permanenten Depositenabfluss und die Solvenz ihrer Schuldner, wobei beide Seiten mehr oder weniger (un-)bewusst Risiken eingehen. Dieser Gesichtspunkt ist unter regulatorischen Aspekten zentral, da die Gefahr eines Liquiditätszusammenbruchs aufgrund der Fristendivergenz gravierende realwirtschaftliche Folgen nach sich ziehen kann.<sup>591</sup> Allerdings ist das Risiko eines (echten) Einlagenverlustes für den Bausparer eher gering. Denn bei Liquidation einer Bausparkasse kommt es zur vereinfachten Abwicklung (gem. §32 Abs. 3 und 4 ABB). Der Prozess der vereinfachten Abwicklung bedeutet, dass die sich dabei noch in der Sparphase befindlichen Bausparer die eingezahlten Einlagen in Abhängigkeit von der zeitlichen Verteilung der Til-

---

<sup>589</sup> Formen staatlicher Intervention zum Schutz der Sparer und Gläubiger von Banken im Allgemeinen sind u.a. die Vorgabe von Zinsbeschränkungen, die Errichtung eines *lender of last resort*, die Vorgabe und Überwachung von Mindesteigenkapitalnormen, die Errichtung einer Einlagenversicherung. Regulierungsmaßnahmen umfassen darüber hinaus den Staatsanteil im Bankensektor und die Vorgabe einer Mindestreservepflicht. Vgl. Dietrich/Vollmer (2005), S. 245-247.

<sup>590</sup> Vgl. zur Vertrauensempfindlichkeit von Bankprodukten im Allgemeinen Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2000), S. 745.

<sup>591</sup> Vgl. zur Fristentransformation u.a. Burghof/Rudolph (1996), S. 4 und S. 51.

gungsrückflüsse zurückerhalten. Aufgrund der oben aufgezeigten Diversifikationsmöglichkeiten reduziert sich damit das Rückzahlungsrisiko im Vergleich zu typischen Banken. Somit besteht das eigentliche Risiko des Bausparers vielmehr im Verlust des Darlehensanspruches und der nicht sofort zur Verfügung stehenden Ersparnisse.<sup>592</sup>

Nachdem im vorangegangenen Abschnitt mit Hilfe des vertragstheoretischen Instrumentariums als ein wesentlicher Teilbereich der Neuen Institutionenökonomik zunächst die Existenz und Funktionsweise von Bausparkassen als Finanzintermediär erklärt wurde, soll im Folgenden der Frage nachgegangen werden, weshalb es zu einer staatlichen Einflussnahme auf die Bausparkassen kommt und wie eine solche Bausparkassenregulierung einschließlich der daraus folgenden Konsequenzen für das Verhalten und Handeln einer Bausparkasse begründet werden kann. In diesem Unterkapitel werden zunächst theoretische Implikationen zur Regulierung und Beaufsichtigung von Finanzintermediären unter Berücksichtigung der aus der Neuen Institutionenökonomik gewonnenen Erkenntnisse erläutert, bevor die historische Entwicklung der Bankenaufsicht skizziert und im Lichte jener theoretischen Erkenntnisse bewertet wird. Anschließend wird die existierende Bankenaufsicht in der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich ihrer Ziele, ihrer Institutionen sowie ihrer materiellen Umsetzung dargestellt.

Wie Eingangs angesprochen, gehört die Kreditwirtschaft zu den am stärksten regulierten Branchen, insbesondere in den hoch entwickelten, grundsätzlich marktwirtschaftlich organisierten Wirtschaftssystemen. Allerdings ist es noch kein Grund anzunehmen, dass Regulierung deshalb notwendig sei, weil kaum ein Staat die Kreditwirtschaft sich selbst überlässt und sich daraus ein ordnungspolitisches Eingreifen ableiten lässt.<sup>593</sup> Ebenso wenig lässt sich die Notwendigkeit einer Regulierung von Kreditinstituten und anderen Finanzintermediären damit begründen, dass diese innerhalb einer Volkswirtschaft eine besondere Bedeutung haben.<sup>594</sup> Als Gegenargument ließe sich vielmehr anführen, dass gerade volkswirtschaftlich wichtige Bereiche eher den Marktmechanismen als staatlichen Eingriffen überlassen werden sollten, um die Effizienz dieser bedeutsamen Branchen weiter zu erhöhen. Denn mit einer staatlichen Regulierung gehen Transaktionskosten einher,<sup>595</sup> welche unter wohlfahrtsökonomischen Gesichtspunkten die Tätigkeit von Banken tendenziell behindern.<sup>596</sup> Es ist vor allem

---

<sup>592</sup> Vgl. Bock (1984), S. 56.

<sup>593</sup> Vgl. Waschbusch (2000), S. 8.

<sup>594</sup> Vgl. Kindermann (1987), S. 285f.

<sup>595</sup> Vgl. Coase (1984), S. 229ff.

<sup>596</sup> Burghof/Rudolph zählen zu den Transaktionskosten dabei die Kosten der Regulierung als solcher sowie den Banken und deren Kunden eventuell entgangener Gewinne, die den staatlichen Eingriffen zurechenbar sind; vgl. Burghof / Rudolph (1996), S. 38.

das Vorliegen von Marktversagen,<sup>597</sup> das sowohl aus normativer wie aus vertragstheoretischer Sicht die Regulierung eines Wirtschaftsbereiches erfordert.

Damit bildet die normative Theorie der Regulierung unter ökonomischen Aspekten regelmäßig die Begründung von regulativen Eingriffen des Staates in den Wirtschaftsprozess.<sup>598</sup> Die normative Theorie der Regulierung basiert auf der paretianischen Wohlfahrtsökonomik und liefert Begründungen, unter welchen Umständen es volkswirtschaftlich sinnvoll ist, regulierend in den Markt einzugreifen.<sup>599</sup> Die Grundprämisse der paretianischen Wohlfahrtsökonomik bildet ein vollkommenes Konkurrenzgleichgewicht, das über den marktlichen Koordinationsmechanismus zu einem Allokations- bzw. Wohlfahrtsoptimum führt.<sup>600</sup> Diesen Zustand bezeichnet man pareto-optimal bzw. pareto-effizient,<sup>601</sup> d.h. auch staatliche Eingriffe können nicht mehr dazu beitragen, dass mindestens ein Wirtschaftssubjekt besser gestellt wird, ohne dass ein anderes eine Nutzeneinbuße hinnehmen muss. Teilweises oder vollständiges Marktversagen liegt schließlich dann vor, wenn der marktliche Koordinationsmechanismus nicht zu einem Wohlfahrtsoptimum (im oben beschriebenen Sinne) führt.<sup>602</sup> In diesem Fall *kann* das Marktversagen durch korrigierendes staatliches Eingreifen behoben werden.<sup>603</sup> Die Ursachen des Marktversagens können dabei vielfältiger Natur sein.<sup>604</sup>

---

<sup>597</sup> Als wesentliche oder einzige Ursache eines Marktversagens auf Bankmärkten wird in der deutschen bankbetriebswirtschaftlichen Literatur der Bank Run betrachtet. Vgl. Stützel (1964), S. 26-31; Seifert (1984), S. 124f.; Degenhart (1987), S. 29-34.

<sup>598</sup> Vgl. zur Theorie der normativen Regulierung u.a. Krakowski (1988), Müller/Vogelsang (1979). Im Gegensatz dazu steht die positive Theorie der Regulierung [Vgl. Vogel (1990), S. 3], welche sich mit dem Ist-Zustand einer bestehenden Regulierung beschäftigt (*ex post*-Sicht). In diesem Abschnitt liegt der Fokus jedoch auf der normativen Theorie, welche sich mit *ex ante*-Begründungen bestimmter Regulierungen (Soll) beschäftigt. Zur positiven Theorie, die ihren Ursprung in der Chicagoer Schule hat, vgl. Stigler (1971); Posner (1974); Pelzman (1976). Zur Analyse bankregulatorischer Fragen in der positiven Tradition siehe auch Kane (1985, 1986, 1987, 1991).

<sup>599</sup> Vgl. Burghof/Rudolph (1996), S. 29f.

<sup>600</sup> Vgl. zur Herleitung eines Pareto-Optimums Varian (2001), S. 291ff. und 494ff. und zum Marktmodell bei vollkommener Konkurrenz im Hinblick auf die Theorie der Regulierung Fritsch/Wein/Ewers (1993), S. 14-34.

<sup>601</sup> Pareto-Effizienz ist nach dem Soziologen und Ökonomen Vilfredo Pareto (1848-1923) benannt, der als einer der ersten die Implikationen dieser Idee untersuchte.

<sup>602</sup> Marktversagen bedeutet, dass ein Markt seine Funktionen nicht ausreichend oder gar nicht erfüllen kann und sich die Marktteilnehmer zur Befriedigung ihrer individuellen Bedürfnisse anderen Institutionen zuwenden müssen. Eine erste modelltheoretische Abhandlung stammt von Akerlof (1970). Am Beispiel des Gebrauchtwagenmarktes zeigt Akerlof, dass bei Qualitätsunsicherheit die asymmetrisch, d.h. ungleich verteilten Informationen zwischen Prinzipal (Verkäufer) und Agent (Käufer) nach Gebrauchtwagen dazu führen können, dass qualitativ überdurchschnittliche Autos vom Markt verschwinden, bis letztlich nur noch Autos unterdurchschnittlicher Qualität übrig bleiben (sog. *Lemons*). Vgl. Akerlof (1970), S. 488-500.

<sup>603</sup> Allerdings gibt es gegen diese Argumentation erhebliche theoretische und ordnungspolitische Einwände. Denn Marktversagen an sich kann nicht automatisch regulative und mit Transaktionskosten verbundene Eingriffe nach sich ziehen. In einem solchen Szenario wären zunächst die institutionellen Alternativen im Hinblick auf die Problemlösung zu prüfen [*Comparative Institution Approach*, vgl. Eickhof (1986), S. 471] sowie die damit verbundenen Kosten [Vgl. Baltensperger (1988), S. 53]. Denn anderweitig besteht die Gefahr, dass der regulative Eingriff nicht zu einem besseren Ergebnis führt, sondern ein Staatsversagen nach sich zieht. Des Weiteren sind die Annahmen des Modells der vollkommenen Konkurrenz derart restriktiv und (zum Teil) realitätsfern, dass die Marktrealität *per se* von dieser Ideallösung abweichen muss.

<sup>604</sup> Bei den Ursachen wird differenziert zwischen dem vollständiges Marktversagen, d.h. ein Markt kommt erst gar nicht zustande, z.B. im Fall öffentlicher Güter. Daneben kann es zu partiellem Marktversagen kommen,

Warum also wird die Kreditwirtschaft durch staatliche Institutionen beaufsichtigt und durch ein umfassendes Regelwerk sowie politisch motivierte Steuerungsmaßnahmen reguliert, wo man doch grundsätzlich den Marktmechanismen die Lösung wirtschaftlicher Probleme überlässt? Dieser Frage soll im Folgenden nachgegangen werden.

Es ist, wie oben bereits kurz skizziert, davon auszugehen, dass Marktversagen eine entscheidende Ursache dafür ist, dass der Staat zur Sicherung des Gemeinwohls in die Gewerbefreiheit der Kreditinstitute eingreift. Dabei handelt es sich um ein durch Marktversagen veranlasstes staatliches Handeln, das zu einem im Vergleich zur Ausgangssituation schlechteren Zustand führt. Dieses staatliche Handeln kann jedoch auch zu einem Staatsversagen führen.<sup>605</sup> Hinzu kommt die „Schlüsselstellung der Kreditwirtschaft“ innerhalb der Volkswirtschaft, da durch Kapitalakkumulation, Risikosteuerung und Fristentransformation die Kapitalallokation optimiert wird.<sup>606</sup>

Ein wesentlicher Grund für die Regulierung von Banken resultiert aus der –im Vergleich zu anderen Unternehmen bzw. Nichtbanken– erwähnten relativ hohen Fremdfinanzierung (so genannter *Leverage*). Die Krisenanfälligkeit unterkapitalisierter und liquiditätsmäßig schwacher Banken haben die 1929 und die 2007 ausgelösten Weltwirtschaftskrisen deutlich zu Tage gefördert.<sup>607</sup> Die Bankenstatistik der Deutschen Bundesbank wies per 31. Dezember 2010 einen durchschnittlichen Eigenkapitalanteil (über alle von der Deutschen Bundesbank erfassten Bankengruppen) von 4,6 Prozent an ihrer Bilanzsumme aus. Zum Vergleich: diese Quote betrug Ende 1950 gerade einmal 2,9 Prozent; im Oktober 2010 erreichte die durchschnittliche Eigenkapitalquote über alle Kreditinstitutsgruppen hinweg mit 5,1 Prozent einen bis dato „historischen“ Höchststand, nicht zuletzt aufgrund strikterer Eigenmittelanforderungen an die Banken infolge der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise.<sup>608</sup> Die durchschnittlichen Eigen-

---

wobei zwar ein Markt entsteht, dieser allerdings nicht einmal im Gleichgewicht zu einem Allokationsoptimum führt (z.B. externe Effekte, ruinöse Konkurrenz, natürliche Monopole, Informationsasymmetrien). Vgl.

Fritsch/Wein/Ewers (1993), S. 14ff.; Burghof/Rudolph (1996), S. 30ff.

<sup>605</sup> Vgl. Albertshäuser (2007), S. 348.

<sup>606</sup> Diese Schlüsselfunktion der Kreditwirtschaft ist bei Erlass des geltenden Kreditwesengesetzes im Bericht des Wirtschaftsausschusses des Deutschen Bundestages wie folgt formuliert worden: „Da alle wesentlichen Zweige der Volkswirtschaft auf das Kreditgewerbe als Kreditgeber und Geldsammelstelle angewiesen sind, greifen Störungen in diesem Wirtschaftszweig leicht auf die gesamte Volkswirtschaft über. Müssten z.B. die Kreditinstitute wegen unvorsichtiger Liquiditätspolitik ihre Kredite in großem Umfang vorzeitig zurückrufen, so könnte dies zu erheblichen Funktionsstörungen in der kreditnehmenden Wirtschaft führen. Da Kreditinstitute vorwiegend mit fremden Geldern arbeiten, treffen Schwierigkeiten bei ihnen auf einen viel größeren Gläubigerkreis, als wenn ein anderes Wirtschaftsunternehmen illiquide wird.“ Vgl. Bundestagsdrucksache III, 2563, 2.

<sup>607</sup> Vgl. Kellenbenz (1981), S. 430f. Danach hatten die Berliner Großbanken ein Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital bei Ausbruch der Weltwirtschaftskrise im Jahre 1929 von 1:15,5 verglichen mit 1:4 vor Ausbruch des 1. Weltkrieges. Die Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise, die mit dem New Yorker Börsencrash 1929 begann, führte letztlich zu einer allgemeinen Bankenkrise, die Deutschland am 13. Juli 1931 erreichte, als die Darmstädter- und Nationalbank (Dana-Bank) ihre Schalter schließen musste.

<sup>608</sup> Vgl. Deutsche Bundesbank (2011), Internetabfrage vom 11.05.2011: Zeitreihe OU0308: Bilanzsumme, Stand vom 03.05.2011 sowie Zeitreihe OU0322: Kapital, Stand vom 03.05.2011.

kapitalquoten aller Bausparkassen in Deutschland beliefen sich laut Bundesbankstatistik (jeweils Stand am Jahresende) auf: 1,7 Prozent im Jahre 1950; 2,7 Prozent im Jahre 1970; 4,7 Prozent im Jahre 1990 sowie 3,8 Prozent im Jahre 2010.<sup>609</sup> Demgegenüber wiesen die Nichtbanken (deutsche Unternehmen über sämtliche Wirtschaftszweige hinweg) in der Bundesrepublik Deutschland eine Eigenkapitalquote von durchschnittlich 24,8 Prozent zum 31. Dezember 2007 aus.<sup>610</sup> Diese Relationen machen Folgendes deutlich:<sup>611</sup> das durchschnittliche Eigenkapital von Banken bzw. Bausparkassen ist bereits dann aufgezehrt, wenn rund 1/25 der (Risiko-)Aktiva an Wert verliert bzw. abgeschrieben werden müssen, wohingegen bei den Nichtbanken (Unternehmen) diese Relation mit 1/4 etwa sechs mal höher ausfällt. Mit anderen Worten: Wenn nur rund vier Prozent der Bank- bzw. Bausparkassenaktiva verloren gehen, sind die Eigenmittel der Banken und Bausparkassen vollständig aufgezehrt und somit das Einlagekapital der Gläubiger ausfallbedroht. Der hohe Fremdfinanzierungsanteil *vice versa* der geringe Anteil an haftendem Eigenkapital ist dementsprechend kennzeichnend für das Geschäftsmodell von Banken und Bausparkassen.<sup>612</sup>

Die Gläubiger von Banken und Bausparkassen sollen jedoch vor Vermögensverlusten geschützt werden, da unterstellt wird, dass der gewöhnliche Gläubiger nicht in der Lage ist, diese adäquat zu überwachen (u.a. aufgrund bestehender Informationsasymmetrien).<sup>613</sup> Hinzu kommt, dass es den Gläubigern an Möglichkeiten zur Durchsetzung entsprechender vermögenssichernder Selbstschutzmaßnahmen regelmäßig fehlt, um ihre Einlagen gegen Ausfallrisiken abzusichern,<sup>614</sup> wohingegen Banken (in der Rolle des Gläubigers) gegenüber ihren Schuldnern solche risikoreduzierende Maßnahmen ausüben können. Darüber hinaus bestehen für die Gläubiger zum Teil keine Anreize zur Überwachung (z.B. weil der Einlagebetrag relativ gering im Vergleich zu den Kosten der Überwachung ist) und zum anderen fehlt ihnen

---

<sup>609</sup> Zu den Werten per 1950 und 1970 vgl. Deutsche Bundesbank (1976), S. 245 (Spalten Bilanzsumme und Eigenkapital) sowie zu den Werten per Ende 1990 und 2007 vgl. Deutsche Bundesbank (2011), Internetabfrage vom 11.05.2011: Zeitreihen OU9789: Kapital / Insgesamt / Bausparkassen, Stand vom 03.05.2011 sowie Zeitreihe OU9319: Bilanzsumme / Bausparkassen, Stand vom 03.05.2011. Ähnlich geringe Eigenkapitalquoten – mit sinkendem Trend – weisen auch die US-amerikanischen Banken auf (so lag deren Eigenkapitalquote 1950 sowie 1980 stabil bei 7,6 Prozent); vgl. Wallich (1985), S. 555.

<sup>610</sup> Vgl. Statistische Sonderveröffentlichung 5 der Deutschen Bundesbank (2009), S. 20f., Internetdownload vom 28.12.2009. Dabei wurden die Jahresabschlüsse sämtlicher Unternehmen aus verschiedensten Wirtschaftsbereichen, u.a. Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Handel, Verkehr ohne Eisenbahnen sowie unternehmensnahe Dienstleistungen gemäß Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003 (WZ 2003), erfasst.

<sup>611</sup> Da es (noch) keine von der Deutschen Bundesbank für das Jahr 2010 veröffentlichten Vergleichsdaten zu den Jahresabschlüssen für sämtliche Unternehmen gibt, wird angenommen, dass es im Vergleich zu den Eigenkapitalquoten der Kreditinstitute zwischen Ende 2007 und Ende 2010 keine materiellen Verschiebungen gegeben hat.

<sup>612</sup> Die Risikotragfähigkeit einer Bank bzw. einer Bausparkasse wird im Allgemeinen neben dem Eigenkapital außerdem durch andere Faktoren beeinflusst (z.B. die Qualität des Managements, die Reputation etc.), vgl. Burg-hof/Rudolph (1996), S. 124ff.

<sup>613</sup> Vgl. Stützel (1964), S. 31, Tz. 53.

<sup>614</sup> Zu solchen Selbstschutzmaßnahmen zählen z.B. die Vereinbarung von Kreditvertragsklauseln (sog. *Covenants*), Stellung von Sicherheiten, Informationspflichten der Bank, welche über die gesetzlichen Mindeststandards hinausgehen; vgl. auch Waschbusch (2000), S. 12f.; Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2000), S. 327.

unter Umständen der erforderliche Sachverstand, um die Bonität einer Bank (hier als Schuldner) ausreichend zu beurteilen.<sup>615</sup> Außerdem existieren gegebenenfalls Trittbrettfahreffekte (sog. *Free-Rider-Effekte*), welche eine effektive Überwachung der Banken scheitern lassen, wenn nämlich die Einleger darauf spekulieren, von den Kontrollmaßnahmen anderer Einleger profitieren zu können, ohne sich selbst an diesen Überwachungskosten zu beteiligen.<sup>616</sup> Schließlich besteht das Risiko, dass Banken das ihnen zur Verfügung gestellte Fremdkapital in riskante Aktiva investieren. Vor allem bei schlechter Ertragslage steigt die Gefahr einer solchen riskanten Investitionspolitik (sog. *Gambling for Resurrection*).<sup>617</sup>

Aus all diesen Gründen tritt daher eine Regulierungsinstanz stellvertretend für die Interessen der Gläubiger ein, insbesondere um diese vor Vermögensverlusten zu schützen.<sup>618</sup> Dieser Gläubigerschutz geht über den allgemeinen im Handels- und Gesellschaftsrecht bereits kodifizierten Schutz von Gläubigern gegenüber Nichtbanken hinaus.<sup>619</sup> Allerdings beinhaltet dieser Gläubigerschutz, dass die Einleger nicht um jeden Preis vor Vermögensverlusten zu schützen sind (z.B. im Sinne einer staatlichen Bestandsgarantie).<sup>620</sup> Einerseits würde damit ein vollkommener Gläubigerschutz erreicht werden, andererseits wären die damit verbundenen Überwachungskosten (im Sinne von Transaktionskosten) unter Wohlfahrtsgesichtspunkten gegebenenfalls nicht mehr tragfähig und schließlich wäre die Marktselektionsfunktion durch Ausschaltung des freien Wettbewerbs außer Kraft gesetzt.

Vielmehr wird der Gläubigerschutz durch eine stellvertretend handelnde Regulierungsinstanz in der heutigen Literatur als Mittel zum Zweck der Funktionssicherung interpretiert.<sup>621</sup> Diese Funktionssicherung erstreckt sich auf die Liquiditätsversorgung bzw. die Transformationsleistungen, welche die Banken im Rahmen der Wirtschaftsordnung erfüllen.<sup>622</sup> Denn die Banken nehmen als Finanzintermediäre innerhalb einer Volkswirtschaft eine zentrale Rolle im Rah-

---

<sup>615</sup> Vgl. Krümmel (1975a), S. 5f.; Burghof/Rudolph (1996), S. 19; Waschbusch (2000), S. 11ff. Krümmel leitet das schutzbedürftige Interesse der Einleger aus drei Aspekten ab: einem sozialpolitischen, einem informationspolitischen sowie einem verhaltenspsychologischen Aspekt.

<sup>616</sup> Vgl. Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2000), S. 189f. und S. 327f.

<sup>617</sup> . Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2000), S. 327; Burghof/Rudolph (1996), S. 47.

<sup>618</sup> Vgl. Dewatripont/Tirole (1994), S. 87-92.

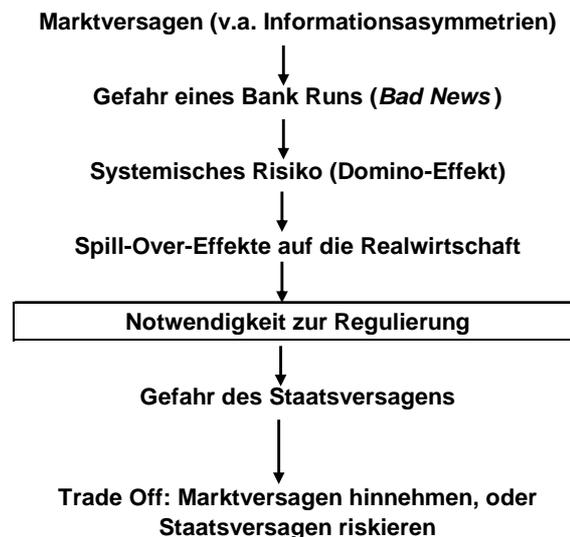
<sup>619</sup> Vgl. Bieg (1981), S. 686ff. Der Gläubiger- bzw. Einlegerschutz kann jedoch auch als besonderer Kunden- oder Verbraucherschutz verstanden werden; vgl. dazu Erdland (1981), S. 39f. Im Rahmen des Gläubigerschutzes spielen ferner sozialpolitische Faktoren („Schutz der Kleinsparer“) eine wesentliche Rolle; vgl. Waschbusch (2000), S. 12.

<sup>620</sup> Vgl. Möschel (1975), S. 1028; Mayer (1981), S. 39; Bieg (1983), S. 34ff.

<sup>621</sup> Das stellvertretende Handeln der Regulierungsinstanz für die Einleger bezeichnen Dewatripont und Tirole als *Representation Hypothesis*; vgl. Dewatripont/Tirole (1993), S. 12ff. Vgl. auch Burghof/Rudolph (1996), S. 18f.; Degenhart (1987), S. 37-39. Diese Sichtweise kommt ebenfalls in § 6 Absatz 3 KWG durch den Gesetzgeber zum Ausdruck.

<sup>622</sup> Kommen diese Transformationsleistungen, verstanden im Sinne einer effizienten Kapitalallokation, durch die Banken als Finanzintermediäre nicht mehr zustande, so resultieren daraus Wohlfahrtsverluste, da ertragreiche Investitionen von Kreditnehmern durch die Kreditgeber (Einleger) nicht mehr finanziert werden können.

men des Güter- und Geldkreislaufes ein.<sup>623</sup> Störungen des Geld- und/oder Vermögensverkehrs können mit negativen Konsequenzen für die Realwirtschaft verbunden sein.<sup>624</sup> Störungen des Bankensystems (systemisches Risiko) können erhebliche Auswirkungen für andere Wirtschaftsbereiche mit sich bringen (sog. *Spill-Over-Effekte*), weshalb den Banken somit eine zentrale Rolle zukommt.<sup>625</sup> Folgende Graphik soll die Zusammenhänge zwischen Finanz- und Realwirtschaft sowie die daraus resultierende Notwendigkeit zur Regulierung von Finanzinstitutionen verdeutlichen:



#### Eigene Darstellung

**Abbildung 23: Deduktion aufsichtsrechtlicher Erfordernisse aus den theoretischen Erkenntnissen**

Aufgrund der spezifischen Vertrauensbeziehungen zwischen Einleger und Bank drohen dem Bankensystem bereits bei Funktionsstörungen einer einzelnen Bank erhebliche Risiken. Denn aus Angst vor Vermögensverlusten werden Einleger, sobald sie Kenntnisse über eine (potentielle) Schieflage ihrer Bank erhalten, versuchen, ihre Ersparnisse schnellstmöglich abzurufen.<sup>626</sup> Dies kann einen Bank-Run auslösen, d.h. die Einleger fordern ihre Einlagen zurück, was den Zusammenbruch eines Kreditinstitutes bewirken kann.<sup>627</sup>

<sup>623</sup> Diese Sichtweise kommt in dem Entwurf eines Kreditwesengesetzes der Bundesregierung zum Ausdruck: „Wie kaum ein anderer Wirtschaftszweig hat das Kreditgewerbe für seine Tätigkeit das uneingeschränkte Vertrauen der Öffentlichkeit in die Sicherheit und in das solide Geschäftsgebahren des gesamten Gewerbes zur Voraussetzung“. Vgl. Bundesregierung (1959), S. 19.

<sup>624</sup> Zu den Negativwirkungen zählen u.a. konsumhemmende bzw. investitionshemmende Kreditverknappungen (für Privathaushalte bzw. Unternehmen), Liquiditätsschwierigkeiten, Insolvenzen, eine insgesamt geringere Effizienz der Kapitalallokation und erhöhte Transaktionskosten infolge einer abnehmenden Intermediationsaktivität. Vgl. Vogel (1990), S. 23-25; Kaufman (1992), S. 8.

<sup>625</sup> Vgl. zu Ansteckungsgefahren und Dominoeffekten in Folge von Bankzusammenbrüchen auch Burghof/Rudolph (1996), S. 22-24.

<sup>626</sup> Beispiele zu Auslösern eines Bank-Runs nennen Burghof und Rudolph (1996), S. 20f.

<sup>627</sup> Vgl. zur theoretischen Begründung eines solchen Bank-Runs auch Diamond/Dybvig (1983), S. 401ff. Das besondere an diesem Modell ist, dass auch in einer annähernd vollkommenen Welt die Existenz eines Bank-Runs erklärt werden kann. Somit können auch solvente Banken Opfer einer Panikreaktion (sog. Sun-Spot-Phänomen) werden. Zur Fortentwicklung dieser Modelle vgl. auch Dowd (1992) und Baltensperger (1988), S. 56; Dietrich/Vollmer (2005), S. 223ff.

Da Kreditinstitute untereinander durch gegenseitige Forderungen und Verbindlichkeiten miteinander eng verknüpft sind (Interbankbeziehungen), besteht schließlich die Gefahr, dass weitere Kreditinstitute von einem Bank-Run durch plötzliche Liquiditätsschwierigkeiten „angesteckt“ werden (Dominoeffekt).<sup>628</sup> Das Risiko eines vollständigen Zusammenbruchs des Bankensystems bezeichnet man schließlich als systemisches Risiko.<sup>629</sup>

In der angelsächsischen Literatur spielt die Fristentransformationsfunktion bzw. die horizontalen Finanzierungsstruktur der Banken im Rahmen der Bank-Run-Problematik eine wesentliche Rolle.<sup>630</sup> Denn die Einlagen können auch dann gefährdet sein, wenn diese von der Bank zwar in sicheren Vermögenspositionen angelegt werden, diese Vermögenspositionen aber nicht oder nur mit erheblichen Verlusten kurzfristig liquidierbar sind.<sup>631</sup> In diesem Zusammenhang kommt der fristenkongruenten Finanzierung bzw. der „goldenen Bankenregel“ eine entscheidende Rolle zu.<sup>632</sup> Danach sollten die Laufzeiten von Aktiva und Passiva einander entsprechen. Denn die Passiva, d.h. die Einlagen, sind in der Regel kurzfristig liquidierbar, wohingegen die Aktiva (meist Kredite) längerfristig gebunden sind. Somit können also nicht alle Auszahlungsforderungen der Gläubiger im Falle eines Bank-Runs befriedigt werden. Dies gekoppelt mit der bereits oben aufgezeigten meist niedrigen Eigenkapitalausstattung von Banken (vertikale Finanzierungsstruktur) zeigt, dass der Liquidierung längerfristig gebundener Aktiva nur ein vergleichsweise geringes Haftkapital gegenübersteht.<sup>633</sup> Es lässt sich schließlich eine überproportional hohe Insolvenzgefahr im Bankensektor konstatieren.

Letztlich wäre der Staat in einem solchen (*Worst-Case*)-Szenario als *lender of last resort* mehr oder weniger gezwungen, einen Teil der Verluste mit zu übernehmen, so dass es zu einer „Sozialisierung“ privater Verluste kommt.<sup>634</sup> Somit lässt sich ein berechtigtes Interesse des Staates ableiten, regulierend in den Marktmechanismus bei Finanzinstituten einzugreifen. Wie aufgezeigt kann es aufgrund der engen Verflechtungen des Finanzsektors untereinander bereits durch den Zusammenbruch eines einzelnen Kreditinstituts zu erheblichen gesamtwirtschaftlichen Konsequenzen kommen. Die Kunden können folglich nicht mehr darauf vertrauen, dass sie ihre Einlagen zurückerhalten. Anders dagegen sieht es in zahlreichen Wirtschafts-

---

<sup>628</sup> Vgl. Burghof und Rudolph sprechen in diesem Zusammenhang auch von einem *Contagion Effect*. Vgl. Burghof / Rudolph (1996), S. 24; Saunders (1987), S. 196; Gorton (1992), S. 146; Kaufman (1994), S. 123. Aber auch mit zunehmender Größe einer Bank wird durch die entsprechende Signalwirkung ein Übergreifen auf andere Institute wahrscheinlicher; vgl. Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2000), S. 326.

<sup>629</sup> Vgl. Saunders (1987), S. 196ff.; Mayland (1993), S. 3; Greenbaum/Thakor (1995), S. 607.

<sup>630</sup> Vgl. Klausner/White (1993), S. 4; Guttentag/Herring (1992), S. 152; Laux (2005), S. 46; Smith (1984), S. 293ff.

<sup>631</sup> Als Insolvenzstatbestand wäre in diesem Fall die Zahlungsunfähigkeit ausschlaggebend.

<sup>632</sup> Vgl. Hübner (1854). Hübner formuliert erstmals diese „Goldene Bankenregel“.

<sup>633</sup> Hier würde der Überschuldungstatbestand für die Insolvenz relevant sein.

<sup>634</sup> Vgl. Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2000), S. 46 und S. 326.

bereichen aus: Geht ein Produzent von Konsum- oder Verbrauchsgütern insolvent, können die Kunden ihre Transaktionen mit den im Markt verbliebenen Wettbewerbern fortführen.<sup>635</sup>

Zusammenfassend lässt sich die ordnungspolitische Notwendigkeit einer staatlichen Aufsicht und Überwachung der Bausparkassen grundsätzlich bejahen. Als Hauptargumente lassen sich dafür wie gezeigt der Gläubigerschutz, die entstehenden Transaktionskosten (zur Vermeidung eines Marktversagens) und der Schutz der Funktionsfähigkeit der Gesamtwirtschaft anführen.<sup>636</sup> Daneben existieren aber auch theoretische Ansätze, die jegliche Art von Bankenregulierung ablehnen. Diese Ansätze gehen von der Annahme aus, dass sich der Markt im Allgemeinen bzw. der Bankenmarkt im Speziellen selber effizient reguliert (sog. *Free Banking*).<sup>637</sup> Eine staatliche Regulierung dagegen schwächt demnach eher die Marktkräfte,<sup>638</sup> insbesondere weil eine staatliche Regulierung gegenüber den Marktmechanismen mit höheren Transaktionskosten verbunden ist. Allerdings ist die Hypothese von der allokativen Überlegenheit des *free bankings* empirisch nicht überprüfbar, weshalb eine staatliche Regulierung trotz möglicher negativer (Neben-)Effekte der Vorzug eingeräumt wird. Die bestehenden Informationsasymmetrien sowie die Gefahr eines Gefangenendilemmas auf Seiten der Einleger liefern schlagkräftige theoretische Begründungen, die für eine Bankenaufsicht sprechen.<sup>639</sup>

Vor dem Hintergrund möglicher Bankinsolvenzen und daraus resultierenden Wohlfahrtsverlusten für eine Volkswirtschaft besteht somit das berechtigte Interesse an einer Bankenregulierung, um die Existenz einer Bank sowie die Stabilität des Bankensektors dauerhaft zu gewährleisten. Allerdings wurde darauf hingewiesen, dass eine vollkommene Existenzsicherung einzelner Marktteilnehmer (z.B. durch staatliche Bestandsgarantien) in einer Marktwirtschaft nicht wünschenswert ist, da die Selektionsfunktion des Wettbewerbs somit ausgeschaltet wür-

---

<sup>635</sup> Vgl. Wallich (1985), S. 551.

<sup>636</sup> Andere Aspekte einer gewerbepolizeilichen Sonderbehandlung der Banken werden in dieser Arbeit hingegen als nicht gerechtfertigt abgelehnt. Diese Aspekte werden in der Literatur teilweise sehr kontrovers diskutiert. Dazu zählen u.a. die Rolle der Banken im Rahmen der passiven Geldschöpfung mit Auswirkungen auf die Preisstabilität, der Schutz des Bankensystems vor „Überfremdung“ (d.h. mehrheitlichem Besitz ausländischer Gesellschafter), die Finanzierung der Staatsverschuldung, Wettbewerbsschutz durch eine drohende Monopolisierung des Bankensektors aufgrund steigender Skalenerträge. Vgl. dazu auch Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2000), S. 325f.; Krümmel (1975b), S. 528; Bieg (1983), S. 26ff.

<sup>637</sup> Zu den Ansätzen des „free banking“ vgl. Black (1970), Klein (1974), dem oft die geistige Urheberschaft dieses Ansatzes zugesprochen wird [s. Hayek (1977), S. 6]. Im deutschsprachigen Raum waren es von Hayek (1977) und Vaubel (1977/85), die den Ansatz des *free bankings* in die wissenschaftliche Diskussion eingebracht haben. Ein anderer Ansatz, der ebenfalls gegen eine Regulierungsnotwendigkeit von Banken spricht, stammt von Fama (1985), S. 29ff.

<sup>638</sup> Vgl. Dowd (1993), S. 61f. und S. 292-318.

<sup>639</sup> Nichts desto trotz liefern die Ergebnisse bei der Diskussion des *free banking* wichtige Erkenntnisse, welche auf Defizite eine staatlichen (Über-)Regulierung hinweisen.

de.<sup>640</sup> Die Grundsatzentscheidung für ein solches marktwirtschaftlich funktionierendes System setzt jedoch voraus, dass ineffiziente Anbieter ausscheiden. Ferner hätten die Eigentümer von Banken gegenüber Eigentümern von Nichtbanken die Sicherheit, dass die Banken keinem Insolvenzrisiko mehr ausgesetzt wären. Dies wiederum schafft Anreize für Ineffizienzen im Bankensystem, welche letztlich zu einer suboptimalen Ressourcenallokation führen würden. Außerdem hätte der Staat im Falle einer vollkommenen Existenzsicherung Anreize und Ansprüche in die operative Entscheidungsfreiheit und Geschäftspolitik einer Bank einzugreifen. Bei diesem Szenario wären die Grundsätze der Marktwirtschaft aufgehoben und es käme zu einer Sozialisierung des gesamten Bankensystems.<sup>641</sup> Infolgedessen muss eine am Institutschutz ansetzende Bankenregulierung unter ordnungspolitischen Gesichtspunkten strikt abgelehnt werden.

Aufsichtsrechtliche Probleme durch die internationale Tätigkeit von Bausparkassen bzw. durch die Integration der europäischen Kapitalmärkte (z.B. risikoerhöhende *Moral Hazard* Anreize und das Ausnutzen von Regulierungsarbitrage) sind nicht Gegenstand der Arbeit, da im Betrachtungszeitraum die Wohnungsbaufinanzierung primär im nationalem Raum stattgefunden hat und der wirtschaftliche Handlungsspielraum auf das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland beschränkt gewesen ist.<sup>642</sup> Eine signifikante Expansion deutscher Bausparkassen wurde erst mit der Vollendung des Europäischen Binnenmarktes mit Inkrafttreten des am 7. Februar 1992 geschlossenen Maastrichter Vertrages, der ab 1. September 1993 wirksam wurde, möglich.<sup>643</sup> Bis dato durften deutsche Bausparkassen im Ausland keine Verträge abschließen.<sup>644</sup>

#### **4.2.4 Die Bausparkassen zwischen Versicherungs- und Bankenaufsicht**

Die bereits in der Einleitung angedeutete aufsichtsrechtliche Zwitterstellung, die das Bausparkassenwesen zwischen dem Banken- und dem Versicherungswesen eingenommen hat, ist auf vielfältige Ursachen zurückzuführen. Ein wesentlicher Aspekt für den historischen Wandel in der Beaufsichtigung dieser Finanzinstitution liegt primär darin begründet, wie Lehmann 1949 schon ausführte, dass die Bausparkassen ihrer Zahl und Größenordnung nach unter Volkswirtschaftlichen- und insbesondere Kostengesichtspunkten keiner eigenen, ausschließ-

---

<sup>640</sup> Vgl. Keine (1993), S. 93. Vgl. dazu auch Dürre (1973), S. 1189, der als damals amtierender Präsident des BAKred konstatiert: „Wenn es keine Bankpleiten mehr gibt, ist für mich die Marktwirtschaft nicht mehr in Ordnung.“

<sup>641</sup> Vgl. Bieg (1983), S. 34f.

<sup>642</sup> Zu den Problemen einer internationalen bzw. länderübergreifenden Bankenaufsicht vgl. Mishkin/Eakins (1999), S. 527; Burghof/Rudolph (1996), S. 187ff.

<sup>643</sup> Vgl. Berndt/Degner/Hamm/Zehnder (1994), S. 23; o.V. (1991), S. 68ff.

<sup>644</sup> Vgl. Berndt/Degner/Hamm/Zehnder (1994), S. 29; zur Harmonisierung des europäischen Bankenaufsichtsrechts siehe Burghof/Rudolph (1996), S. 187ff.

lich für sie zuständigen Behörde unterstellt wurden.<sup>645</sup> Der Wandel im Aufsichtsrecht und in der Aufsichtspraxis lässt sich einzig und allein allerdings nicht nur diesem Umstand zurechnen. Vielmehr existierten und existieren verschiedene Unterschiede und Gemeinsamkeiten, die in der einen Periode das Bausparwesen einmal mehr an das Versicherungswesen herandrückten, in der anderen Periode mehr an das Bankenwesen. Im Folgenden sollen diese Unterschiede und Gemeinsamkeiten herausgestellt werden, denn nur vor dem Hintergrund dieser Entwicklungslinien lassen sich der Wandel sowie Pfadabhängigkeiten und die über Jahrzehnte geführte Diskussion über die Bausparkassenaufsicht erklären. Unberücksichtigt bleibt dabei lediglich die bis 1973 unterschiedlich gehandhabte Aufsicht über die öffentlich-rechtlichen und privaten Bausparkassen.

Zunächst werden Unterschiede und Gemeinsamkeiten des Bausparwesens jeweils zum Versicherungs- und/oder Bankwesen dargestellt.

Wenngleich Bausparen und Versicherungswesen grundsätzlich jeweils andere Zielsetzungen verfolgen, liegt sowohl dem Bausparen als auch dem in Deutschland mehr als einhundert Jahre länger praktizierten Versicherungswesen der Kollektivgedanke zugrunde.<sup>646</sup> Beim Bausparen liegt die Zielsetzung oder Zweckbestimmung, da es sich um ein Zwecksparen handelt, des Kollektivs darin, wohnungswirtschaftliche Maßnahmen gemeinschaftlich zu finanzieren. Beim Versicherungswesen hingegen schließen sich Individuen mit ähnlichen Risikopräferenzen, man kann auch von Ängsten sprechen, zu einer Gefahrengemeinschaft zusammen.<sup>647</sup> Beide, Bausparer und Versicherte, sind gewissermaßen vorleistungspflichtig: Der Bausparer muss, um einen Darlehensanspruch von der Bausparkasse zu erwerben, zunächst eine Sparphase durchlaufen, der Versicherte dagegen muss seinen Risikopräferenzen entsprechende Prämien entrichten, für die er im Schadensfall einen Rechtsanspruch auf Ausgleich von der Versicherung erwirbt.<sup>648</sup> Bausparer und Versicherungsnehmer erbringen dabei meist über einen mehrjährigen Zeitraum ihre Leistungen, wohingegen die Gegenleistung der Bausparkasse oder des Versicherungsunternehmens zu einem nicht exakt bekannten Zeitpunkt in der Zukunft erbracht wird. Den kollektivistischen Charakter findet man dagegen im Ban-

---

<sup>645</sup> Vgl. Lehmann (1949a), S. 488.

<sup>646</sup> Vgl. Fromm/Goldberg (1966), S. 912; Laux (1985b), S. 1308; Schäfer (1990), S. 1494; Schäfer (1991), S. 259.

<sup>647</sup> Vgl. Laux (1985b), S. 1309; Schäfer (1991), S. 258.

<sup>648</sup> Schäfer spricht davon, dass der Bausparer im Vergleich zum klassischen Einleger eine „doppelte Vorleistungspflicht“ hat, da er dem Kollektiv zum einen ex-ante Liquidität zur Verfügung stellt, und zum anderen auf Rendite verzichtet, da entsprechend lang laufende Bankeinlagen höher verzinst werden. Aus dieser „doppelten Vorleistungspflicht“ des Bausparers leitet Schäfer unmittelbar eine höhere Schutzbedürftigkeit des Bausparers gegenüber dem „normalen“ Einleger ab. Vgl. Schäfer (1991), S. 258.

kenwesen nicht, da dort Einleger und Kreditnehmer *per se* nicht identisch sein müssen und lediglich der Einleger eine Vorleistung erbringt.<sup>649</sup>

Darüber hinaus sind die von Bausparern und Versicherungsnehmern erbrachten Leistungen zweckgebunden und werden einem Kapitalstock zugeführt.<sup>650</sup> Dahingegen fehlt derlei Zweckgebundenheit bei klassischen Bankeinlagen. Im Gegenteil, das Kreditwesengesetz verbietet, mit Ausnahme der Bausparkassen, das Zwecksparen.<sup>651</sup> Der Kollektivgedanke verlangt außerdem eine Gleichbehandlung der im jeweiligen Kollektiv zusammen geschlossenen Individuen. Diese Gleichbehandlung wird in der Bauspar- und Versicherungspraxis durch das Angebot standardisierter Tarife realisiert, die nach Vertragsabschluss nicht mehr individuell veränderbar sind. Diese standardisierten Massenverträge wiederum erfordern, dass das Gesetz der großen Zahl zur Anwendung kommt, woraus wiederum die Notwendigkeit statistisch-mathematischer Kalkulation im Hinblick auf die Stabilisierung des jeweiligen Kollektivs resultiert.<sup>652</sup> Eine möglichst exakte statistisch-mathematische Berechnungsgrundlage sowie deren Weiterentwicklung ist eine Grundvoraussetzung für das Funktionieren des jeweiligen Kollektivs auch im Hinblick auf die zeitlich weit auseinander liegenden zu erbringenden Leistungen und Gegenleistungen und damit für die Akzeptanz und Glaubwürdigkeit des gesamten Bauspar- bzw. Versicherungswesens. Auch daher unterliegen die Bauspartarife der (vorherigen) Genehmigungspflicht durch die Aufsichtsbehörde.<sup>653</sup>

Diesen Kriterien stehen die vom Gesetzgeber in der Versicherungs- und Bankenaufsicht kodifizierten Definitionen gegenüber, welche versuchen, das Bausparwesen jeweils darunter zu subsumieren. Zunächst zu den bankaufsichtsrechtlichen Regelungen: Im Sinne der gesetzlichen Definitionen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 KWG betreiben die Bausparkassen gewerbsmäßig sowohl das Einlagen- als auch das Kreditgeschäft und rücken damit *per definitionem* sehr nah an das Bankwesen heran.<sup>654</sup> Demgemäß werden die Bausparkassen vom Gesetzgeber zur Gruppe der Kreditinstitute zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt des Weiteren in Kombination mit § 3 Abs. 2 KWG, der Bausparkassen von den grundsätzlich verbotenen

---

<sup>649</sup> Darüber hinaus sind die Einlagen der Sparer der Fristigkeit nach tendenziell kurzfristiger (unterjähriger) Art, wohingegen die Kreditvertragsbeziehungen (mit Ausnahme von Kontokorrentkrediten) meist langfristiger Art.

<sup>650</sup> Diesen Kapitalstock bezeichnet man im Bausparwesen als Zuteilungsmasse; vgl. Laux (2005), S. 69ff.

<sup>651</sup> Vgl. zu verbotenen Geschäften § 3 KWG, insbesondere Absatz 2.

<sup>652</sup> Die statistisch-mathematische Kalkulation hat auch unter den Begriffen Bausparmathematik bzw. Technik des Bausparens Einzug gehalten. Die Notwendigkeit zur möglichst exakten Berechnung von Wartezeiten wurde bereits sehr früh von Praktikern erkannt. Insbesondere als es Ende der 1920er Jahre zu einer Gründungswelle im Bausparkassensektor kam, arbeiteten zahlreiche Bausparkassen (unbewusst oder gar vorsätzlich) ohne ausgereiften oder gänzlich ohne Geschäftsplan, so dass die erste Vertrauenskrise nicht ausblieb, infolge derer zahlreiche Bausparer monetär geschädigt wurden.

<sup>653</sup> Vgl. § 9 BauSparG; Musterbedingungen für Private Bausparkassen § 29 insbesondere i.V.m. §§19, 20 abgedruckt in Lehmann (1970a), S. 64ff.

<sup>654</sup> Die Kreditinstitutseigenschaft der Bausparkassen betont auch die Deutsche Bundesbank; vgl. Monatsbericht der Deutschen Bundesbank, August 1961, S. 8.

Zweckspaarunternehmen ausnimmt. Diese für Bausparkassen geltende Ausnahmeregelung vom Zweckspargenote erfordert daher die Aufstellung und Einhaltung präziser Regeln, wie sie in den genehmigungspflichtigen Tarifen zum Ausdruck kommen. In der Literatur gibt es zu der Legaldefinition des KWG kritische Stimmen, die meinen, dass dieser Aspekt zu kurz greift und den Besonderheiten des Bausparwesens, insbesondere der Identität von Sparer und Kreditnehmer, nicht Rechnung trägt.<sup>655</sup>

Demgegenüber steht die Legaldefinition des alten Versicherungsaufsichtsgesetzes (§ 112 VAG a.F.) bzw. des seit 1973 geltenden § 1 BauSparG. Dort heißt es, dass „aus den angesammelten Beträgen den Bausparern“ Darlehen gewährt werden sollen. Allerdings enthält §1 Satz 1 BauSparG eine Definition, welche die Bausparkassen zur Gruppe der Kreditinstitute zählt.

Die Versicherungs- und Bankenaufsicht unterscheiden sich darüber hinaus in ihrer inhaltlichen Ausgestaltung ebenfalls sehr deutlich voneinander, was insbesondere im Hinblick auf die Eingriffsrechte des Regulators von besonderer Bedeutung ist. Die Bankenaufsicht ist ausschließlich institutsbezogen.<sup>656</sup> Die Versicherungsaufsicht dagegen ist primär produktbezogen, umfasst aber auch institutsbezogene Merkmale.<sup>657</sup> Die Eingriffsrechte des Regulators bei den Bausparkassen wiederum umfassen sowohl instituts- als auch produktbezogene Merkmale. Institutsbezogene Merkmale der Bausparkassenaufsicht kommen in folgenden Regelungen zum Ausdruck: Erstens in §8 BauSparG; wonach das BAV über die in §33 Abs. 1 KWG genannten Gründe einer Bausparkasse die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb u.a. auch dann versagen oder zurücknehmen kann, wenn die Allgemeinen Geschäftsgrundsätze oder die Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB) 1) die Erfüllbarkeit der Bausparverträge nicht gewährleistet erscheinen lassen oder 2) Spar- und Tilgungsleistungen vorsehen, welche die Zuteilung der Bausparsumme unangemessen hinausschieben, oder 3) sonstige Belange der Bausparer nicht ausreichend wahren, indem sie z.B. unangemessen hohe Gebühren oder un gerechtfertigte Kündigungsmöglichkeiten der Bauspardarlehen durch die Bausparkasse vorsehen. Zweitens regelt §11 BauSparG institutsbezogene Eingriffsrechte durch das BAV, wonach das BAV z.B. Möglichkeiten zur Abberufung von Geschäftsleitern einer Bausparkasse hat, die zudem über die in §36 KWG genannten Gründe hinausgehen. Die Aufsicht über die Bausparkassen ist dahingehend produktbezogen, als dass die nach §5 BauSparG aufzustellenden Allgemeinen Geschäftsgrundsätze und ABB nach §9 BauSparG nur mit Genehmigung des BAV geändert werden können; d.h. jeder angebotene Tarif, ob neu oder modifiziert, un-

---

<sup>655</sup> Vgl. Schäfer (1991), S. 257; Lehmann (1949a), S. 488.

<sup>656</sup> Vgl. Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2000), S. 347; Burghof/Rudolph (1996), S. 45 und S. 76; §§ 45ff. KWG.

<sup>657</sup> Vgl. Starke (1960), S. 22ff.

terliegt der Genehmigungspflicht durch das BAV. Sowohl die instituts- als auch die produktbezogenen Eingriffsrechte des BAV unterstehen somit wiederum dem Primat des Einleger-schutzes.

Außerdem weist das Bausparen hinsichtlich der Eigentümerstrukturen als auch bezüglich der Absatz- und Vertriebspolitik sowohl eine Nähe zum Versicherungswesen als auch zum Bankenwesen auf.<sup>658</sup> Sieht man einmal von den öffentlich-rechtlichen Landesbausparkassen ab, die in ihrer Mehrzahl als unselbständige Abteilungen den Landesbanken gehörten und seit ihrer Gründung die Gewährung nachrangiger Darlehen als Komplementärprodukt zum Angebot der Sparkassen mit ersten Hypotheken anbieten, so zeigt sich, dass die Eigentümer der privaten Bausparkassen mehrheitlich Versicherungsunternehmen und Banken sind. Die eigentumsrechtlichen Verbindungen sind nicht zuletzt der Absatz- und Vertriebspolitik dieser Finanzinstitutionen geschuldet. Den Versicherungsunternehmen dient der Bausparvertrag als Finanzprodukt, der zusätzlich zu Versicherungen vertrieben wird, welche das Thema Bauen und Wohnen umfassen (z.B. Feuerversicherungen, Hausratsversicherungen). Hinzu kommt, das Aufbau und Tätigkeit des Außendienstes von Versicherungsunternehmen und Bausparkassen ähnlich organisiert sind. Darüber hinaus kann der meist mobile Versicherungsvertrieb (Vertreter) besser ausgelastet werden, es können steigende Skalenerträge realisiert werden. Für Banken stellt das Produkt Bausparen ebenfalls ein Komplementärprodukt zu den von ihnen angebotenen erstrangigen Darlehen dar, das stationär vertrieben werden kann, so dass Banken von Verbundvorteilen (*Economies of Scope*) profitieren.

Anhand der aufgezeigten Unterschiede und Gemeinsamkeiten sowie den jeweils geltenden (oder auch fehlenden) gesetzlichen Bestimmungen lässt sich die Bausparkassenaufsicht im historischen Kontext sehr wohl nachvollziehen. Wie bereits dargestellt, unterstanden die Bausparkassen nach Beginn ihrer Tätigkeit in den 1920er Jahren zunächst unter dem ab 1925 geltenden Depotgesetz, welches sich an die allgemeine Gewerbeaufsicht über Kreditinstitute anschloss. Damit waren die Bausparkassen *de facto* dem Kreditwesen zugeordnet.

Die jedoch 1926 aufgetretenen Aufsichtsmängel führten zu einer Revision in der Aufsichts-praxis über die Bausparkassen. Als Konsequenz daraus wurden die Bausparkassen im Rahmen der Novelle zum VAG 1931 dem Reichsaufsichtsamt für Privatversicherung (RAfPV) unterstellt und damit dem Versicherungswesen zugeordnet.<sup>659</sup> Der Gesetzgeber folgte bei die-

---

<sup>658</sup> Vgl. Anhang 35 (letzte Spalte).

<sup>659</sup> Die Gesetzgebungskompetenz für das Versicherungswesen lag bereits sowohl zu Zeiten des Norddeutschen Bundes als auch zu Zeiten des späteren Deutschen Reiches nicht etwa bei den Ländern, sondern bei der zentralen Reichsgewalt. Der Terminus „Privatversicherung“, ebenfalls aus den Zeiten des Norddeutschen Bundes stam-

ser Aufsichtsregelung über die Bausparkassen einer Logik, die annahm, dass zwischen den Versicherungsunternehmen und Bausparkassen eine Verwandtschaft bestand.<sup>660</sup> Das 1934 erlassene Reichsgesetz über das Kreditwesen rückte die Bausparkassen dann wieder näher an die Banken heran, wenngleich die Bausparkassen zu jener Zeit nach wie vor der Versicherungsaufsicht unterlagen. Das 1934 erlassene KWG zielte unter anderem darauf ab, das Bausparwesen zu reformieren. Allerdings wurden die Bausparkassen durch die Novelle des Kreditwesengesetzes vom 4. September 1938 aus der Aufsicht des Reichsaufsichtsamtes für das Kreditwesen entlassen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wiederum unterlag die Bausparkassenaufsicht mittelbar den in den einzelnen Ländern herrschenden Versicherungsaufsichtsbehörden bis schließlich 1951 das Bundesaufsichtsamt für das Versicherungs- und Bausparwesen (BAV) errichtet wurde, welches eine einheitliche Aufsicht von Versicherungen und privaten Bausparkassen vorsah. Mit Inkrafttreten des BauSparG 1973 wurden die Bausparkassen aus dem BAV herausgenommen und unterlagen fortan der Kreditwesenaufsicht des BAKred (bis zur Verschmelzung der Versicherungs- und Bankenaufsicht zum Bundesaufsichtsamt für Finanzdienstleistungen „BAFin“ im Jahre 1999). Durch den Zusammenschluss der Versicherungs- und Bankenaufsicht hat sich der Kreis somit mehr oder weniger geschlossen.

#### **4.2.5 Aufsichtsrechtliche Entwicklungslinien über Finanzinstitutionen in Deutschland**

Zunächst soll ein kurzer historischer Abriss über die Aufsicht von Finanzinstitutionen, insbesondere Banken und Versicherungen, in Deutschland erfolgen. Denn die sich daran anschließenden speziellen Ausführungen zur Bausparkassenaufsicht lassen sich dann in diesen Gesamtkontext besser einordnen. Der Kurzüberblick erfolgt auch deshalb, weil die Bausparkassen innerhalb der Gruppe der in Deutschland agierenden Finanzintermediäre mit ihrem Aufkommen ab Mitte der 1920er Jahre eine vergleichsweise „späte Geburt“ darstellten und die Bausparkassen als „Newcomer“ unter den Finanzintermediären somit nicht in einen Institutionen- und rechtsfreien Raum eindringen.

Das Versicherungswesen gewann während der Zeit des Kameralismus im Verlauf des 18. Jh. in Deutschland an Bedeutung. In dieser Zeit kam es zur Gründung zahlreicher Feuerkassen.<sup>661</sup> Auch wenn Friedrich der Große am 13. März 1781 bereits eine erste versicherungsaufsichtsrechtliche Regelung infolge von Missständen bei den Begräbnis- und Aussteuerkassen erließ, so kann von einer durchgreifenden Versicherungsaufsicht – wenn auch nur für eine besondere

---

mend, diene vornehmlich dazu, das private Versicherungswesen von dem Sozialversicherungswesen abzugrenzen. Vgl. Möller (1950), S. 23.

<sup>660</sup> Vgl. Fromm/Goldberg (1966), S. 915.

<sup>661</sup> Vgl. Tigges (1985), S. 6.

Sparte des Versicherungswesens –frühestens ab etwa 1830 gesprochen werden, als nämlich die entstehenden Feuerversicherungsgesellschaften einer staatlichen Aufsicht unterzogen wurden.<sup>662</sup> Umfassendere Bestrebungen zu einer spartenübergreifenden allgemeinen Versicherungsaufsicht gingen mit der 1869 in Kraft getretenen Gewerbeordnung einher.<sup>663</sup> Allerdings dauerte es bis zum Inkrafttreten des Versicherungsaufsichtsgesetzes am 1. Januar 1902, nachdem es am 12. Mai 1901 (RGBl. I S. 139) veröffentlicht wurde, noch mehr als drei Jahrzehnte, bis in Deutschland ein umfassendes reichseinheitliches Versicherungsaufsichtsgesetz entstand –dies wohlgerneht nur die Privatversicherungen betreffend.<sup>664</sup> Die öffentlichen Versicherungsunternehmen unterstanden weiterhin der Aufsicht der Länder. Infolge der Weltwirtschaftskrise und dem Aufsehen erregenden Zusammenbruch der Frankfurter Allgemeinen Versicherungs-AG (FAVAG) kam es 1931 zu einer Novellierung der Versicherungsaufsicht, im Rahmen derer, die privaten Bausparkassen der für die privatwirtschaftlich organisierten Versicherungsunternehmen, zuständigen Reichsaufsichtsbehörde unterstellt wurden.<sup>665</sup>

Die Ursprünge der Bankenaufsicht sind dagegen wesentlich älter und lassen sich bis ins merkantilistische Zeitalter zurückführen, als im Jahre 1524 in einer venezianischen Verordnung bestimmt wurde, dass jede geschäftliche Tätigkeit einer Bank zur Einhaltung der Gesetze von einem Revisor überwacht werden müsse.<sup>666</sup> Die Einflussnahme des Staates auf das Bankwesen in Deutschland dagegen reicht bis ins frühe 17. Jh. zurück, als sich erstmals eine Aufsicht über Privatbanken in Verbindung mit der Verleihung des Notenprivilegs etablierte (Banco Mandat der Hamburger Bank vom 20. Februar 1619).<sup>667</sup> Eine Staatsaufsicht existiert daneben seit 1765 über die öffentlich-rechtlichen Institute.<sup>668</sup> Die Staatsaufsicht erstreckte sich dabei zum einen auf die in dieser Zeit gegründeten Staatsbanken [Fürstliches Leyhaus 1765 (ab 1919 Braunschweigische Staatsbank); Königliche Seehandlung 1772 (ab 1918 Preußische Staatsbank)], zum anderen auf die Landschaften.<sup>669</sup> Die Landschaften wurden in Folge des siebenjährigen Krieges in Preußen ab 1769 gegründet und fungierten als Institutionen zur Kapitalbeschaffung für den verarmten Landadel.<sup>670</sup> Die Landschaften wurden sodann als Institute des öffentlichen Rechts ebenfalls der Staatsaufsicht unterstellt.

---

<sup>662</sup> Vgl. Tigges (1985), S. 25ff.; Kellenbenz (1981), S. 151ff.

<sup>663</sup> Zum Begriff der Spartenentrennung im Versicherungswesen vgl. insb. Rohde-Liebenau (1973).

<sup>664</sup> Zu weiteren Details der Entstehungsgeschichte des Versicherungsaufsichtswesens in Deutschland vgl. Fromm/Goldberg (1966), S. 3f.

<sup>665</sup> Die weitere Entwicklung der Versicherungsaufsicht, insbesondere die Bausparkassen betreffende Aspekte, werden in diesem Kapitel behandelt. Zur allgemeinen Entwicklung der Versicherungsaufsicht vgl. Tigges (1985), S. 107ff.

<sup>666</sup> Vgl. Tambert (1938).

<sup>667</sup> Vgl. Henning (1991), S. 888.

<sup>668</sup> Vgl. Büschgen (1998), S. 253; Szagunn/Neumann (1961), S. 3.

<sup>669</sup> Vgl. Born (1976), S. 61ff. sowie S. 612 und S. 654.

<sup>670</sup> Vgl. Goedecke/Kerl/Scholz (1997), S. 23; Henning (1991), S. 889f.

Ab 1838 unterstanden erstmals Sparkassen in Preußen einer Aufsicht.<sup>671</sup> In der Folgezeit wurde die Sparkassenaufsicht auch in anderen deutschen Ländern eingeführt. Allerdings handelte es sich bei den bislang dargestellten bankaufsichtsrechtlichen Bestimmungen lediglich um zum Teil rudimentäre Elemente einer Bankenaufsicht, die mit einer umfassenden allgemeinen Aufsicht noch wenig gemein hatten. Die Aufsichtsregelungen bestanden nur für einzelne Gruppen von Kreditinstituten, nicht jedoch für deren Gesamtheit, insbesondere existierten für die Vielzahl der privaten Banken noch keine Vorschriften.

Über die Notwendigkeit einer allgemeinen Bankenaufsicht wurde erstmals infolge der Gründerkrise und des Wiener Börsencrashes, die eine Krise des Bankwesens mit sich brachten,<sup>672</sup> im Jahre 1874 in Vorbereitung auf das 1875 verabschiedete Bankgesetz diskutiert.<sup>673</sup> Allerdings wurde ein Antrag, der eine generelle staatliche Bankenaufsicht sowie die Gründung einer zentralen Notenbank vorsah, im Laufe dieser Gesetzesvorbereitungen abgelehnt.<sup>674</sup> Die Ablehnung erfolgte mit der Begründung auf die seit 1869 erlassene Gewerbeordnung, die den Grundsatz der Gewerbefreiheit aufstellte, und somit eine „Bankfreiheit“ induzierte.

Insofern hatten die Bestrebungen zur Etablierung einer allgemeinen Aufsicht, mit Ausnahme der Hypothekbankengesetzgebung von 1899, noch keinen konkreten Erfolg verbuchen können. Die Hypothekbankengesetzgebung sah eine umfassende staatliche Aufsicht der Hypothekbanken vor, nachdem bereits im Jahre 1863 erste Bestimmungen über deren Tätigkeit erlassen wurden (mit Änderungen von 1867 und 1893).<sup>675</sup>

Die Bankenkrise der Jahre 1901 und 1906/07 führten einmal mehr zum Aufleben der Diskussion über die Einführung einer staatlichen Bankenaufsicht.<sup>676</sup> Diese Diskussion mündete in der Bankenenquete von 1908/09. Die Bankenenquete sollte ursprünglich der Reichsregierung und dem Bundesrat die notwendigen Unterlagen für einen dem Reichstag vorzulegenden Gesetzesentwurf verschaffen. Letztlich führte die Enquete direkt nur zu einer Änderung des Bankgesetzes und damit zu den Vorschriften über die Reichsbank und die Privatnotenbanken im Jahre 1909. Indirekt bewirkte sie jedoch erhebliche Erweiterungen bei der Bankenpublizität. Während des Ersten Weltkrieges kam es insbesondere im Rahmen der Devisenverordnung

---

<sup>671</sup> Vgl. Trende (1957), S. 29ff.; Geiger (1992), S. 13f.; Pohl (1998), S. 30.

<sup>672</sup> Vgl. zur „Gründerkrise“ auch Tilly (2003), S. 115ff.

<sup>673</sup> Bei dem 1875 erlassenen Bankgesetz handelte es sich um ein reines Notenbankgesetz. Vgl. zu den Auseinandersetzungen am Ende des 19. Jh. und zu Beginn des 20. Jh. über die Einführung einer allgemeinen staatlichen Bankenaufsicht Honold (1956), S. 40ff.; Kleinhans (1967), S. 137f.; Mayer (1981), S. 9ff.

<sup>674</sup> Vgl. Pohl, (1982), S. 243ff.

<sup>675</sup> Vgl. Szagunn/Neumann (1961), S. 3; Schönmann (1993), S. 835f.; Büschgen (1998), S. 253.

<sup>676</sup> Vgl. Barth (1995), S. 44f.; Tilly (2003), S. 161f.

sowie der kriegsbedingten Zwangswirtschaft zu tiefer gehenden staatlichen Eingriffen in das Bankenwesen.<sup>677</sup>

Das Gesetz über Depot- und Depositengeschäfte vom 26. Juni 1925 (RGBl. I S. 89) brachte erstmals Zulassungsbeschränkungen für das Bankgewerbe mit sich, auch wenn es immer noch keine allgemeine Beaufsichtigung von Banken vorsah.<sup>678</sup> Jedoch enthielt es einen Katalog all jener Finanzintermediäre, welche die unter das Gesetz fallenden Geschäfte betreiben durften sowie die Möglichkeit, den Banken die entsprechende Konzession zum Geschäftsbetrieb zu entziehen. Allerdings blieb dieses Gesetz nur temporär und nach zweimaliger Verlängerung bis zum 31. Dezember 1929 in Kraft.

Erst die Bankenkrise von 1931, als das Ausland kurzfristig an das Deutsche Reich gewährte Milliardenkredite zurückforderte, führte zur Umsetzung einer allgemeinen Bankenaufsicht in Deutschland.<sup>679</sup> Die Bankenaufsicht wurde zunächst über die Notverordnungspraxis des Reichspräsidenten, ab 1934 schließlich über das Kreditwesengesetz geregelt. Zahlreiche Bestimmungen dieser ersten Bankaufsichtsgesetzgebung waren der bereits zu diesem Zeitpunkt fast 30 Jahre bestehenden Versicherungsaufsicht in wirtschaftlicher und auch struktureller Hinsicht nachempfunden.<sup>680</sup> Das Reichsgesetz über das Kreditwesen (kurz KWG) vom 5. Dezember 1934 stellte die erste umfassende Regulierung des kreditwirtschaftlichen Sektors dar und begründete erstmals eine umfassende Bankenaufsicht in Deutschland. Ferner unterwarf das KWG alle Kreditinstitute der Erlaubnispflicht. Das Gesetz wurde am 25. September 1939 als „Gesetz über das Kreditwesen“ (RGBl. I S. 1955) neu bekannt gemacht. In der Fassung dieser Bekanntmachung von 1939 blieb das KWG nach 1945 fortbestehen. Allerdings erforderte die Zersplitterung der Aufsicht infolge der Dezentralisierung und die Bildung von Besatzungszonen sowie die durch das Grundgesetz ab 1949 neu geschaffene verfassungsrechtliche Lage eine grundlegende Reform und Neufassung des KWG, da es zunehmend unterschiedlich von den einzelnen Ländern ausgelegt wurde.<sup>681</sup> Erst 1961 wurde das KWG nach mehreren Entwürfen verabschiedet bis es 1962 in Kraft trat.<sup>682</sup> Die wesentlichen Inhalte des KWG von 1961 lehnten sich stark an die Regelungen des Kreditwesengesetzes von 1934 sowie der Neufassung von 1939 an.<sup>683</sup>

---

<sup>677</sup> Vgl. Szagunn/Neumann (1961), S. 4f.; Mayer (1981), S. 10f.

<sup>678</sup> Zu weiteren Details des Depot- und Depositengesetzes vgl. Zimmerer/Schönle (1962), S. 17.

<sup>679</sup> Zu den Auslösern der Bankenkrise von 1931 vgl. Tilly (2003), S. 176-185.

<sup>680</sup> Zu den Parallelen im Banken- und Versicherungsaufsichtsrecht vgl. insbesondere Starke (1960), S. 18ff.

<sup>681</sup> Zur Entstehungsgeschichte und den Gründen des neuen Kreditwesengesetzes vgl. Bundesregierung (1959), S. 1-47; Wirtschaftsausschuss des Deutschen Bundestages (1961); Mayer (1981), S. 16ff.

<sup>682</sup> Vgl. BGBl. I, 15.07.1961, Nr. 49, S. 881-898; Möhring/Nirk (1976), S. 14f.

<sup>683</sup> Vgl. RGBl. I, 7.12.1934, Nr. 132, S. 1203-1214 und RGBl. I, 30.09.1939, Nr. 192, S. 1955-1964.

#### 4.2.5.1 Entwicklungslinien der Bausparkassenaufsicht vor 1945

Die<sup>684</sup> Ausarbeitung einer speziellen Gesetzgebung für die Bausparkassen in Deutschland hat von der Gründungswelle Mitte der 1920er Jahre bis zur Vollendung eines einheitlichen materiellen Aufsichtsrechts im Jahre 1973 fast ein halbes Jahrhundert gedauert.<sup>685</sup> Auch nach dessen Realisierung wurde das Aufsichtsrecht stets weiterentwickelt, jedoch stand es seitdem nicht mehr im Lichte einer (nationalen) Vereinheitlichung und auch nicht mehr im Zentrum von zum Teil widersprüchlich geführten Diskussionen sowie langjähriger Gesetzgebungsverfahren. Die Weiterentwicklung des Aufsichtsrechts, insbesondere die Novellierung des Bausparkassengesetzes, deren Änderungen zum 1. Januar 1991 in Kraft traten, erfolgte seitdem vielmehr vor dem Hintergrund eines stagnierenden Inlandsmarktes und einer Internationalisierung infolge der europäischen Integration sowie eines Zusammenwachsens der globalen Geld- und Kapitalmärkte (Basel I und Basel II).<sup>686</sup> Von Beginn an standen das Aufsichtsrecht und dessen Ausgestaltung stets im Interessenkonflikt von einerseits zentralen- und andererseits föderalen Gebietskörperschaften<sup>687</sup> sowie einerseits von privaten und andererseits von öffentlich-rechtlichen Bausparkassen. Sowohl die unterschiedlichen Interessenlagen der verschiedenen Gebietskörperschaften als auch die der beiden Bausparkassengruppen konnten sich dabei mal mehr und mal weniger ihren Einfluss sichern.

Als 1924 die erste private Bausparkasse gegründet wurde, unterstanden die Bausparkassen lediglich der allgemeinen Gewerbeaufsicht.<sup>688</sup> Im Gegensatz zu den bereits am Markt etablierten Finanzinstitutionen, insbesondere den Sparkassen, den Genossenschaftsbanken, den Hypothekenbanken und den Lebensversicherungsgesellschaften, die bereits durch spezielle Gesetze umfangreich reguliert und beaufsichtigt wurden, operierte der Unternehmenstypus „Bausparkasse“ zunächst in einem nahezu rechtsfreien Raum.<sup>689</sup> Eine allgemeine Bankenauf-

---

<sup>684</sup> Ein Kurzüberblick über die Meilensteine des Bausparkassenaufsichtsrechts ist Anhang 38 zu entnehmen.

<sup>685</sup> Vgl. Lehmann/Schäfer (1977), S. 25. Nach Lehmann und Schäfer hat die Bausparkassenwirtschaft „im Zuge eines jahrzehntelangen Integrationsprozesses in ihrer Funktionsentwicklung manche Wandlungen durchgemacht, deren immanente Tendenz auf die Herausbildung der Bausparkassen zu Spezialkreditinstituten mit der Aufgabe gerichtet war, das Vertragssparen zur Gewährung des nachstelligen Realkredites für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen zu pflegen“. Ferner heißt es: „Das Bausparkassengesetz ist das Schlußglied einer Kette legislativer, bis in das Jahr 1925 zurückreichender Bemühungen, die, so widersprüchlich sie zum Teil auch waren, aus der Logik der Materie heraus immer deutlicher auf Vereinheitlichung der die Tätigkeit der beiden Bausparkassengruppen beherrschenden Normen drängten.“

<sup>686</sup> Vgl. dazu die am 1. Januar 1991 in Kraft getretene Novelle zum Bausparkassengesetz vom 15. Februar 1990 sowie die angepasste Bausparkassenverordnung vom 19. Dezember 1990. Einen Überblick über die veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen gibt Langer (1991), S. 130ff.

<sup>687</sup> Im Rahmen der EG- bzw. EU-Harmonisierung traten in Form der europäischen Institutionen supranationale Körperschaften hinzu.

<sup>688</sup> An dieser Stelle soll die Entwicklung des Aufsichtsrechts über die Bausparkassen nur kurz skizziert werden. Sehr detaillierte Ausführungen zu dieser Thematik finden sich bei Müller (1999), S. 135-182 und S. 228-242.

<sup>689</sup> So existierte für die Hypothekenbanken ab dem 1. Januar 1900 das reichseinheitliche Hypothekbankgesetz (HypBankG), das gleichzeitig mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und der Grundbuchordnung in Kraft trat. Zur historischen Entwicklung des HypBankG siehe auch Goedecke/Kerl/Scholz (1997), S. 71-79. Die Ge-

sicht existierte zu diesem Zeitpunkt, anders als in anderen Ländern, in Deutschland nicht. Derartige Ansätze zur Etablierung einer Aufsicht scheiterten bis dato am dominierenden Prinzip der Gewerbefreiheit. Erste Forderungen nach speziellen gesetzlichen Regelungen für Bausparkassen wurden erstmals 1925 laut.<sup>690</sup>

Die Reichsregierung hatte am 26. Juni 1925 das Reichsgesetz über Depot- und Depositengeschäfte verabschiedet und vertrat die Meinung –vertreten durch das Reichswirtschaftsministerium (RWM)–, dass dieses Gesetz nicht nur auf Banken und Sparkassen, sondern auch auf Bausparkassen anzuwenden sei, da auch sie Geldbeträge für andere verwahrten und verwalteten.<sup>691</sup> Zentraler Bestandteil dieses Gesetzes war ein Konzessionszwang für neu zu gründende Institute, die das Depositengeschäft betrieben. Allerdings zeigte sich bald, dass diese Vorschriften kaum von den Bausparkassen beachtet wurden, zumal nur die wenigsten der bereits gegen Ende der 1920er Jahre auf weit über 100 angewachsenen Institute tatsächlich auch eine Genehmigung zum Geschäftsbetrieb erhalten geschweige denn beantragt hatte.<sup>692</sup> Das Depot- und Depositengesetz, das zweimal verlängert wurde, bis es schließlich am Jahresende 1929 auslief, eignete sich folglich nicht für eine qualifizierte Regulierung, um Einfluss auf die Struktur der Geschäftspolitik von Banken und Bausparkassen zu nehmen, und trug nicht zum Erreichen der zuvor aufgezeigten Ziele, insbesondere dem Einlegerschutz, bei.<sup>693</sup> Lange Zeit waren sich die mit der Bausparkassenthematik betrauten Ministerien, das Reichsarbeits- und das Reichswirtschaftsministerium, nicht darüber einig, ob die noch junge Finanzinstitution „Bausparkasse“ gefördert oder eher zurückgedrängt werden sollte.<sup>694</sup> Allerdings wurde schnell deutlich, dass eine Regulierung zum Schutze der Sparer unumgänglich sei.

Ein Personalwechsel des zuständigen Referenten für das Bausparwesen im Reichsarbeitsministerium (RAM) im Jahre 1928 war mitentscheidend für die weitere Entwicklung des

---

nossenschaftsbanken wurden durch das 1899 in Kraft getretene Genossenschaftsgesetz reglementiert. Für die Versicherungsgesellschaften wurde ab dem 1. Januar 1902 das in Kraft getretene Versicherungsaufsichtsgesetz maßgeblich. Die Sparkassen, deren erste Gründung in Deutschland auf die in Hamburg 1778 gegründete „Ersparungskasse“ der Allgemeinen Versorgungsanstalt von der Hamburger Patriotischen Gesellschaft zur Beförderung der Künste und des Unterrichts zurückgeht, wurden aufgrund des in der Sparkassenorganisation geltenden Regionalprinzips von den einzelnen Ländern reguliert. Als erstes Sparkassengesetz eines deutschen Staates wurde am 12. Dezember 1838 das Preußische Sparkassenreglement erlassen, das nur für kommunale Sparkassen galt (in Bayern folgte 1843 die königliche Sparkassen-Verordnung; im Großherzogtum Baden gab es erst 1880 ein entsprechendes Gesetz). Aber auch diese Institutionen wurden nicht von Beginn an, sondern erst nach und nach reguliert. Vgl. Trende (1955), S. 86; Hoffmann (1955), S. 149f; Born (1976), S. 612; Ashauer (1991), S. 58ff.; Geiger (1992), S. 13f.; Jachmich (1995), S. 7f. und S. 22f.

<sup>690</sup> Vgl. Böhme (1925), S. 315f. Anlass dieser Forderungen waren zum Teil aggressiv geführte Werbekampagnen einiger Bausparkassen, die diese durchführten, obwohl Wartezeitprobleme bereits erkennbar waren.

<sup>691</sup> Vgl. Lehmann/Schäfer/Cirpka 1987, S. 23f.

<sup>692</sup> Vgl. Korsch (1940), S. 118ff.

<sup>693</sup> Vgl. Büschgen (1983), S. 369.

<sup>694</sup> Für die Förderung des Bausparens sprach sicherlich das staatliche Interesse, sich selbst aus dem öffentlichen Wohnungsbau zurückzuziehen. Müller spricht gar von einer „Reprivatisierung“ des Wohnungsbaus“; vgl. Müller (1999), S. 137.

Bausparkassenwesens, insbesondere im Hinblick auf die Einbeziehung der Bausparkassen als Finanzinstitution zur Förderung des Wohnungsbaus.<sup>695</sup> Der Oberregierungsrat Werner Meier, als neuer Referent im RAM, war daran nicht unwesentlich beteiligt und legte Ende Februar 1929 einen ersten Entwurf eines Bausparkassengesetzes vor.<sup>696</sup> Ein zweiter modifizierter Entwurf kam im April 1929 zur Diskussion vor Vertretern der zuständigen Reichsämter und -behörden sowie Vertretern der Länder.<sup>697</sup> Im Zentrum der Diskussion stand dabei die Frage, ob die Aufsicht über die privaten Bausparkassen beim Reich oder den Ländern liegen sollte.<sup>698</sup>

Des Weiteren entbrannte in der Folgezeit ein Kompetenzgerangel zwischen dem RWM und dem RAM darüber, welches der beiden Ministerien für eine Regelung des privaten Bausparkwesens zuständig sei; dabei erhielt schließlich das eher wirtschaftsliberale RWM die Kompetenz zur Lösung der Bausparkassenfrage mit Reichskabinettsbeschluss vom 10. Oktober 1929 zugesprochen.<sup>699</sup> Das RWM war in der Folgezeit an einer Novelle des Depot- und Depositengesetzes interessiert.<sup>700</sup> Diese Novellierung sah für Kreditinstitute eine allgemeine Liberalisierung von der Konzessionierungspflicht vor, wohingegen die Bausparkassen einem Konzessionszwang und einer Staatsaufsicht unterliegen sollten. Allerdings verzichtete dieser Entwurf gänzlich auf materielle Regelungen zum Bausparkassenrecht.<sup>701</sup>

Somit scheiterte bereits in einem Frühstadium der Versuch, ein Bausparkassengesetz zu implementieren. Denn die Beratungen waren weder über die Ebene der Fachreferenten hinausge-

---

<sup>695</sup> Ähnlich äußert sich Müller dazu. Vgl. Müller (1999), 138ff.

<sup>696</sup> Das zu verabschiedende Bausparkassengesetz sollte demnach als Spezialgesetz nach dem Vorbild des Hypothekendarlehenbankgesetzes bzw. des Versicherungsaufsichtsgesetzes fungieren. Vgl. auch Meier (1929), S. 181; Schneider (1931), S. 123; Müller (1999), S. 162.

<sup>697</sup> Der erste Entwurf wurde schließlich noch modifiziert und erweitert, bevor er in einen zweiten Entwurf mündete. Dieser sah umfangreiche materielle Regelungen vor, u.a. betreffend die Genehmigung und Aufsicht über die Bausparkassen durch das RAfPV, Publizitätsvorschriften, Eingriffsmöglichkeiten durch die Aufsichtsbehörde sowie Vorschriften zur Rechtsform, zu Wartezeiten, Kündigungsmöglichkeiten, Zins- und Zuteilungssystemen etc.

<sup>698</sup> Für die Reichsaufsicht über die privaten Bausparkassen waren das Reichsarbeitsministerium, der Präsident des Reichsaufsichtsamtes für Privatversicherung sowie die Vertreter der Länder Baden, Bayern, Hessen, Sachsen und Württemberg, dagegen war v.a. Preußen. Was die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen in der Frage der Aufsicht betraf, so war man sich einig und stimmte einheitlich für eine dezentrale Länderaufsicht, zumal auch die Aufsicht über die Sparkassen der Kommunal- und Länderaufsicht unterstand. Vgl. auch Müller (1999), S. 145.

<sup>699</sup> Das RWM beanspruchte für sich die Zuständigkeit, da bereits das Depot- und Depositengesetz unter seine Kompetenz fiel und somit die Aufsicht über sämtliche Kreditinstitute, wozu nach Auffassung des RWM auch Bausparkassen zählten. Das RWM nahm in der Folge von einer detaillierten gesetzlichen Regelung, wie ihn der Entwurf des RAM vorsah, Abstand, d.h. ein eigenes Bausparkassengesetz stand nicht mehr zur Debatte. Das RWM lehnte z.B. das Verbot bestimmter Zuteilungsverfahren (Zuteilung nach Reihenfolge, Schnellballsysteme) sowie das Verbot der Genossenschaft als zulässige Rechtsform ab. Dieser Streit wies Parallelen zur Entstehung des Beamtenheimstättengesetzes 1927 auf, bei dem es zu ähnlichen Ressortzuständigkeitsfragen zwischen dem Innenministerium –verantwortlich für Beamtenangelegenheiten– und dem Wirtschaftsministerium –verantwortlich für Wohnungsbauangelegenheiten– kam. Vgl. Müller (1999), S. 146ff.

<sup>700</sup> Vgl. Müller (1999), S. 148.

<sup>701</sup> Vgl. Müller (1999), S. 149.

kommen, noch gelangte der Entwurf eines Gesetzes über Depot- und Depositengeschäfte auf die Tagesordnung der Vier-Parteien-Koalition, welche im Streit um die Erhöhung der Arbeitslosenversicherung (als Folge gestiegener Arbeitslosigkeit, welche wiederum eine Konsequenz der am 24. Oktober 1929 beginnenden Weltwirtschaftskrise war) am 27. März 1930 zerbrach.<sup>702</sup> Damit war das Zustandekommen einer gesetzlichen Bausparkassenaufsicht im Rahmen einer parlamentarischen Lösung in weite Ferne gerückt, was durch die weitere Zersplitterung und Radikalisierung des Parlamentes in der Folgezeit begünstigt wurde.<sup>703</sup>

Mit dem am 31. Dezember 1929 auslaufenden Depot- und Depositengesetz drohte sogar ein Vakuum, da fortan weder eine allgemeine Bankenaufsicht noch eine Bausparkassenaufsicht existierte. Allerdings drängte die Zeit zu einer Lösung, da sich die Zahl der Bausparkassen in dieser Zeit zunehmend erhöhte und sich der Zusammenbruch zahlreicher unseriös arbeitender Bausparkassen, aufgrund nicht ausreichender Beaufsichtigung, abzeichnete. Eine ähnlich dramatische Entwicklung zeichnete sich als Konsequenz der Weltwirtschaftskrise für das deutsche Bankenwesen ab.<sup>704</sup> Nach dem Sturz der Regierung Müller und der zunehmenden Arbeitsunfähigkeit des Reichstages bildete Heinrich Brüning eine neue Regierung, die zunehmend auf die Unterstützung des Reichspräsidenten Paul von Hindenburg mit Hilfe des Artikels 48 der Reichsverfassung (sog. Notstandsartikel) angewiesen war.<sup>705</sup>

Die Bausparkassenaufsicht fiel schließlich im Zuge einer Novelle zum Versicherungsaufsichtsgesetz durch eine Notverordnung, mit Bekanntmachung vom 6. Juni 1931,<sup>706</sup> unter die Zuständigkeit des RAfPV anstatt unter das Depot- und Depositengesetz.<sup>707</sup> Gewissermaßen schloss sich somit der Kreis, da der ursprüngliche Referentenentwurf von Meier bereits an das Versicherungsaufsichtsgesetz angelehnt war und wie auch alle darauf folgenden Entwürfe das RAfPV als zuständige Aufsichtsbehörde vorsah.<sup>708</sup>

Allerdings und das gilt es zu betonen, betraf diese Maßnahme ausschließlich die privaten Bausparkassen. Die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen blieben nach dem Vorbild der öf-

---

<sup>702</sup> Zu weiteren Details siehe Müller (1999), S. 154ff.; Timm (1953).

<sup>703</sup> Vgl. zur Weltwirtschaftskrise und deren Ursachen Born (1983), S. 97ff.; Born (1977), S. 480ff.

<sup>704</sup> Vgl. zu den Ursachen und Auswirkungen der deutschen Bankenkrise von 1931: James (1985), S. 173ff.; Born (1983), S. 105ff.

<sup>705</sup> Vgl. Müller (1990), S. 248 und S. 252ff.

<sup>706</sup> Die Vorschriften über die Bausparkassen im Änderungsgesetz zum VAG traten erst ein halbes Jahr nach den für die Versicherungen geltenden Bestimmungen am 1. Oktober 1931 in Kraft. Dies wurde im Gesetz damit begründet, dass das RAfPV sich auf die Beaufsichtigung der Bausparkassen noch vorzubereiten und seine personellen Ressourcen aufzustocken hatte, wobei letzteres jedoch aufgrund der angespannten Haushaltslage unterblieb. Vgl. RGBl. (1931), I, S. 102-110 und RGBl. (1931), I, S. 110, Artikel VI. Das gesamte Kreditwesen wurde via Notverordnungsrecht 1931 einer direkten staatlichen Aufsicht unterstellt. Vgl. Borchardt (1976), S. 866; Born (1983), S. 128ff.

<sup>707</sup> Das Versicherungsaufsichtsgesetz wurde infolge des Zusammenbruches der Frankfurter Allgemeinen Versicherungs-AG (FAVAG) verschärft. Vgl. Feldman (1995), S. 274ff. Eine Zusammenfassung über Reaktionen zur Bekanntmachung des Gesetzes über die Beaufsichtigung der privaten Versicherungsunternehmen und Bausparkassen vom 6. Juni 1931 findet sich bei Müller. Vgl. Müller (1999), S. 168-170.

<sup>708</sup> Vgl. Meier (1929), S. 181ff.

fentlich-rechtlichen Versicherungsunternehmen weiterhin der Anstaltsaufsicht der Länder unterstellt.<sup>709</sup> Damit begann ein mehrere Jahrzehnte währender Dualismus in der Aufsichtspolitik über die Bausparkassen. Dennoch gilt es festzuhalten, dass das Bauspargeschäft aufgrund seiner Eigenarten (als ein genormtes und typisiertes Massengeschäft, das nur nach einheitlichen Bedingungen betrieben werden kann) zu Recht einer zentralen Aufsichtsinstanz unterstellt wurde. Eine Länderaufsicht hätte zwangsläufig zur Ungleichheit der Bausparer vor dem Gesetz geführt. Lehmann und Schäfer betonen in diesem Zusammenhang, dass die 1931 gefundene Lösung über die Aufsicht der Bausparkassen „das Produkt einer Mischung von Notwendigkeit, Zufall und Mißverständnis“ war.<sup>710</sup> Insbesondere das „Mißverständnis“ führte dazu, dass die Bausparkassen aufsichtsrechtlich dem Versicherungswesen und nicht dem Kreditwesen zugeordnet wurden.<sup>711</sup>

In der Folgezeit bestand eine der vordringlichsten Aufgaben des RAfPV darin, den in die Krise geratenen Bausparkassensektor durch Konsolidierung zu stabilisieren, indem die Anzahl der tätigen Institute signifikant verringert wurde. Denn zwischen der Bekanntmachung des Gesetzes und dem Inkrafttreten der Bestimmungen für die Bausparkassen hat es eine Vielzahl weiterer Neugründungen –meist unseriös arbeitender Bausparkassen– gegeben. Das Ziel zur Stabilisierung wurde mehr oder weniger zügig erreicht, obwohl der Gesetzgeber es zuvor versäumt hatte, eine Gründungssperre für diesen Zeitraum anzuordnen.<sup>712</sup> So sank die Zahl der zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Bausparkassen von 266 (1. Oktober 1931) auf 38 (31. Dezember 1938).<sup>713</sup>

Stand am:	Zum Geschäftsbetrieb berechnigte Bausparkassen	In der Abwicklung befindliche Bausparkassen
01.10.1931	266	-
31.05.1932	253	-
31.05.1933	176	52
31.05.1934	87	113
31.12.1934	55	119
31.12.1935	50	93
31.12.1936	45	87
31.12.1937	42	76
31.12.1938	38	75

Abgedruckt bei Müller (1999), S. 207, der auf Daten von Korsch zurückgreift; vgl. Korsch (1940), S. 132.

#### Abbildung 24: Bestand an privaten Bausparkassen 1931-1938

<sup>709</sup> Der Aspekt, dass nur die privaten Bausparkassen unter die Versicherungsaufsicht gestellt wurden, wird von zahlreichen Autoren übersehen oder zumindest vernachlässigt. Vgl. Burger (1987), S. 148 etc.

<sup>710</sup> Vgl. Lehmann/Schäfer (1977), S. 28: Die Notwendigkeit bestand demnach darin, dass die privaten Bausparkassen überhaupt beaufsichtigt wurden. Der Zufall bestand darin, dass es zwischen 1930 und 1934 keinerlei allgemeine Bankenaufsicht in Deutschland gab. Die Argumentation Burgers über die „zwanglose“ Einbeziehung der Bausparkassen in die Versicherungsaufsicht greift dagegen zu kurz. Burger begründet dies mit „der weitgehenden Annäherung zwischen den Geschäftsplänen der Bausparkassen und denen einzelner Versicherungszweige“. Vgl. Burger (1987), S. 148.

<sup>711</sup> Einige Autoren vertreten die Ansicht, dass die Bausparkassen aufgrund der finanzmathematischen Gemeinsamkeiten mit dem Versicherungswesen dem RAfPV unterstellt wurden. Diese Begründung kommt jedoch nach Einschätzung des Verfassers zu kurz. Vgl. Degner/Röher/Wiechers (1993), S. 1120.

<sup>712</sup> Vgl. Korsch (1940), S. 121.

<sup>713</sup> Vgl. Korsch (1940), S. 132.

Bereits gegen Ende der Weimarer Republik gab es Überlegungen, wie man die dramatisch gestiegene Arbeitslosigkeit bekämpfen konnte.<sup>714</sup> Die Bausparkassen sollten dabei im Rahmen von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen mit eingebunden werden, indem ihnen durch den Staat Kredite gewährt wurden (sog. Wechselkreditaktion),<sup>715</sup> mit denen wiederum Wohnungsbaukredite finanziert werden konnten, um die Realwirtschaft zu beleben. Nach dem Regimewechsel Anfang 1933 wurde diesen Maßnahmen der Stempel der NSDAP-Parteipropaganda aufgedrückt. Die Nationalsozialisten zielten darauf ab, das Wirtschaftsleben von Grund auf neu auszurichten. Das Bank- und Kreditwesen wurde von dieser Umgestaltung nicht verschont, vielleicht auch deshalb nicht, weil ihm eine Schlüsselrolle zukam.<sup>716</sup> Im Herbst 1933 begann man schließlich mit der Durchführung jener Wechselkreditaktion. Im Ergebnis führte dies dazu, dass die Bausparkassen ihren relativen Anteil an der Wohnungsbaufinanzierung in den Jahren 1933 und 1934 deutlich steigern konnten,<sup>717</sup> in einer Zeit als der organisierte Realkreditmarkt noch nicht wieder normal funktionierte. Dadurch aber wurden sie gleichsam vom NS-Regime instrumentalisiert. Darin zeigte sich bereits sehr deutlich, wie abhängig das Bausparen von politischen Vorgaben in der NS-Zeit war.

Mit dem am 5. Dezember 1934 erlassenen Reichsgesetz über das Kreditwesen, das auf den Untersuchungsergebnissen eines Ausschusses für das Bankwesen, der im Sommer 1933 von der Reichsregierung einberufen worden war, basierte, erfolgte eine „Wiedervereinigung“ der Bausparkassenaufsicht.<sup>718</sup> Das heißt, dass sowohl die privaten als auch die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen zusätzlich zu der nach wie vor bestehenden Aufsicht durch das RAfPV und die Landesaufsichtsbehörden einer einheitlichen Aufsicht durch den Reichskommissar für das Kreditwesen unterstellt wurden. Das Reichskreditwesengesetz blieb als Reaktion auf die Folgen der Bankenkrise von 1931 noch von der nationalsozialistischen Ideologie weitestgehend unberührt,<sup>719</sup> dennoch stand es bereits unter dem vorauseilenden Schatten einer stärkeren staatspolitischen Verpflichtung, im Sinne eines den Aufgaben des nationalsozialistischen Staates entsprechenden Geld- und Kapitalmarktes zu dienen.<sup>720</sup> Nichts desto trotz schloss das Reichskreditwesengesetz eine Regelungslücke, zumal die Selbstheilungskräfte des Marktes infolge der Bankenkrise versagten, und schließlich begründete es eine zentrale Bankenaufsicht in Deutschland.

---

<sup>714</sup> Vgl. Wolffsohn (1977), S. 45-106.

<sup>715</sup> Vgl. Müller (1999), S. 191ff.

<sup>716</sup> Vgl. Stucken (1964), S. 104.

<sup>717</sup> Vgl. Müller (1999), S. 204f.

<sup>718</sup> Vgl. Lehmann/Schäfer (1977), S. 29; zu den Untersuchungsergebnissen vgl. Pröhl (1935), S. 2ff.

<sup>719</sup> Vgl. Born (1977), S. 501; Müller (1999), S. 210. Zur Bankenkrise 1931 im Detail vgl. Born (1967).

<sup>720</sup> Vgl. Büschgen (1983), S. 370.

Die Zukunft der Bausparkassen war damit dennoch nicht gesichert, zumal der neue und alte Reichsbankpräsident Hjalmar Schacht sämtlichen Zwecksparunternehmen,<sup>721</sup> damit auch den Bausparkassen, kritisch gegenüberstand und die Herstellung eines funktionierenden Realkreditmarktes, wie er bereits vor dem Ersten Weltkrieg bestanden hatte, anstrebte.<sup>722</sup> In der Tat krankten die Geschäftsmodelle vieler, insbesondere der privaten, Bausparkassen zu jener Zeit daran, dass sie im Rahmen der von ihnen angestrebten Vollfinanzierung nicht mehr die Versprechen der Einleger erfüllen konnten, was sich in langen Wartezeiten widerspiegelte.<sup>723</sup> Von diesen Problemen unberührt blieben die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen, die seit ihrer Gründung im Rahmen der Arbeitsteilung innerhalb der Sparkassenorganisation ohnehin nur nachstellig finanzierten, wohingegen die örtlichen Sparkassen die Finanzierung für den erststelligen Kredit gewährten.<sup>724</sup> In diese Richtung ging auch der Vorschlag des RAfPV in einem Gutachten Ende März 1935 als Antwort auf eine Anfrage vom Reichskommissar für das Kreditwesen.<sup>725</sup> Das RAfPV begründete seinen Vorschlag für eine entsprechende Arbeitsteilung zwischen den traditionellen Realkreditgebern und den Bausparkassen damit, dass seit jeher ein Mangel an zweitstelligen Hypotheken bestanden habe und die Bausparkassen die Finanzierungslücke im Stande seien zu schließen. Ferner, so das RAfPV, würde die Beschränkung auf den nachstelligen Bereich zu einer Lösung der Wartezeitproblematik führen, da die Zuteilungen dann bereits nach drei bis vier Jahren realisiert werden könnten. Des Weiteren stand nach Aussicht des RAfPV eine Schließung der Bausparkassen der nationalsozialistischen Ideologie entgegen, zumal das neue Regime das Bausparen auch einkommenssteuerlich seit 1934 förderte.<sup>726</sup> In diesem Kontext ist ebenfalls zu erwähnen, dass Deutschland spätestens 1936 schon unter den Bedingungen einer Kriegswirtschaft lebte, der sich alles unterzuordnen hatte.<sup>727</sup> So sprach auch gegen die von Schacht gewünschte Schließung der Bausparkassen das Argument des RAfPV, dass dadurch ein Absinken der Sparquote zugunsten eines höheren Konsums möglich wäre, was wiederum eine Inflationierung des Preisniveaus nach sich gezo-

---

<sup>721</sup> Schacht war bis 1930 bereits einmal Reichsbankpräsident; ihm folgte Luther in dieser Funktion, der unter Druck am 16. März 1933 von diesem Amt zurücktrat, da er an der Unabhängigkeit der Reichsbank festhielt. Die Ernsthaftigkeit der von Schacht verfolgten Ziele äußerte sich in dem Gesetz über die Auflösung von Zwecksparunternehmen vom 13. Dezember 1935, das eine Liquidation sämtlicher Auto-, Motorrad- und Möbelkassen vorsah, auch wenn die Bausparkassen nach dem Gesetz zum Zwecksparwesen vom 17. Mai 1933 nicht explizit zu den Zwecksparunternehmen zählten. Zum Zwecksparen vergleiche auch Koch (1935).

<sup>722</sup> Zu den Einzelheiten zur Umsetzung dieser Maßnahme vgl. Müller (1999), S. 212.

<sup>723</sup> Neben den seit ihrer Gründung Ende der 1920er Jahre nach dem Teilfinanzierungssystem arbeitenden öffentlich-rechtlichen Bausparkassen gingen innerhalb der privaten Bausparkassen lediglich die „Heimstatt GmbH“ und die „Deutsche Bausparer AG“ bereits 1933 bzw. 1934 zu Teilfinanzungsverträgen über. Vgl. Lehmann (1970a), S. 19.

<sup>724</sup> Vgl. Geiger (1992), S. 105; Schulz (1998), S. 89ff.

<sup>725</sup> Vgl. RAfPV an den Reichskommissar für das Kreditwesen vom 23. März 1935, BAB, Außenstelle Coswig, R 3104/235, Bl. 52-62.

<sup>726</sup> Vgl. Korsch (1940), S. 171.

<sup>727</sup> Allerdings wurden die Bausparkassen während des Krieges als „nicht kriegswichtig“ eingestuft. Vgl. Lehmann (1983), S. 45.

gen hätte.<sup>728</sup> Für die Bausparkassen sprach also die Tatsache, dass sie langfristiges Kapital banden, das somit dem Güterkreislauf nicht zur Verfügung gestellt wurde.<sup>729</sup> Oder mit den Worten Müllers: damit wurde eine „rasche möglichst inflationsneutrale Aufrüstung“ begünstigt.<sup>730</sup>

Allerdings sollte sich die Bausparreform noch bis 1938 verzögern. Ursächlich dafür war in erster Linie die Dauerfehde zwischen den beteiligten Regierungs- und Parteistellen, deren individuelle Machtinteressen die Sachfragen dominierten.<sup>731</sup> Hinzu kam, dass bereits 1935 Ressourcen und Fachwissen beim Reichsaufsichtsamt für das Kreditwesen fehlten, zumal die entsprechenden Kompetenzen mit Inkrafttreten des Kreditwesengesetzes auf diese vom Reichskommissar für das Kreditwesen geleitete neu geschaffene Behörde übergingen. Außerdem traten in den sich anschließenden Anhörungen zwischen Aufsichtsbehörde und Verbandsvertretern (vom Fachverband) Differenzen zu Tage. Denn anders als der Fachverband begrüßten nicht alle privaten Bausparkassen die künftige Arbeitsteilung im Realkredit.<sup>732</sup> Vielmehr sahen sich einige Bausparkassen dadurch in ihrer Geschäftspolitik eingeschränkt.<sup>733</sup>

Der „Knoblauch-Plan“,<sup>734</sup> der die vollständige Umstellung auf die zweite Hypothek vorsah, wurde mit dem Erlaß der Richtlinien des Reichswirtschaftsministers zur Neuordnung des Bausparwesens vom 11. April 1938 realisiert. Damit einher gingen Änderungen der Tarife, die sich jedoch aufgrund des bald beginnenden Krieges nicht mehr auswirkten. Insbesondere die Laufzeit der Verträge und die damit verbundene Wartezeitproblematik konnten damit erheblich reduziert werden.<sup>735</sup> Mit der Bausparreform wurde außerdem die Zinsberechnung für die Bausparkassen verpflichtend, was vorher zum Teil auch nicht immer der Fall war.<sup>736</sup> Mit

---

<sup>728</sup> Das Preisniveau wurde mit der Preisstopp-Verordnung vom 10. Oktober 1936 künstlich auf dem Stand von 1936 gehalten. Vgl. Born (1977), S. 538ff.

<sup>729</sup> Mit dem Hypothekensperreerlaß des RWM vom 12. August 1938 kam die Wohnungsbaukreditvergabe nahezu völlig zum Erliegen. Vgl. Borhardt (1971), S. 141; Pohl (1998), S. 44.

<sup>730</sup> Vgl. Müller (1999), S. 220.

<sup>731</sup> An dieser Stelle sind zu nennen das RWM und die Dienststelle Rudolf Heß, welche parteipolitisch instrumentalisiert war. Die Parteileitung der NSDAP brachte sich im Laufe der Zeit immer intensiver in die Diskussion über die Reform des Bausparwesens mit ein. Das RAM spielte im Zuge der Bausparreform dagegen eine nur untergeordnete Rolle, obwohl dort nach wie vor Sachkompetenz gebündelt war.

<sup>732</sup> Von den privaten Bausparkassen konzentrierten sich bereits zu diesem Zeitpunkt einige auf die Bereitstellung zweitstelliger Hypotheken, so u.a. das BHW, die Bausparkasse Heimstatt und die Bausparkasse Deutscher Bausparer (Vorläufer der späteren Bausparkasse der Volks- und Raiffeisenbanken Schwäbisch Hall).

<sup>733</sup> Insgesamt sieben Bausparkassen sprachen sich weiterhin für die Möglichkeit der Vollfinanzierung aus, darunter: GdF, Ludwigsburg; Aachener Bausparkasse, Aachen; Bausparkasse „Das Heim“, Krefeld; Deutsche Bau- und Wirtschaftsgemeinschaft sowie Bausparkasse Germania, beide Köln; Leonberger Bausparkasse, Leonberg; Deutsche Baugemeinschaft Leipzig, Leipzig.

<sup>734</sup> Benannt nach Arnold Knoblauch, der 1935 an die Spitze der „Fachgruppe Private Bausparkassen“ wechselte. Knoblauch selbst stand dem nationalsozialistischen Regime stets kritisch gegenüber.

<sup>735</sup> So geht Lehmann von einer ca. 40-prozentigen Reduzierung der absoluten Sparzeit durch die Beschränkung auf den nachstelligen Finanzierungsraum aus; vgl. Lehmann (1949b), S. 14.

<sup>736</sup> Vgl. Degner/Röher/Wiechers (1993), S. 1116.

der Novelle des Kreditwesengesetzes vom 4. September 1938 wurde die Bausparreform schließlich formal vollendet. Die KWG-Novelle sah vor, dass die privaten Bausparkassen, nachdem sie seit 1. Januar 1935 der Aufsicht des Reichskommissars für das Kreditwesen unterstanden, wieder ausschließlich vom RAfPV beaufsichtigt wurden. Die im Rückblick am nachhaltigsten getroffene Entscheidung der Bausparkassenreform war jedoch, dass den Bausparkassen nach „einigen Um- und Irrwegen“ die alleinige Rolle des Finanziers der zweiten Hypothek im Rahmen des so genannten Teilfinanzierungssystems zugewiesen wurde, wobei sich die wirtschaftlichen Folgen dieses Reformerlasses erst ab Anfang der 1950er Jahre zu entfalten begannen.<sup>737</sup> Erstmals wurden die Bausparkassen somit als Institution der Kreditwirtschaft anerkannt. Die Diskussion über ihre Rolle sowie ihre grundsätzliche Existenzberechtigung wurde nach über einem Jahrzehnt beendet. Die Erkenntnis, dass eine Rückkehr zur Realkreditordnung vor 1914 nicht mehr möglich war, gepaart mit dem Motiv, dass sich der Staat aus der Wohnungsbaupolitik zurückziehen wollte, waren mitentscheidend für diese Entwicklung. Von diesem Punkt ausgehend konnten die Bausparkassen nach der Währungsreform 1948 eine aktive Rolle in der Wohnungsbaufinanzierung einnehmen.

Vor und während des Zweiten Weltkrieges wurden die Bausparkassen, wie auch die anderen Finanzinstitutionen, zur „geräuschlos“ Kriegsfinanzierung durch den NS-Staat herangezogen.<sup>738</sup> Die bereits im August 1938 geltende Baukreditsperre, gepaart mit Regulierungsmaßnahmen für Baustoffe und Arbeitskräfte sowie der während des Krieges verhängten Bausperre, führten dazu, dass die Bausparkassen im Rahmen des Aktivgeschäftes kaum mehr Kredite ausreichen konnten –mit Ausnahme von Umschuldungen. Somit stand den Spareinlagen auf der Passivseite zunehmend der Staat als Hauptschuldner auf der Aktivseite entgegen. Die Staatskreditfinanzierung erfolgte im Wesentlichen durch die Ausgabe von Reichsanleihen, die spätestens mit dem Zusammenbruch des Dritten Reiches nahezu wertlos waren, was letztlich wiederum einer Enteignung der Sparer gleichkam. Schätzungen von Müller gehen dahin, dass die Bausparkassen absolut betrachtet mit nur rd. 0,15 Prozent an der Reichsschuld per Ende November 1944 beteiligt waren. Relativ gesehen war der Staatskreditanteil mit rd. 90 Prozent

---

<sup>737</sup> Vgl. Jenkis (1995), S. 20.

<sup>738</sup> Vgl. Wandel (1983), S. 186ff.; Born (1977), S. 538ff.; Krosigk (1974), S. 230. Der Begriff „geräuschlos“ bezieht sich darauf, dass der Großteil der ausgegebenen Anleihen nicht beim sparenden Publikum, sondern bei den Kreditinstituten und Versicherungen platziert wurde. Daneben spielten zwei psychologische Effekte für diese Art der Finanzierung eine Rolle. Zum einen hatte man bereits während des Ersten Weltkrieges schlechte Erfahrungen mit der Direktplatzierung von Kriegsanleihen bei den Sparern gemacht, da diese später inflationsbedingt nahezu wertlos waren, zum anderen scheute das Regime einen öffentlichen Vertrauensschwund bei der Bevölkerung, bei geringer werdenden Platzierungsvolumina.

ihrer Bausparsummen jedoch sehr hoch.<sup>739</sup> Somit waren sie zwar absolut ein vergleichsweise unbedeutender, relativ betrachtet jedoch ein eher starker Kriegsfinanzierer.

#### **4.2.5.2 Entwicklungslinien der Bausparkassenaufsicht nach 1945**

##### **4.2.5.2.1 Die Übergangszeit bis zur Währungsreform**

Das Kriegsende führte zum Auseinanderbrechen der zentralistischen Aufsichtsstruktur über die Bausparkassen, da die Auflösung der Reichsgewalt das Ende der Tätigkeit des RAfPV mit sich brachte.<sup>740</sup> Gleichwohl stellten das Ende des Zweiten Weltkrieges und die deutsche Kapitulation vom 7./8.Mai 1945 keine „Stunde Null“ für das deutsche Bausparwesen dar, auch wenn an die Stelle der Reichsbehörden nun die alliierten Militärregierungen und später die Länder traten.<sup>741</sup> Vielmehr entwickelte sich das Bausparwesen trotz alliierter Besatzung kontinuierlich weiter. Die gesetzlichen Grundlagen waren bereits mit der 1938 vollendeten Bausparreform geschaffen worden, so dass die Bausparkassen nach 1945 weiter arbeiten konnten.<sup>742</sup> Diese kontinuierliche Entwicklung wurde durch verschiedene Faktoren begünstigt. Denn das Bausparkassenaufsichtsrecht, wie es im VAG und zum Teil auch im KWG geregelt war, blieb aufgrund seines dem Wesen nach unpolitischen Charakters durch die Aufhebung des nationalsozialistischen Rechts nahezu unberührt. Ebenso wurde eine stetige Entwicklung durch den Umstand begünstigt, dass nur eine von 18 privaten Bausparkassen ihren Sitz in der sowjetischen Besatzungszone hatte.<sup>743</sup> Anders die Situation für die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen, die, wie in der Sparkassenorganisation üblich, regional operierten.<sup>744</sup> Von diesen hatten sechs ihren Sitz in der sowjetischen Besatzungszone und mussten dort, wie alle anderen Banken und Sparkassen, ihre Tätigkeit nach 1945 einstellen.<sup>745</sup> Des Weiteren wurde eine fortlaufende Entwicklung auch durch die Entnazifizierung kaum beeinträchtigt, da bei einer Vielzahl von Bausparkassen das Geschäftsführungs- und Aufsichtsratspersonal im Amt

---

<sup>739</sup> Vgl. Müller (1999), S. 255.

<sup>740</sup> Eine sehr detaillierte Darstellung der Entwicklung des deutschen Bausparwesens zwischen Ende des Zweiten Weltkrieges und der Währungsreform findet sich bei Müller. Vgl. dazu Müller (1999), S. 270-295.

<sup>741</sup> Der Argumentation von Müller dass es „keine Stunde Null“ gab, ist dahingehend einzuschränken, dass nach repräsentativen Schätzungen rund 75% der männlichen Belegschaft (die damals den Großteil der Gesamtbeschäftigten bei den Bausparkassen stellte) in den Kriegsdienst eingezogen wurde. Insofern war das operative Geschäft mehr als eingeschränkt auch wenn die personellen Ausfälle auf Ebene der Geschäftsleitung geringer waren. Vgl. Müller (1999), S. 270f.; Langer (1965), S. 126.

<sup>742</sup> Zur Entwicklung des Aufsichtsrechts im Saarland von 1945 bis 1960 vgl. Fromm/Goldberg (1966), S. 12ff. Danach galt im Saarland, auch nach dessen Eingliederung in die Bundesrepublik Deutschland am 1. Januar 1957, eine bis zum 31. Dezember 1959 währende Übergangszeit. Bis dato galt im Saarland mitunter französisches Recht. Erst ab 1. April 1960 wurden die im Saarland tätigen Versicherungs- und Bausparunternehmen nach einer Rechtsverordnung des Bundeswirtschaftsministers den übrigen im Bundesgebiet operierenden Gesellschaften aufsichtsrechtlich gleichgestellt.

<sup>743</sup> Dabei handelte es sich um die Deutsche Bauspargemeinschaft in Leipzig, die ihren Sitz schließlich am 1. Februar 1949 nach Königsstein/Taunus verlagerte und dann ab 1969 als Königsteiner Bausparkasse AG und ab 1985 als Alte Leipziger Bausparkasse AG firmierte. Vgl. Müller (1999), S. 270.

<sup>744</sup> Bei Kriegsende existierten in Deutschland 17 öffentlich-rechtliche Bausparkassen, von denen fünf nach 1945 liquidiert wurden. Vgl. Fries (1968), S. 4f.

<sup>745</sup> Vgl. Schulz (1998), S. 99.

blieb, mit Ausnahme einiger politisch stark belasteter Bausparkassen.<sup>746</sup> Höhere politische Priorität zu Lasten einer eindringlicheren Entnazifizierung hatte zu dieser Zeit die Wiederherstellung einer staatlichen Aufsicht über die privaten Bausparkassen.<sup>747</sup> Allerdings war die Arbeit der Aufsichtsbehörden in der unmittelbaren Nachkriegszeit aufgrund widriger Umstände beschwerlich und wenig effizient, zumal sich Behörden und Militärregierungen auf das Notwendigste – vornehmlich das Tagesgeschäft sowie die Bewältigung und Verwaltung von Übergangsregelungen – beschränkten.<sup>748</sup>

Den deutlichsten Bruch gab es bei der Beaufsichtigung über die privaten Bausparkassen im Rahmen der Dekonzentrationsbestrebungen durch die Besatzungsmächte.<sup>749</sup> Ähnlich wie die öffentlich-rechtlichen wurden nun auch die privaten Bausparkassen auf Länderebene bzw. auf Ebene der drei westlichen Besatzungszonen beaufsichtigt.<sup>750</sup> Hauptursache dieser Entwicklung war die Tatsache, dass das Deutsche Reich nach dessen bedingungsloser Kapitulation von den Besatzungsmächten als nichtexistent betrachtet wurde und damit sämtlichen obersten Reichsbehörden die staatsrechtliche und materielle Basis entzogen wurde. Aus Sicht der USA war das zentralistisch organisierte und auf die Reichsbank ausgerichtete deutsche Bankensystem maßgeblich an den Kriegsvorbereitungen beteiligt.<sup>751</sup> Joseph M. Dodge, Leiter der Finanzabteilung der amerikanischen Militärregierung und Bankenexperte, wurde noch im Herbst 1945 damit beauftragt, das deutsche Bankwesen neu zu ordnen. Nach ihm wurden die unter seiner Federführung ausgearbeiteten Pläne und Memoranden zur Neuordnung des deutschen Bankwesens benannt (sog. Dodge-Pläne).<sup>752</sup> Letztlich scheiterten die einzelnen Dodge-Pläne, insbesondere die Bestrebungen zur Dezentralisierung der Großbanken, aufgrund unüberbrückbarer Differenzen zwischen den Alliierten.<sup>753</sup> Mit dem Scheitern einer gesamtdeutschen Lösung konzentrierten sich die Überlegungen zur Errichtung eines Zentralbanksystems

---

<sup>746</sup> Zu den prominentesten Bausparkassen zählen hier die GdF Wüstenrot und das BHW. Vgl. Müller (1999), S. 272ff.

<sup>747</sup> Zum Aufsichtsrecht unter den Besatzungsmächten vgl. Pröbß (1946a), S. 5ff.

<sup>748</sup> Zu näheren Details siehe Hoffmann (1951), S. 84.

<sup>749</sup> Zu den einzelnen regionalen Aufsichtsbehörden vgl. Pröbß (1946b), S. 5; Lehmann/Schäfer/Cirpka 1987, S. 26f.

<sup>750</sup> Vgl. zur Aufsicht über die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen nach 1945 auch o.V. (1949), S. 356.

<sup>751</sup> Vgl. Hansmeyer (1998), S. 11.

<sup>752</sup> Zu den Richtlinien des ersten Dodge-Plans vgl. Wandel (1980), S. 51; Holtfrerich (1995), S. 464f. Die insgesamt drei von Dodge vorgetragene Pläne, sahen im Wesentlichen die Errichtung eines föderalen Landeszentralbanksystems nach US-amerikanischem Vorbild (*Federal Reserve System*) sowie die Dezentralisierung des deutschen Bankensystems durch die Zerschlagung der Groß- bzw. Universalbanken für Gesamtdeutschland – einschließlich der sowjetischen Besatzungszone – vor.

<sup>753</sup> Vgl. zu den Gründen des Scheiterns der Dodge-Pläne in detaillierter Form: Horstmann (1985), S. 3-27; Holtfrerich (1995), S. 465ff.

auf die westlichen Besatzungszonen.<sup>754</sup> In der Sowjetzone wurden sämtliche Finanzinstitutionen einschließlich der Bausparkassen liquidiert und durch ein System staatlicher Banken ersetzt.<sup>755</sup> Berlin, das in vier Sektoren gegliedert war, hatte einen Sonderstatus inne.<sup>756</sup>

Eine Politik der Dezentralisierung kam vor allem in der US-Besatzungszone zum Tragen. Der Länderrat bildete dabei die einzig übergeordnete Institution in der amerikanischen Besatzungszone, dessen Aufgabe sich dort auf die Koordinierung der Gesetzgebung beschränkte. Die französische Besatzungspolitik war ebenso auf Dezentralisierung ausgerichtet. Diese Entwicklung fand ihren Ausdruck darin, dass die Bausparkassen, ähnlich wie die Versicherungsunternehmen, von fünf Landesbehörden (Südbaden, Württemberg-Hohenzollern, Rheinpfalz, Rheinland-Hessen-Nassau und Saargebiet) beaufsichtigt wurden.<sup>757</sup> Zunächst unterstanden sieben private Bausparkassen der Aufsicht in der amerikanischen Besatzungszone, später neun. In der britischen Besatzungszone wurde dagegen –auf ausdrücklichen Wunsch der Militärregierung– mit der „Zonengeschäftsstelle des Reichsaufsichtsamtes für das Versicherungswesen“ mit Verordnung vom 5. März 1946 eine zentrale Versicherungs- und Bausparkassenaufsicht etabliert.<sup>758</sup>

Das Zonenamt versuchte nach Aufnahme seiner Tätigkeit sich einen Überblick über die wirtschaftliche Situation der Bausparkassen zu verschaffen, indem verschiedenste Daten und Informationen erhoben wurden.<sup>759</sup> Bedeutsamer jedoch war, mit welchen Maßnahmen das Zonenamt die Funktionsweise der Bausparkassen wieder herstellen konnte, zumal ein Großteil der Bauspareinlagen in die nun mehr oder weniger wertlosen Reichsanleihen investiert wurde. Den Bausparkassen wurde zugestanden, dass sie bei der Berechnung des Ablösungsstockes für die Rückzahlung gekündigter Bausparguthaben nicht eingegangene Zinszahlungen berücksichtigen konnten. Außerdem wurde vom Zonenamt angeordnet, dass planmäßige Zuteilungen bis auf weiteres ausgesetzt wurden und Rechte aus früheren Zuteilungen ebenfalls bis auf weiteres nicht geltend gemacht werden konnten. Außerplanmäßige Zuteilungen wurden unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen. Des Weiteren kam das Zonenamt den

---

<sup>754</sup> Die Dodge-Pläne wurden in den westlichen Besatzungszonen sukzessive umgesetzt und fanden ihren Ausdruck besonders in der später gegründeten Bank deutscher Länder, deren föderaler Aufbau sehr stark an das US-amerikanische *Federal Reserve System* angelehnt war. Vgl. Caesar/Hansmeyer (1987), S. 954ff.

<sup>755</sup> Vgl. Abeken (1951).

<sup>756</sup> Zu den bausparaufsichtsrechtlichen Regelungen in Berlin vgl. Korsch (1950), S. 154ff.

<sup>757</sup> Vgl. Loenicker (1950), S. 151; Schattschneider (1951), S. 63.

<sup>758</sup> Für das Land Bremen, das sich unter amerikanischer Besatzung befand, gab es dahingehend eine Ausnahmeregelung, da die Aufsicht dort vom Zonenamt der britischen Besatzungszone ausgeübt wurde. Insgesamt hatten fünf Bausparkassen nach Kriegsende ihren Sitz in der britischen Besatzungszone.

<sup>759</sup> Durch das Rundschreiben Nr. 5 vom 21. September 1946 sowie Einzelschreiben wurden die Bausparkassen aufgerufen, monatlich über ihre Ergebnisse zu berichten und die Jahresabschlüsse der Jahre 1944 und 1945 nachzureichen.

Bausparkassen bei der Stabilisierung ihrer Ertragslage entgegen. Dabei wurde zum einen ähnlich wie bei Banken und Sparkassen die Sparguthabenzinsverordnung mit Wirkung vom 1. Januar 1945 ausgesetzt. Zum anderen wurde bei Kündigung eine Gebühr i.H.v. 2,5 Prozent des Guthabens erneut eingeführt. Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit des Zonenamtes in der britischen Zone zur Stabilisierung und Wiederherstellung eines funktionierenden Bausparwesens lag in der „Verhinderung unsolider Neugründungen“.<sup>760</sup> Die Tätigkeit des Zonenamtes endete mit der Verordnung Nr. 182 der Britischen Militärregierung mit Wirkung vom 1. April 1949. Mit dieser Verordnung ging die Bausparaufsicht auf die Länder über.<sup>761</sup>

Die zentrale Bausparkassenaufsicht wurde erst wieder mit dem Erlaß des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungs- und Bausparwesen vom 31. Juli 1951 (BGBl. I, S. 480) durch Bundestagsbeschluss hergestellt. Die Militärregierungen wurden in den einzelnen Besatzungszonen während der Zeit von Kriegsende bis zur Etablierung des BAV meist nur aktiv, wenn es darum ging, Versicherungsunternehmen oder Bausparkassen Genehmigungen zum Geschäftsbetrieb zu erteilen.<sup>762</sup> Abgesehen davon bleibt festzuhalten, dass das Bausparkassenaufsichtsrecht aus dem Dritten Reich fast ausnahmslos übernommen und von den einzelnen Aufsichtsämtern im Nachkriegsdeutschland bis etwa 1951 angewandt wurde. Von den Bestrebungen der Dekonzentration des deutschen Bankwesens blieben die Bausparkassen im Vergleich zu den großen Universalbanken unberührt.<sup>763</sup> Die öffentlich-rechtlichen Institute agierten ohnehin ähnlich wie die Sparkassen auf regionaler und nicht auf nationaler Ebene.<sup>764</sup> Aber auch die reichs- bzw. später bundesweit tätigen privaten Bausparkassen waren von der Dezentralisierung *de facto* ausgenommen.

#### **4.2.5.2.2 Die Währungsreform von 1948**

Ein wesentliches Problem im Nachkriegsdeutschland für die Entwicklung der Bautätigkeit und die Gesamtwirtschaft war eine anhaltende Inflation. Die Inflation fand ihren Ausgang spätestens als das nationalsozialistische Regime im Jahre 1936 im Rahmen einer „geräuschlosen Kriegsfinanzierung“ über einen Preis- und Lohnstopp verfügte, und es zu einer Zwangsbewirtschaftung in einzelnen Gütermärkten kam.<sup>765</sup> Damit waren die Marktmechanismen *de*

---

<sup>760</sup> Vgl. Bäumer (1950), S. 148f.

<sup>761</sup> Vgl. Eversmann (1949), S. 127ff.

<sup>762</sup> Vgl. o.V. (1951a), S. 106.

<sup>763</sup> Vgl. Pohl (1983), S. 231ff.; Holtfrerich (1995), S. 469ff.; Gesetz über den Niederlassungsbereich von Kreditinstituten vom 29. März 1952. Zu den Banken, welche von der Entflechtung betroffen waren vgl. Pohl (1984), S. 364.

<sup>764</sup> Vgl. Hoffmann (1954a), S. 213-215.

<sup>765</sup> Vgl. Born (1977), S. 538ff.

*facto* außer Kraft gesetzt worden.<sup>766</sup> Die Inflation hatte zur Folge, dass die über Jahre hinweg aufgebauten Kaufkraftüberhänge bestehen blieben, ohne dass das Waren- und Güterangebot ausgeweitet wurde. Darüber hinaus führten die Alliierten, die in den letzten Kriegsjahren eingeführte Zwangsbewirtschaftung sämtlicher Konsumgüter fort.<sup>767</sup> Für wichtige Baustoffe wie Zement, Beton und Baustahl bestand ein erheblicher Mangel mit der Konsequenz, dass der erforderliche Wiederaufbau der durch den Krieg beschädigten und zerstörten Wohnsubstanz behindert wurde.<sup>768</sup> Die Bausparkassen versuchten, ähnlich wie andere deutsche Finanzintermediäre, den Problemen einer lahmen Wirtschaftstätigkeit durch eine Währungsreform ein Ende zu setzen.<sup>769</sup> Allerdings oblag die Macht einer solchen Entscheidung sowie deren inhaltlicher Ausgestaltung den alliierten Besatzungsmächten.<sup>770</sup> In der Frage über die Ausgestaltung der künftigen Währung festigte sich zunehmend die Teilung Deutschlands, die sich schließlich darin äußerte, dass die drei westlichen Besatzungsmächte am 20./21. Juni 1948 eine Währungsreform in ihren Zonen vollzogen.<sup>771</sup> Die Sowjets zogen daraufhin mit einer eigenen Währungsreform in ihrer Besatzungszone am 23. Juni 1948 nach.<sup>772</sup> Die Notwendigkeit einer Währungsreform dagegen blieb unbestritten, denn nur dadurch ließen sich die Geldüberhänge beseitigen, um damit die Voraussetzungen zur Aufhebung der bestehenden Zwangswirtschaft und schließlich die Neuorganisation der deutschen Wirtschaft zu schaffen.<sup>773</sup>

---

<sup>766</sup> Hinzu kamen Inflationsbeschleunigende Faktoren in der Nachkriegszeit bedingt durch Demontagen sowie dem Zufluss liquider Mittel seitens der Besatzungsmächte. Vgl. Born (1977), S. 552.

<sup>767</sup> Als Auswuchs dieser Entwicklung bildete sich ein auf einer Zigarettenwährung basierender Schwarzmarkt heraus. Vgl. Schmolders (1947), S. 70-71; Wandel (1980), S. 142ff.; Hansmeyer (1998), S. 5-9.

<sup>768</sup> Vgl. Goedecke/Scholz/Kerl (1997), S. 43.

<sup>769</sup> Möller kommt nach eigenen Schätzungen auf ca. 300 Pläne, welche von deutscher Seite zur Reform des Geldwesens und zur Überwindung der währungspolitischen Verhältnisse vorgeschlagen wurden. Die Mehrzahl dieser Vorschläge blieb von der Öffentlichkeit aufgrund mangelnder Information und Kommunikation, da auch Zeitungspapier ein knappes Gut im Nachkriegsdeutschland war, weitestgehend unbeachtet. Vgl. Möller (1961), S. 4ff.

<sup>770</sup> Bereits im Potsdamer Abkommen vom 2. August 1945 wurde festgelegt, dass die wirtschaftliche Einheit Deutschlands gewahrt werden sollte. Allerdings wurde dieser Grundsatz bereits im Zuge der Vereinbarung entwertet, da festgelegt wurde, dass jede Besatzungsmacht ihre Ansprüche auf Reparationen vor allem aus ihrer Zone befriedigen solle. Das Potsdamer Abkommen regelte in Verbindung mit dem bereits zwischen den USA, Großbritannien und der Sowjetunion am 14. November 1944 geschlossenen Abkommen „über das Kontrollsystem in Deutschland“, dass die Oberbefehlshaber der Streitkräfte im besiegten Deutschland die oberste Gewalt ausüben sollten, und zwar wie das Potsdamer Abkommen erklärte, „von jedem in seiner Besatzungszone, sowie gemeinsam als Mitglieder des Kontrollrates in den Deutschland als Ganzes betreffenden Fragen“. Weitere Darstellungen finden sich bei Stolper (1949) sowie Institut für Besatzungsfragen (1949).

<sup>771</sup> Noch bis März 1948 wurde eine vierzonale Währungsreform unter Einbeziehung der sowjetischen Besatzungszone angestrebt. Diese Pläne wurden aber im Zuge des Endes der Tätigkeit des alliierten Kontrollrates vom 20. März 1948 fallengelassen, nachdem der sowjetische Vertreter gegen das Ergebnis der Londoner Sechsmächtekonferenz protestierte, das eine gemeinsame staatliche Ordnung der westlichen Besatzungszonen vorsah. Die Teilung Deutschlands war damit bereits schon weit vorangeschritten, zumal die ohnehin bestehenden politischen Differenzen zwischen den Westalliierten und der Sowjetunion (u.a. Eindämmungsdoktrin der USA etc.) schon groß genug waren. Vgl. Graml (1985), S. 203ff.

<sup>772</sup> Vgl. Hummel (1998), S. 374-376.

<sup>773</sup> Vgl. Winkel (1982), S. 107.

Die Ausgestaltung der Währungsreform sowie deren Auswirkungen bildeten eine Grundentscheidung für die künftige Vermögensverteilung in der Bundesrepublik Deutschland.<sup>774</sup> Anders als bei der Währungsreform von 1924 standen 1948 im Rahmen der Währungsumstellung weniger soziale, verteilungspolitische Aspekte eine Rolle, sondern primär die Neuordnung des Geldwesens.<sup>775</sup> Die Währungsgesetzgebung (Währungsgesetz und Emissionsgesetz vom 18. Juni 1948, Umstellungsgesetz vom 26. Juni 1948 und Festkontogesetz vom 4. Oktober 1948) blieb nicht ohne Auswirkungen auf die Bausparer und die Bausparkassen.<sup>776</sup> Bauspareinlagen wurden ähnlich wie Schuldverschreibungen und Lebensversicherungen im Verhältnis von zehn Reichsmark zu einer Deutschen Mark (DM), also 10:1, umgestellt.<sup>777</sup> Kontensparer mussten für ihre Spareinlagen im Rahmen der Umstellung ein Verhältnis von 10:0,65 hinnehmen.<sup>778</sup> Besitzer von Sachwerten wie Grund und Boden, Häusern, Produktionsbetrieben und Lagern wurden dagegen begünstigt, da ihr Wert beibehalten wurde. Aktien wurden größtenteils auch im Verhältnis 1:1 umgetauscht. Im Verhältnis zu den Kontensparern kamen die Bausparer im Zuge der Währungsreform besser davon.<sup>779</sup> Sachvermögensbesitzer waren die vermeintlich größten Gewinner dieser Umstellung. Im Zuge der Währungsreform wurden Bauspardarlehen und –guthaben auf 10 Prozent abgewertet, allerdings blieben die Vertragsbestände der Bausparkassen davon nahezu unberührt.

Die Währungsreform vom 21. Juni 1948 löste nicht nur die Reichsmark als Währungseinheit durch die Deutsche Mark ab, sondern brachte für die Bausparkassen und das gesamte Kreditwesen viele Neuerungen mit sich. Zwei wesentliche Neuerungen davon waren die Einführung einer Mindestreservspflicht für sämtliche Kreditinstitute nach angloamerikanischem Vorbild sowie die Ausstattung der Finanzintermediäre mit Ausgleichsforderungen. Bausparkassen waren danach grundsätzlich auch mindestreservpflichtig, allerdings mussten sie für Bauspar-

---

<sup>774</sup> Zu den Vorbereitungen der Währungsreform sowie den vom deutschen Expertenrat – der „Sonderstelle Geld und Kredit“ – im sog. Konklave von Rothzwesten ausgearbeiteten Reformvorschlägen vgl. Möller (1976), S. 433ff. Eine Gesamtdarstellung der Reformvorbereitungen findet sich bei Häuser (1998), S. 38-43.

<sup>775</sup> Vgl. Fritz (1952), S. 191f.

<sup>776</sup> Das Währungsgesetz (Erstes Gesetz zur Neuordnung des Geldwesens) definierte die neue Geldeinheit, die Deutsche Mark, und regelte die Ablieferung und Anmeldung von Altgeld sowie die Erstausrüstung für Personen, Unternehmen und die öffentliche Hand. Das Emissionsgesetz (Zweites Gesetz zur Neuordnung des Geldwesens) regelte die Ausgabe von Banknoten und Münzgeld durch die Bank deutscher Länder (BdL) und wies der BdL als erster deutscher Notenbank die Kompetenz in der Mindestreservpolitik zu. Das Umstellungsgesetz (Drittes Gesetz zur Neuordnung des Geldwesens) mit seinen zahlreichen noch folgenden Durchführungsverordnungen regelte die Bewertung von Geld- und Sachvermögen sowie von regelmäßig wiederkehrenden Verbindlichkeiten (Mieten, Löhne etc.). Einen sehr guten und detaillierten Überblick über die Auswirkungen der Währungsreform und –gesetzgebung enthält Reinbothe (1951).

<sup>777</sup> Vgl. §25 Umstellungsgesetz i.V.m. §16 Umstellungsgesetz.

<sup>778</sup> Spareinlagen wurden gemäß Emissionsgesetz auch im Verhältnis 10:1 umgestellt, allerdings blieb die Hälfte der DM-Guthaben gesperrt (Festkontoguthaben). Das Festkontogesetz vom 4. Oktober 1948 sah schließlich die Streichung von 70 Prozent dieser gesperrten Guthaben vor, so dass sich ein effektives Umstellungsverhältnis von 10:0,65 ergab.

<sup>779</sup> Vgl. Reinbothe (1951), S. 14ff.

einlagen keine Mindestreserven unterhalten.<sup>780</sup> Von 1965 bis 1984 wurden die Bausparkassen und auch andere Institute des langfristigen Kredites von der Mindestreservepflicht gänzlich befreit. Diese Regelung kam dem Wesen des Bausparens aufgrund der Identität von Sparern und Darlehensnehmern voll entgegen, da damit keine Kreditschöpfungsmöglichkeiten verbunden waren. Die Bausparkassen waren somit einem geringeren Liquiditätsentzug ausgesetzt als die Vielzahl von Banken und Sparkassen. Dieser Ausnahmetatbestand, von den Behörden und Aufsichtsinstanzen genehmigt, kam den Bausparkassen somit zugute. Ökonomisch ist diese Ausnahmeregelung nachvollziehbar, da wie beschrieben, durch das typische Bauspargeschäft Kreditschöpfungsmöglichkeiten nicht bestehen.<sup>781</sup>

Viel gravierender in ihren Auswirkungen für die Bausparkassen waren dagegen zunächst die Bestimmungen über die Ausgleichsforderungen.<sup>782</sup> Die Ausgleichsforderungen, als Schuldbuchforderungen gegen die öffentliche Hand, entstanden in direktem Zusammenhang mit der Währungsreform.<sup>783</sup> Denn die Bausparkassen hatten wie alle anderen Kreditinstitute und Versicherungen ihre Bilanzen auf Deutsche Mark umzustellen, welche die Reichsmark als alleiniges gesetzliches Zahlungsmittel ab 21. Juni 1948 ablöste.<sup>784</sup> Auf der Aktivseite der Bilanzen waren damit einige Positionen wertlos geworden, es entstanden Unterbilanzen. Die Unterbilanzen resultierten aus den Reichsmarkforderungen gegenüber dem untergegangenen Deutschen Reich und der NSDAP sowie Reichsanleihen, mit denen die Kriegsfinanzierung erfolgte. Um diese Unterbilanzen buchhalterisch auszugleichen, wurden Ausgleichsforderungen aktiviert. Bezogen auf die Bilanzsumme der Bausparkassen hatten diese Ausgleichsforderun-

---

<sup>780</sup> Mindestreserven erfüllen zwei Funktionen: Zum einen dienen sie als währungspolitisches Steuerungsmittel zur Beeinflussung der Geldmenge und den Kreditschöpfungsmöglichkeiten, zum anderen dienen sie als Liquiditätsreserven der Kreditinstitute bei der Zentralbank. Vgl. Grill/Perczynski (1996), S. 261f.

<sup>781</sup> Allerdings hat die Deutsche Bundesbank festgestellt, dass der Anteil der kurzfristigen Einlagengeschäfte eine wachsende Bedeutung bei den Bausparkassen und Realkreditinstituten ab den 1970er Jahren gewonnen hat. Um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden, wurde daher vom Zentralbankrat der Deutschen Bundesbank festgelegt, dass die Bausparkassen ab 12. April 1985 zumindest für solche Bauspareinlagen Mindestreserven unterhalten mussten, über welche vor der Zuteilung verfügt werden konnte. Vgl. auch Müller zur Abgrenzung der mindestreservepflichtigen Kreditinstitute sowie zur Mindestreserve als zentralbankpolitisches Instrument, insbesondere Müller (1991), S. 185-188.

<sup>782</sup> Vgl. Verordnung Nr. 33 zum Umstellungsgesetz (Bausparkassenverordnung) vom 15. August 1949 § 3. Die Ausgleichsforderungen waren ihrem Wesen nach als langfristige Forderungen gegenüber den Gebietskörperschaften konzipiert, welche später aus den Gewinnen der deutschen Bundesbank getilgt wurden. Insgesamt wurden ca. 17 Milliarden DM an Ausgleichsforderungen geschaffen, die zu etwa einem Drittel (6 Mrd. DM) auf den Bund und zu etwa zwei Dritteln (11 Mrd. DM) auf die Ländern entfielen, was wiederum 90 Prozent der Gesamtverschuldung beider Gebietskörperschaften entsprach. Zu den Ausgleichsforderungen siehe auch Spiethoff (1952), S. 1f; o.V. (1952), S. 3.

<sup>783</sup> Vgl. auch Anhang 15 sowie Kapitel 4.2.7.2 über die Bilanzstrukturen der privaten Bausparkassen.

<sup>784</sup> Vgl. §1 Gesetz Nr. 61 im amerikanischen und britischen Kontrollgebiet bzw. Verordnung Nr. 158 im französischen Kontrollgebiet (Währungsgesetz).

gen zum Zeitpunkt der Währungsreform mit fast 90 Prozent der Aktiva eine enorme, wenn nicht sogar eine belastende Bedeutung für das Bauspargeschäft.<sup>785</sup>

Daneben stellte sich die Frage, wie diese Ausgleichsforderungen zu verzinsen waren. Die Bausparkassen forderten einen Satz von 4,5 Prozent wie er auch den Hypothekenbanken zugesprochen wurde. Den Versicherungen wurden 3,5 Prozent und den übrigen Geldinstituten, darunter auch den Sparkassen, 3 Prozent zugestanden.<sup>786</sup> Schließlich erhielten die Bausparkassen gemäß §3 der Verordnung Nr. 33 zum Umstellungsgesetz (Bausparkassenverordnung) nach Empfehlung der Währungsabteilung der Bank deutscher Länder einen Zinssatz von 3,5 Prozent zugewiesen, wobei diese Entscheidung auch vor dem Hintergrund fiel, dass der Abstand zu den Sparkassen nicht zu hoch sein sollte. Mit dieser Entscheidung kam zum Ausdruck, dass die Regulierungsinstanzen das Kontensparen – von den Banken und Sparkassen betrieben – gegenüber dem Bausparen nicht weiter abwerten wollten.

Die Währungsreform ordnete das Währungs- und Finanzsystem umfassend. Allerdings zog die stark einsetzende Finanzierungstätigkeit der privaten Bausparkassen ein Problem nach sich. Dieses Problem bestand in einem Mangel an 1. Hypotheken, die vom Kapitalmarkt zunächst nicht in ausreichendem Maße für bauwillige Kreditnehmer zur Verfügung gestellt werden konnten.<sup>787</sup> Dieser Mangel an 1. Hypotheken führte dazu, dass die nach der Bausparkassennovelle von 1938 auf das nachrangige Hypothekengeschäft spezialisierten Bausparkassen vom Zonenamt (in Übereinstimmung mit den übrigen Aufsichtsbehörden) unter bestimmten Voraussetzungen und einer Karenzzeit vom Verbot der Vergabe erstrangiger Hypotheken ausgenommen wurden.

#### **4.2.5.2.3 Die Gründung des BAV 1951**

Eine weitere Frage, die sich unmittelbar in der Nachkriegszeit stellte, war von wem die Bausparkassen –sofern überhaupt von „den Bausparkassen“ als einer homogenen Gruppe gesprochen werden kann– in der Folgezeit beaufsichtigt werden sollten. Zum einen ging es darum, ob die Bausparkassen entsprechend ihrer Kreditinstitutseigenschaft der Bankenaufsicht oder, wie seit der Novelle zum Kreditwesengesetz vom 4. September 1938, ausschließlich der Versicherungsaufsicht unterstellt werden sollten.<sup>788</sup> Zum anderen ging es einmal mehr um die

---

<sup>785</sup> Im Vergleich zu den Bausparkassen betragen die Ausgleichsforderungen per 31. Dezember 1949 bezogen auf die Bilanzsumme bei den Sparkassen 46,9 Prozent, bei den Kreditgenossenschaften 41,3 Prozent, bei den Kreditbanken 15,7 Prozent; vgl. Jahresbericht der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sparkassen- und Giroverbände und Girozentralen (1949), S. 100.

<sup>786</sup> Vgl. Henze (1972), S. 88.

<sup>787</sup> Vgl. Schulz (1998), S. 100.

<sup>788</sup> Die Etablierung einer eigenständigen Aufsichtsbehörde für die Bausparkassen fiel, wie Lehmann bereits anmerkte „schon aus etatmäßigen Gründen bei der gegenwärtigen Zahl der Unternehmungen nicht in Betracht“. Vgl. Lehmann (1949a), S. 488.

Frage, ob die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen von der gleichen Instanz und somit materiell einheitlich wie die privaten Bausparkassen beaufsichtigt werden sollten. Eine Unterstellung der Bausparkassen unter die Bankenaufsicht aufgrund ihrer Kreditinstitutseigenschaft wäre der Terminologie des Lastenausgleichsgesetzes sowie der Körperschaftsteuerrechtlichen Regelungen, die unmittelbar nach Gründung der Bundesrepublik Deutschland erfolgten, zumindest logisch gewesen.<sup>789</sup>

*De facto* schufen die Militärregierungen bereits dahingehend Tatsachen, dass die Aufsicht über die privaten Bausparkassen (in den Westzonen) der Versicherungsaufsicht unterstellt wurde, nachdem zunächst die Finanzministerien der einzelnen Länder, in denen die jeweilige private Bausparkasse ihren Hauptsitz hatte, für die Aufsicht verantwortlich waren.<sup>790</sup> In der britischen Besatzungszone wurde mit Verordnung der britischen Militärregierung Nr. 23 (MRABl. Nr. 8 S. 170) vom 5. März 1946 eine Zonengeschäftsstelle des Reichsaufsichtsamtes für Versicherungswesen in Hamburg errichtet,<sup>791</sup> nachdem das Zonenamt in zwei Denkschriften der Britischen Militärregierung wichtige Gründe zum Verbleib der Aufsicht über die privaten Bausparkassen im Rahmen der Versicherungsaufsicht vorgetragen hatte.<sup>792</sup> Die Bestrebungen zur Etablierung einer einheitlichen Aufsichtsbehörde in der amerikanischen Besatzungszone scheiterten zunächst am Widerstand der Amerikaner selbst.<sup>793</sup> Ähnlich wie die Amerikaner stellten sich die Franzosen in ihrer Besatzungszone gegen eine zentralisierte Aufsicht.<sup>794</sup> Mit dem Zusammenschluss der britischen und der amerikanischen Besatzungszone zum Vereinigten Wirtschaftsgebiet (Bizone) am 1. Januar 1947 übertrug die britische Militärregierung die Versicherungs- und Bausparkassenaufsicht auf die Länder (Verordnung Nr. 182). Die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen unterstanden dagegen wie vor dem Kriege weiterhin der Länderaufsicht. Aus Sorge einer weiteren Atomatisierung und Dezentralisierung der Versicherungs- und Bausparkassenaufsicht beschlossen die Länder am 28. Juni 1949, dass das Zonenamt als gemeinsame Versicherungsaufsicht fungieren sollte. Allerdings bestand die Aufgabe des Zonenamtes nunmehr darin sich selbst aufzulösen, nachdem man es mit glei-

---

<sup>789</sup> Das Lastenausgleichsgesetz sah explizit in §15 Abs. 2 Ziffer 1 Spareinlagen im Sinne des §22 KWG „einschließlich der Bausparguthaben“ vor. §19 Absatz 2 Körperschaftsteuergesetz in der Fassung des Einkommen- und Körperschaftsteueränderungsgesetzes von 1951 führte die Bausparkassen inmitten einer Reihe anderer Kreditinstitute auf, für die ein ermäßigter Steuersatz festgesetzt wurde.

<sup>790</sup> Vgl. Lehmann (1949a), S. 488; Müller (1999), S. 274f.

<sup>791</sup> Die Zonengeschäftsstelle erhielt später die Bezeichnung „Zonenamt des Reichsaufsichtsamtes für das Versicherungswesen“. Vgl. Fromm/Goldberg (1966), S. 10f.

<sup>792</sup> Zu diesen wichtigen Gründen zählten insbesondere: die Ähnlichkeit des technischen Aufbaus wie sie in den Tarifen der Bausparkassen und Versicherungsunternehmungen zum Ausdruck kam; die zum Teil identische Organisation des Außendienstes beider Institutionen; sowie die vorhandenen Ressourcen des ehemaligen Reichsaufsichtsamtes, vor allem im Hinblick auf das Vorhandensein von erfahrenem Personal bei der Beaufsichtigung von Bausparkassen. Vgl. Bäumer (1950), S. 145.

<sup>793</sup> Vgl. Möller (1950), S. 23.

<sup>794</sup> Die französische Besatzungsmacht verhinderte sehr hartnäckig die Errichtung deutscher Zentralbehörden.

chem Beschluss in „Zonenamt des Reichsaufsichtsamtes für das Versicherungswesen i. Abw. (mit der Wahrnehmung der Versicherungsaufsicht der Länder der britischen Zone beauftragt)“ umbenannte.

Die deutschen Forderungen nach einer Rückkehr zur Vereinheitlichung bzw. Zentralisierung der Versicherungs- und Bausparkassenaufsicht auf Bundesebene<sup>795</sup> konnten schließlich im Zuge der ab 1949 sukzessive wiedererlangten Souveränität Deutschlands realisiert werden.<sup>796</sup>

Die Vorbereitungen für eine einheitliche Versicherungs- und Bausparkassenaufsicht begannen schließlich noch im Laufe des Jahres 1949. Im Mittelpunkt der Diskussionen standen dabei zunächst Fragen primär das Versicherungswesen betreffend.<sup>797</sup> In der Folgezeit wurden vom Zonenamt, den Ländern sowie den Verbänden verschiedene Gesetzesentwürfe zur Regelung der Versicherungs- und Bausparkassenaufsicht erarbeitet.<sup>798</sup> Insbesondere kam den Verbänden als

---

<sup>795</sup> Vgl. zu den Notwendigkeiten und Erfordernissen einer einheitlichen Versicherungs- und Bausparkassenaufsicht nach dem 2. Weltkrieg in Deutschland u.a. o.V. (1948), S. 173; Lehmann (1949a), S. 488; Möller (1950), S. 23f.

<sup>796</sup> Mit Inkrafttreten des Grundgesetzes am 24. Mai 1949 und der Gründung der Bundesrepublik Deutschland wurde ein Teil der Souveränität wieder gewonnen. Allerdings behielten sich die Westalliierten mit dem Besatzungsstatut vom 21. September 1949 zahlreiche Vorbehaltsgebiete gesichert (u.a. auswärtige Angelegenheiten, Abrüstung und Demilitarisierung, Entflechtung). Weitere Souveränitätsrechte für die Bundesrepublik Deutschland verhandelte Bundeskanzler Konrad Adenauer im Petersberger Abkommen vom 22. November 1949 mit den alliierten Hohen Kommissaren aus. Spätestens mit dem verspäteten Inkrafttreten des modifizierten Deutschlandvertrages am 5. Mai 1955 war die volle Souveränität Deutschlands wieder hergestellt.

<sup>797</sup> Dabei ging es z.B. um die Auseinandersetzung darüber, ob die neu zugrundende Aufsichtsbehörde die „Privatversicherungen“ oder das „Versicherungswesen“ beaufsichtigen sollte. Diese unterschiedlichen Termini haben nämlich gewissermaßen auch materielle Bedeutung für die Versicherungsaufsicht. Denn der Begriff „Privatversicherung“ impliziert, dass nur privatrechtlich-organisierte Versicherungsunternehmen der Aufsichtsbehörde unterstehen, wohingegen öffentlich-rechtliche VU davon ausgenommen wären. Vgl. dazu Auszug aus der stenographischen Niederschrift der 32. Sitzung des Hauptausschusses des Parlamentarischen Rates am 7. Januar 1949; Mitteilung eines Vertreters des Zonenamtes über den Stand der Beratungen im Parlamentarischen Rat betreffend die künftige Zuständigkeit für die Versicherungsaufsicht auf der Koordinierungssitzung der Versicherungsaufsichtsbehörden am 31. März 1949 in Frankfurt am Main; Tagung des Ausschusses des Gesamtverbandes der Versicherungswirtschaft zu Fragen der Versicherungsaufsicht am 2. November 1949 in Köln; Beschluss des Hauptausschusses des Verbandes der Lebensversicherungsunternehmen e.V. auf seiner Sitzung am 8. November 1949 in Frankfurt am Main.

<sup>798</sup> Vgl. 1. Entwurf und 2. Entwurf des Zonenamtes vom 14. Oktober 1949 bzw. 22. Dezember 1949 zu einem Gesetz über die vorläufige Regelung der Versicherungsaufsicht; 1. Entwurf des Finanzministers Württemberg/Baden zu einem Gesetz zur Änderung des VAG, vorgelegt in der Sitzung des Arbeitsstabes zur Vorbereitung einer gesetzlichen Regelung der Bundesaufsicht am 4. November 1949 in Frankfurt am Main; zweiter Entwurf des Finanzministers Württemberg/Baden vom 8. Dezember 1949 zu einem Gesetz zur Änderung des VAG; Gegenentwurf des Finanzministers Württemberg/Baden vom 2. Januar 1950 zum Entwurf des Zonenamtes vom 22. Dezember 1949 zu einem Gesetz für die vorläufige Regelung der Versicherungsaufsicht; Änderungsvorschläge des Bayerischen Landesaufsichtsamtes für das Versicherungswesen zum Entwurf vom 2. Januar 1950 sowie Entwurf des Bayerischen Staatsministers der Finanzen vom 9. März 1950. Letzterer sah vor, dass nur bundesweit tätige Bausparkassen und Versicherungen einer Bundesaufsicht unterliegen sollten, auch vor dem Hintergrund, dass sich die staatsrechtlichen Strukturen Deutschlands mit dem Aufbau eines föderalistisch konzipierten Staates seit 1945 grundlegend verändert hätten. Somit sah dieser Entwurf mittelbar eine Länderaufsicht für die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen vor. Das Zonenamt wiederum bezog am 26. April 1950 Stellung zum Bayerischen Gesetzesentwurf und kritisierte vor allem die Beschränkung der Bundesaufsicht über ausschließlich überregional tätige Bausparkassen und Versicherungsunternehmen.

Interessenvertretung der in ihnen zusammengeschlossenen Institutionen in der Folgezeit eine maßgebliche Rolle zu.<sup>799</sup>

Die dem Bausparwesen zunächst weniger zukommende Beachtung kam bereits in § 1 Nr. 1 des ersten Entwurfes des Zonenamtes vom 14. Oktober 1949 zum Ausdruck, wonach ein „Bundesamt für das Versicherungswesen“ zu errichten war. Die vorgesehene Namensgebung des entsprechenden Bundesamtes enthielt erst gar nicht den Zusatz „Bausparkassen“. Dahingegen enthielt der Entwurf des Finanzministers Württemberg/Baden vom 4. November 1949 bereits explizit diesen Zusatz in Anlehnung an den Gesetzestext über das VAG vom 6. Juni 1931. Dieser Entwurf und auch der zweite Entwurf des Finanzministers Württemberg/Baden vom 8. Dezember 1949 sahen keine materiellen Änderungen bezüglich der Bausparkassenaufsicht vor. Erst mit Vorlage des entsprechenden Gesetzesentwurfes an den Bundesfinanzminister vom 25. Januar 1950 kam Bewegung in die Frage über die Bausparkassenaufsicht.

Der Verband der Privaten Bausparkassen nahm zunächst in der 38. Sitzung des Deutschen Bundestages am 15. Februar 1950 mündlich Stellung zum Gesetzentwurf über die Errichtung eines Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungswesen (Bundestagsdrucksache Nr. 511). In dieser Stellungnahme legte der Verband seiner Forderung zur Bezeichnung des Aufsichtsamtes in „Bundesaufsichtsamt für das Versicherungs- und Bausparwesen“ dem Bundestag dar. Der Verband begründete die explizite Nennung der Bausparkassen als Bezeichnungszusatz damit, dass diese keine Versicherungsunternehmen, sondern vielmehr Kreditinstitute seien, deren Beaufsichtigung durch die zu gründende Aufsichtsbehörde ausschließlich Zweckmäßigungsgründen diene. Denn zum damaligen Zeitpunkt existierte noch keine zentrale Bankenaufsicht. Insofern war den privaten Bausparkassen daran gelegen, überhaupt beaufsichtigt zu werden. In dieser Stellungnahme des Verbandes kommt ferner das Selbstverständnis zum Ausdruck, dass sich die privaten Bausparkassen trotz aller Parallelen zu Versicherungsunternehmen als Kreditinstitute verstanden.

In einer weiteren Verbandsstellungnahme vom 18. Februar 1950 forderten die privaten Bausparkassen, dass die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen als Wettbewerbsanstalten sehr wohl einer Bundesaufsicht, ähnlich wie die privaten Bausparkassen, zu unterstellen seien (Bundestagsdrucksache Nr. 511). Begründet wurde dies damit, dass es sich bei den öffentlich-

---

<sup>799</sup> Der Verband der Privaten Bausparkassen e.V. konstituierte sich am 23. September 1948 mit Sitz in Düsseldorf, dann in Frankfurt am Main und schließlich in Bonn, nachdem sich die privaten Bausparkassen am 21. Oktober 1947 erstmals nach dem Krieg in einer Arbeitsgemeinschaft wieder organisierten. Die Interessen der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen vertritt seit der ersten Gründung im Jahr 1928 der DSGV als Spitzenorganisation sämtlicher Sparkassen sowie Landesbanken und Girozentralen. Vgl. Lehmann (1983), S. 44f.

rechtlichen Bausparkassen um öffentlich-rechtliche Wettbewerbsanstalten handelte. Dieser Begründung lag die Besorgnis zugrunde, dass eine föderal arbeitende Aufsicht durch die Länder über die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen zu Wettbewerbsverzerrungen sowie fachlichen Defiziten führen könne (mit eventuellen Nachteilen für die privaten Bausparkassen). Dies ging mit der materiell und objektiv begründeten Kritik des Verbandes der Privaten Bausparkassen einher, dass es den öffentlich-rechtlichen Bausparkassen durch die bisherige Freistellung von der Fachaufsicht im Gegensatz zu den privaten Bausparkassen möglich war, Objekte bis zu 90 Prozent des Verkehrswertes zu beleihen (die Beleihungsgrenze für die privaten Institute lag dagegen bei 80 Prozent), Zwischenkredite aus Zuteilungsmitteln zu gewähren (was den privaten Bausparkassen bis dato ebenso vorbehalten war) sowie die Beleihung gewerblich oder landwirtschaftlich genutzter Objekte.<sup>800</sup>

Diesem Streitpunkt über die Beaufsichtigung der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen war eine kontrovers geführte Diskussion darüber vorausgegangen, wie die öffentlich-rechtlichen Versicherungsunternehmen (VU) aufsichtsrechtlich zu behandeln seien.<sup>801</sup> Denn innerhalb der Gruppe der öffentlich-rechtlichen VU existierten solche, die im Wettbewerb zu den privaten standen sowie öffentliche Zwangs- und Monopolanstalten (z.B. Hamburger Feuerkasse, Bayerische Landesbrandanstalt etc.). Bei letzteren ist *qua* ihrer Monopolstellung ein freier Wettbewerb ohnehin ausgeschlossen, weshalb diese Unternehmen bzw. Anstalten durch die Länder beaufsichtigt werden können.<sup>802</sup> Dahingegen sah man vor, dass alle öffentlich-rechtlichen VU der Bundesaufsicht zu unterstellen sind, die im Wettbewerb zu den privaten, in der Regel bundesweit tätigen, VU stehen.<sup>803</sup> Diesen Tatbestand sah der Verband der privaten Bausparkassen auch im Hinblick auf die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen für gegeben an, da diese in den jeweiligen Ländern mit privaten Bausparkassen unmittelbar konkurrierten. Der Verband der Privaten Bausparkassen kritisierte mit gleicher Stellungnahme vom 18. Februar 1950, dass die Beaufsichtigung der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen durch die Länder „nach fachlichen Gesichtspunkten“ nicht gewährleistet sei. Dieser Aspekt hat bereits zum damaligen Zeitpunkt empirisch insofern sehr kurz gegriffen, da bis dato, ebenso wie in der

---

<sup>800</sup> Vgl. Lehmann (1950a), S. 164.

<sup>801</sup> Die Entstehung des § 2 Abs. 3 VAG (a.F.), wonach die öffentlich-rechtlichen Wettbewerbs-Versicherungsunternehmen, die über den Bereich eines Landes hinaus tätig sind, durch das Bundesaufsichtsamt zu beaufsichtigen seien, war zunächst verfassungsrechtlich im Hinblick auf Art. 74 Nr. 11 GG umstritten (konkurrierende Gesetzgebung des Bundes). Nach herrschender Meinung setzte sich bei der Entstehung dieser gesetzlichen Bestimmung schließlich der Gedanke durch, dass nicht die (private oder öffentlich-rechtliche) Unternehmensform, sondern vielmehr die privatrechtliche Natur des Versicherungsverhältnisses entscheidend sei, unabhängig davon, ob ein Versicherungsvertrag bei einem privaten oder öffentlich-rechtlichen VU abgeschlossen wird. Vgl. Möller (1950), S. 24; Raiser (1950), S. 178f.; Schmitt-Lermann (1950), S. 70f.

<sup>802</sup> Außerdem steht dies dem Art. 74 GG nicht entgegen vgl. BVerfG Beschluss vom 27. Oktober 1959, abgedruckt in Versicherungsrecht (1960), S. 50.

<sup>803</sup> Vgl. § 2 Abs. 3 VAG (a.F.).

Folgezeit, die Bausparkassenaufsicht der Länder über die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen intakt war, was nicht zuletzt die Stabilität des öffentlichen Bausparksektors zum Ausdruck gebracht hat. Denn der öffentliche Bausparksektor hatte anders als der private Bausparkassensektor bis dato keine (Existenz gefährdende) Krise durchlaufen. Ursächlich für die Stabilität im öffentlich-rechtlichen Bausparkbereich war die seit Gründung der ersten öffentlich-rechtlichen Bausparkasse praktizierte Arbeitsteilung mit den Sparkassen im Realkreditgeschäft.

Eine Gegenstellungnahme des DSGV, dessen Interessen nach eigenem Bekunden in der Stellungnahme des Verbandes der privaten Bausparkassen nicht Berücksichtigung fanden, ließ nicht lange auf sich warten. In seiner Gegenstellungnahme vom 15. März 1950 lehnte der DSGV insbesondere die Forderung nach einer gemeinsamen Bausparkassenaufsicht ab. Der DSGV führte dabei mehrere Gründe an: Erstens seien von den 1950 in der Bundesrepublik tätigen 13 öffentlich-rechtlichen Bausparkassen, zehn Bausparkassen rechtlich unselbständige Einrichtungen oder Abteilungen von Girozentralen bzw. Landesbanken gewesen oder, wie in zwei Fällen, von Sparkassen (Braunschweig und Bremen).<sup>804</sup> Da die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen ähnlich wie die Sparkassen auf regionaler Ebene operierten und das Bausparen als „Ergänzungsgeschäft“ innerhalb der Sparkassenorganisation betrachtet wurde, sah der DSGV eine sachliche Verbindung zwischen den verschiedenen Institutionen vorliegen. Da die Sparkassen von den jeweiligen Landesministerien (Innen- bzw. Finanzministerien) beaufsichtigt wurden, könne nach Ansicht des DSGV die Aufsicht daher auf die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen ausgeweitet werden.<sup>805</sup>

Zweitens merkte der DSGV an, würde es zu „unerträglichen Verhältnissen führen“, wenn, wie bei der Mehrheit der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen, die Mutterunternehmen (Girozentralen bzw. Sparkassen) von einer anderen Institution beaufsichtigt werden würden als deren Tochtergesellschaften. Eine gemeinsame Aufsicht über Mutter- und Tochtergesellschaften erscheint in der Tat zunächst richtig zu sein. Dennoch stellt sich die Frage, ob dies sachlich sinnvoll erscheint, da sich die Grundgeschäfte von Sparkassen und Bausparkassen dem Wesen nach sehr stark voneinander unterscheiden und beide getrennt bilanzieren. Ferner heißt es in Punkt 2 der Begründung, die „Versicherungsaufsichtsbehörden [seien] nicht vertraut“ mit den „speziellen Verhältnisse[n] bei den öffentlich-rechtlichen Landesbanken und Spar-

---

<sup>804</sup> Lediglich eine öffentlich-rechtliche Bausparkasse (Badische Landesbausparkasse Karlsruhe – AÖR) fungierte als rechtlich selbständiges Institut so der DSGV.

<sup>805</sup> Ferner führte der DSGV in seiner Ausführung an, dass die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen auch nicht im Jahre 1931, als die privaten Bausparkassen dem VAG unterstellt wurden, unter jene Aufsicht fielen, wobei allerdings letzte Begründung des DSGV keiner materiellen Prüfung standhält, da ein solches Handeln nach dem Motto, „alles so sein lassen, wie es ist“, nicht zweckmäßig erscheint.

kassen“. Dieser Aspekt greift jedoch zu kurz, weil er der Aufsichtsbehörde jede Kompetenz zur Einarbeitung in die Materie absprechen würde, abgesehen davon, dass die Aufsicht über Bausparkassen bereits seit 1931 existierte.

Weiter führte der DSGV aus, seien die privaten Bausparkassen im Jahre 1931 zufällig unter die Aufsicht der Versicherungsaufsicht gekommen, weshalb diese Regelung, also die unterschiedliche Aufsichtspraxis über die beiden Bausparkassengruppen, beibehalten bleiben sollte.<sup>806</sup> Vielmehr dominiert nach Auffassung des DSGV die Kreditinstitutseigenschaft den Unternehmenstypus der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen, der eine Versicherungsaufsicht konträr gegenüber stehen würde. Ohnehin, so der DSGV weiter, beständen zwischen dem (öffentlich-rechtlichen) Bausparwesen und dem Versicherungswesen immer weniger Parallelen (z.B. versicherungsmathematische Aspekte). Bei der Charakterisierung der Bausparkassen als Kreditinstitute lag der DSGV zwar auf Linie mit dem Verband der Privaten Bausparkassen, allerdings lehnte er anders als die Privaten eine einheitliche Beaufsichtigung durch das Versicherungsaufsichtsamt kategorisch ab.

Die Befürchtung, dass es Wettbewerbsverzerrungen zwischen den beiden Gruppen geben könne, entgegnete der DSGV vornehmlich damit, dass eine für beide Gruppen zuständige Aufsichtsbehörde „den Besonderheiten beider Gruppen nicht Rechnung tragen würde“. Dieser Begründung stand jedoch faktisch entgegen, dass die Geschäftsstelle der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen die Geltung des Wettbewerbsabkommens 1936 der Kreditinstitute mit der Begründung für die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen ablehnte, dass das Wettbewerbsabkommen auch nicht für die privaten Bausparkassen gelte. Insofern stellt sich des Weiteren die Frage, inwieweit diese Argumentationskette des DSGV bezüglich eventueller Wettbewerbsverzerrungen ganz schlüssig war, da der DSGV auf dieser Ebene beide Bausparkassengruppen dem Grundsatz nach als gleichartig ansah. Schließlich lehnte der DSGV eine gemeinschaftliche und einheitliche Aufsicht über alle Bausparkassen ab.<sup>807</sup>

Der Streit darüber, wer die privaten und öffentlich-rechtlichen Bausparkassen beaufsichtigen sollte, wurde vor allem auf Verbandsebene ausgetragen.<sup>808</sup> Da zum damaligen Zeitpunkt keine zentrale Kreditwesenaufsicht existierte, war eine Fortführung des *Status quo* bei der Bau-

---

<sup>806</sup> Dieser Aspekt der Zufälligkeit ist insofern interessant, als das Lehmann, im Jahre 1950 Hauptgeschäftsführer des Verbandes der Privaten Bausparkassen, dies (später) auch so sieht; vgl. Lehmann/Schäfer (1977), S. 30.

<sup>807</sup> Vgl. auch Michaelis (1950), S. 329f.

<sup>808</sup> Der Verband der Privaten Bausparkassen konterte in einer weiteren Stellungnahme vom 27. März 1950, dass der DSGV das Argument, es handele sich bei öffentlich-rechtlichen Bausparkassen um öffentlich-rechtliche Wettbewerbsanstalten, nicht entkräften. Der Verband der Privaten Bausparkassen kritisierte wiederum jeden vom DSGV zuvor vorgetragenen Punkt, wobei es zu keiner weiteren offiziellen Erwiderung des DSGV im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens kam.

sparkassenaufsicht durchaus nahe liegend, andererseits wurde damit eine für alle Seiten zufrieden stellende Lösung nur aufgeschoben, nicht jedoch aufgehoben. Dies sowohl die privaten Bausparkassen unter Einbeziehung in die Versicherungsaufsicht betreffend, als auch die öffentlich-rechtlichen Institute unter Fortführung der Länderaufsicht. Den ökonomischen Prinzipien des freien und fairen Wettbewerbs folgend, wäre eine einheitliche Regelung besser Rechnung getragen worden. Wie sich in der weiteren Entwicklung über das Zustandekommen des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungs- und Bausparwesen zeigte, geschah dem nicht so, wobei sich dabei die Interessen der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen und der Bundesländer deckten.<sup>809</sup>

Obwohl es sich materiell bei den öffentlich-rechtlichen Bausparkassen um öffentliche Wettbewerbsanstalten handelt, wurden diese vom Gesetz über die Errichtung eines Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungs- und Bausparwesen vom 31. Juli 1951 ausgenommen.<sup>810</sup> Für die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen blieb es somit bei der Anstaltsaufsicht durch die Länder, wie sie seit Gründung der ersten öffentlich-rechtlichen Institute existierte. Eine Übertragung der Landesaufsicht auf die Bundesaufsicht bei den öffentlich-rechtlichen Bausparkassen war nach dem Gesetz nicht möglich. Diese Regelung ist nicht nur aus Wettbewerbsaspekten, sondern auch unter Effizientgesichtspunkten kritisch zu hinterfragen, weil damit ein Kapazitätsaufbau in den Ländern einherging. Denn in jedem Land mussten fortan Verwaltungsstrukturen aufgebaut und finanziert sowie Mitarbeiter speziell für die Bausparkassenaufsicht ausgebildet werden.

Einzigste Ausnahme der nun zweigleisigen Aufsicht war, dass die privaten Bausparkassen nicht mehr föderal, sondern zentral wie die Versicherungsunternehmen beaufsichtigt wurden.<sup>811</sup> Damit wurde einer mehr als 20 Jahre dauernden Diskussion und Entwicklung über eine einheitliche materielle Bausparkassenaufsicht Vorschub geleistet. Das Aufsichtsrecht über die privaten Bausparkassen war somit weiterhin in den Spezialvorschriften der §§112 bis 121 VAG geregelt.<sup>812</sup>

---

<sup>809</sup> Vgl. Hoffmann (1964), S. 260. Denn die Länder waren direkt bzw. indirekt meist Eigentümer der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen.

<sup>810</sup> Vgl. BGBl. (1951), I, S. 480.

<sup>811</sup> Damit wurde die „Rechtszersplitterung der Nachkriegszeit“ beendet; vgl. Schäfer (1991), S. 259. Zu den verfassungsrechtlichen Problemen im Rahmen der Gründung des BAV vgl. Weber (1950), S. 229ff.

<sup>812</sup> Das VAG hat lediglich in zwei Bestimmungen dafür gesorgt, dass eine gewisse Zusammenarbeit zwischen den Aufsichtsbehörden für die privaten und öffentlich-rechtlichen Bausparkassen gesichert ist. § 151 Abs. 2 VAG bestimmt, dass die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen dem VAG zwar nicht unterstellt sind, aber dem BAV bestimmte Zählnachweise über ihren Geschäftsbetrieb einzureichen haben. Ferner bestimmt § 152 VAG, dass das BAV und die aufsichtsführenden Landesbehörden sich dazu verpflichten, ihre Rechts- und Verwaltungsgrundsätze bei der Beaufsichtigung der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen gegenseitig mitzuteilen.

Vor dem Erlaß des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungs- und Bausparwesen wurde bereits über die Einbeziehung der öffentlichen Bausparkassen unter die Aufsicht des Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungs- und Bausparwesen diskutiert.<sup>813</sup> Die Entscheidung darüber wurde jedoch auf ein später noch zu verabschiedenden Bundesgesetz über das Kreditwesen vertagt, welches erst 1961 in Kraft trat.<sup>814</sup> Darüber hinaus gab es anfänglich einen Ressortstreit zwischen dem Bundesministerium für Wirtschaft (BWM) unter Leitung von Ludwig Erhard und dem Bundesministerium für Finanzen (BFM) unter Minister Fritz Schäffer darüber, welchem der beiden Ministerien das BAV als nachgeordnete Bundesoberbehörde unterstehen sollte; letztlich wurde das BAV dem BFM als Bundesoberbehörde zugeordnet.<sup>815</sup>

#### **4.2.5.2.4 Das Kreditwesengesetz von 1961**

Erst rund ein Jahrzehnt später, nachdem Versicherungs- und Bausparaufsicht bundeseinheitlich geregelt wurden, kam es zu einer bundeseinheitlichen Gesetzgebung über die Bankenaufsicht. Im Rahmen der Vorbereitung auf dieses Gesetz (Gesetz über das Kreditwesen vom 10. Juli 1961) wurde erneut die Frage diskutiert, in wie weit die Institution Bausparkasse aufsichtsrechtlich zu behandeln sei. Diese Frage rückte –sachlich gesehen– insofern in den Vordergrund, als dass die Tätigkeit der Bausparkassen „in steigendem Umfang kreditinstitutsähnlich geworden ist“.<sup>816</sup> Der Verabschiedung des KWG von 1961, das in seinen Grundzügen auch heute noch gilt, ging ein langer Prozess voraus, dessen Entwicklungslinien für das Bausparwesen nicht unbedeutend waren.

Bis Kriegsende war das Reichskreditwesengesetz als Vorläufer des seit 1961 gültigen KWG in seiner Fassung vom 25. September 1939 in Kraft.<sup>817</sup> Die hoheitlichen Befugnisse der Bankenaufsicht gingen mit der Auflösung des Reichsaufsichtsamtes für das Kreditwesen am 18. September 1944 fortan auf den Reichswirtschaftsminister und die materielle Aufsicht auf das Reichsbankdirektorium über. Damit wurde die Aufsicht zentralisiert. Bis zur Verabschiedung des KWG 1961 existierte seit Kriegsende allerdings keine einheitliche Regelung mehr über die Ausgestaltung der Bankenaufsicht. Vielmehr vollzog sich die Praxis von Bankenregulie-

---

<sup>813</sup> Vgl. Bundestagsdrucksache I/1152 Anlage 2 [zitiert bei Lehmann/Schäfer (1977), S. 31].

<sup>814</sup> Vgl. Stenographenbericht über die 148. Sitzung des Deutschen Bundestages, S. 5896 vom 7. Juni 1951. Danach beabsichtigte der FDP-Abgeordnete und Wohnungsbauexperte V.E. Preusker (und spätere Bundeswohnungsbauminister, 1953-57), eine einheitliche Bausparkassenaufsicht in dem noch zu schaffenden Gesetz über die Bankenaufsicht zu regeln. Zum Zustandekommen und den damit verbundenen Schwierigkeiten einer bundeseinheitlichen Versicherungs- und Bausparaufsicht vgl. Daniel (1952), S. 5f.

<sup>815</sup> Vgl. o.V. (1951), S. 434.

<sup>816</sup> Vgl. Szagunn/Neumann (1961), S. 20.

<sup>817</sup> Vgl. RGBl. I S. 1955 vom 25.09.1939.

rung und –aufsicht in dieser Zeitspanne auf verschiedenen Ebenen.<sup>818</sup> Dabei waren in der unmittelbaren Nachkriegszeit formell die einzelnen Besatzungsmächte für die Bankenaufsicht zuständig, wobei die Wirtschaftsministerien der Bundesländer die hoheitlichen Funktionen ausübten.<sup>819</sup> Aufgrund der staatsrechtlichen Gegebenheiten schien es zudem fraglich, in wie weit das KWG noch geltendes Recht war und bindenden Charakter –auch für die Bausparkassen– hatte.<sup>820</sup> Nach herrschender Meinung, blieben die Bestimmungen des KWG, abgesehen von einigen Ausnahmen, jedoch wirksam.

Bereits 1949 und 1950 wurden verschiedene Gesetzesentwürfe vorgelegt, die sich mit dem Thema einer allgemeinen Bankenaufsicht auseinandersetzten.<sup>821</sup> Sämtliche dieser Entwürfe orientierten sich dabei an der alten KWG-Fassung aus dem Jahre 1939, die wiederum sehr eng an das KWG von 1934 angelehnt war. Die Bundesregierung stellte die Neuordnung des Kreditwesens jedoch zurück, da der Neuordnung einer Währungs- und Notenbankgesetzgebung zunächst höhere Priorität eingeräumt wurde. Zwischenzeitlich gab es einen Beschluss der Bankaufsichtsbehörden der Länder vom 14. Mai 1954 gemäß §3 Abs. 3 Satz 2 des Mantelvertrages zwischen den Spitzenverbänden der Kreditinstitute vom 22. Dezember 1936, wonach die Bausparkassen allerdings materiell als Kreditinstitute qualifiziert wurden.<sup>822</sup> Allerdings hatte dieser Beschluss, da auf Länderebene getroffen, keinen Einfluss auf die Aufsichtsregelungen der Bausparkassen insgesamt. Einen ersten Anlauf zu einer bundeseinheitlichen Bankenaufsicht einschließlich einer für die Bausparkassen betreffenden Regelung, der deren Ausgliederung vom KWG vorsah, gab es, als die Bundesregierung im Jahre 1957 einen Gesetzesentwurf über die Errichtung eines Bundesaufsichtsamtes für das Kreditwesen (Bundesrat-Drucksache Nr. 9/57) vorlegte.<sup>823</sup> Dieser Entwurf wurde im Bundesrat am 8. Februar 1957 beraten und schließlich abgelehnt. Dieser Entwurf, im Bundestag im Rahmen der ersten Lesung abgelehnt, wurde in der 2. Wahlperiode nicht wieder aufgegriffen. Die Verabschiedung

---

<sup>818</sup> Mit dem von den Landesregierungen gegründeten Sonderausschuss Banken zur Koordinierung der Aufsicht in den einzelnen Bundesländern wurde ebenfalls noch keine befriedigende, wohl aber eine praktikable, Lösung geschaffen. Vgl. Mayer (1981), S. 16.

<sup>819</sup> Mit Ausnahme von Bremen, wo der Finanzsenator für die Bankenaufsicht zuständig war.

<sup>820</sup> Der von Plückerbaum in „Die Sparkasse“ im Jahre 1956 erschienene Artikel „Zur Frage des Depositenrechts privater Bausparkassen“ macht all zu sehr deutlich, wie groß die Rechtsunsicherheit bezüglich der Anwendbarkeit des KWG von 1934 bzw. 1939 in der Nachkriegszeit war. Vgl. Plückerbaum (1956), S. 103ff.

<sup>821</sup> Dazu zählen: der „Entwurf eines Gesetzes die Kreditinstitute betreffend“ der Bank deutscher Länder vom 5. Mai 1949; der Entwurf eines „Bundesgesetzes über die Beaufsichtigung der Kreditinstitute“ vom Hessischen Finanzministerium vom 30. Mai 1949; der „Entwurf eines Bundesgesetzes über das Kreditwesen“ der Arbeitsgemeinschaft des privaten Bankgewerbes im Dezember 1950.

<sup>822</sup> Diese Qualifizierung bzw. Zuordnung erfolgte über die Negativabgrenzung des §3 Abs. 1 des Mantelvertrages, wonach als „Nichtbankierkundschaft“ diejenige Kundschaft zählte, die nicht Bank- oder Sparkassengeschäfte im Sinne des §1 KWG betrieb; Bausparkassen galten demnach jedoch als „Bankierkundschaft“. Vgl. Lehmann (1954), S. 78ff.

<sup>823</sup> Einen Überblick über die Aufgaben, die Organisation und die Durchführung der Aufsicht durch das Bundesaufsichtsamt über das Kreditwesen erhält man bei Mayer (1982), S. 124-128.

des Gesetzes über die Deutsche Bundesbank vom 26. Juli 1957 brachte erst wieder Bewegung in den Prozess zur Kreditwesengesetzgebung.

Am 18. Januar 1958, zu Beginn der 3. Wahlperiode, legte das BWM erneut einen Entwurf eines Gesetzes über das Kreditwesen vor. Der Entwurf wurde dem Bundesrat am 27. Februar 1959 zugestellt und von diesem am 20. März 1959 an die Bundesregierung zurückgegeben.<sup>824</sup> Bereits in der Begründung des Gesetzesentwurfes zu § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 heißt es ausdrücklich, dass die Bausparkassen „von diesem Gesetz freigestellt [werden], soweit sie nicht Bankgeschäfte betreiben, die keine typischen Bausparkassengeschäfte sind“.<sup>825</sup> Der Bundesrat lehnte den KWG-Entwurf insbesondere aufgrund der vorgesehenen Zentralisierung der Bankenaufsicht ab.<sup>826</sup> Der Entwurf wurde in leicht modifizierter Form am 25. Mai 1959 von der Bundesregierung im Bundestag eingebracht. Anschließend wurde der Gesetzesentwurf in langwierigen Beratungen im Wirtschaftsausschuss des Deutschen Bundestages umgearbeitet.<sup>827</sup> Die Deutsche Bundesbank plädierte nach einem Beschluss des Zentralbankrates vom 26. Mai 1959 für eine unmittelbare Einbeziehung sowohl der privaten, als auch der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen in das KWG sowie eine für beide Gruppen geltende vereinheitlichte Aufsicht unter dem Dach des zu gründenden Bundesaufsichtsamtes für das Kreditwesen. Der Deutsche Bundestag verabschiedete das KWG schließlich in seiner Sitzung vom 15. März 1961. Nach einem gescheiterten Versuch des Bundesrates, den Vermittlungsausschuss in dieser Sache anzurufen, da der Bundesrat dieses Gesetz als durch ihn zustimmungspflichtig ansah, wurde das KWG am 10. Juli 1961 (BGBl. I S. 881) verkündet und trat schließlich am 1. Januar 1962 in Kraft.

Die Gründe für die vergleichsweise spät zustande gekommene bundeseinheitliche Bankenaufsichtsgesetzgebung waren dabei mehr oder weniger trivial. Es bestand schlichtweg kein zwingendes Erfordernis zu einer solchen Lösung, zumal sich der Bankensektor in den 1950er Jahren als stabil erwies.<sup>828</sup> Gleichwohl war es notwendig, die Zuständigkeiten über die Bankenaufsicht neu zu regeln, da die Aufsicht einerseits sehr wohl zersplittert war und andererseits mit dem Grundgesetz eine neue verfassungsrechtliche Regelung in Kraft trat, in deren Lichte

---

<sup>824</sup> Vgl. Bundestagsdrucksache 884 / 3. Wahlperiode, Bundesrats-Drucksache 50/59.

<sup>825</sup> Vgl. Aus der Begründung des Gesetzes im Regierungsentwurf (Bundesrats-Drucksache 50/59).

<sup>826</sup> Vielmehr wurde vom Land Baden-Württemberg im Bundesrat ein Entwurf über ein Gesetz über Zinsen, Gebühren und Wettbewerb der Kreditinstitute eingebracht, mit dem Ziel das Vorhaben der Bundesregierung mit dem eigenen Vorschlag zu torpedieren; vgl. Bundesratsdrucksache 125/58.

<sup>827</sup> Vgl. Bundesanzeiger vom 9. November 1960.

<sup>828</sup> Vgl. Zimmerer/Schönle (1962), S. 21.

das KWG in der Fassung von 1939 fragwürdig erschien.<sup>829</sup> Das KWG von 1961 schloss somit eine bestehende Lücke in Aufsichtsrecht und -praxis.<sup>830</sup> Im Zentrum der Auseinandersetzungen beim Zustandekommen des KWG von 1961 standen die divergierenden Vorstellungen von Bundesrat und Bundestag.<sup>831</sup> Dabei ging es primär um die Frage, ob und in wie weit die bis dato geltende föderale Aufsichtskompetenz der Länder durch eine zentralisierte Aufsicht des Bundes substituiert werden sollte. Die für das Bausparkwesen relevanten Problemfelder, insbesondere die latente Wartezeitproblematik und sämtliche mit ihr verbundenen Liquiditäts- und Refinanzierungsaspekte, blieben im Gesetzgebungsverfahren weitestgehend ausgespart.

Die von der Bundesbank und dem Verband der Privaten Bausparkassen erhobene Forderung, alle Bausparkassen in das KWG mit einzubeziehen, wurde vom Wirtschaftsausschuss des Deutschen Bundestages abgelehnt.<sup>832</sup> Die Forderung von Bundesbank und dem Verband der Privaten Bausparkassen gründete darauf, dass die Bestimmungen des VAG mitunter nicht mehr relevant bzw. zeitgemäß waren und dass es sachgerecht sei, die Bausparkassen vom VAG freizustellen und dem KWG zu unterstellen.<sup>833</sup> Der DSGV sowie andere Vertreter der öffentlichen Bausparkassen bezogen dagegen während der gesamten Diskussion und des Gesetzgebungsprozesses Opposition gegenüber einer Vereinheitlichung der Aufsicht.<sup>834</sup> Es blieb im Rahmen der KWG-Novellierung zwar dabei, dass sowohl öffentlich-rechtliche als auch private Bausparkassen einer allgemeinen Bankenaufsicht durch das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen unterstanden, soweit sie Depositengeschäfte im Sinne des Gesetzes betrieben. Allerdings versuchte der Gesetzgeber, eine Lösung des materiellen Aufsichtsrechts über die Bausparkassen zu vermeiden. Dies kam in der Fiktion der gesetzlichen Regelung des § 2 Absatz 3 KWG zum Ausdruck, wonach die privaten und öffentlichen Bausparkassen ausdrücklich mit den „ihnen eigentümlichen Geschäften“ von der Bankenaufsicht ausgenommen bzw. freigestellt sind, obwohl sie andererseits ihre Kreditinstitutseigenschaft beibehalten.<sup>835</sup> Dieser Passus im Gesetz spiegelte *de facto* die Fortführung des *Status quo* in der Frage der Bausparkassenaufsicht wider. Der Gesetzgeber hat die Klärung eines einheitlichen materiellen Aufsichtsrechts über die gesamten Bausparkassen auch deshalb im Rahmen der KWG-

---

<sup>829</sup> Vgl. Möhring/Nirk (1976), S. 14f.; im Bericht des Wirtschaftsausschusses des Deutschen Bundestages heißt es zur Begründung der Novellierung des KWG, dass „wichtige Einzelvorschriften in ihrer Ausgestaltung den veränderten wirtschaftspolitischen Grundanschauungen und der durch das Grundgesetz geschaffenen verfassungsrechtlichen Lage angepasst werden mussten“ und dass „das geltende Recht im Laufe der Zeit unübersichtlich geworden war“; vgl. Bericht des Wirtschaftsausschusses des Bundestages, Teil A Abschnitt I Nr. 3

<sup>830</sup> Zur Kritik an der Novellierung des KWG von 1961 vgl. Szagunn/Neumann (1961), S. 19f.

<sup>831</sup> Vgl. Szagunn/Neumann (1961), S. 15; Ambrosius (1998), S. 158f.

<sup>832</sup> Vgl. Lehmann (1960), S. 52ff.; Deutsche Bundesbank (1961), S. 8f.; Zimmerer/Schönle (1962), S. 120.

<sup>833</sup> Vgl. zu den einzelnen Aspekten im VAG und kritischen Anmerkungen dazu Lehmann (1960), S. 52ff.

<sup>834</sup> Vgl. Weber (1958), S. 319f.

<sup>835</sup> Eigentümliche Geschäfte i.S. des KWG sind beim Bausparen die weitgehende Identität von Sparer und Kreditnehmer. Vgl. Schork (1961), S. 1158f.

Novelle 1961 ausgeklammert, weil er die Lösung übergeordneter bankaufsichtsrechtlicher Probleme durch weitere Verzögerungen und Komplikationen im Gesetzgebungsprozess nicht behindern wollte.<sup>836</sup> Die Bausparkassenaufsicht stellte in diesem Zusammenhang ein komplexes Aufgabengebiet dar.

Es ist ferner anzunehmen, dass der Bundestag in der Bausparkassenfrage die Interessenlage des ohnehin gegenüber sämtlichen Zentralisierungsvorhaben kritisch eingestellten Bundesrates nicht weiter zurückdrängen wollte. Denn die Überlegungen einer Regelung der Bausparkassenaufsicht liefen nämlich ebenso wie die allgemeine Bankenaufsichtsregelung auf eine Zentralisierung hinaus und hätten die Länder in ihrer regionalen Aufsichtskompetenz weiter eingeschränkt.<sup>837</sup> Insofern trat die erforderliche Harmonisierung des Bausparrechts – einschließlich des Wettbewerbsrechts der Bausparkassen – bei diesem machtpolitischen Kompetenzgerangel zwischen Bund und Ländern zurück. Der Gesetzgeber hat jedoch den Erlaß eines Bausparkassengesetzes in Aussicht gestellt, und der Bundestag nahm im Rahmen der Verabschiedung des KWG am 16. März 1961 eine Entschließung an, in welcher die Bundesregierung ersucht wurde, in der Folgezeit den Entwurf eines Gesetzes vorzulegen, welches das materielle Aufsichtsrecht der Bausparkassen sowie eine einheitliche Fachaufsicht über diese regelt.<sup>838</sup> Die nach Verabschiedung des KWG im Jahre 1961 vorgefundene Situation, wonach die privaten Bausparkassen der Aufsicht des BAV unterlagen und für die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen kein spezielles Aufsichtsrecht besteht, wurde vom Wirtschaftsausschuss des Bundestages als unbefriedigend angesehen.<sup>839</sup> Nichts desto trotz brachte der Wirtschaftsausschuss insbesondere mit der Formulierung, dass „die Bausparkassen ein organischer Bestandteil des Realkreditgewerbes geworden sind“ zum Ausdruck, dass der Gesetzgeber den Bausparkassen einen festen Platz innerhalb der Finanzinstitutionen der Bundesrepublik Deutschland zugewiesen hat und sie als wesentlichen Bestandteil dieses Finanzsystems aner-

---

<sup>836</sup> Vgl. Szagunn/Neumann (1961), S. 73; Schork (1961), S. 1158.

<sup>837</sup> Vgl. Ambrosius (1998), S. 158f.

<sup>838</sup> Vgl. die Formulierung des Entschließungsantrages im Deutschen Bundestag (Bundestagsdrucksache 2563): „Der Bundestag ersucht die Bundesregierung, den gesetzgebenden Körperschaften alsbald den Entwurf eines Gesetzes vorzulegen, das die Aufsicht über die Bausparkassen neu ordnet. In dem Entwurf soll 1. das materielle Aufsichtsrecht für die privaten und öffentlich-rechtlichen Bausparkassen einheitlich geregelt werden; 2. eine einheitliche Fachaufsicht für private und öffentlich-rechtlichen Bausparkassen durch das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen vorgesehen werden.“ Vgl. Bericht des Wirtschaftsausschusses des Bundestags Teil A Abschnitt I Nr. 2 sowie Einleitung Abschnitt VI und Bundestags-Drucksache III/2563, Stenographenbericht über die 152. Sitzung.

<sup>839</sup> Vgl. Bericht des Wirtschaftsausschusses über den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes über das Kreditwesen – zu Drucksache 2563 S. 3, wo es heißt: „Er (der Ausschuss) ist der Ansicht, daß die Bausparkassen entsprechend ihrer wirtschaftlichen Funktion der Bankenaufsicht unterstellt werden müssen. Damit ist es indessen nicht getan. Vielmehr muß auch ein für alle Bausparkassen geltendes materielles Aufsichtsrecht geschaffen werden, das der Tatsache Rechnung trägt, daß die Bausparkassen ein organischer Bestandteil des Realkreditgewerbes geworden sind. Materielles und formelles Recht sollten aber, da sie sich in ihrer konkreten Ausgestaltung in gewissem Umfange gegenseitig bedingen, in einem Gesetz vereinigt werden.“

kennt.<sup>840</sup> Dieser Umstand lässt sich vor allem auf den wirtschaftlichen Beitrag und die Transformationsleistungen zurückführen, den die Institution Bausparkasse in der Wiederaufbau-phase nach dem Zweiten Weltkrieg erbracht hat. Die Wahrnehmung der Bausparkassen in der Öffentlichkeit und vor dem Gesetzgeber war, wie die Entwicklung in den 1930er Jahren gezeigt hatte, nicht immer positiv.<sup>841</sup>

Perspektivisch hat sich mit dem Abschluss des Kreditwesengesetzes von 1961 der Kreis der allgemeinen Bankenaufsichtsgesetzgebung nach dem Zweiten Weltkrieg geschlossen, allerdings blieb die Bausparkassenfrage weiterhin ungeklärt, wie es der Gesetzgeber denn auch explizit in der Gesetzesbegründung zum KWG formulierte.<sup>842</sup>

#### **4.2.5.2.5 Harmonisierung des Bausparrechts: Bausparkassengesetz und Bausparverordnung 1973**

Nachdem der Gesetzgeber in der KWG-Novelle 1961 das Bausparwesen weitestgehend ausgeklammert hatte, setzte sich der Gesetzgebungsvorgang mit dem Ziel einer Vereinheitlichung des Bausparkassenrechts bald fort. Die Bausparkassenverbände übermittelten noch im Jahr 1962 ihre Vorstellungen und Wünsche über ein Bausparkassengesetz dem zuständigen Bundeswirtschaftsministerium.<sup>843</sup> Dabei rückten Aspekte zur inhaltlichen Ausgestaltung des Gesetzes zunehmend in den Vordergrund. Denn der institutionelle Rahmen, den dieses Gesetz zu einem späteren Zeitpunkt vorgeben würde, hätte weitgehende Auswirkungen auf die Geschäftspolitik und die Freiheitsgrade der Bausparkassen und würde somit deren Handlungsspielraum maßgeblich determinieren.

Der Deutsche Bundestag hatte bereits in seinem Entschließungsantrag am 16. März 1961 ein Bausparkassengesetz vorgesehen, dennoch war den Verbandsvertretern daran gelegen, den Terminus „Bausparkassengesetz“ gegenüber einem möglicherweise zustande kommenden „Bauspargesetz“ eng abzugrenzen, da sie für die Bausparkassen die potentielle Gefahr sahen, dass eventuell nur ein Bauspargesetz verabschiedet werden könnte.<sup>844</sup> Der materielle Unterschied zwischen einem Bauspargesetz und einem Bausparkassengesetz hätte darin gelegen, dass ein Bauspargesetz sämtlichen Kreditinstituten das Betreiben von Bauspargeschäften er-

---

<sup>840</sup> Vgl. Michaelis (1963), S. 115.

<sup>841</sup> Vgl. Müller (1999), S. 90ff. sowie S. 136ff.

<sup>842</sup> Das KWG reiht sich ein in eine Vielzahl von Gesetzen (u.a. das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen und das Gesetz über die Deutsche Bundesbank im Jahre 1957), welche einen Beitrag zur Konsolidierung der Wirtschaftsverfassung in der noch jungen Bundesrepublik Deutschland leisteten. Denn die 1950er und die frühen 1960er Jahre können durchaus als eine Periode bezeichnet werden, welche durch Korrektur, Neuordnung und Konsolidierung geprägt war. Vgl. Ambrosius (1998), S. 156.

<sup>843</sup> Vgl. Lehmann/Schäfer/Cirpka (1987), S. 29.

<sup>844</sup> Vgl. die von den beiden Verbandsgeschäftsführern (Rechtsanwalt Dr. Werner Lehmann für den Verband der Privaten Bausparkassen e.V. und Rechtsanwalt Helmut Geiger für die Geschäftsstelle der Öffentlichen Bausparkassen) abgedruckten Stellungnahmen: Lehmann (1962), S. 1081; Geiger (1962), S. 541.

laubt hätte. Dahingegen sieht ein Bausparkassengesetz vor, ganz in der Tradition der Arbeitsteilung im Realkreditgeschäft, dass diese Art von Geschäften ausschließlich der Institution Bausparkasse vorbehalten blieb. Den Verbänden war gemeinsam daran gelegen, dass die Bausparkassen das Privileg, Bauspargeschäfte zu betreiben, weiterhin ausschließlich für sich nutzen konnten, um den Wettbewerb im Bausparwesen zu begrenzen. In diesem materiell bedeutsamen Aspekt schlägt sich nicht zuletzt das seit der Bausparreform 1938 geltende Spezialitätsprinzip nieder, wie es auch im Hypothekenbankgeschäft üblich ist.<sup>845</sup> Der Gesetzgeber hatte, ohne dass es darüber Diskussionen gab (auch nicht von anderen Vertretern des Kreditgewerbes, die vielleicht an einem Einstieg in das Bauspargeschäft interessiert gewesen wären), schließlich in sämtlichen Entwürfen bis zur Verabschiedung des Gesetzes stets am Terminus „Bausparkassengesetz“ festgehalten. Die Verbände hatten aus berechtigtem Anlass, da der Wettbewerb im Kreditgewerbe in den 1960er Jahren allgemein an Stärke zunahm und sie den Markteintritt anderer Akteure fürchteten, die keine Bausparkassen waren, diesen Aspekt in ihren Stellungnahmen aufgenommen und begründet.<sup>846</sup>

Trotz Konsens bezüglich der Verabschiedung eines Bausparkassengesetzes, setzten die Verbände bei weiteren das Gesetz betreffenden Fragestellungen unterschiedliche Schwerpunkte. Der Verband der Privaten Bausparkassen betonte in seinen Ausführungen dabei die Definition des Bauspargeschäftes und damit die Abgrenzung zu nicht zulässigen Geschäften sowie die inhaltliche Ausgestaltung des Aufsichtsrechts. Deren Verbandsgeschäftsführer Werner Lehmann schlug daher zunächst eine Dreigliedrigkeit der zu erlaubenden Geschäfte für Bausparkassen vor.<sup>847</sup> Dazu zählte er die so genannten „eigentümlichen“ Bauspargeschäfte sowie Hilfs- und Nebengeschäfte. Der zulässige Umfang dieser drei Sparten determiniert schließlich das Aktiv- und Passivgeschäft der Bausparkassen. Zu den „eigentümlichen“ Geschäften, also dem Hauptgeschäft einer Bausparkasse, zählte er allen voran den Abschluss von Bausparverträgen sowie die Annahme von Bauspareinlagen und die Gewährung von Bauspardarlehen als originäres Grundgeschäft.<sup>848</sup> Hilfgeschäfte sind in dieser Klassifikation Geschäfte, die der Funktionserfüllung des Bauspargeschäftes dienen, jedoch aus verschiedenen Gründen nicht zu den „eigentümlichen“ Geschäften gezählt werden.<sup>849</sup> Zu den Hilfgeschäften zählt Lehmann insbesondere auf der Passivseite das Recht zur Ausgabe von Inhaber-

---

<sup>845</sup> Vgl. dazu die nach dem HypBankG zulässigen Geschäfte, die eng umrissen sind, insbesondere das so genannte Pfandbriefprivileg der Hypothekenbanken; § 5 HypBankG.

<sup>846</sup> Vgl. Lehmann (1962), S. 1081; Geiger (1962), S. 541.

<sup>847</sup> Vgl. Lehmann (1962), S. 1081ff.

<sup>848</sup> Vgl. Lehmann (1970a), S. 32f.; Degner/Röher/Wiechers (1993), S. 1122. Zu den Hauptgeschäften zählen des Weiteren der Abschluss und/oder die Vermittlung von Lebensversicherungsverträgen, die Vermittlung erstrangiger Hypotheken an zugeteilte Bausparer, die Aufnahme von Globalkrediten und schließlich die Gewährung und/oder Vermittlung von Zwischenkrediten.

<sup>849</sup> Vgl. Lehmann (1970a), S. 37; Degner/Röher/Wiechers (1993), S. 1122; Bellinger/Jokl/Reif (1994), S. 434.

schuldverschreibungen und das Depositenrecht, wobei beide Rechte zu einer Vergrößerung der Refinanzierungsbasis beitragen sollen sowie das Sofortdarlehensgeschäft auf der Aktivseite. Die Möglichkeit, die Refinanzierungsbasis der Bausparkassen durch die vorgenannten Emissionsgeschäfte aufrecht zu erhalten, stellte dabei in den folgenden Jahren eines der Hauptanliegen der privaten Bausparkassen dar.<sup>850</sup> Nebengeschäfte werden schließlich als Geschäfte definiert, die im Zusammenhang mit dem Kundeninteresse oder der betrieblichen Sozialpolitik stehen (z.B. die Gewährung von Personaldarlehen an Bausparer).<sup>851</sup> Letztlich stellte die Forderung, den Bausparkassen auch Hilfs- und Nebengeschäfte zu erlauben, nichts anderes als eine Erweiterung ihres geschäftspolitischen und wirtschaftlichen Spielraumes dar.

Bezüglich der Ausgestaltung der Kompetenzen der künftig zuständigen Aufsichtsbehörde strebte der Verband der Privaten Bausparkassen eine Lösung an, die zwischen dem „totalen Aufsichtsrecht“ des BAV und der freizügigeren Aufsicht des BAKred angesiedelt war.<sup>852</sup> Bzw. wünschte er eine Lösung, welche die institutsbezogene Bankenaufsicht mit Merkmalen der primär produktbezogenen Versicherungsaufsicht kombinierte, zumal das Bauspargeschäft einerseits in einem langfristigen Dauerschuldverhältnis begründet wird, welches den Bausparer schutzbedürftig macht, andererseits die sehr umfassende Versicherungsaufsicht den Geschäftsablauf behindert.<sup>853</sup> Ähnliche „liberale“ Anforderungen an das neue Gesetz und die Aufsichtspraxis formulierte die Geschäftsstelle der öffentlichen Bausparkassen.<sup>854</sup>

Die Stoßrichtung der von der Geschäftsstelle der Öffentlichen Bausparkassen formulierten Wünsche zu einem Bausparkassengesetz hatte annähernd dieselbe Zielrichtung wie jene des Verbandes der Privaten Bausparkassen.<sup>855</sup> Vor allem ging es den öffentlichen Bausparkassen um den Erhalt des Sofortdarlehensgeschäftes (sog. außerkollektives Geschäft) sowie die Möglichkeit der Übernahme von Bürgschaften für nachrangige Darlehen Dritter, also um den Erhalt von Geschäftspotentialen, die über das originäre Bauspargeschäft hinausgehen.<sup>856</sup> Parallel

---

<sup>850</sup> Vgl. Lehmann (1962), S. 540; Privates Bausparwesen (1966), S. 29.

<sup>851</sup> Vgl. Lehmann (1970a), S. 37-38; Degner/Röher/Wiechers (1993), S. 1122.

<sup>852</sup> Vgl. Lehmann (1962), S. 1082.

<sup>853</sup> Vgl. Starke (1960), S. 22ff.

<sup>854</sup> Vgl. Geiger (1962), S. 541; Michaelis (1963), S. 119; Werner (1964), S. 270. Darin wird es als ausreichend betrachtet, wenn die für die Bausparkassen zuständige Aufsichtsinstanz die Bedingungen für Bausparverträge und die zugrunde liegenden mathematischen Berechnungen vorgelegt bekommt und dafür Mindestanforderungen festgelegt werden. Außerdem sollten keine Eigenkapitalrelationen –wie im KWG vorhanden– von den Bausparkassen zu beachten sein.

<sup>855</sup> Die Geschäftsstelle der öffentlichen Bausparkassen hat ihre Vorstellungen und Wünsche dabei auf die Wahrung der Funktionen der Bausparkassen bei der nachstelligen Finanzierung des Wohnungsbaus, auf die Etablierung eines elastischen und liberalen Aufsichtsrechts sowie die Erhaltung der Organisationszuständigkeiten der Länder fokussiert.

<sup>856</sup> Das Sofortdarlehensgeschäft spielte seit Ende der 1950er Jahre für die öffentlichen Bausparkassen eine wesentlich größere Rolle als für die privaten Bausparkassen. Sofortdarlehen sind Darlehen, welche von Bausparkassen aus Eigenkapital oder Fremdmitteln ohne Bausparvertrag gewährt werden können. Sofortdarle-

dazu forderten die öffentlichen Bausparkassen eine Erweiterung des Passivgeschäftes im Hinblick auf die Ausgabe von Schuldscheindarlehen sowie Kassenobligationen, wohingegen das Depositenrecht für die öffentlichen Bausparkassen wegen ihrer Zugehörigkeit zur Sparkassenorganisation nicht in Betracht kam, da dem Wettbewerb innerhalb der Sparkassenorganisation seit je her Grenzen gesetzt sind.<sup>857</sup>

Nachdem die Vorschläge der Verbände dem für die Neuordnung des Bausparkassenrechts federführenden BMW übermittelt wurden, legte das Ministerium am 31. August 1963 den ersten Referentenentwurf eines Bausparkassengesetzes vor.<sup>858</sup> Dieser Entwurf war der Entschließung des Bundestages und den Wünschen der Bausparkassenverbände folgend als ein Bausparkassengesetz angelegt. In seiner Begründung verwies der Entwurf auf das im Realkredit herrschende Spezialitätsprinzip, welches die am 1. Januar 1963 in Kraft getretene Novelle zum Hypothekendarlehensgesetz erneut bestätigt habe, weshalb die Bausparkassen nicht in den erststelligen Realkredit eindringen sollten. Darin stellte das „Kollektiv“, die Identität von Sparer und Kreditnehmer, den Kern des Geschäftsfeldes dar. Die Abgrenzung der zulässigen Geschäfte entsprach weitgehend den Wünschen der Verbände, wobei die darin durchaus großzügig zugelassenen Nebengeschäfte die Aufgabenteilung im Realkreditgeschäft in Frage stellten, insbesondere das Sofortdarlehensgeschäft (für Nicht-Bausparer). Das vorwiegend von den öffentlichen Bausparkassen betriebene Geschäft mit der Übernahme von Bürgschaften für nachrangige Darlehen Dritter wurde dagegen nicht in den Kreis der zulässigen Geschäfte mit aufgenommen. Die Refinanzierung betreffende Aspekte gestand der Gesetzesentwurf den Bausparkassen sowohl das Depositenrecht zu als auch die Aufnahme von Globaldarlehen sowie ein begrenztes Emissionsrecht für Kassenobligationen mit maximal vierjähriger Laufzeit.

Ein Großteil der bereits im VAG verankerten Regelungen zum Bausparwesen blieb in diesem Gesetzesentwurf beibehalten, insbesondere der Schutz der Bausparer als primäres Ziel aller Aufsichtsregelungen. Jedoch enthielt der Entwurf auch zahlreiche Neuerungen gegenüber dem VAG mit zum Teil weit reichenden (wirtschaftlichen) Konsequenzen für die Finanzinstitution Bausparkasse. Dazu zählt in erster Linie, dass die Bausparkassen nunmehr nicht als eigenständige Unternehmensform neben Versicherungsunternehmen und Kreditinstituten be-

---

hen werden meist für die Tilgungstreckung von Bauspardarlehen und die Schließung von Finanzierungslücken, die bei mit Bauspardarlehen finanzierten Bauvorhaben auftreten, verwendet. Zu den Sofortdarlehen zählen als sonstige Baudarlehen auch erststellige Hypothekendarlehen. Vgl. Baumann (1963), S. 320f. Zu Wettbewerbsverzerrungen zwischen öffentlich-rechtlichen und privaten Bausparkassen im Bereich außerkollektiver Geschäfte vgl. Hofmann (1968), S. 462.

<sup>857</sup> Vgl. Geiger (1962), S. 541.

<sup>858</sup> Abgedruckt in: Privates Bausparwesen (1963), S. 132-144.

handelt werden sollten, sondern explizit zu Kreditinstituten gezählt wurden. Der Entwurf folgte dabei der Argumentation, dass die Bausparkassen aufgrund der von ihnen betriebenen Geschäfte nach (Annahme von Einlagen, Gewährung von Darlehen) zu den Kreditinstituten zu zählen seien, auch wenn sie durch Fiktion von den Vorschriften des KWG freigestellt wurden.<sup>859</sup> Diese Umwidmung wiederum führt zu einer Subsumption der Bausparkassen unter die Regelungen des KWG, sofern nicht Sondernormen im künftigen Bausparkassengesetz vorgesehen sind, und sich alle bis dato auf das Bausparkassengeschäft beziehenden Vorschriften des VAG (insbesondere §§112ff VAG), des Gesetzes über die Errichtung eines BAV sowie der dazu ergangenen Durchführungsverordnungen aufgehoben wurden.<sup>860</sup> Die Zuständigkeit der Aufsicht sollte damit vom BAV, das bislang nur die privaten Bausparkassen reglementierte, auf das BAKred übergehen, das dem Entwurf folgend sowohl die privaten als auch die öffentlichen Bausparkassen beaufsichtigen sollte.

Die ihrem Charakter nach als Dauerschuldverhältnisse konzipierten Bausparverträge machten neben der generellen Anwendung des KWG die Aufstellung einer Vielzahl von Sonder- bzw. Spezialnormen erforderlich. Diese Sondernormen waren dabei nicht allesamt neu, sondern orientierten sich an den über zum Teil schon seit einigen Jahrzehnten bewährten Formen des Versicherungsaufsichtsrechts.<sup>861</sup> Mit der Zuordnung der Bausparkassen zu den Kreditinstituten war darüber hinaus die Aufstellung eines Geschäftsplanes nicht mehr zwingend vorgesehen, dennoch sah der Gesetzesentwurf mit der Aufstellung Allgemeiner Geschäftsgrundsätze und den ABB im Ergebnis auch hier eine Festlegung für die langfristige Tätigkeit der Bausparkassen vor. Neu waren ebenso die Rechtsformbeschränkungen des § 2 (auf die AG und die KGaA) sowie der Bezeichnungsschutz des Wortstamms „Bauspar“ in § 16 des Entwurfes eines Gesetzes über Bausparkassen.<sup>862</sup>

Der Entwurf vom 31. August 1963 wurde schließlich überarbeitet und am 30. Januar 1964 neu gefasst. Wie schon der erste Entwurf ordnete der zweite Entwurf die Bausparkassen schließlich den Spezialkreditinstituten im Rahmen des KWG zu, ohne ihre Funktionen auf die

---

<sup>859</sup> Vgl. Pietsch (1963), S. 65.

<sup>860</sup> Probleme, die sich durch die Unterstellung der Bausparkassen unter das KWG ohne die Aufstellung von Sondernormen ergeben würden, betreffen unter anderem die Eigenkapitalvorschriften des § 10 KWG (Grundsatz I), die den Besonderheiten der Bausparkassen in dieser Form nicht unbedingt Rechnung tragen sowie § 11 KWG (Grundsatz II), der Vorschriften zur Liquidität enthält. Die bezüglich der Grundsätze I und II vorgetragenen Einwände waren legitim, da die Struktur des Bauspargeschäftes wesentlich von der Struktur des klassischen (Universal-)Bankgeschäftes abweicht; vgl. Wünsch (1963), S. 299f.

<sup>861</sup> Rechtsgedanken des Versicherungsaufsichtsrechts finden sich in der grundsätzlichen Aufsichtsbefugnis des BAKred wieder, „im Rahmen der Aufsicht alle Anordnungen zu treffen, die erforderlich sind, den Geschäftsbetrieb einer Bausparkasse mit den Gesetzen, der Satzung und den sonst in verbindlicher Weise getroffenen Bestimmungen im Einklang zu erhalten“.

<sup>862</sup> Vgl. Fischer (2007), S. 2270f.

einer Universalbank auszudehnen. Das Bundeskabinett hat diesen zweiten Entwurf nach vergleichsweise langwierigen Vorarbeiten schließlich am 10. Juni 1964 verabschiedet. Nachdem ursprünglich der 1. Januar 1965 als Datum für das Inkrafttreten dieses Gesetzes vorgesehen war, verschob sich dieser Termin nunmehr um ein Jahr.<sup>863</sup>

Kritik am Regierungsentwurf wurde bereits einen Monat später bei der Bundesratssitzung am 10. Juli 1964 laut.<sup>864</sup> Der Bundesrat vertrat dabei vornehmlich die Interessen der öffentlichen Bausparkassen, was nicht verwunderlich erscheint, da die Länder direkt bzw. indirekt Eigentümer dieser Institute gewesen sind,<sup>865</sup> die nach wie vor Vorbehalte gegenüber der Neuregelung der Bauspargeseetzgebung hegten, wengleich der Regierungsentwurf vom 10. Juni 1964 den öffentlichen Bausparkassen bereits weit entgegen kam und viele der von ihnen vorgetragenen Änderungswünsche enthielt,<sup>866</sup> welche in einem von der Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen in Auftrag gegebenen Gutachten an den Staatsrechtler Prof. Dr. Werner Weber, Göttingen, im Dezember 1963 aufgelistet waren.<sup>867</sup>

Dennoch bezog der Bundesrat Gegenposition zum Regierungsentwurf, insbesondere zwei Kritikpunkte betreffend. Zum einen betraf dies die aus Bundesratssicht verfassungsrechtlich-problematische Aufsicht über öffentliche Bausparkassen durch das BAKred. Der Bundesrat vertrat diesbezüglich die Meinung, dass es sich bei der Aufsichtsregelung um einen nicht zulässigen Eingriff des Bundes in Landeskompentzen handelte. Vielmehr sollte die Aufsicht über die öffentlichen Bausparkassen nicht dem BAKred übergeben werden, sondern Ländersache bleiben. Zum zweiten betrafen die Änderungsvorschläge des Bundesrates die außerkollektiven Geschäfte.<sup>868</sup> Anders als der Bund unterstützte der Bundesrat in seinen Änderungsanträgen diesbezüglich die von den Ländern geförderten öffentlichen Bausparkassen und wollte

---

<sup>863</sup> Vgl. § 22 des Regierungsentwurfes vom 10. Juni 1964.

<sup>864</sup> Vgl. Bundesrats-Drucksache 276/64.

<sup>865</sup> Vgl. Hoffmann (1964), S. 260.

<sup>866</sup> Der Regierungsentwurf (§ 17) nahm die öffentlich-rechtlichen Institute von zwei Vorschriften aus, nachdem die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen und die Landesaufsichtsbehörden verfassungsrechtliche Einwände erhoben: zum einen von der Möglichkeit der erleichterten Bestandsübertragung (§ 14 Regierungsentwurf, welcher dem § 14 des VAG entspricht) und zum anderen von dem Zahlungsverbotsrecht und dem Konkursantragsrecht der Aufsichtsbehörde im Fall finanzieller Schwierigkeiten einer Bausparkasse (§ 15 Regierungsentwurf, entsprechend § 89 Abs. 1 Satz 2 und § 88 VAG).

<sup>867</sup> Weber bestätigte in seinem Gutachten, dass die in das Organisationsrecht der Länder eingreifenden Vorschriften des Regierungsentwurfs bezüglich der Beaufsichtigung der öffentlichen Bausparkassen verfassungswidrig seien. Außerdem bestätigte er, dass die vorgesehenen Einschränkungen der bisher zulässigen Geschäftstätigkeit der öffentlichen Bausparkassen eine unzulässige Einengung der Berufsausübung (Art. 12 Abs. 1 GG) darstellten. Schließlich greift Weber noch weitere Aspekte auf, die seiner Meinung nach verfassungsrechtliche Probleme aufwerfen (z.B. hinsichtlich der Legitimität risikobedingter Beschränkung der Geschäftspolitik öffentlicher Bausparkassen sowie hinsichtlich der Gesetzgebungskompetenz des Bundes nach Art. 74 Nr. 11 GG, in welchem das „Recht der Wirtschaft“ geregelt ist). Vgl. dazu Weber (1964a), S. 272-277; Weber (1964b), S. 278-279.

<sup>868</sup> Vgl. Geiger (1964), S. 265f.

daher die bereits oben angesprochenen Hilfs- und Nebengeschäfte erhalten wissen (Sofortdarlehensgeschäft; Bürgschaftsübernahme Dritter).<sup>869</sup>

Schließlich leitete die Bundesregierung den Gesetzesentwurf am 17. November 1964 mit der Stellungnahme des Bundesrates und ihrer Gegenäußerung (Bundestagsdrucksache IV 2747) dem Bundestag zur Beschlussfassung zu.<sup>870</sup> In ihrer Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrates folgte die Bundesregierung der früheren in der amtlichen Begründung vertretenen Meinung und widersprach den Änderungswünschen des Bundesrates, das Kollektiv durch weitergehende Refinanzierungsmöglichkeiten weiter aufzulockern. Der Regierungsentwurf eines Gesetzes über Bausparkassen wurde jedoch in der laufenden vierten Wahlperiode nicht mehr verabschiedet, nachdem am 22. Januar 1965 die erste Lesung im Bundestag dazu stattgefunden hatte und der Entwurf anschließend an den Wirtschaftsausschuss übertragen wurde.<sup>871</sup>

Da die Neuregelung der Bausparaufsicht vom Bundestag selbst angeregt worden war, brachte dieser in der sich anschließenden Legislaturperiode erneut einen Gesetzesentwurf ein (18. November 1966), der allerdings nicht weiter verfolgt wurde. Somit war der bereits auf den 1. Januar 1966 um ein Jahr verlegte Termin des Inkrafttretens eines Bausparkassengesetzes überschritten. Mittlerweile überlagerten Fragen über die Neugestaltung der Sparförderung die Debatte über die Verabschiedung des Bausparkassengesetzes sowie die fortwährende Diskussion zwischen Verbänden und Bundesregierung über die Grenzen außerkollektiver Refinanzierungsmöglichkeiten für die Bausparkassen.<sup>872</sup> Allerdings kam es auch unter der seit 1. Dezember 1966 unter Bundeskanzler Kurt Georg Kiesinger regierenden Großen Koalition in der 5. Legislaturperiode nicht zu einer Verabschiedung des Bausparkassengesetzes, u.a. deshalb nicht, weil das BMW die Auswirkungen struktureller Änderungen im Bausparsektor zunächst abwarten wollte.<sup>873</sup> Im Jahresbericht 1967 der Bundesregierung heißt es dazu auf Seite 153: „Die Arbeiten an dem vom 4. Deutschen Bundestag nicht mehr verabschiedeten Entwurf eines Gesetzes über Bausparkassen wurden zunächst zurückgestellt. Vor der erneuten Einbringung des Gesetzentwurfs muß eingehend geprüft werden, wie sich die inzwischen eingetretenen Veränderungen bestimmter Strukturdaten auf die Entwicklung des Bausparens auswirken. Als solche sind zu nennen: ein gewisser Wandel in der Geschäftsstruktur, Veränderungen der

---

<sup>869</sup> Zur Kritik am Vorgehen des Bundesrates vgl. Bericht des Verbandes der Privaten Bausparkassen in *Privates Bausparwesen* (1965), S. 27f.; zur Kritik an der Bundesregierung vgl. Geiger (1965), S. 132-134.

<sup>870</sup> Vgl. *Privates Bausparwesen* (1966), S. 28; Röher (1967), S. 53f.; Lehmann/Schäfer (1977), S. 33.

<sup>871</sup> Vgl. Bundestags-Drucksache IV/2747.

<sup>872</sup> Vgl. o.V. (1966), S. 336; Lehmann (1965), S. 53ff.

<sup>873</sup> Der Verband der Privaten Bausparkassen brachte in seinem Jahresbericht 1968 sehr deutlich zum Ausdruck, dass er die auf Strukturveränderungen abgestellte Begründung des Bundeswirtschaftsministeriums nicht nachvollziehen konnte und appellierte abschließend bald einen Beschluss herbeizuführen; vgl. *Privates Bausparwesen* (1968), S. 26.

Nachfrage nach den Leistungen der Bausparkassen, der Teilabbau der staatlichen Bausparförderung und die höhere Besteuerung der Bausparkassen aufgrund des Zweiten Steueränderungsgesetzes 1967. Vom Ergebnis dieser Prüfung wird es abhängen, ob dem vorzulegenden Gesetzentwurf noch weiterhin die frühere Konzeption zugrunde gelegt werden kann.“

Nach einer längeren Unterbrechung kam es nach der Bundestagswahl vom 28. September 1969 unter der von Willy Brandt geführten sozial-liberalen Koalition zu einem erneuten Anlauf, ein Bausparkassengesetz zu verabschieden. Das Regulierungsinteresse der neu gewählten Bundesregierung stand dabei in engem Zusammenhang mit den „bemerkenswerten Erfolge[n] der Bausparkassen als Gesamtheit, aber auch [wegen des] Risikos einer Verlängerung der Wartefristen“. <sup>874</sup> Dabei kam die Bauspargesetzgebung als Teil einer generellen Neuordnung des Realkreditgeschäftes einschließlich der die privaten Hypothekenbanken sowie die öffentlich-rechtlichen Grundkreditanstalten betreffenden Regelungen auf die Agenda der Bundesregierung. Entsprechend ihrer Ankündigung in Ziffer 65 des Jahreswirtschaftsberichtes 1970 legte die Bundesregierung verschiedene Entwürfe vor, welche die im erst- und nachstelligen Raum tätigen Institute betreffen würden. <sup>875</sup> Wie es im Jahreswirtschaftsbericht hieß, verfolgte die Bundesregierung dabei vor allem das Ziel, den auf diesem Sektor tätigen Instituten unter Wahrung des Spezialitätsgrundsatzes „ein größeres Maß an geschäftspolitischer Flexibilität zu geben und sie gleichzeitig vom Druck noch bestehender Wettbewerbsverzerrungen zu befreien“. Der im November 1969 vorgelegte Referentenentwurf zu einem Bausparkassengesetz war ein Kernstück dieser den Realkredit betreffenden Gesetzgebungsverfahren, mit dem erstmalig ein einheitliches Organisationsgesetz für alle Bausparkassen geschaffen werden sollte.

Der neue Referentenentwurf vom 5. November 1969 sah gegenüber den in den Vorjahren ausgearbeiteten Entwürfen zunächst einen größeren Spielraum im Hinblick auf die außerkollektiven Refinanzierungsmöglichkeiten vor. Am 10. Dezember 1970 verabschiedete die Bundesregierung diesen Entwurf eines Bausparkassengesetzes (Bundestags-Drucksache VI/1900), der nochmals in zwei weiteren Fassungen vom 14. April und 28. August 1970 überarbeitet wurde. Die Endfassung blieb in einzelnen Punkten abermals hinter den Wünschen der Bausparkassen zurück, <sup>876</sup> dennoch schien zum ersten Mal der Durchbruch möglich, ein Bausparkassengesetz zu verabschieden, das auf insgesamt breiten Konsens stieß.

---

<sup>874</sup> Vgl. Monatsberichte der Deutschen Bundesbank (1970), S. 11.

<sup>875</sup> Vgl. Bundestags-Drucksache VI/281.

<sup>876</sup> Vgl. Privates Bausparwesen (1971), S. 102ff.; Schwäbisch Hall Geschäftsbericht (1971), S. 23. In einer Stellungnahme vom 7. September 1971 begrüßt der Verband der Privaten Bausparkassen den Gesetzesentwurf grundsätzlich, hat jedoch noch zahlreiche Änderungswünsche (u.a. Heranziehung von Kapitalmarktmitteln zur

Bei voller Anerkennung des dem Entwurf zugrunde liegenden Spezialitätsprinzips forderte der Verband der Privaten Bausparkassen eine Erweiterung der zulässigen Aktiv- und Passivgeschäfte.<sup>877</sup> Die Änderungswünsche der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen gingen weit über jene der privaten Bausparkassen hinaus. Sie waren vielmehr der Meinung, dass der vorliegende Gesetzesentwurf die von den Bundesländern entwickelte besondere Funktion der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen zerstören würde. Wegen ihrer Zugehörigkeit zur Sparkassenorganisation sei es den öffentlich-rechtlichen Bausparkassen nicht möglich, die im Gesetzesentwurf vorgesehenen Möglichkeiten zur Gewährung von Sofortdarlehen sowie zur Ausgabe von Schuldverschreibungen zu nutzen.<sup>878</sup>

Eine weitere Stellungnahme hat der Bundesrat mit Datum vom 29. Januar 1971 abgegeben, der im Wesentlichen den Status der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen betraf.<sup>879</sup> Die dem Bundesrat vom Verband der Privaten Bausparkassen vorgetragene Änderungswünsche fanden darin keine Berücksichtigung.<sup>880</sup> Der Bundesrat sah die im Gesetzesentwurf vorgesehene Bundesaufsicht über die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen durch das BAKred als einen verfassungswidrigen Eingriff in die Organisationsgewalt der Länder an, ähnlich wie er dies schon bei der Verabschiedung des KWG 1961 tat. Die Bundesregierung ihrerseits leitete ihre Gesetzgebungskompetenz auch für die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen aus Artikel 74 Nr. 11 GG (Recht der Wirtschaft) ab. Dabei stützte sie sich auf das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 24. Juli 1962.<sup>881</sup> Bei der am 10. März 1971 folgenden ersten Beratung im Bundestag –ohne Aussprache– wurde die Vorlage an den Wirtschaftsausschuss sowie mitbe-

---

Erhaltung „zumutbarer“ Wartezeiten sowie eine Heraufsetzung der Höchstlaufzeit bei ausgegebenen Schuldverschreibungen von vier auf acht Jahre).

<sup>877</sup> Zu den Forderungen im Rahmen der Aktivgeschäfte zählte, dass der Erwerb von Anteilen inländischer Immobilienfonds zu den wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen des § 1 Abs. 3 Satz 1 hinzugefügt werden sollte. Darüber hinaus strebte der Verband innerhalb des für Sofortdarlehen vorgesehenen Plafonds des Achtfachen des Eigenkapitals die Möglichkeit an, dass sie Sofortdarlehen bis zum Fünffachen als erste Hypotheken gewähren können. Die Änderungswünsche im Rahmen der Passivgeschäfte zielten auf einen größeren Refinanzierungsspielraum für die Bausparkassen ab, um insgesamt mehr Bewegungsfreiheit bei der Heranziehung von Kapitalmarktmitteln zur Aufrechterhaltung nachfragegerechter Wartezeiten zu erlangen (z.B. Erhöhung der Laufzeit von Schuldverschreibungen von vier auf acht Jahre; Ablehnung jeglicher Plafondierung für die Aufnahme von Globalkrediten, auch soweit der Geldgeber keine Kapitalsammelstelle ist). Vgl. die Stellungnahme des Verbandes der Privaten Bausparkassen an den Wirtschaftsausschuss, den Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen sowie den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages vom 7. September 1970 – abgedruckt in *Privates Bausparwesen* (1971), S. 102-113. Die Laufzeiten von Schuldverschreibungen wurden erst mit der Bausparkassennovelle 1990 erhöht, allerdings von vier auf nur fünf Jahre.

<sup>878</sup> Vgl. Jenkis (1970b), S. 497f.

<sup>879</sup> Vgl. Drucksache 730/70 des Bundesrats vom 29. Januar 1971.

<sup>880</sup> Vgl. *Privates Bausparwesen* (1971), S. 22.

<sup>881</sup> In diesem Urteil kam das BVerfG zu der Entscheidung, dass die im KWG vorgesehene Aufsicht über öffentlich-rechtliche Kreditinstitute durch das BAKred mit dem Grundgesetz vereinbar sei.

ratend an den Haushaltsausschuss und den Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen übergeben.<sup>882</sup>

Der Wirtschaftsausschuss des Deutschen Bundestages hat mit seiner Sitzung am 16. Juni 1972 dem Gesetzentwurf, mit einigen redaktionellen Änderungen, die den Vorstellungen des Bundesrates entsprachen, einstimmig seine Zustimmung gegeben.<sup>883</sup> Nach Beratungen in den drei für das Bausparkassengesetz zuständigen Ausschüssen hat der Bundestag am 21. Juni 1972 das Bausparkassengesetz einstimmig in zweiter und dritter Lesung gebilligt. Dies war umso bemerkenswerter, als dass die Regierungskoalition und Opposition, nach dem gescheiterten konstruktiven Misstrauensvotum vom 28. April 1972 gegen die Regierung Brandt, gemeinsam für dieses Gesetz stimmten.<sup>884</sup> Allerdings verweigerte der Bundesrat dem Gesetz am 7. Juli 1972 seine Zustimmung, wobei er sich die zuvor von den öffentlich-rechtlichen Bausparkassen vorgetragenen Bedenken zu Eigen machte, dass durch das Bundesgesetz unzulässigerweise in die Kompetenz der Länder eingegriffen würde. Der Vermittlungsausschuss kam den Forderungen des Bundesrates, die öffentlich-rechtlichen Institute von den materiellen Bestimmungen der Fachaufsicht im Ergebnis auszunehmen, in seiner Sitzung am 18. September 1972 nicht nach, gleichwohl befürwortete er einige Änderungswünsche die §§ 1 und 2 betreffend. Dabei wurde in § 1 ein vierter Absatz auf Vorschlag des Vermittlungsausschusses aufgenommen, wonach den Ländern das Recht vorbehalten bleibt, „den öffentlich-rechtlichen Bausparkassen besondere Aufgaben für den Wohnungsbau oder sonstige öffentliche Aufgaben zu übertragen“.<sup>885</sup> § 2 des Entwurfes wurde nach Vorgabe des Vermittlungsausschusses um den zweiten Absatz erweitert, wonach die Rechtsform der Bausparkassen den Ländern überlassen ist.<sup>886</sup>

---

<sup>882</sup> Der Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen war als erster der drei beteiligten Ausschüsse am 16. Dezember 1971 zu einem Abschluss seiner Beratungen gekommen. Im Ergebnis hat er den federführenden Wirtschaftsausschuss darum gebeten zu prüfen, in wie weit für die Aufrechterhaltung tragbarer Wartezeiten der für die Aufnahme von Krediten von Nichtbanken vorgesehene Plafond in Höhe des Fünffachen des haftenden Eigenkapitals ausreichend sei. Des Weiteren hat der Ausschuss empfohlen, den Katalog der wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen, für die nach § 1 Abs. 3 des Entwurfes Bauspargarlehen verwendet dürfen, um zwei Punkte zu erweitern; dabei handelte es sich um den Erwerb von Anteilen an inländischen Immobilienfonds sowie die Beteiligung an Sanierungs- und Entwicklungsgemeinschaften.

<sup>883</sup> Vgl. Bundestags-Drucksache VI/3567.

<sup>884</sup> Vgl. Lehmann/Schäfer (1977), S. 35f.; Lehmann befürchtete noch 1972, dass die Verabschiedung des Gesetzes aufgrund der bevorstehenden Auflösung des Bundestages nicht mehr zustande kommen würde; vgl. Lehmann (1972), S. 50f.

<sup>885</sup> Dieser Aspekt ist in der zeitgenössischen Kommentierung auf scharfe Kritik gestoßen; vgl. Schneider (1973), S. 24 Anmerkung zu § 1 Abs. 4; Laux (1973a), S. 286. Allerdings zeigt der Kommentar zum BauSparG von 1992, dass die geäußerte Kritik an dieser Regelung trotz aller verfassungsrechtlichen Bedenken sich in der praktischen Entwicklung als nicht berechtigt erwiesen hat; vgl. Lehmann/Schäfer/Cirpka (1992), S. 84, Anmerkung 34.

<sup>886</sup> Der ursprüngliche Gesetzentwurf sah vor, dass öffentlich-rechtliche Bausparkassen nur noch in der Rechtsform einer selbständigen juristischen Person des öffentlichen Rechts errichtet werden durften. Zum Zeitpunkt der Bestimmung dieser Regelung hatte dieser Zusatz nur Relevanz für das Bundesland Rheinland-Pfalz, in dem erst später eine Landesbausparkasse gegründet wurde (als Abteilung der Landesbank Rheinland-Pfalz).

Mit der Verabschiedung des Bausparkassengesetzes ging die „Verordnung zum Schutz der Gläubiger von Bausparkassen“ (kurz: Bausparkassenverordnung oder BausparkV) einher.<sup>887</sup> Die vollständige Bezeichnung „Verordnung zum Schutz der Gläubiger von Bausparkassen“ hat deutlich den vom Gesetzgeber verfolgten Einlegerschutz zum Ausdruck gebracht. Die einzelnen Vorschriften der Bausparkassenverordnung haben somit im Einklang mit dem Einlegerschutz gestanden und zielten im Einzelnen einmal mehr auf die Wartezeitproblematik ab. Dabei haben vor allem die restriktiven Vorgaben des § 1 zu den Anteilen aus Zuteilungsmitteln für Vorfinanzierungs- und Zwischenkredite, des § 2 zu den Großbausparverträgen, des § 4 zur Darlehensgewährung an Beteiligungsunternehmen sowie des § 5 zu Ersatzsicherheiten dem Ziel zur Umsetzung eines umfassenden Gläubigerschutzes gedient.<sup>888</sup> § 3 BausparkV, welcher den Anteil der Bauspardarlehen auf maximal 3 Prozent an Bauvorhaben mit gewerblichem Charakter begrenzt, beinhaltet sowohl eine Gläubigerschutzkomponente als auch eine verteilungspolitische Komponente. Da gewerbliche Darlehen zum Teil anderen Risiken unterliegen als Wohnungsbaukredite, wird durch die entsprechende 3 Prozent Begrenzung dem Gläubigerschutz Rechnung getragen.<sup>889</sup> Die Verteilungskomponente liegt darin, dass die Mittel der Bausparkassen somit zu mindestens 97 Prozent dem Wohnungsbau zugeführt werden müssen. Wie im weiteren Verlauf dieser Arbeit noch gezeigt wird, hat diese Vorschrift letztlich auch einen erheblichen Einfluss auf die Kundenstruktur der Bausparkassen gehabt.

Die vorzeitige Auflösung des 6. Deutschen Bundestages im September 1972 machte es zunächst fraglich, ob das Bausparkassengesetz noch rechtskräftig werden würde. Dieses Mal jedoch stimmte der Deutsche Bundestag in seiner vorletzten Sitzung am 20. September 1972 dem Beschluss des Vermittlungsausschusses zu und der Bundesrat erhob in seiner Sitzung am 6. Oktober 1972 keinen weiteren Widerspruch.<sup>890</sup> Damit war das Bausparkassengesetz nach Jahrzehnte andauernder Diskussion verabschiedet und wurde am 18. November 1972 veröffentlicht, bevor es am 1. Januar 1973 in Kraft treten konnte (§ 22 BauSparG). Auch in der

---

<sup>887</sup> Vgl. BGBl. I, S. 41 vom 16. Januar 1973.

<sup>888</sup> Vgl. Stannigel (1988), S. 129-133. Stannigel erläutert in diesem Zusammenhang alle nach Bausparkassenrecht einzuhaltenden Kreditgrenzen und Kreditkontingente im Rahmen der Kreditrevision.

<sup>889</sup> Wohnungen und Häuser als Beleihungsobjekte unterliegen tendenziell einem geringerem Verwertungs- bzw. Marktpreisrisiko, da sie eine höhere Wiederverwertbarkeit aufweisen. Gewerbeimmobilien sind dagegen vielfach nur auf eine Nutzungsart ausgerichtet und gegebenenfalls nur mit hohen Kosten einer anderen Nutzungsart zuzuführen. Somit ist ihr Verwertungserlös als Realkreditsicherheit meist deutlich geringer als ihr ursprünglicher Wert.

<sup>890</sup> Wie Lehmann kommentiert, hätte ein Einspruch des Bundesrates „das Gesetz zum Scheitern gebracht“; vgl. Lehmann (1973), S. 34.

privaten Bausparwirtschaft stieß das Gesetz auf grundsätzlich positive Resonanz.<sup>891</sup> Die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen begrüßten das Gesetz dagegen mit Einschränkungen.<sup>892</sup>

Erst die Verabschiedung des Bausparkassengesetzes als *lex specialis* trug den Besonderheiten des Bausparwesens Rechnung und beendete eine fast fünf Jahrzehnte geführte Diskussion über die Aufsicht und Regulierung der Bausparkassen in Deutschland. Seit dem Inkrafttreten 1973 hat es in den letzten mehr als 35 Jahren kaum mehr Debatten zu diesem Thema gegeben. Diese Tatsache zeigt, dass mit der 1972/73 geschaffenen Lösung sowohl ein Konsens (einerseits zwischen Bundestag und Bundesrat, andererseits zwischen privaten und öffentlichen Bausparkassen) als auch ein nachhaltiger Erfolg geschaffen wurde. Auch wenn das Bauspargeschäft gewisse Züge versicherungswirtschaftlicher Natur trägt, so überwiegt doch sein bankmäßiger Charakter. Bei den Nebengeschäften handelt es sich ohnehin um reine Bankgeschäfte. Daher war es schlüssig, die Aufsicht vom BAV auf das BAKred zu übertragen. Das Bausparen wurde somit institutionalisiert und bundeseinheitlich kodifiziert.

Die Verabschiedung des Bausparkassengesetzes sah schließlich auch die Vereinheitlichung der Rechnungslegung für die Bausparkassen vor.<sup>893</sup> Denn bis dahin unterstanden lediglich die privaten Bausparkassen einer reichs- bzw. später einer bundeseinheitlichen Aufsicht durch das RAfPV bzw. dem späteren BAV, wohingegen die Landesbausparkassen den jeweiligen Landesvorschriften unterstanden. Mit der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses der privaten und öffentlich-rechtlichen Bausparkassen vom 1. April 1975<sup>894</sup> sowie der Bekanntmachung der Richtlinien für die Aufstellung des Jahresabschlusses der privaten und öffentlich-rechtlichen Bausparkassen vom 3. November 1975<sup>895</sup> wurden somit ab dem Geschäftsjahr 1976 erstmals die Jahresabschlüsse der beiden Bausparkassengruppen miteinander vergleichbar gemacht.<sup>896</sup>

---

<sup>891</sup> Vgl. Wüstenrot Geschäftsbericht (1972), S. 20: „Es [das Bausparkassengesetz; Anmerkung des Verfassers] beseitigt durch die Etablierung eines einheitlichen materiellen und formellen Aufsichtsrechts die bisherige – durch eine unterschiedliche Fachaufsicht bedingte – Ungleichheit im Wettbewerb zwischen beiden Institutsgruppen. In einem gewissen Umfang wird mit ihm zudem der Ordnungsrahmen der Bausparkassen erweitert und ihnen ein höheres Maß an geschäftspolitischer Flexibilität vermittelt.“ Ähnlich Leonberger Bausparkasse Geschäftsbericht (1972), S. 9; Bausparkasse Mainz Geschäftsbericht (1973), S. 7; Bausparkasse Schwäbisch Hall Geschäftsbericht (1972), S. 21.

<sup>892</sup> Vgl. Öffentliche Bausparkasse Württemberg Geschäftsbericht (1972), S. 12: „Obwohl die öffentlichen Bausparkassen gewisse Einschränkungen ihrer bisherigen Geschäftsmöglichkeiten hinnehmen mußten und insbesondere die Einbeziehung in das Kreditwesengesetz mit der damit verbundenen Verpflichtung zur Beachtung vielfältiger Formalien einen nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand verursacht, ist es zu begrüßen, daß mit dem Bausparkassengesetz die Institution der Bausparkassen im Gefüge des gesamtwirtschaftlichen Kreditgewerbes rechtlich verankert wurde.“

<sup>893</sup> Vgl. § 19 Absatz 4 BauSparG.

<sup>894</sup> Vgl. BGBl. I (1976), S. 831.

<sup>895</sup> Vgl. BAnz. Nr. 214 vom 15. November 1975.

<sup>896</sup> Vgl. Mühlbach (1977), S. 65-72.

Somit wurden in den 1970er Jahren zunächst die wesentlichen rechtlichen Grundlagen für eine einheitliche materielle Bausparkassenaufsicht in Deutschland geschaffen. Im Jahre 1990 kam es zu Novellierungen des Bausparkassengesetzes und der Bausparkassenverordnung.<sup>897</sup> Dazu führten einerseits die strukturelle Wachstumskrise der Bausparkassen in den 1980er Jahren sowie andererseits die fortschreitende Marktintegration der in der EG zusammengefassten Staaten. Der Gesetzgeber hat dabei die wirtschaftliche Entwicklung der Bausparkassen in der Überarbeitung der Rechtsvorschriften der letzten rund 17 Jahre reflektiert. Neben maßvollen Erweiterungen des Geschäftskreises der Bausparkassen sowie der Möglichkeiten, ihre Leistungen über die nationalen Grenzen hinweg anbieten zu können, stand die Erweiterung des Gläubigerschutzes einmal mehr im Vordergrund dieser Novellierung.<sup>898</sup> Maßgeblich dafür war die rückläufige Neugeschäftsentwicklung der Bausparkassen in den 1980er Jahren, das die Befürchtung verlängerter Wartezeiten mit sich brachte. Daher sah sich der Gesetzgeber veranlasst, die Zuteilungsvoraussetzungen zu ändern bzw. zu verschärfen.<sup>899</sup> Insbesondere durch die in §7 Absatz 1 Nr. 1 BausparkV neu eingefügte Passage zur Definition des individuellen Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis, als das auf die gesamte Laufzeit der einzelnen Bausparverträge bezogene Verhältnis zwischen den Leistungen der Bausparer und denen der Bausparkasse, erlangte in diesem Zusammenhang große Bedeutung.<sup>900</sup> Andererseits kam der Gesetzgeber den Bausparkassen mit einigen Geschäftsfelderweiterungen entgegen. Dazu zählten vereinfachte Absicherungsmöglichkeiten im Rahmen der Darlehensgeschäfte, z.B. die Ausreichung von Blanko-Darlehen von je DM 10.000,-- je Bausparer sowie die Anhebung des Rahmens für Darlehen gegen Verpflichtungserklärung von DM 15.000,-- auf DM 20.000,-- je Objekt, die jedoch beide kontingentiert waren. Von ihrer ökonomischen Logik her haben diese Maßnahmen jedoch prinzipiell gegen die Interessen des Einlegerschutzes verstoßen.<sup>901</sup> Die Bausparkassennovelle bestätigte zudem die besondere Stellung der

---

<sup>897</sup> Das Bausparkassengesetz wurde mit dem „Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen“ novelliert, BGBl. I, S. 2770. Zur Novellierung der Bausparkassenverordnung, vgl. BGBl. I, S. 2947 vom 19. Dezember 1990. Die Novellierung von Bausparkassenverordnung und Bausparkassengesetz trat jedoch erst mit Wirkung zum 1.1.1991 in Kraft.

<sup>898</sup> Vgl. Amtliche Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen vom 9. Oktober 1990 (Bundestag-Drucksache 11/8089).

<sup>899</sup> Vgl. die amtliche Begründung zur Novelle der Bausparkassenverordnung, abgedruckt in Lehmann/Schäfer/Cirpka (1992), S. 378-380.

<sup>900</sup> Vgl. dazu Lehmann/Schäfer/Cirpka (1992), S. 377ff.; Laux (2005), S. 106-108.

<sup>901</sup> Weitere Neuerungen brachte die Novellierung von Bausparkassengesetz und Bausparkassenverordnung in folgenden Bereichen mit sich: 1) Den Bausparkassen wurde die Möglichkeit eingeräumt, im EG-Ausland Grundpfandrechte ohne Einzelfallgenehmigung durch das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen zu nehmen, 2) den Bausparkassen wurden erweiterte Finanzierungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich eröffnet, soweit diese der Infrastruktur von Wohngebieten dienen, 3) den Bausparkassen wurde ermöglicht, den Erwerb von Rechten zur dauernden Nutzung von Wohnräumen zu finanzieren, ohne dass der Erwerber Eigentümer des Objektes zu werden braucht (dies ist von besonderer Bedeutung für Senioren, die sich somit mit Bausparmitteln in ein Altenwohnheim einkaufen können).

Bausparkassen als Spezialkreditinstitute. Die Bausparkassennovelle von 1990, die am 1. Januar 1991 in Kraft trat, stellt somit den Abschluss der Erläuterungen zur rechtsgeschichtlichen Entwicklung im Rahmen dieser Arbeit dar. Erwähnenswert ist zudem, dass die Landesbausparkassen im Jahre 1990 freiwillig einen Einlagensicherungsfonds gegründet haben, welcher über die bauparsystem-immanenten und aufsichtsrechtlichen Sicherungen hinausging.<sup>902</sup>

Zusammengefasst ist festzustellen, dass sich, anders als noch in den 1930er Jahren, die Haltung des Staates seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland gegenüber dem Bausparwesen unter dem Konzept der „sozialen Marktwirtschaft“ zum positiven geändert hat. Das Ziel der staatlichen Wohnungsbauförderung fand mit dem auf Eigeninitiative ausgerichteten Bausparen einen systemgerechten Ausdruck, welches vom Staat durch die Schaffung eines einheitlichen Aufsichtsrechts reguliert wurde.

#### **4.2.6 Der Einfluss von Regulierung und Aufsicht auf die Institution Bausparkasse**

Die Ausgleichsforderungen stellten eine Hypothek für den Neuanfang dar und belasteten die Bilanzen der Bausparkassen enorm, zumal es sich wie in der zeitgenössischen Literatur angemerkt wurde, bei den Ausgleichsforderungen um eine „völlig illiquide und trotzdem niedrig verzinsliche Anlage mit beschränkter Verkehrsfähigkeit und einem Zwangskurs“ handelte.<sup>903</sup> Diese Belastung konnte jedoch durch einen hohen Geldzufluss überkompensiert werden. Denn das Bausparwesen und die Bausparkassen profitierten nach der Währungsreform von der Tatsache, dass die Guthaben der Bausparer besser gestellt wurden, als die der Kontensparer.<sup>904</sup> Außerdem wurden die Ausgleichsforderungen mit 3,5 Prozent um 0,5 Prozentpunkte besser verzinst als die der übrigen Geldinstitute. Beides stellte einen werbewirksamen vom Gesetzgeber geschaffenen Anreiz dar, der den Einlagenzufluss der Bausparkassen begünstigte. Schließlich wurden die Bausparkassen vom Gesetzgeber, allein aufgrund der Tatsache, dass auch ihnen Ausgleichsforderungen zugestanden wurden, *de facto* als Finanzinstitution anerkannt. Anders als noch vor dem Zweiten Weltkrieg gab es weder von Seiten der Alliierten noch von Seiten deutscher Finanz- und Kreditwesenfachleute Bestrebungen die Bausparkassen aufzulösen. Sie wurden mehr oder weniger als Institute des nachrangigen Realkredits akzeptiert und materiell mit anderen Finanzinstitutionen wie den Hypothekenbanken oder Lebensversicherungen gleichgestellt.

---

<sup>902</sup> Zu Details siehe Berndt/Degner/Hamm/Zehnder (1994), S. 37f. Seit 1. Juli 1993 gehören auch alle privaten Bausparkassen Einlagensicherungseinrichtungen an.

<sup>903</sup> Vgl. Reinbothe/Wetter/Beyer (1949), Anmerkung 14 zu §11.

<sup>904</sup> Der Umstellungsgewinn pro 100 Reichsmark belief sich auf 3,50 DM für Bausparer gegenüber anderen Gläubigern. Vgl. Umstellungsgesetz.

Die Dekonzentrationsbestrebungen der Alliierten hatten auf die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen, da diese traditionell regional –wie in der Sparkassenorganisation üblich– operierten, kaum Einfluss. Aber auch die privaten Bausparkassen waren vergleichsweise unbeschadet davon gekommen, zumal sie bereits mit dem am 31. Juli 1951 erlassenen Gesetzes über die Errichtung eines Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungs- und Bausparwesen einer einheitlichen Bundesaufsicht unterstellt wurden. Die materielle Aufsicht, vor allem die Verordnungen des BAKred (z.B. ab 1985: Mindesteigenkapital bzw. –sparguthaben von 50 Prozent und Mindestbewertungszahl) hatten weit erheblichere Auswirkungen auf das Tagesgeschäft der Bausparkassen.

#### **4.2.7 Die Wettbewerbsbeziehungen der Bausparkassen**

In diesem Abschnitt werden die Wettbewerbsbeziehungen der Bausparkassen untereinander sowie zu anderen Finanzintermediären erläutert. Es geht bei der Vorgehensweise schwerpunktmäßig darum, langfristige Entwicklungstendenzen und strukturelle Veränderungen hervorzuheben und zu bewerten. Bei der Analyse der Wettbewerbsbeziehungen gilt es zum einen den intersektoralen Wettbewerb gegenüber dem intrasektoralen Wettbewerb voneinander abzugrenzen.<sup>905</sup> Der intersektorale Wettbewerb erstreckt sich auf das Konkurrenzverhältnis aller Bausparkassen mit anderen Finanzintermediären (u.a. Banken und Versicherungen). Auf intrasektoraler Ebene dagegen steht der Wettbewerb zwischen einzelnen Bausparkassen bzw. Bausparkassengruppen (so genannter Verbundwettbewerb), also der brancheninterne Wettbewerb, im Vordergrund.

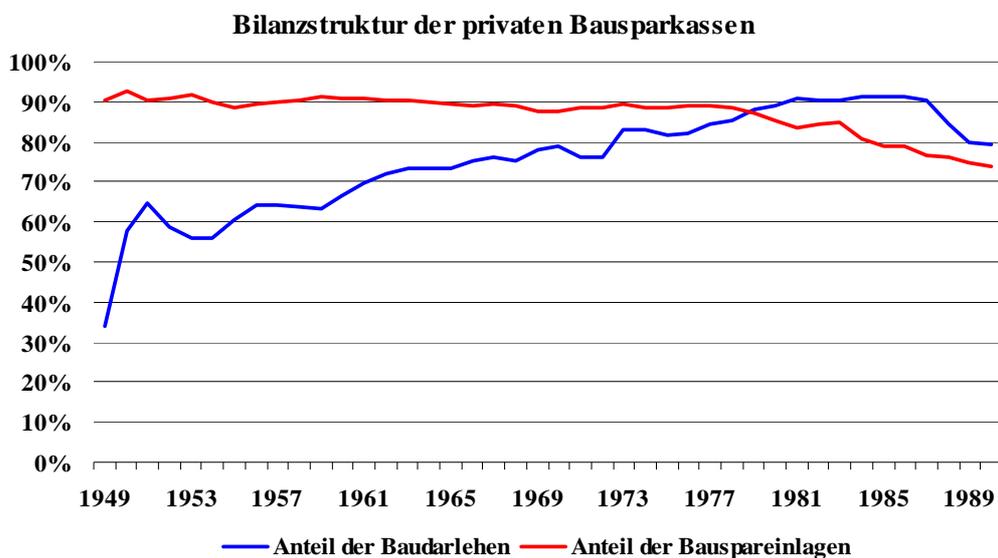
Des Weiteren sind die Wettbewerbsbeziehungen zu untergliedern in das Aktiv- und das Passivgeschäft.<sup>906</sup> Bei den Aktivgeschäften (Mittelverwendung) der Bausparkassen, steht die Darlehensvergabe im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung im Vordergrund, wohingegen bei den Passivgeschäften (Mittelherkunft), die Gewinnung von Refinanzierungsmitteln (Eigen- und Fremdkapital) von zentraler Bedeutung ist. Eine Schwierigkeit besteht zunächst darin, den jeweils relevanten Markt sachlich, räumlich und zeitlich voneinander abzugrenzen. Die zeitliche und räumliche Dimension dieser Abgrenzung sind bereits mehrfach in der Arbeit genannt worden und relativ einfach und klar zu umreißen. Zeitlich bezieht sich die Analyse grundsätzlich auf den Zeitraum von 1949 bis 1990, wobei es allerdings zu Einschränkungen aufgrund der Verfügbarkeit von entsprechenden Daten, insbesondere für den Beginn der Peri-

---

<sup>905</sup> Eppe und Schmid sprechen im Zusammenhang an die hier verwendeten Begriffspaare des intersektoralen und intrasektoralen Wettbewerbs vom „funktionalen“ bzw. „institutionellen“ Wettbewerb. Vgl. Eppe (1973), S. 32; Schmid (1979), S. 50.

<sup>906</sup> Schmid unterscheidet in diesem Zusammenhang zwischen dem Wettbewerb auf dem Beschaffungsmarkt, welcher sich auf die Passivgeschäfte bezieht, sowie dem Wettbewerb auf dem Absatzmarkt, bezogen auf die Aktivgeschäfte der Bausparkassen. Vgl. Schmid (1979), S. 81.

ode, kommt. Räumlich erstreckt sich die Analyse auf das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland für den entsprechenden Zeitraum, wobei anzumerken ist, dass sich das Gebiet und somit auch die Geschäftstätigkeit der Bausparkassen und ihrer Wettbewerber im Geschäftsjahr 1990 aufgrund der Wiedervereinigung erweitert hat.<sup>907</sup> Viel schwieriger gestaltet sich die Konkurrenzanalyse im Hinblick darauf, wie eng bzw. weit der relevante Markt im Aktiv- bzw. Passivgeschäft in sachlicher Hinsicht gefasst wird. Erschwerend kommt die Wettbewerbsdynamik in einem sich stetig ändernden Umfeld der Bausparkassen hinzu, so dass zu berücksichtigen ist, dass sich einmal festgelegte bzw. bestehende Marktabgrenzungen im Zeitablauf verändern (konnten bzw. haben).<sup>908</sup> Bei der Wettbewerbsanalyse sind ferner die Interdependenzen zwischen gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Regelungen einerseits und den absatzwirtschaftlichen Möglichkeiten und Zielen der Bausparkassen andererseits zu berücksichtigen. Ein wesentlicher Parameter zur Gestaltung von Wettbewerb ist dabei grundsätzlich eine aktive Preis- und Produktpolitik.<sup>909</sup> Jedoch ist den Bausparkassen, auch mit Verweis auf Einlegerschutzbestimmungen zum Schutz des Kollektivs, eine freie Konditionengestaltung durch das BAV mehrfach verweigert worden,<sup>910</sup> mit der Konsequenz, dass die Diversifikationspotentiale der Bausparkassen stark eingeschränkt gewesen sind, was auch bei Betrachtung ihrer Bilanzstrukturen deutlich wird. Der Blick auf die Bilanzstrukturen zeigt nämlich, dass die Bausparkassen sich auf das Angebot eines Produktes beschränken mussten, wenn man von einigen zulässigen Ausnahmen, den Nebengeschäften, absieht.<sup>911</sup>



**Eigene Darstellung**

**Abbildung 25: Die Bilanzstrukturen der privaten Bausparkassen**

<sup>907</sup> Daneben sei auf die Wiedereingliederung des Saarlandes in die Bundesrepublik am 1. Januar 1957 verwiesen.

<sup>908</sup> Vgl. Schmid (1979), S. 70.

<sup>909</sup> Vgl. Fein (1965), S. 163ff.

<sup>910</sup> Dazu: Beschlußkammer-Entscheidungen des BAV vom 6.10.1969, VI 5-317-36/69, und 4.11.1969, VI 5-305-79 I/69, vgl. BAV (1969).

<sup>911</sup> Weitere Details zur Entwicklung der Bilanzstrukturen der Bausparkassen enthält Kapitel 4.2.9.1.

Daraus folgend kann man die Bausparkassen nahezu als ein Einproduktunternehmen charakterisieren. Unverkennbar hat die Spezialgesetzgebung mit ihren konkreten und sehr restriktiven Vorgaben ihren Niederschlag in den Bilanzstrukturen der Bausparkassen gefunden. Darüber hinaus existierten neben den bereits angesprochenen aufsichtsrechtlichen und preislichen Komponenten eine Vielzahl weiterer den Wettbewerb determinierende Faktoren (u.a. Betriebsgröße, Kundenstruktur, Standortfaktoren, eigentumsrechtliche Verflechtungen sowie damit verbunden unterschiedliche Distributions- und Absatzkanäle).<sup>912</sup>

#### **4.2.7.1 Das Datenmaterial – einige Vorbemerkungen**

Die folgenden Analysen basieren zum einen auf der Verteilung der Wohnungsbaukreditbestände einzelner Institutsgruppen (Anhang 5), zum anderen auf den jährlichen Auszahlungen für den Wohnungsbau (Anhang 3).

Bei der Analyse der Finanzierungsleistungen beziehungsweise der Marktanteile der jeweiligen Finanzinstitutionen sind folgende Aspekte zu berücksichtigen. Zum einen beeinflussten die unterschiedlichen Laufzeiten der Darlehen den Umfang der Darlehensbestände, was bedeutete, dass vergleichsweise kurz laufende Darlehen, wie z.B. die oft nur bis zu elf Jahren laufenden Bauspardarlehen somit erheblich kürzer im Bestand bei den Bausparkassen verbleiben als erststelligen Hypotheken mit Laufzeiten von zum Teil weit über 25 Jahren bei Banken und/oder Sparkassen. Des Weiteren existierten Abgrenzungsprobleme bei der Zuordnung der Darlehen: der von der Deutschen Bundesbank benutzte Begriff „Hypothekarkredit auf Wohngrundstücke“ bedeutet nämlich nicht zwangsläufig, dass die entsprechenden Darlehen im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung eingesetzt wurden, sondern vielmehr, dass es sich dabei um Darlehen handelte, welche „auf Wohngrundstücke hypothekarisch abgesichert“ waren. Somit enthält die Statistik auch Kredite, welche eventuell für den Bau von Gewerbeimmobilien verwendet wurden (z.B. wenn ein Unternehmer sein Privathaus als Sicherheit für den Bau einer Gewerbeimmobilie abtrat).

#### **4.2.7.2 Intersektoraler Wettbewerb im Wandel**

##### **4.2.7.2.1 Die Wettbewerber**

Zunächst sollen die wichtigsten Wettbewerber der Bausparkassen und deren Aufgaben im Wohnungsbaufinanzierungsgeschäft kurz dargestellt werden. Zu den Wettbewerbern der Bausparkassen im Rahmen des Aktivgeschäftes bzw. der Wohnungsbaufinanzierung zählten vor allem folgende Institutionen bzw. Finanzintermediäre:<sup>913</sup> Realkreditinstitute (Private Hy-

---

<sup>912</sup> Vgl. Fein (1965), S. 200ff.

<sup>913</sup> Vgl. auch Bellinger/Jokl/Reif (1994), S. 427-432.

pothekenbanken und Öffentlich-rechtliche Grundkreditanstalten), Kredit- bzw. Universalbanken, Sparkassen, Kreditgenossenschaften, Lebensversicherungsgesellschaften, Sozialversicherungen sowie die Kapitalgeber sonstiger Mittel (öffentliche Haushalte, ERP-Mittel). Die Wohnungsbaufinanzierungstätigkeit der Realkreditinstitute, Sparkassen und Kreditbanken (einschließlich der Kreditgenossenschaften) sowie die Lebens- und Sozialversicherungen soll zunächst näher erläutert werden, bevor die eigentliche Analyse erfolgt.

Zu den Realkreditinstituten gehörten in Ahnlehnung an die Klassifizierung der Deutschen Bundesbank einerseits die privaten Hypothekenbanken (einschließlich der gemischten Hypothekenbanken)<sup>914</sup> sowie andererseits die öffentlich-rechtlichen Grundkreditanstalten, nicht jedoch die Bausparkassen.<sup>915</sup> Die Aufgabe der Hypothekenbanken und Grundkreditanstalten hat sich bis heute überwiegend auf das langfristige Bodenkreditgeschäft erstreckt.<sup>916</sup> Wie die Bausparkassen haben diese Institute zu den so genannten Spezialinstituten gezählt, die über besondere rechtliche Vorschriften (Hypothekbankgesetzgebung) reguliert wurden. Die Hypothekenbanken profitierten im Gegensatz zu den Bausparkassen und anderen Finanzinstitutionen vom Pfandbriefprivileg, welches in §5 HypBankG kodifiziert gewesen ist, und ihnen umfangreiche Refinanzierungsmöglichkeiten eingeräumt hat. Ebenso wie das Bausparkassengesetz den Bausparkassen das Betreiben von Nebengeschäften einräumte, um im Vergleich zu anderen Banken flexibler operieren zu können, sah die Hypothekbankgesetzgebung ähnliche Geschäftserweiterungspotentiale vor. So durften die Hypothekbanken beispielsweise Einlagen annehmen, Darlehen aufnehmen oder ungedeckte Inhaberschuldverschreibungen ausgeben. Außerdem durften sie bis 1988 gemäß §5 Absatz 1 Satz 2 im Aktivgeschäft Darlehen im nachstelligen Beleihungsraum, d.h. über den Beleihungswert von 60 Prozent hinaus (so genanntes Außerdeckungsgeschäft), bis maximal 10 Prozent des Hypothekenbestandes ausreichen, so dass das scheinbare Monopol der Bausparkassen im nachstelligen Bereich weiter eingeschränkt gewesen war. Diese Grenze wurde 1988 auf 15 Prozent und 1995 auf 20 Prozent weiter angehoben.<sup>917</sup> Anders jedoch als die Bausparkassen müssen sich die Realkre-

---

<sup>914</sup> Zu den gemischten Hypothekbanken, die im Gegensatz zu den reinen Hypothekbanken vom Verbot des Betriebes allgemeiner Bankgeschäfte ausgenommen waren, zählten die Bayerische Hypothek- und Wechselbank AG, die Bayerische Vereinsbank AG sowie die Norddeutsche Hypothek- und Wechselbank AG. Vgl. Grill/Perczynski (1996), S. 32.

<sup>915</sup> Einen sehr guten Überblick über das Entstehen, die Entwicklung, rechtliche Grundlagen und die staatliche Aufsicht sowie über das Aktiv- und Passivgeschäft der Hypothekbanken in Deutschland geben Goedcke/Kerl/Scholz (1997).

<sup>916</sup> Analog dazu heißt es in der Begriffsbestimmung des §1 HypBankG: „Hypothekbanken sind privatrechtliche Kreditinstitute, deren Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, 1. inländische Grundstücke zu beleihen und auf Grund der erworbenen Hypothekenschuldverschreibungen (Hypothekpfandbriefe) auszugeben. 2. Darlehen an inländischen Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts oder gegen Übernahme der vollen Gewährleistung durch eine solche Körperschaft oder Anstalt zu gewähren (Kommunaldarlehen) und auf Grund der erworbenen Forderungen Schuldverschreibungen (Kommunalschuldverschreibungen) auszugeben“.

<sup>917</sup> Vgl. zur Anhebung der Nachranggrenze auf 15 Prozent das Änderungsgesetz zum HypBankG vom 8. Juni 1988 (BGBl. I, S. 710) sowie die am 23. Dezember 1995 in Kraft getretenen Art. 13 und 15 des Gesetzes zur Neuregelung der steuerlichen Wohnungseigentumsförderung vom 15. Dezember 1995 (BGBl. I, S. 1771), wel-

ditinstitute über den Kapitalmarkt refinanzieren, so dass ihre Geschäftspolitik (Aktiv- und Passivgeschäft) über den Zinsmechanismus unmittelbar von Zentralbankentscheidungen abhängig ist. Das für die hypothekarische Beleihung von Grundstücken erforderliche Kapital erhalten diese Institutionen durch die Ausgabe von Schuldverschreibungen (Pfandbriefe bzw. Kommunalobligationen).<sup>918</sup> Der Absatz dieser Schuldverschreibungen wiederum ist maßgeblich für die Bereitstellung von Wohnungsbaukrediten aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs zwischen Aktiv- und Passivgeschäft dieser Institute und dabei wesentlich von deren Effektivverzinsung abhängig. Darin liegt ein wesentlicher Unterschied gegenüber den eher „kapitalmarktunabhängigen“ Bausparkassen, die nur mittelbar vom Kapitalmarktumfeld sowie den zins- und geldpolitischen Entscheidungen der Bundesbank abhängig gewesen sind.

Die vordergründig gemeinnützig orientierten öffentlich-rechtlichen Bodenkreditanstalten nehmen neben den privaten Hypothekenbanken ebenfalls einen sehr wichtigen Platz im Realkreditgeschäft ein. Dabei handelt es sich allen voran um die Landesbanken, welche sehr eng mit dem öffentlich-rechtlichen Kreditsektor und den Sparkassen verbunden sind. Ähnlich wie bei den privaten Hypothekenbanken erfolgt die Darlehensgewährung dieser Institute über die Emission von Pfandbriefen und Kommunalobligationen, die wiederum überwiegend von der öffentlichen Hand refinanziert werden.<sup>919</sup> Diese Institute konkurrieren mit den Bausparkassen nicht nur im erststelligen Bereich (durch Gewährung so genannter 1a-Hypotheken), sondern auch im nachstelligen Bereich (1b-Hypotheken). Ihr stärkeres Engagement im nachstelligen Bereich ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass sich der Staat aus dem öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zugunsten des steuerfinanzierten oder freifinanzierten Wohnungsbau immer weiter zurückgezogen hat, jedoch ein Interesse hatte, die dadurch entstandene Finanzierungslücke zu schließen. Ein Wettbewerbsvorteil der öffentlich-rechtlichen Bodenkreditinstitute im nachstelligen Beleihungsraum verstärkt Kredite auszureichen, basiert vor allem auf der Tatsache, dass sie ihr erhöhtes Risiko auf die Haftung der Träger der öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten, der öffentlich-rechtlichen Körperschaften abwälzen konnten.

Die Sparkassen konkurrieren bis heute mit den Bausparkassen, insbesondere den öffentlich-rechtlichen Landesbausparkassen, ausschließlich auf dem Gebiet des erststelligen Beleihungsraumes, und das aufgrund der bestehenden Gewährträgerhaftung fast ausschließlich im regio-

---

che eine weitere Anhebung der in §5 Abs. 1 Nr. 2 HypBankG festgelegten Nachranggrenze auf 20 Prozent vorsah.

<sup>918</sup> Vgl. Goedecke/Schulz/Kerl (1994), S. 26f. und S. 209ff.

<sup>919</sup> Seit der KWG Novelle im Jahr 1984 gelten die Bestimmungen der §11 HypBankG (Beleihungsgrenze) und §12 HypBankG (Beleihungswert) auch für den Realkredit der öffentlich-rechtlichen Hypothekarkreditinstitute.

nen Bereich.<sup>920</sup> Die Tatsache, dass die Sparkassen mit den Bausparkassen nicht im nachstelligen Bereich konkurrierten, ist vor allem historisch bedingt. Schließlich gingen die öffentlich-rechtlichen Landesbausparkassen aus der Sparkassenorganisation hervor.<sup>921</sup> Ihre Gründung als organisationseigene Einrichtungen des Sparkassensektors war letztlich die Reaktion der Sparkassen auf die sich als ernstzunehmende Wettbewerber etablierenden privaten Bausparkassen. Denn aus Sicht der Sparkassen bestand seit jeher eine Unvereinbarkeit der Übernahme des höheren Kreditrisikos nachstelliger Finanzierungen mit ihrem Sicherheitsbedürfnis. Somit besteht seit jeher eine Verbundbeziehung der Sparkassen zu den öffentlich-rechtlichen Landesbausparkassen.<sup>922</sup> Die Sparkassen refinanzieren ihre Hypotheken vornehmlich durch die Annahme von Spar- und Termineinlagen. Aufgrund der kurzfristigen Struktur der Einlagen im Vergleich zu Pfandbriefen ist die Kreditkapazität der Sparkassen im Rahmen der langfristigen Wohnungsbaufinanzierung somit eingeschränkt und von den Liquiditätsvorschriften, denen die Sparkassen unterliegen, abhängig. Diese wurden 1922 erstmals in der Mustersatzung über die Sparkassen festgelegt, wonach mindestens 30 Prozent der Einlagen in liquiden Mitteln anzulegen waren.<sup>923</sup> Erst am 6. Oktober 1931 wurde die Anlage in Hypotheken auf 40 Prozent der Spareinlagen per Notverordnung begrenzt, nachdem in Folge der Weltwirtschaftskrise Sparkassen zunehmend in Liquiditätsprobleme geraten waren.<sup>924</sup> 1935 wurde dieser Satz schließlich auf 50 Prozent und später auf 60 Prozent erhöht. Den strengen Liquiditätsvorschriften sind im Aktivgeschäft ebenso strenge Beleihungsgrundsätze in den Mustersatzungen gleichgestellt, wonach die ausgegebenen Kredite der Sparkassen sich im Realkreditgeschäft auf höchstens 50 Prozent (in Ausnahmefällen auf 60 Prozent) des ermittelten Beleihungswertes belaufen dürfen. Im nachrangigen Hypothekarkreditgeschäft sind die Sparkassen nicht tätig.

Zu den sonstigen Kreditinstituten bzw. Kreditbanken im Rahmen der Statistik der Deutschen Bundesbank zählten schließlich die Universal- und Großbanken, Regionalbanken, Privatbanken und die genossenschaftlichen Volks- und Raiffeisenbanken. Diese insgesamt sehr heterogene Gruppe hat jedoch eines mit den Sparkassen gemeinsam, nämlich dass sie überwiegend im erststelligen Beleihungsraum mit den Bausparkassen konkurrierte, da sie ihre Hypotheken ebenfalls durch die Annahme von Einlagen refinanzierten und den relativ strikten Vorgaben

---

<sup>920</sup> Zur Gewährträgerhaftung und Anstaltslast bei den öffentlichen Kreditinstituten vgl. auch Erdland (1981), S. 435-445.

<sup>921</sup> Eppe spricht in diesem Kontext von einer „geborenen Kooperation“ zwischen Sparkassen und öffentlich-rechtlichen Landesbausparkassen; vgl. Eppe (1973), S. 37.

<sup>922</sup> In Kapitel 3 wurde darauf hingewiesen, dass die Gründung der Landesbausparkassen ab 1928 eine Reaktion der Sparkassenorganisation auf das Erstarken der privaten Bausparkassen war.

<sup>923</sup> Zum Hypothekarkreditgeschäft der Sparkassen im Wohnungsbau, das erstmals im Jahre 1835 in Sachsen reglementiert wurde, vgl. Pohl (1998), S. 30ff.

<sup>924</sup> Vgl. Pohl (1998), S. 42; Mura (1995), S. 152.

des KWG unterlagen. Diese Gruppe soll daher nicht weiter vertiefend dargestellt werden, da zum einen Parallelen zum Hypothekengeschäft der Sparkassen bestanden haben, zum anderen weil diese Gruppe aufgrund von Eigentumsverflechtungen (vertikale Integration) sowie Vertriebskooperationen (horizontale Kooperation) zum Teil sehr enge Verbindungen zu den Bausparkassen aufgewiesen hat.<sup>925</sup>

Die Versicherungsunternehmen bilden im Rahmen dieser Analyse, die zuletzt beschriebene Gruppe der Kapitalsammelstellen bzw. Institutionen der Wohnungsbaufinanzierung. Diese Gruppe ist ebenso wenig homogen wie die Realkreditinstitute. So ist zu unterscheiden zwischen privaten Versicherungsunternehmen und öffentlichen (Sozial-)Versicherungen. Innerhalb der Gruppe der privaten Versicherungen, dazu zählen Lebensversicherungen, Pensionskassen, Krankenversicherungen, Schadens- und Unfallversicherungen sowie Rückversicherungen, haben die Lebensversicherungsgesellschaften im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung wie Abbildung 26 und 27 zeigen, seit jeher eine herausragende Stellung.<sup>926</sup> Diese Stellung resultierte daher, dass die Lebensversicherungsgesellschaften aufgrund ihres originären Geschäftszweckes nicht nur gegen Prämienzahlung Haftungsrisiken übernehmen, sondern auch Kapital zur Risikovorsorge akkumuliert haben, welches verschiedenen Anlageformen zugeführt wird, um die vertraglich entstehenden Leistungspflichten erfüllen zu können.<sup>927</sup> Die Vermögensanlage von Versicherungsgesellschaften wird dabei durch §54 VAG reglementiert, worin es heißt: „Das Vermögen einer Versicherungsunternehmung ist unter Berücksichtigung der Art der betriebenen Versicherungsgeschäfte sowie der Unternehmensstruktur so anzulegen, dass möglichst große Sicherheit und Rentabilität bei jederzeitiger Liquidität der Versicherungsunternehmung unter Wahrung angemessener Mischung und Streuung erreicht wird.“ Der §54 VAG bedeutete somit, dass die Versicherungsunternehmen im Rahmen der Geldanlage ihr Portfolio diversifizieren mussten, so dass neben dem Erwerb von Immobilien auch die Ausreichung hypothekarisch besicherter Wohnungsbaukredite für sie in Frage gekommen ist. Die Lebensversicherungsgesellschaften konkurrierten mit den Bausparkassen *de facto* gemäß §54 a Abs. 2 Nr. 1 mit Verweis auf §§11 und 12 HypBankG jedoch nur im erststelligem Beleihungsraum bis 60 Prozent, da sie darüber hinaus gehend nicht tätig waren bzw. tätig werden durften.<sup>928</sup> Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der tatsächliche Anteil der Lebens-

---

<sup>925</sup> Vgl. zu weiteren Details Kapitel 4.2.7.4.

<sup>926</sup> Neben den Lebensversicherungen spielen im Rahmen der Realkreditfinanzierung noch die Pensionskassen eine Rolle. Schadens-, Unfall- und Krankenversicherungsunternehmen können im längerfristigen Realkreditgeschäft dagegen nur begrenzt als Finanziere auftreten, da sie eine permanente Zahlungsbereitschaft aufweisen müssen. Vgl. Bruns/Häuser (1972), S. 99.

<sup>927</sup> Vgl. Bellinger/Jokl/Reif (1994), S. 437f.

<sup>928</sup> Aber auch hier gilt: keine Regel ohne Ausnahme; so gelten erhöhte Beleihungsgrundsätze (bis zu 85 Prozent des Beleihungswertes) im Rahmen der Finanzierung für Kleinwohnungsbauten und Kleinsiedlungen nach den

versicherungsgesellschaften über den Ankauf von Pfandbriefen und anderen Schuldscheinforderungen an der Wohnungsbaufinanzierung noch höher ausgefallen ist, als das im Folgenden ausgewertete Datenmaterial zu erkennen gibt.

Die Sozialversicherungen haben ebenfalls zu den von der Deutschen Bundesbank explizit genannten Kapitalsammelstellen zur Wohnungsbaufinanzierung gehört. Anders als bei den Lebensversicherungsunternehmen mussten die Sozialversicherungen, die nach den Grundsätzen des Anwartdeckungsverfahrens arbeiten, ihr Kapital, das für laufende Verpflichtungen nicht benötigt wurde, satzungsmäßig mündelsicher anlegen.<sup>929</sup> Unter Beachtung ihrer gemeinnützigen Aufgaben haben sie dabei auch Wohnungsbaukredite, vornehmlich im Sozial- und Arbeiterwohnungsbau, vergeben. Ursprünglich vergaben sie überwiegend Direkthypotheken. Von dieser Anlagepolitik kehrten sie jedoch in Zeiten ab, in denen es zweckmäßiger und leistungsmäßig besser war, die Finanzierung über den Kauf von Pfandbriefen oder Kommunalobligationen mit entsprechender Zweckbindung durchzuführen. Insbesondere nach Ende des Zweiten Weltkrieges bis in die 1950er Jahre hinein betrieben sie diese Anlagepolitik. Denn die damals allgemein vorherrschende Kapitalknappheit führte zu einer Stagnation im Beleihungsgeschäft der Realkreditinstitute. Somit stellten die Sozialversicherungen durch umfangreiche Käufe bei niedrigen Pfandbriefzinsen eine wesentliche Säule im Sozialwohnungsbau zu dieser Zeit dar.<sup>930</sup>

#### **4.2.7.2.2 Intersektoraler Wettbewerb im Aktivgeschäft der Bausparkassen**

Die im Grundsatz bestehende Arbeitsteilung zwischen den Bausparkassen einerseits und den erststelligen Realkreditgebern andererseits, wie sie die Bausparreform von 1938 vorsah, ist zunächst einmal zu relativieren. Denn nur vordergründig war der zweitstellige Beleihungsraum durch die Bankengesetzgebung „allein“ den Bausparkassen vorbehalten. Denn die Bausparkassen konnten *de facto* auch im erststelligen Beleihungsraum tätig sein. Dies kam in der Regel vor allem bei relativ niedrigen Finanzierungsmaßnahmen (z.B. bei Modernisierungsmaßnahmen) vor sowie im Geschäft mit vergleichsweise finanzkräftigen Bausparern, die relativ hohe Annuitäten für das Bauspardarlehen, das dabei den erst- und zweitstelligen Beleihungsraum in Anspruch nahm, tragen konnten.<sup>931</sup> Faktisch ist der Wettbewerb zwischen den Bausparkassen und den Instituten des erststelligen Realkredites gering gewesen, da die

---

Grundsätzen des sozialen Wohnungsbaus. Diese bilden jedoch zunehmend die Ausnahme. Vgl. Autzen/Kempf/Voss (1978), S. 108.

<sup>929</sup> Die gültige Fassung der maßgeblichen Anlagebestimmungen beruht dabei auf dem Gesetz über Änderungen des Versicherungsgesetzes für Angestellte und der Reichsversicherungsverordnung vom 13. Juli 1927.

<sup>930</sup> Vgl. Anhang 3 und Anhang 4 (jeweils die vorletzte Spalte).

<sup>931</sup> Jenkis schätzt, dass der Anteil der erststellig gesicherten Bauspardarlehen der Bausparkassen ca. 20 Prozent ausmacht; vgl. Jenkis (1970a), S. 348.

Vollfinanzierung den wirtschaftlichen Erfordernissen des Bausparkkollektivs, insbesondere hinsichtlich angemessener, d.h. kurzer Wartezeiten entgegen gestanden hat.<sup>932</sup> Somit standen beide Institutionen mit ihren angebotenen (Haupt-)Produkten tendenziell komplementär zueinander. Im erststelligen Beleihungsraum ist das Konkurrenzverhältnis speziell zu den Hypothekenbanken auch deshalb verhältnismäßig niedrig gewesen, weil die Bausparkassen und die Hypothekenbanken unterschiedliche Kundenbedürfnisse bedienen. Das wiederum resultierte aus der jeweiligen Kundenstruktur. Die Hypothekenbanken mit ihrem auf gewerbliche Kunden ausgerichteten Fokus haben sich dabei deutlich von den schwerpunktmäßig auf natürliche Personen ausgerichteten Bausparkassen unterschieden.<sup>933</sup>

Der Wettbewerb im Aktivgeschäft wurde darüber hinaus wesentlich über den Preismechanismus für Kapital, das heißt, über die jeweiligen Zinssätze für Wohnungsbaukredite determiniert. Die Bausparkassen boten bis Anfang der 1980er Jahre ein relativ starres Tarifgefüge an mit regelmäßig unter dem allgemeinen Kapitalmarktniveau liegenden Zinsen.<sup>934</sup> In Folge des zunehmenden Wettbewerbs ab dieser Zeit versuchten die Bausparkassen ihr Angebot durch Einführung von Disagiovarianten, Schnell- und Renditetarifen zu diversifizieren.<sup>935</sup> Dies geschah allerdings nicht primär um den Kundenbedürfnissen besser gerecht zu werden, wie einige Autoren meinen,<sup>936</sup> sondern um dem gewachsenen Wettbewerbsdruck auf dem Realkreditmarkt Stand zu halten, zumal die Wettbewerbsintensität durch die stärker im Wohnungsbaufinanzierungsgeschäft agierenden Universalbanken sowie einen intensiveren Verdrängungswettbewerb in einem nun reiferen bzw. weitgehend gesättigten Gesamtmarkt zunahm. Einen weiteren Wettbewerbsvorteil der Bausparkassen gegenüber anderen Anbietern lag an der restriktiven Genehmigungspraxis der Fachaufsichtsbehörde im Hinblick auf die relativ konstanten Zinsmargen von 2 Prozent (bei alternativen Einlagenzinsen von 2,5 Prozent bis 3 Prozent) bei den Bausparkassen sowie ihre (teilweise) Unabhängigkeit von der Entwicklung des Kapitalmarktzinsniveaus.<sup>937</sup> Dadurch profitierten sie insbesondere in Hochzinsphasen.<sup>938</sup>

---

<sup>932</sup> Da die Vollfinanzierung durch die Bausparkassen bereits in den 1930er Jahren scheiterte, kam es schließlich mit der Bausparreform von 1938 zu einer Arbeitsteilung im Realkredit (vgl. Kapitel 4.2.5.1).

<sup>933</sup> Vgl. Eppe (1973), S. 46.

<sup>934</sup> Bis 1972 boten nur sehr wenige Kassen neben der Standardtarifvariante mit einem Guthabenzins von nominal 3 Prozent und einem Darlehenszins von nominal 5 Prozent noch eine Tarifvariante mit einem Guthabenzins von nominal 2,5 Prozent und einem Darlehenszins von nominal 4,5 Prozent an. Erst ab Beginn der 1980er Jahre nahm die Tarifvielfalt zu. Vgl. Anhang 29 und 30 zu den Tarifstrukturen sowie Abbildung 2 in dieser Arbeit.

<sup>935</sup> Vgl. Zink (1983), S. 6f.

<sup>936</sup> Vgl. Schulze (1985), S. 4.

<sup>937</sup> Daneben gibt es noch den so genannten Standardtarif. Dieser Standardtarif mit Bausparguthabenzinsen in Höhe von 3 Prozent und Bauspardarlehenszinsen in Höhe von 5 Prozent, wird deshalb so bezeichnet, da er von allen deutschen Bausparkassen ausschließlich (oder in Verbindung) mit anderen Tarifen angeboten wurde.

<sup>938</sup> So ergibt sich für den Zeitraum von 1967-1990 eine leicht negative Korrelation zwischen der Zinsentwicklung für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke und den Auszahlungen der Bausparkassen für den Wohnungsbau. Der entsprechende Korrelationskoeffizient nach Bravais-Pearson für diesen Zeitraum betrug -0,01. Vgl. Anhang 3 in Verbindung mit Anhang 47 (Spalten 8 und 9) sowie Abbildung 35.

Auch wenn die Bausparkassen ein im Grunde komplementäres Produkt (nachstellige Wohnungsbaukredite) zu anderen Wohnungsbaufinanzintermediären angeboten haben, so konkurrierten sie im Aktivgeschäft wie Eingangs erwähnt sehr wohl mit anderen Institutionen bzw. Finanzintermediären, die ebenfalls Kapital zur Finanzierung des Wohnungsbaus zur Verfügung stellten. Da das Kreditgeschäft im Allgemeinen und im Wohnungsbau im Besonderen stark reguliert wurde,<sup>939</sup> fiel der Kreis der Wettbewerber vergleichsweise überschaubar aus. Betrachtet man ausschließlich den Markt für zweitstellige Hypotheken bzw. nachrangige Baudarlehen, so ergab sich aufgrund gesetzlicher Vorschriften eine noch höhere Konzentration, so dass die Bausparkassen in diesem Marktsegment quasi über ein Alleinstellungsmerkmal (Teilmonopolstellung) verfügten. Von einem reinen Bausparkassenmonopol kann im Markt für zweitstellige Hypotheken allerdings nicht gesprochen werden, weil der Gesetzgeber vor dem Hintergrund wohnungsbaupolitisch motivierter Zielsetzungen ebenfalls öffentlich verbürgte 1b Hypotheken in diesem Marktsegment zuließ,<sup>940</sup> welche von anderen Finanzinstitutionen angeboten wurden.

Die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen unterlagen darüber hinaus noch anderen wettbewerbspolitischen Einflussgrößen, die aus ihrer historisch gewachsenen Verbundzugehörigkeit zur Sparkassenorganisation resultierten.<sup>941</sup> Ähnliches galt im Übrigen für die Bausparkasse Schwäbisch Hall, die zu 100 Prozent im Besitz genossenschaftlicher Institutionen gewesen ist und in ähnlicher Weise mit den Volks- und Raiffeisenbanken kooperiert hat.<sup>942</sup> Denn die Gründungen der Landesbausparkassen ab 1928 aus der Sparkassenorganisation heraus waren lediglich eine Antwort auf die zunehmende Konkurrenz der privaten Bausparkassen zu den Sparkassen selbst. Die „gegenseitige geschäftspolitische Rücksichtnahme und Ausschaltung der direkten Konkurrenz zwischen den einzelnen Mitgliedern sind Grundprinzipien dieser Gruppe des Kreditgewerbes“ gewesen.<sup>943</sup> Daraus wiederum folgte, dass die öffentlich-rechtlichen Institute, anders als die privaten Bausparkassen, bestimmten Geschäften nicht nachgehen konnten (z.B. die Annahme von Spareinlagen, da dies zum ausschließlichen Aufgabengebiet der Sparkassen zählte). Den Nachteilen des Verbundes der öffentlich-rechtlichen

---

<sup>939</sup> Vgl. hierzu insbesondere die Ausführungen in Kapitel 4.2.1 bis 4.2.5.

<sup>940</sup> Im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung werden Realkredite eingeteilt in so genannte 1a Hypotheken, welche eine Beleihungsgrenze von 60 Prozent des Beleihungswertes aufweisen und von den privaten sowie öffentlichen Realkreditinstituten vergeben werden, sowie 1b Hypotheken, welche ebenfalls von privaten sowie öffentlichen Realkreditinstituten vergeben werden, zusätzlich jedoch durch eine Bürgschaft der öffentlichen Hand besichert sind. Vgl. Jenkis (1995), S. 17.

<sup>941</sup> Vgl. Oelsner (1984), S. 65ff.

<sup>942</sup> Vgl. des Weiteren zu den eigentumsrechtlichen Verbindungen im öffentlich-rechtlichen und genossenschaftlichen Bereich in Kapitel 4.2.7.4.2.

<sup>943</sup> Vgl. Kohlhasse (1970), S. 63.

Institute mit den Sparkassen standen auch Vorteile gegenüber, wobei ein Vergleich auf Basis quantitativer Zahlen nicht möglich ist, ob die Vor- bzw. Nachteile aus der Verbundkooperation für die Bausparkassen überwogen. Es ist jedoch anzunehmen, dass die Vorteile überwogen haben, denn ansonsten hätte diese institutionelle Kooperation über Jahrzehnte offensichtlich nicht Bestand gehabt. Außerdem gehen mit jeder Spezialisierung, wie auch bei den Bausparkassen, meist Nachteile einher. Zu den Vorteilen zählten im Wesentlichen Zeit- und Kostenersparnisse. Zumindest von der Zeitersparnis im Rahmen des Abwicklungsprozesses von der ersten Bonitätsprüfung bis zur Auszahlung dürften auch die Bausparer profitiert haben, wohingegen sich mögliche an die Bausparer weitergegebene Kosten- bzw. Zinsvorteile nicht exakt quantifizieren lassen, sofern dies geschah. Die Vorteile kommen vor allem im Rahmen des Absatzgeschäftes zum Tragen. Denn die Produkte der Landesbausparkassen ließen sich über den Vertriebskanal der Sparkassenniederlassungen distribuieren, so dass der Aufbau einer umfassenden Außendienstorganisation nicht erforderlich war. Darüber hinaus haben die Landesbausparkassen und die Sparkassen traditionell mit der „Finanzierung aus einer Hand“ geworben, welche im Sparkassenverbund auf mehreren Ebenen erfolgte:<sup>944</sup> Erstens berieten die Sparkassen den Bauwilligen sowohl im Hinblick auf die von der Sparkasse gewährte 1. Hypothek, als auch das von der jeweiligen Landesbausparkasse zu vergebende Bauspardarlehen und gaben verbindliche Zusagen für beide Darlehensgeschäfte. Zweitens wurden die Beleihungsunterlagen nur einmal (in der Regel bei den Sparkassen) eingereicht, wobei die jeweilige Landesbausparkasse im Rahmen ihrer Prüfungen eine „gedrängte“ Übersicht über das Beleihungsobjekt sowie eine Auskunft über die materielle Kreditfähigkeit und persönliche Kreditwürdigkeit von der Sparkasse erhielt. Drittens nahm die Sparkasse im Rahmen der Kreditauszahlung eine zentrale Stellung ein, indem sie die Mittel der Bausparkasse valutierte und an den Kreditnehmer (nach jeweiliger Prüfung des Baufortschritts) ausgezahlt hat. Darüber hinaus erstreckte sich die „Finanzierung aus einer Hand“ unter anderem auch auf die Erstellung von Gutachten über die Wertermittlung sowie auf Vor- und Zwischenfinanzierungen seitens der Sparkasse.

Im Gegensatz zu den engen Verbänden von Sparkassen und Landesbausparkassen sowie den Genossenschaftsbanken und der Bausparkasse Schwäbisch Hall einerseits, zeichneten sich die Kooperationen zwischen privater Kredit- und Versicherungswirtschaft und privaten Bausparkassen andererseits durch eher „lose“ Vertriebskooperationen aus. Außerdem existierten in der Vielzahl der Fälle im Rahmen der eigentumsrechtlichen Verflechtungen meist nur Minderheitsbeteiligungen. Zudem dominierten die eigentumsrechtlichen Verbindungen zwi-

---

<sup>944</sup> Vgl. Emge (1958), S. 46f.; Völling (1967), S. 208; Michaelis (1971), S. 490.

schen Versicherungsunternehmen und Bausparkassen gegenüber denen zwischen Banken und Bausparkassen.<sup>945</sup> Denn auch hier erkannte man sehr früh, dass sich durch Kooperation beiderseitige wirtschaftliche Vorteile ergaben. Das Konzept der Finanzierung aus einer Hand, wie sie die Sparkassen und Genossenschaften mit den Bausparkassen betrieben haben, wurde jedoch erst mit dem zu Beginn der 1980er Jahre wieder aufkommenden Allfinanzstrategien von einigen Großbanken,<sup>946</sup> die über eine „kritische Masse“ verfügten, vollständig adaptiert.<sup>947</sup> Diese Allfinanzstrategien zielten darauf ab den Kunden sämtliche Finanzdienstleistungen aus einer Hand anzubieten.<sup>948</sup> Neben der Abwicklung des Zahlungsverkehrs zählten dazu im Wesentlichen die Bildung von Geld- und Sachvermögen (einschließlich Bausparen) sowie die Absicherung von Risiken.<sup>949</sup>

Aufgrund der hier aufgezeigten Abgrenzungsprobleme innerhalb des Aktivgeschäftes zwischen erst- und zweitstelligem Beleihungsraum erstreckt sich die nachfolgende Analyse auf den gesamten, d.h. den erst- und zweitstelligen Beleihungsraum für Wohnungsbaufinanzierungen. Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Marktanteile der Bausparkassen und ihrer Wettbewerber, gemessen an den Beständen der Hypothekenfinanzierung (jeweils per Jahresende):

---

<sup>945</sup> Vgl. Anhang 35.

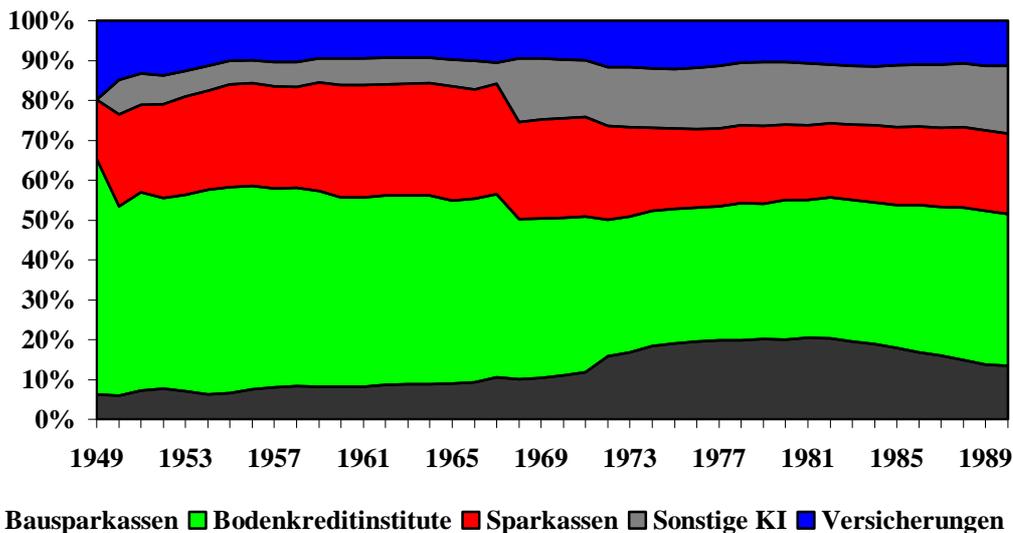
<sup>946</sup> Die Allfinanzidee geht in Deutschland im Wesentlichen auf das von der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank bereits 1836 angebotene Produktsortiment, das neben dem Bankgeschäft das Angebot von Lebens- und Feuerversicherungen umfasste, zurück. Vgl. Schröder (1993), S. 236ff.; Müller (1999a), S. 1632; Dinauer (2001), S. 11ff.

<sup>947</sup> Es gibt Schätzungen, wonach etwa 15-20 Prozent aller Neuabschlüsse von Lebensversicherungsverträgen in Kombination mit dem Abschluss einer Bau- bzw. Immobilienfinanzierung getroffen wurden. Vgl. Schönberg/Lerbs (1989), S. 979.

<sup>948</sup> Schröder zählt zu diesen Allfinanzangeboten neben Bausparprodukten insbesondere Bankleistungen und Versicherungen. Vgl. Schröder (1993), S. 240 sowie Degner/Röher/Wiechers (1993), S. 1118f.

<sup>949</sup> Vgl. dazu auch Dinauer (2001), S. 2.

### Anteile der Kapitalsammelstellen in % an den Beständen der Hypothekenfinanzierung zum Jahresende



Eigene Darstellung basierend auf Anhang 5

**Abbildung 26: Hypothekenbestände der Kapitalsammelstellen**

Gemessen an den „Hypothekenbeständen in % der jeweiligen Kapitalsammelstellen“ wie es im Fachjargon der Deutschen Bundesbank heißt (Vgl. Abbildung 26 und Anhang 5), kann man die sich im Zeitverlauf stetig ändernde relative Marktstellung der Bausparkassen zu ihren Wettbewerbern grob in vier Abschnitte bzw. Phasen unterteilen: Einer Etablierungsphase von etwa 1949 bis Ende der 1950er Jahre, folgte eine Boom- bzw. Wachstumsphase von etwa 1960 bis 1973/74. Der Boomphase schloss sich eine Stagnationsphase (bis etwa 1981) an. Die vierte und letzte Phase dauerte von etwa 1982 bis 1990. Diese letzte Phase, die als Schrumpfungs- bzw. Abschwächungsphase bezeichnet werden kann, war bei den Bausparkassen durch stetige Marktanteilsverluste gekennzeichnet. In der ersten hier betrachteten Phase (Etablierungsphase) konnten die Bausparkassen zunächst gewonnene Marktanteile nicht durchgängig halten, weshalb diese Periode als Etablierungsphase bezeichnet wird. Nachdem sie sich bis Ende der 1950er Jahre als Institution der Wohnungsbaufinanzierung schließlich etabliert hatten, gewannen sie in den folgenden etwa eineinhalb Dekade fast ununterbrochen Marktanteile hinzu (mit Ausnahme konjunkturbedingter Rückschläge im Jahre 1968 infolge der Rezession von 1967). Zwar stieg der Marktanteil der Bausparkassen bis zu seinem relativen Höhepunkt 1981 (mit 20,4 Prozent) im Trend noch an, dennoch ist die Zeit von 1975 bis etwa 1981 als Stagnationsphase zu betrachten, da sich das Marktanteilswachstum gegenüber der Boomphase nicht nur deutlich abschwächte, sondern in einigen Perioden (1978 und 1980) negativ war. Da der Marktanteil der Bausparkassen schließlich nach 1981 bis 1990 stetig sank, wird dieser Zeitraum, wie bereits ausgeführt als Schrumpfungs- bzw. Abschwächungsphase bezeichnet.

Anders als bei der Analyse der Verhältniszahlen (in Prozent) weist die Statistik der Hypothekarkreditbestände für die Bausparkassen von 1949 bis 1984 auf Basis der absoluten Zahlen (in Mio. DM) hingegen kontinuierlich Zuwächse aus. Den absoluten Zuwächsen folgte allerdings ab Mitte der 1980er Jahre ein stetiger Rückgang bis 1989. Erst mit der Wiedervereinigung im Jahre 1990 und dem dadurch größer gewordenen Inlandsmarkt folgte ein neuerlicher Aufschwung (vgl. Anhang 5).

Um die in der Abbildung 26 dargestellten Ergebnisse in den Gesamtkontext besser einordnen zu können, soll des Weiteren eine Rangfolge der durchschnittlichen Marktanteile der einzelnen Finanzinstitutionen am Bestandsmarkt für Hypothekarkredite über den gesamten Untersuchungszeitraum von 1949 bis 1990 aufgezeigt werden. Danach ergeben sich folgende durchschnittliche Marktanteile in absteigender Rangfolge: Real-/Bodenkreditinstitute (private Hypothekenbanken und öffentlich-rechtliche Grundkreditanstalten) 42 Prozent, Sparkassen 22,8 Prozent, Bausparkassen 12,7 Prozent, sonstige Kreditinstitute (einschließlich Genossenschaftsbanken und Universal-/Großbanken) 11,2 Prozent, Versicherungen 11,1 Prozent (0,2 Prozent Rundungsdifferenz).

Bei genauerer Betrachtung der Hypothekarkreditbestände der einzelnen Institutsgruppen fällt auf, dass die Bausparkassen, ausgehend von einem Marktanteil in Höhe von 6,3 Prozent im Jahre 1949 bis 1952 ihren Anteil auf 7,7 Prozent steigern konnten. Bis 1954 sank dieser Anteil wiederum auf 6,3% ab und das in einer Zeit, als die Wohnungsbauprämie verabschiedet wurde (1952) und in Kraft trat (1953). Allerdings täuscht dieser Zusammenhang, da sich die Wohnungsbauprämie zunächst auf das Passivgeschäft der Bausparkassen auswirkte und der daraus resultierende Spareinlagenzuwachs erst mit einem *Time-lag* von mehreren Jahren auf das Aktivgeschäft zu wirken begann, da die Auszahlungen, damit sie nicht prämienschädlich wurden, erst nach sieben jähriger Bindungsfrist erfolgen konnten. Von 1954 bis 1958 konnten die Bausparkassen ihren Marktanteil von 6,3 Prozent auf 8,3 Prozent erneut stetig steigern. Allerdings ging dieser Wert in den drei folgenden Jahren auf 8,1 Prozent zurück. Von 1961 bis 1967 konnten die Bausparkassen wiederum ihren Anteil an der Wohnungsbaufinanzierung stetig steigern und erreichten im Jahre 1967 erstmals einen zweistelligen Marktanteil (10,6 Prozent). Im Jahre 1967 wurde außerdem die gesetzliche Zinsbindung aufgehoben. Als Folge dessen engagierten sich verstärkt Universalbanken und Sparkassen im Spareinlagengeschäft und investierten die ihnen daraus zufließenden Mittel u.a. verstärkt in langfristige Wohnungsbaukredite. Das wiederum war einer der Faktoren, weshalb die etablierten Re-

alkreditinstitute (Bausparkassen und Hypothekenbanken) daraufhin zunächst Marktanteile verloren. Die Hypothekenbanken verloren dabei gegenüber den Bausparkassen noch bis weit in die 1980er Jahre Marktanteile, was auf die stark rückläufige Entwicklung im Mietwohnungsbau zurückzuführen war.<sup>950</sup> Um das wegfallende Geschäft mit ihrer traditionell eher institutionellen Kundschaft zu kompensieren, haben die Hypothekenbanken daher vermehrt erststellige Wohnungsbaukredite für Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen ab den 1980er Jahren gewährt und intensivierten somit den Wettbewerb unter den angestammten Wohnungsbaufinanzierungsinstitutionen in diesem Bereich. Ein zusätzlicher struktureller Wettbewerbsvorteil der Kredit- und Universalbanken (in Abbildung 26 unter „Sonstige KI“ subsumiert) sowie der Sparkassen war deren dichtes Filial- und Zweigstellennetz. Denn gerade in einer Zeit, in der das heutige Internetbanking noch unvorstellbar schien, war die räumliche Kundennähe ein strategischer bzw. absatzwirtschaftlicher Wettbewerbsvorteil. Vor allem aber waren es die Kredit- und Universalbanken einschließlich der Großbanken (Deutsche Bank, Dresdner Bank und Commerzbank), die sich ab Mitte der 1960er Jahre verstärkt zu Hausbanken des „kleinen Mannes“ entwickelten und in besondere Konkurrenz zu den Sparkassen und den Bausparkassen traten.<sup>951</sup> Diese Entwicklungen sind in Abbildung 26, im Hinblick auf die Aufhebung der Zinsbindung 1967, deutlich zu erkennen, insbesondere der sprunghafte Marktanteilsgewinn der „Sonstigen KI“, zunächst zu Lasten der Marktanteile der Sparkassen, ab dem Jahr 1967.<sup>952</sup> Aus Kundensicht hatten die Finanzierungsangebote der Kreditbanken gegenüber dem Bausparen systembedingte Vorteile: Zum einen ging der Kreditgewährung bei den Kreditbanken kein Vorsparprozess voraus, zum anderen waren die durchschnittlichen monatlichen bzw. jährlichen Belastungen (Annuitäten) bei diesen Darlehen aufgrund ihrer längeren Laufzeit geringer als bei den dagegen vergleichsweise kurz laufenden Bauspardarlehen, die somit jedoch zu einer höheren Tilgungs- bzw. Belastungsquote bei den Darlehensnehmern führten. Weitere Vorteile der Hypothekengewährung durch die Kreditbanken bestanden aus Kundensicht darin, dass dem Kreditnehmer nach grundbuchlicher Sicherung ein universell verwendbares Darlehen sofort ausgezahlt wurde und dass deren Angebot eine Vollfinanzierung enthielt, so dass der Darlehensnehmer mit keinem weiteren Finanzintermediär in Verbindung treten musste.<sup>953</sup> Das Jahr 1967 stellte mit der Aufhebung der Zinsbindung somit für die Kreditwirtschaft insgesamt eine Zäsur dar, die, wie gezeigt, nicht ohne Auswirkungen auf die Strukturen des Wohnungsbaufinanzierungsmarktes blieben.

---

<sup>950</sup> Vgl. Burda (1985), S. 245.

<sup>951</sup> Vgl. Epe (1973), S. 62.

<sup>952</sup> Seit der Aufhebung der staatlichen Zinsreglementierung am 1. April 1967 werden die Soll- und Habenzinsen für Kredite und Einlagen zwischen den Kreditinstituten und ihrer Kundschaft frei vereinbart.

<sup>953</sup> Vgl. Epe (1973), S. 63.

Der im Trend erkennbare stetige Bedeutungsgewinn der Bausparkassen ist nicht nur externen Ursachen (u.a. Werbewirksamkeit der Wohnungsbauprämie; Erweiterung der rechtlich zulässigen Geschäfte von Bausparkassen, insbesondere der Neben- und Hilfgeschäfte) und relativen Schwächen mancher Wettbewerber geschuldet, sondern vor allem den internen Vertriebsanstrengungen der Bausparkassen zur weiteren Marktdurchdringung (z.B. Aufbau eines Außendienstes bzw. Kooperation mit anderen Finanzintermediären sowie die vergleichsweise hohe Nutzung von Werbemaßnahmen).<sup>954</sup> Allerdings lässt das Zahlenmaterial keine exakten Schlüsse darauf zurückführen, welcher dieser Ursachen der Stärke nach überwogen hat.

Neben den Bausparkassen konnten vor allem die Sparkassen (1949: 14,8 Prozent; 1965: 28,7 Prozent) ihren Marktanteil im Hypothekengeschäft in der Nachkriegsphase bis zur Mitte der 1960er Jahre ständig erhöhen. Die Marktanteilsgewinne dieser beiden Gruppen gingen vor allem zu Lasten der Bodenkreditinstitute, also der Hypothekenbanken und Grundkreditanstalten, sowie der Lebensversicherungen und sonstigen Versicherungen (nicht jedoch der Sozialversicherungen), aber auch zu Lasten der sonstigen Kreditinstitute einschließlich der Genossenschafts- und Universalbanken. Letztere Gruppe konnte infolge der bereits oben angesprochenen Aufhebung der Zinsreglementierung (1967) sowie aufgrund stetiger Geschäftsfelderweiterungen ihren Anteil von durchschnittlich 6,6 Prozent in den Jahren 1950-1967 auf durchschnittlich 15,4 Prozent in den Jahren von 1968-1990 mehr als verdoppeln. Der Marktanteil der Versicherungen weist nach erheblichen Marktanteilsverlusten zu Beginn der 1950er Jahre die geringsten Schwankungen auf und blieb mit rund 10 Prozent in den Jahren von 1955 bis 1990 am stabilsten. Bei Betrachtung der Versicherungen gilt es jedoch zu unterscheiden zwischen den Lebens-, sonstigen und Sozialversicherungen. Die Lebensversicherungsgesellschaften erreichten 1949 ihren relativen Höhepunkt mit 19,9 Prozent und nach stetigen Marktanteilsverlusten innerhalb einer Dekade 1959 ihren relativen Tiefpunkt mit 5,4 Prozent. Begünstigt durch das Vermögensbildungsgesetz (1960) konnten sie ihre Marktanteile in den folgenden Jahren trotz einiger Rückschläge insgesamt erweitern (durchschnittlich auf 7,8 Prozent zwischen 1961 und 1990). Dagegen spielten die Sozialversicherungen innerhalb der Versicherungsbranche vor allem in der Wiederaufbauphase der 1950er Jahre sowie unter der sozialliberalen Koalition (1969-1974) unter Führung von Bundeskanzler Willy Brandt eine bedeutende Rolle im Hypothekarkreditgeschäft, vorwiegend jedoch als „Finanzvehikel“ zur Förderung und Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus. Allerdings ist ihre Bedeutung am Gesamtmarkt mit einem durchschnittlichen Marktanteil im gesamten Betrachtungszeitraum von rund 1,3 Prozent deutlich zu relativieren.

---

<sup>954</sup> Zur Kooperation mit anderen Finanzintermediären, vgl. Kapitel 4.2.7.4.

Dem Rezessionsjahr 1967 mit einem *Time-lag* folgend, gab es 1968 einen Marktanteilsverlust von rund 5,7 Prozent. Dem folgte jedoch eine fast eine Dekade bis 1977 anhaltende relative Marktwachstumsphase, mit sich ab 1974 deutlich zurückgehenden Wachstumsquoten. Nach Erreichen ihres relativen Höhepunktes im Jahre 1981 mit 20,4 Prozent am Bestand für Hypothekarkredite, folgte eine bis 1990 (13,5 Prozent) währende Marktanteilsverlustphase.

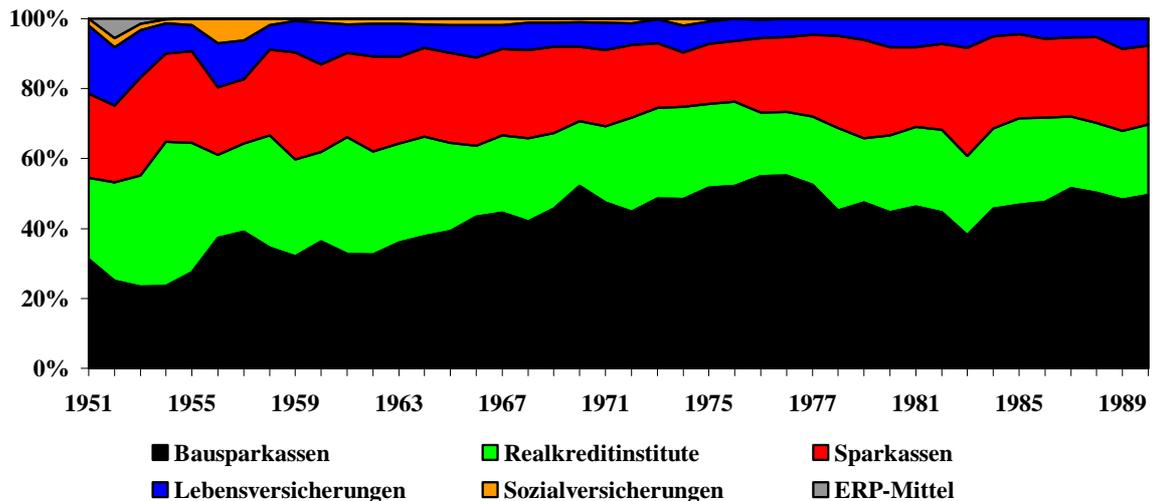
Insgesamt kann man festhalten, dass die Bausparkassen als Gruppe nach den Kriterien des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zu keinem Zeitpunkt eine marktbeherrschende Stellung hatten.<sup>955</sup> Einzig die Realkreditinstitute hatten in jedem der untersuchten Stichjahre mit mindestens einem Drittel Marktanteil eine marktbeherrschende Stellung (sie repräsentierten in den Jahren 1954-1956 sogar mehr als 50 Prozent des Gesamtbestandes der Hypothekarkreditbestände). Wie bereits aufgezeigt wurde, ist bei der Stellung der Hypothekenbanken im Besonderen, sowie bei Analyse des Datenmaterials im Allgemeinen zu berücksichtigen, dass auch gewerbliche Immobilienfinanzierungen enthalten sind. Damit gewinnt die Bedeutung der Bausparkassen, die im Gesamtuntersuchungszeitraum hinter den Realkreditinstituten und den Sparkassen den dritten Platz (auf Mittelwertbasis) einnehmen, umso mehr an Bedeutung im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung, dem Hauptgeschäftsfeld der Bausparkassen.

Einen ähnlichen Verlauf haben die Finanzierungsneuzusagen im Wohnungsbau der Kapital-sammelstellen nach Anteilen ohne Banken und öffentliche Hand ausgewiesen; vgl. die nachfolgende Abbildung 27:

---

<sup>955</sup> Vgl. dazu die Definitionen zur marktbeherrschenden Stellung nach §19 GWB.

Finanzierungsneuzusagen im Wohnungsbau (KSS) nach Anteilen  
ohne Mittel der Banken und öffentl. Hand



Eigene Darstellung basierend auf Anhang 4.

Abbildung 27: Finanzierungsneuzusagen im Wohnungsbau nach Kapitalsammelstellen

Die oben identifizierten vier Entwicklungsphasen der Bausparkassen gehen aus der Abbildung über die Finanzierungsneuzusagen scheinbar weniger deutlich hervor, was an dem un-stetigeren Verlauf liegt. Dies wiederum ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass in der Abbildung 26 Bestandsgrößen betrachtet wurden, wohingegen die Abbildung 27 Zahlungs- bzw. Stromgrößen berücksichtigt. Die Veränderungen der Bestandsgrößen wirken sich demnach anders bzw. längerfristiger aus als Veränderungen der Zahlungsgrößen (Finanzierungsneuzusagen), welche sehr viel stärker und kurzfristiger auf äußere Einflüsse reagieren.

#### 4.2.7.2.3 Intersektoraler Wettbewerb im Passivgeschäft der Bausparkassen

Bei der Analyse des Passivgeschäftes bzw. beim Beschaffungsbereich der Bausparkassen, das sich mit der Refinanzierung bzw. der Mittelherkunft bei den Bausparkassen beschäftigt, ist die Konkurrenzanalyse ebenfalls von der Abgrenzung des relevanten Marktes abhängig. Allerdings gestaltet es sich als sehr schwierig, diesen relevanten Markt abzugrenzen, weshalb eine Konkurrenzanalyse nicht immer ganz einfach im Vergleich zum Aktivgeschäft ausfällt. Das geht zum einen darauf zurück, dass das (Wohnungsbau-)Kreditgeschäft, also das Aktivgeschäft, sehr viel stärker reguliert ist, zum anderen auf die Tatsache, dass die Möglichkeiten der Geldanlage aus Sicht eines Individuums nahezu unbegrenzt sind, da es in einer liberalen, das Eigentum anerkennenden Wirtschaftsordnung, wie jener der Bundesrepublik Deutschland, zunächst die Wahlfreiheit zwischen Konsum und Sparen hat. Selbst wenn sich ein Individuum für die Alternative Sparen bzw. allgemeiner gesprochen Geldanlage entscheidet, bietet sich ihm ein sehr viel breiteres Angebotsspektrum, als wenn es für ein Individuum darum geht, einen Fremdkapitalgeber für eine Wohnungsbauinvestition zu suchen, da dieser Markt Zu-

trittsbeschränkungen unterliegt. Aus Sicht einer Bausparkasse gestalten sich die möglichen Wettbewerbsbeziehungen daher noch größer bzw. intensiver als bei deren Aktivgeschäft. Denn im Passivgeschäft konkurrieren die Bausparkassen nicht nur mit den oben aufgeführten Intermediären der Wohnungsbaufinanzierung, sondern mit vielen weiteren Finanzintermediären. Dazu zählen im Wesentlichen kapitalmarktorientierte Unternehmen (u.a. aus Handel, Dienstleistungen und verarbeitendem Gewerbe), die sich über die Ausgabe von Aktien bzw. Schuldverschreibungen am Kapitalmarkt refinanzieren, die öffentlichen Haushalte (Bund, Länder, Kommunen) als Wertpapieremittenten sowie ausländische Wertpapieremittenten und Finanzinstitutionen. Als weiterer Intermediär kommen die Investmentfondsgesellschaften hinzu, welche jedoch das Anlage- bzw. Sparkapital in die vorgenannten Emissionen bzw. anderen Anlagemöglichkeiten (Immobilienfonds, Geldmarktsfonds etc.) zuführen, so dass sich der Kreislauf schließt. Daneben treten Versicherungsgesellschaften (mit Ausnahme der privaten Lebensversicherungsunternehmen), die verschiedene Risiken des Lebens abdecken und Vorsorgecharakter aufweisen, als Konkurrenten auf.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Universalbanken und Sparkassen als Mehrproduktanbieter im Passivgeschäft noch wesentlich breitere Geschäftspotentiale erschließen konnten als das „Einproduktunternehmen“ Bausparkasse, sofern von eigentumsrechtlichen Verflechtungen oder sonstiger Vertriebskooperationen zwischen Bausparkassen und anderen Finanzintermediären abgesehen wird. So refinanzierten sich Banken und Sparkassen, wenn man vom Eigenkapital absieht, nicht nur durch das Annehmen verschiedenster Einlagen (Sicht-, Termin- und Spareinlagen), sondern auch durch die Ausgabe von Sparbriefen, Bankschuldverschreibungen und im Falle der privaten Institute durch Genussrechtskapital (Hybridkapital). Das Dienstleistungsangebot der Bausparkassen erstreckte sich dagegen mit Ausnahme der Nebengeschäfte ausschließlich auf das Produkt Bausparvertrag und somit auf das Refinanzierungsmittel Bauspareinlagen (vgl. Abbildung 38). Darüber hinaus haben für die Bausparkassen umfangreiche Beschränkungen zur Aufnahme außerkollektiver Mittel bestanden. So spielten wegen sehr enger regulatorischer Bestimmungen, die wiederum ein Ausfluss der Spezialgesetzgebung über Bausparkassen gewesen sind, die Ausgabe von Depositen oder Schuldverschreibungen nur eine untergeordnete Rolle.<sup>956</sup>

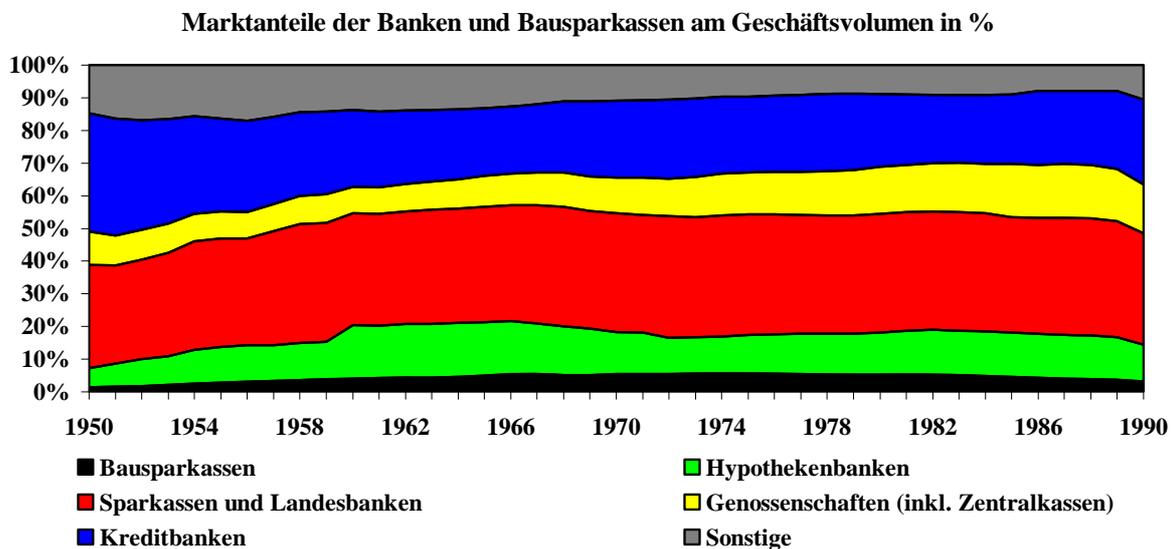
Bei der Vorgehensweise des abzugrenzenden Marktes gibt es somit sehr viel Gestaltungsspielraum. Man könnte, wenn man den Markt eng fassen möchte, beispielsweise nur solche Institutionen berücksichtigen, die ebenfalls nur Einlagen entgegennehmen, oder noch enger

---

<sup>956</sup> Vgl. §4 BauSparG.

gefasst sogar nur vermögenswirksame Einlagen oder prämienbegünstigte Einlagen. Allerdings bestünde damit die Gefahr, dass der betrachtete Markt derart eng gefasst wird, dass die sich überwiegend durch die Ausgabe von Pfandbriefen refinanzierenden Hypothekenbanken *per se* ausgeklammert würden. Aus diesen Gründen und daraus resultierender Abgrenzungsprobleme wird daher auf eine eingehende Wettbewerbsanalyse im Passivgeschäft der Bausparkassen nach dem Schema des Aktivgeschäftes verzichtet.

Um jedoch einen, wenn auch nur groben Anhaltspunkt über die relative Marktpositionierung der Bausparkassen im Finanzsektor zu erhalten, soll ausgehend von der Bundesbankstatistik über die Geschäftsvolumina der Banken deren relative Marktstellung im Passivgeschäft ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Abbildung zusammengefasst:



Eigene Darstellung basierend auf Anhang 1 und 2.

Abbildung 28: Marktanteile von Banken und Bausparkassen nach Geschäftsvolumen

Bei der Interpretation der Abbildung 28 ist zu berücksichtigen, dass einerseits der auf Basis der Geschäftsvolumina betrachtete Markt sämtliche Bankgeschäfte umfasst (also auch solche, die den Bausparkassen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen vorbehalten sind),<sup>957</sup> und dass andererseits die Anteile anderer Finanzinstitutionen, welche ebenfalls wesentliche Anteile an der Wohnungsbaufinanzierung bereitstellen, in der Bundesbankstatistik nicht berücksichtigt sind (Versicherungsunternehmen und öffentliche Mittel), da es sich bei diesen Institutionen nicht um Banken gehandelt hat.

Der Wettbewerb im Passivgeschäft wurde ähnlich wie im Aktivgeschäft durch den Preismechanismus, also die Zinsen, beeinflusst sowie einer zweiten Komponente, nämlich der staatli-

<sup>957</sup> Dies entspricht einer sehr weit gefassten Marktabgrenzung.

chen Subventionierung durch Wohnungsbauprämien bzw. steuerliche Absetzbarkeit von Bausparbeiträgen vom zu versteuernden Einkommen. Es zeigt sich, dass das Bausparen nicht nur bei und durch die Einführung der Wohnungsbauprämie Wachstumsimpulse erhielt,<sup>958</sup> sondern vor allem immer in solchen Phasen, in denen auf parlamentarischer Ebene über Kürzungen entsprechender Bausparförderungen debattiert wurde bzw. entsprechende Kürzungen verabschiedet wurden.<sup>959</sup> Die Reaktion der Sparer auf derartige Diskussionen hatte regelmäßig Vorzieh- und „Mitnahmeeffekte“ zur Folge, von denen wiederum die Bausparkassen als Anbieter dieser durch die Regulierung „privilegierten“ Sparform profitieren konnten, was an den regelmäßig sehr hohen, oft auch nur kurzfristigen und saisonal andauernden Wachstumsraten im Neugeschäft zu erkennen ist (Vgl. die Anhänge 9, 11 und 31). Es kam bei den Bausparkassen bei drohenden Kürzungsplänen der Subventionen somit immer wieder zu einem regelrechten „Abschluss-Boom“. Allerdings wuchs das Prämienvolumen meistens zeitverzögert um ein Jahr, da die Prämien für laufende Sparverträge erst im folgenden Jahr gutgeschrieben wurden. Darüber hinaus profitierten die Bausparkassen im relativen Vergleich zu anderen Finanzintermediären im Passivgeschäft davon, dass es sich beim Bausparen (ähnlich wie beim Lebensversicherungsgeschäft) um ein zweckgebundenes Vertragssparen handelt. Insbesondere in Zeiten, in denen durch externe Einflüsse (wie z.B. dem Rückgang der verfügbaren Einkommen bzw. der allgemeinen Sparquote vs. Bausparquote) die Sparfähigkeit bzw. Sparwilligkeit abnahm (wie z.B. im 1. Halbjahr 1966), wurde das Bausparen relativ zu anderen Sparformen, insbesondere dem Konten- und Wertpapiersparen, weniger stark beeinträchtigt.

Ausgehend von der Marktanteilsentwicklung im Aktivgeschäft ergibt sich bei Betrachtung der Bausparkassenanteile an den Geschäftsvolumina aller Banken in der Bundesrepublik Deutschland ein ähnlicher Verlauf: So stiegen die Marktanteile der Bausparkassen von 1950 bis 1966 zunächst kontinuierlich von 1,5 Prozent auf 5,5 Prozent an. Ab dem Rezessionsjahr 1967 bis 1969 sank der Marktanteil der Bausparkassen auf 5,2 Prozent ab. Im Passivgeschäft der Banken und Bausparkassen schlug sich dabei ein verändertes Sparverhalten der Kunden nieder, deren Präferenzen sich in dieser Zeit zu Anlagen verschoben, die nicht unmittelbar mit dem Erwerb von Immobilienvermögen verbunden waren. Damit korrespondierend war auch der Marktanteilsverlust der Institute des erststelligen Realkredites, die im gleichen Zeitraum ebenfalls Marktanteile verloren haben. Mit Beginn der Rezession schichteten die Sparer ihr Vermögen verstärkt in liquide bzw. kurzfristige Anlagen um, wie es in Krisenzeiten häufig zu beobachten ist. Das Bausparen, bei dem es sich um ein langfristiges Zwecksparen handelt,

---

<sup>958</sup> Vgl. Monatsberichte der Deutschen Bundesbank (1960), S. 5-8.

<sup>959</sup> Vgl. Monatsberichte der Deutschen Bundesbank (1966), S. 4. Als es im Deutschen Bundestag zu Diskussionen über einen Abbau der Vergünstigungen für Bausparverträge kam, sank noch im Dezember das Neugeschäftsvolumen bei den Bausparkassen.

musste in dieser Zeit entsprechende Marktanteilsverluste hinnehmen. In diesem veränderten Sparverhalten spiegelt sich die Keynesianische Liquiditätspräferenztheorie deutlich wider. Von dieser Entwicklung profitierten die auf das Hereinnehmen kurzfristiger Einlagen spezialisierten Institute, vornehmlich Sparkassen, Kreditbanken und genossenschaftliche Institute.

Ab 1970 gewannen die Bausparkassen bis zum Erreichen ihres relativen Höhepunktes im Jahre 1974 mit 5,65 Prozent wieder Marktanteile zurück. Allerdings gingen ihre Marktanteile in Folge des Ölpreisschocks, der sich in der Rezession von 1975 mit einem Negativwachstum des Bruttoinlandsproduktes von -0,9 Prozent bemerkbar machte, bis auf 3,1 Prozent im Jahre 1990 stetig zurück, nachdem sie 1984 mit 4,95 Prozent erstmals nach 18 Jahren unterhalb der 5 Prozent Marke gefallen waren. Die Ölpreiskrise hatte als exogener Schock allerdings eine weitaus geringere Präferenzverschiebung auf der Nachfrageseite weg von langfristigen hin zu kurzfristigeren Geldanlagen nach sich gezogen. Diese zweite „Wirtschaftskrise“ seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland macht jedoch die Zyklizität des Bausparens sowie dessen enge Korrelation mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (zumindest bis Mitte/Ende der 1970er Jahre) deutlich (vgl. Abbildung 36).

Für den relativen Bedeutungsverlust der Bausparkassen unter den Finanzinstitutionen ab Mitte/Ende der 1970er Jahre waren rückblickend jedoch weniger konjunkturelle, sondern vielmehr strukturelle Veränderungen ausschlaggebend.<sup>960</sup> Zum einen ist an dieser Stelle der stetige Rückgang der Bausparförderung, also der Subventionen vor allem in Form von Wohnungsbauprämien zu nennen, zum anderen das wachsende Angebot an Finanzanlageprodukten, insbesondere solchen mit Vorsorgecharakter. In diesem Zusammenhang sind die demographischen Veränderungen mit dem Trend einer „älter“ werdenden Bevölkerung ausschlaggebend gewesen, aber auch eine insgesamt gestiegene Wohnraumversorgung der Bevölkerung.<sup>961</sup> Eng damit verbunden ist der bereits seit den 1980er Jahren anhaltende Rückgang aus den Leistungen der gesetzlichen Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenvorsorge gewesen. Die Kürzungen der staatlichen Vorsorge führten bis heute zu einer verstärkten privaten Vorsorge. Diese demographischen Verschiebungen haben mit der gestiegenen Bereitschaft zur eigenverantwortlichen Altersvorsorge schließlich dazu geführt, dass insbesondere (Lebens-

---

<sup>960</sup> So zeigt sich bei Betrachtung auf Dekadenabschnitten, dass die enge Korrelation zwischen Neugeschäftswachstum bei den Bausparkassen und der Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes als maßgeblichem Konjunkturindikator, in der letzten Dekade (1980-1989) signifikant zurückgegangen ist. Für die vier betrachteten Dekaden ergeben sich folgende Korrelationskoeffizienten: 1950-59: 0,97; 1960-69: 0,92; 1970-79: 0,95; 1980-89: 0,62. Vgl. Anhang 47.

<sup>961</sup> Vgl. Anhang 24b sowie Anhang 45 Spalte 7.

)Versicherungsgesellschaften mehr privates Kapital attrahieren konnten.<sup>962</sup> Daneben profitierten auch Investmentfondsgesellschaften von überdurchschnittlichen Mittelzuflüssen. Die Verschiebung des Altersaufbaus der Bevölkerung hat außerdem zu einer schleichenden Erodierung der Basis einer der wesentlichen Zielgruppen der Bausparkassen geführt, nämlich der jüngeren Klientel, da diese Gruppe traditionell einen großen Anteil an der Nachfrage nach fremdfinanzierten Eigenheimen hatte.<sup>963</sup>

#### **4.2.7.3 Intrasektoraler Wettbewerb**

Der intrasektorale Wettbewerb bzw. der interne Branchenwettbewerb zwischen den einzelnen Bausparkassen(-gruppen), beschäftigt sich mit den Konkurrenzbeziehungen der Bausparkassen mit- bzw. untereinander. Die Vorgehensweise gegenüber der Darstellung des intersektoralen Wettbewerbs wird insofern modifiziert, als dass nun spezifische, das Bausparkassenwesen betreffende Größen als Kriterien zur Marktanteilsermittlung angewendet werden; es wird explizit nicht zwischen dem Wettbewerb von Aktiv- und Passivgeschäften differenziert. Im Fokus stehen vielmehr das Neugeschäft, die Vertragsbestände sowie die Bilanzsummen der Bausparkassen (vgl. dazu die Anhänge 11-13).

Im Einzelnen werden vier Kriterien berücksichtigt, die Bilanzsummenentwicklung der Bausparkassen, die Vertragsbestandsentwicklung, die Neugeschäftsentwicklung nach Bausparsumme sowie die Entwicklung der Bauspareinlagen. Diese vier Größen zählen in der einschlägigen Fachliteratur sowie auf Unternehmens- und Verbandsebene (z.B. in Geschäftsberichten) zu gängigen Steuerungsgrößen zur Analyse und Darstellung des Bauspargeschäfts und der Entwicklung der Bausparkassen insgesamt. Jedoch ist das nicht allein das ausschlaggebende Kriterium für deren Auswahl an dieser Stelle.<sup>964</sup> Vielmehr werden das Neugeschäft und die Vertragsbestände jedoch nicht nach Stückzahl, sondern nach monetärem Volumen (in DM) betrachtet. Beide Kriterien spiegeln das Hauptgeschäft der Bausparkassen wider und eignen sich daher besonders gut zur Analyse des brancheninternen Wettbewerbs. Die Bilanzsumme, als globale Bestandsgröße, reflektiert dagegen den gesamten Umfang aller Haupt- sowie auch der Nebengeschäfte (z.B. außerkollektives Geschäft, die Vermittlung von Risikolebensversicherungen oder Immobilien) von Bausparkassen.

---

<sup>962</sup> Betrag der Anteil der Lebensversicherungen an den Rentenausgaben der Arbeiter- und Angestelltenversicherung im Jahre 1980 nur 10,3 Prozent, erhöhte sich dieser Anteil auf 17,4 Prozent im Jahre 1988. Vgl. Greisler (1989), S. 46.

<sup>963</sup> Vgl. Weissbarth/Hundt (1983), S. 21f.

<sup>964</sup> Vgl. zur folgenden Kriterienauswahl insbesondere Glandorf (1988), S. 24-29 sowie S. 134-142.

Die Determinanten des Branchenwettbewerbs sind sehr vielschichtig gewesen, wobei speziell folgende Faktoren näher erläutert werden: die Betriebsgrößenstrukturen, die Eigentümer- bzw. Verbundstrukturen sowie die Anzahl der am Markt tätig gewesenen Institute.

Die Betriebsgrößenstrukturen (gemessen an der Bilanzsumme), welche in der Migrationsmatrix in Anhang 10 für die privaten Bausparkassen für den Zeitraum von 1951-1989 dargestellt sind, indizieren, dass es eine vergleichsweise große Spreizung bei der Größe zwischen den einzelnen privaten Bausparkassen gegeben hat. Über den gesamten Zeitraum hinweg haben sich, trotz zu berücksichtigender inflationärer Effekte diese Größenunterschiede nicht wesentlich geändert. Ein weiterer Parameter, der den internen Branchenwettbewerb maßgeblich determiniert hat, sind die Eigentümer- bzw. Verbundstrukturen gewesen. Im Rahmen der Analyse des intrasektoralen Wettbewerbs lassen sich die Bausparkassen sowohl einzelwirtschaftlich betrachten als auch zu Institutsgruppen zusammenfassen. Bei Segmentierung nach Institutsgruppen gelangt man in Analogie zum Dreisäulensystem des deutschen Bankensystems (öffentlich-rechtliche Institute, genossenschaftliche Institute sowie Privat- und Geschäftsbanken) zu einer entsprechenden Dreigliedrigkeit des Bausparwesens, wobei im Bausparwesen als Besonderheit (unter den privaten Bausparkassen) noch das BHW zu zählen ist (ohne dabei von einer vierten Institutsgruppe zu sprechen).<sup>965</sup> Allerdings wird im Rahmen der Analyse von einer solchen Zusammenfassung mit Ausnahme der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen Abstand genommen. Bei den öffentlich-rechtlichen Instituten ist zu berücksichtigen, dass diese jeweils auf Länderebene tätig gewesen sind. Dahingegen hat sich die Tätigkeit der privaten Institute grundsätzlich auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt, allerdings mit der faktischen Einschränkung, dass vor allem kleinere Bausparkassen nur auf lokalen Märkten tätig gewesen sind.<sup>966</sup> Insofern hat eine private Bausparkasse mit allen anderen privaten Bausparkassen sowie mit allen öffentlich-rechtlichen Bausparkassen im Wettbewerb gestanden,<sup>967</sup> während jede Landsbausparkasse in ihrem regional begrenzten Geschäftsgebiet jeweils nur in Konkurrenz zu den privaten Bausparkassen gestanden hat. Aufgrund des Regionalprinzips im öffentlich-rechtlichen Lager der Bausparkassen hat unter bzw. zwischen ihnen *de facto* kein Wettbewerb stattgefunden. Da sich der hier betrachtete Markt in räumlicher Hinsicht auf das gesamte Gebiet der Bundesrepublik Deutschland erstreckt hat, werden die öffentlich-rechtlichen Landesbausparkassen daher im Folgenden zu einer Gruppe zusammengefasst, denn ansonsten wäre ein aussagefähiger Marktanteilsvergleich nicht möglich, zumal eine Vielzahl der privaten Bausparkassen ihr Geschäft nicht nach Bundesländern ausgewiesen

---

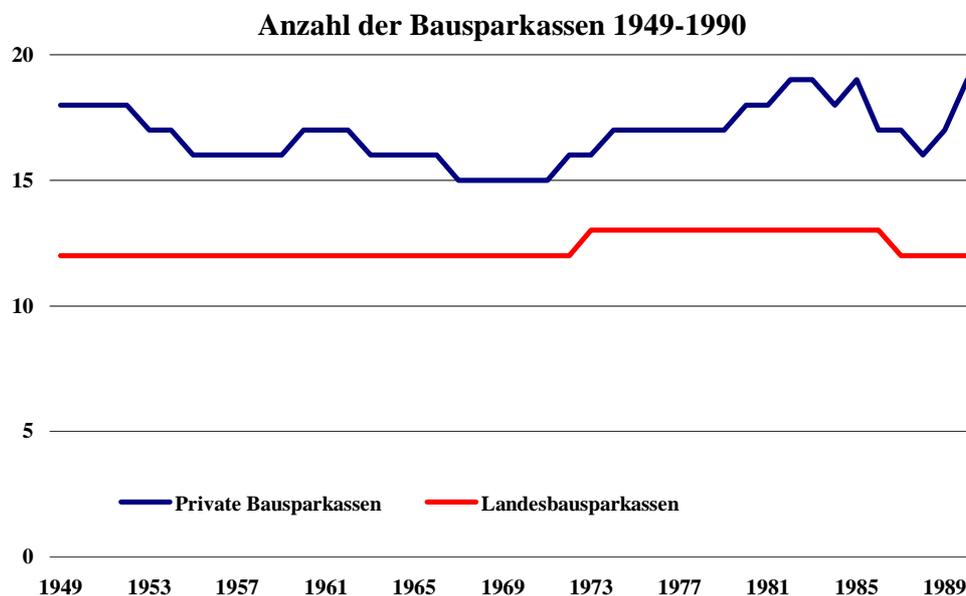
<sup>965</sup> Weitere Details zu den Besonderheiten des BHW in Kapitel 4.2.7.4.1.

<sup>966</sup> Vgl. auch Schmid (1979), S. 80.

<sup>967</sup> Vgl. Röher (1981a).

hat. Die Zusammenfassung erfolgt bei den öffentlich-rechtlichen Bausparkassen durch Horizontaladdition des jeweils betrachteten Kriteriums.<sup>968</sup>

Als letztes hier betrachtetes Kriterium zur Analyse des brancheninternen Wettbewerbs, welches die Konzentration bzw. Fragmentierung des Marktes widerspiegelt, ist die absolute Anzahl der Marktteilnehmer. Diese Zahl blieb bei den öffentlich-rechtlichen Instituten mit 12 bzw. 13 Bausparkassen im Untersuchungszeitraum relativ konstant, wobei die Landesbausparkassen aus oben genannten Gründen nachfolgend zu einer Institutsgruppe zusammengefasst wurden. Die Zahl der privaten Bausparkassen schwankte demgegenüber stärker, pendelte sich jedoch in der Bandbreite zwischen 15 und 19 Instituten ein, was die nachfolgende Abbildung illustriert:<sup>969</sup>



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank (diverse Jahrgänge)

**Abbildung 29: Die Anzahl der Bausparkassen in Deutschland 1949-1990**

Wie sich der brancheninterne Wettbewerb über rund vier Jahrzehnte von 1949 bis 1990 entwickelt hat, soll im Weiteren anhand von den oben vorgestellten Kriterien (Bilanzsumme, Neugeschäft, Anzahl neuer Verträge vs. Anzahl neuer Bausparsummen sowie den Vertragsbestand nach Bausparsummen) dargestellt und analysiert werden. Diese drei Größen zählen in der einschlägigen Fachliteratur sowie auf Unternehmens- und Verbandsebene (z.B. in Ge-

<sup>968</sup> In der Regel weisen die öffentlichen Statistiken nicht explizit darauf hin, dass die Größenangaben bei der Analyse von Bausparkassen jeweils in Relation zu ihrem regionalen Geschäftsgebiet betrachtet werden müssen.

<sup>969</sup> Die in der Graphik enthaltenen Daten basieren auf von der Deutschen Bundesbank ausgewiesenen Monatsberichten (jeweils Jahresendwerte), welche nicht zwangsläufig mit der Anzahl der beim Verband der Privaten Bausparkassen als Mitglieder verzeichneten Unternehmen übereinstimmte. Als Beispiel sei hier die Vereinigte Bausparkassen AG genannt, deren Bestände bereits 1972 auf die GdF Wüstenrot übertragen wurden. Danach befand sich die Vereinigte Bausparkassen AG in der Abwicklung und wurde vom Verband bis 1983 als Mitgliedsunternehmen geführt, sie war jedoch nicht mehr Bestandteil der Bundesbankstatistik.

schäftsberichten) regelmäßig zu gängigen Steuerungsgrößen zur Analyse und Darstellung des Bauspargeschäfts und der Entwicklung der Bausparkassen insgesamt.<sup>970</sup> Jedoch ist das nicht allein das ausschlaggebende Kriterium für deren Auswahl an dieser Stelle. Daher soll die Eignung dieser Kriterien im Hinblick auf ihre Aussagekraft zunächst kurz erläutert werden.<sup>971</sup>

Die Bilanzsumme wird als Kriterium gewählt, weil sie einen Überblick über das gesamte Geschäft einer Bausparkasse gibt, also neben dem Kollektivgeschäft (Haupt- bzw. Kerngeschäft) auch das außerkollektive Geschäft (Nebengeschäfte) umfasst. Die Kriterien Vertragsbestands- und Neugeschäftsentwicklung nach Bausparsumme geben dagegen Aufschluss über das Kerngeschäft der Bausparkassen, zumal diese Größen für die Bausparkassen als Indikatoren für deren künftige Geschäftsentwicklung regelmäßig dienen. Insbesondere das Neugeschäft eignet sich als Frühindikator. Zu berücksichtigen ist bei beiden Kriterien, dass sie im Rahmen des Betriebsvergleiches an Aussagekraft verlieren, da sie unterschiedliche Bauspartarife ebenso wenig berücksichtigen, wie ein unterschiedliches Spar- und Tilgungsverhalten der Kunden. Um diese Lücke zu schließen, wird daher die tatsächliche Entwicklung der Bauspareinlagen berücksichtigt, zumal diese Größe am exaktesten die tatsächliche Entwicklung des Bauspargeschäftes innerhalb einer Periode wiedergibt.<sup>972</sup>

Es hat sich gezeigt, dass der deutsche Bausparkassenmarkt in Analogie an die Stackelberg'sche morphologische Marktformenlehre als ein Teiloligopol klassifiziert werden kann.<sup>973</sup> Typisch für diese Marktform ist, dass es neben einigen/wenigen großen Anbietern noch wenige mittlere sowie eine Vielzahl kleinerer Anbieter existierten, denen eine Vielzahl kleiner Nachfrager gegenüber stand.<sup>974</sup> Teiloligopole weisen idealtypisch regelmäßig hohe Konzentrationsgrade auf. Anhand der folgenden Querschnittsanalyse (Abbildung 30) für die Jahre 1950, 1961, 1975 und 1989 wird deutlich, dass der intrasektorale Wettbewerb tatsächlich in den jeweils betrachteten Stichjahren (hier: gemessen nach dem Bilanzsummenkriterium) vergleichsweise hoch konzentriert war:

---

<sup>970</sup> Neben den drei vorgestellten Kriterien kommt auch der Entwicklung der Bauspareinlagen regelmäßig in der einschlägigen Fachliteratur eine große Bedeutung zu.

<sup>971</sup> Vgl. zur Kriterienauswahl insbesondere Glandorf (1988), S. 24-29 sowie S. 134-142 sowie Oelsner (1985), S. 30.

<sup>972</sup> Zur Kritik an den Bauspareinlagen als Indikator zur Entwicklung der Bausparbranche vgl. Glandorf (1988), S. 140-142.

<sup>973</sup> Vgl. Stackelberg (1934); Stackelberg (1992), S. 194ff.; sowie grundlegend zur Marktformenlehre Wied-Nebbeling (1994); Wiese (2010), S. 327-391.

<sup>974</sup> Vgl. Oelsner (1984), S. 33f.

Kriterium: Bilanzsumme			
Jahr	Anzahl Bausparkassen	Rosenbluth-Index	Gini-Koeffizient
1950	16	0,206	0,697
1961	17	0,218	0,731
1975	17	0,213	0,979
1989	19	0,189	0,983

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Daten von Anhang 12

**Abbildung 30: Konzentrationsmaße zur Messung des Wettbewerbs im deutschen Bausparkassenmarkt<sup>975</sup>**

Die Konzentration des Bausparkassenmarktes wurde dabei mittels statistischer Disparitäts- und Konzentrationsmaße ermittelt (Gini-Koeffizient und Rosenbluthindex). Die Abbildung 30 berücksichtigt die Bilanzsumme als relevantes Marktanteilkriterium. Der ermittelte Rosenbluth-Index im Wertebereich zwischen 0,189 (1989) und 0,218 (1961) deutet auf sehr hohe Marktkonzentrationen hin.<sup>976</sup> Ganz ähnliche Ergebnisse liefert die Analyse mittels Gini-Koeffizienten.<sup>977</sup> Im Zeitverlauf hat die Marktkonzentration, nachdem sie zwischen 1950 und 1961 abgenommen hatte, seitdem stetig zugenommen. Diese Ergebnisse spiegeln die oben gemachten Aussagen zum Teiloligopol empirisch wider und zeigen zudem, dass sich dieses Teiloligopol über den Zeitraum von rund vier Dekaden als sehr stabil erwiesen hat.

Die folgende Abbildung 31 zeigt für dieselben Stichjahre die Marktanteile der vier größten Bausparkassen bzw. Bausparkassengruppen (Wüstenrot, BHW, Bausparkasse Schwäbisch-Hall sowie die aggregierten Werte der Landesbausparkassen), wobei neben dem Bilanzsummenkriterium darüber hinaus das Neugeschäft (nach Volumen in DM) und die volumenmäßige Entwicklung der Vertragsbestände berücksichtigt werden:

Marktanteile der "Großen Vier" - Schwäbisch-Hall, GdF Wüstenrot, BHW und LBS-Gruppe			
Jahr	Bilanzsumme	Neugeschäft	Bestandentwicklung
1950	73,5%	82,0%	73,3%
1961	83,3%	82,4%	83,3%
1975	86,6%	84,2%	84,7%
1989	84,9%	77,4%	84,0%

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Daten der Anhänge 11-13.

**Abbildung 31: Die Marktanteile der „Großen Vier“ im deutschen Bausparkmarkt**

Diese Ergebnisse bestätigen neben dem Bilanzsummenkriterium auch für die anderen beiden Kriterien (Neugeschäft und Bestandsentwicklung) eine sehr hohe Anbieterkonzentration auf

<sup>975</sup> Wie bereits weiter oben erläutert, sind die einzelnen, regional tätigen Landesbausparkassen zu einer Gruppe zusammengefasst worden.

<sup>976</sup> Der Wertebereich des Rosenbluth-Index liegt in der Regel im Bereich  $[1/n; 1]$ . Das bedeutet z.B. für das Jahr 1950 ( $n=16$ ), dass der Rosenbluth-Index Werte im Bereich  $[0,0625; 1]$  annehmen konnte. Vgl. dazu Bihn/Gröhn (1997), S. 64-67.

<sup>977</sup> So lautete beispielsweise der Wertebereich des Gini-Koeffizienten für das Jahr 1950:  $[0; 0,9375]$ . Vgl. dazu Bihn/Gröhn (1997), S. 58-64.

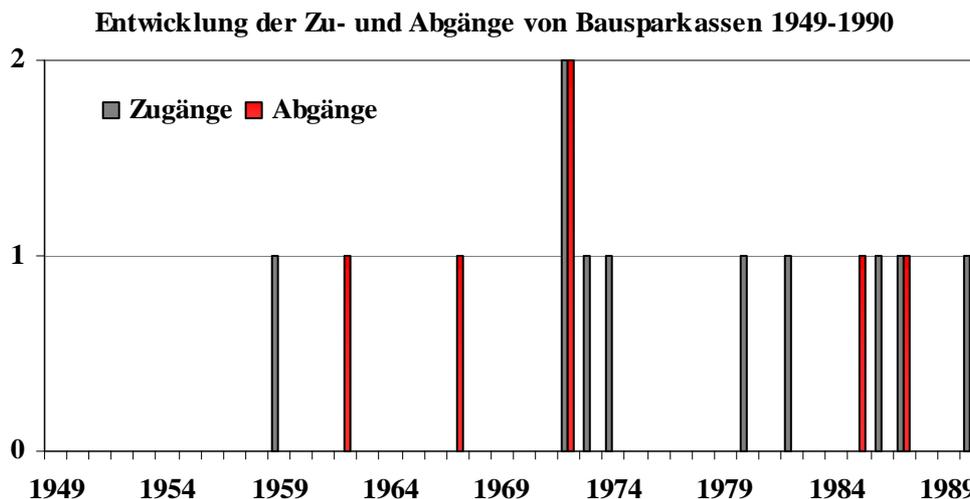
dem Bausparkassenmarkt.<sup>978</sup> Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext, dass die Anzahl der Bausparkassen insgesamt relativ konstant geblieben ist. Darüber hinaus ging das Neugeschäftswachstum (vgl. Anhang 11) ab Anfang der 1980er Jahre erstmals strukturell zurück, nachdem es bedingt durch die Konjunkturkrise 1967 sowie durch die Ölkrise im Jahre 1973 zunächst kurzfristige Rückgänge gegeben hatte. Der strukturelle Rückgang des Neugeschäftswachstums konnte auch nicht durch die Versuche der Bausparkassen gestoppt werden, den Markt mit neuen Produkten bzw. Bauspartarifen (u.a. Schnellspar-, Langzeit-, Rendite- oder Disagiovarianten) zu penetrieren (vgl. Anhang 29 und 30). Die Einführung neuer Tarifvarianten ab Ende der 1970er Jahre ist vielmehr vor dem Hintergrund zu betrachten, dass die Bausparkassen damit (vergeblich) versuchten, sich in einem rückläufigen Gesamtmarkt stärker voneinander zu differenzieren bzw. am Markt zu positionieren. Die eine oder andere Bausparkasse konnte mit ihrer jeweiligen Strategie gegebenenfalls Marktanteile halten, dennoch musste die gesamte Branche (mit Ausnahme der 1980 neu gegründeten mh Bausparkasse) deutliche Rückgänge im Neugeschäft hinnehmen.<sup>979</sup> Der Wettbewerb wurde zunehmend zu einem Verdrängungswettbewerb. So wurde das Rekordniveau des Jahres 1980 mit einem Neugeschäftsvolumen von DM 107,2 Mrd. erst im Jahre 1990, bedingt durch die Wiedervereinigung, übertroffen, nachdem es 1982 mit DM 71,1 Mrd. einen relativen Tiefpunkt erreicht hatte und sich im Jahre 1988 mit einem Abschlussvolumen von DM 100,9 Mrd. erholte.

Ein weiterer Indikator für die Wettbewerbsintensität auf dem Bausparkassenmarkt sind die zugrunde liegenden Markteintrittsbarrieren gewesen, welche im Folgenden anhand der Marktzutritte und Marktaustritte von Bausparkassen zwischen 1949 und 1990 dargestellt und analysiert werden:

---

<sup>978</sup> Vgl. auch Goß (1992), S. 43ff. Goß hat für das Jahr 1987 für die Bausparbranche einen Gini-Koeffizienten von 0,67 ermittelt (für Banken einen Gini-Koeffizienten von 0,75 und für Lebensversicherungen von 0,67). Der Unterschied zwischen dem Gini-Koeffizienten von Goß für das Jahr 1987 und dem hier ermittelten für das Jahr 1989 geht nicht nur darauf zurück, dass zwei unterschiedliche Jahre betrachtet wurden, sondern im Wesentlichen darauf, dass Goß die einzelnen Landesbausparkassen nicht zu einer Gruppe zusammen gefasst hat.

<sup>979</sup> Die positive Entwicklung der mh Bausparkasse ist insofern zu relativieren, als dass ein nachhaltiger ökonomischer Erfolg in einem Massengeschäft, wie es das Bauspargeschäft darstellte, Wachstum (verbunden mit erhöhten Investitions- und Vertriebsaufwendungen) und damit steigende Skalenerträge impliziert. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass es typisch für alle neu gegründeten Bausparkassen im Untersuchungszeitraum war, dass sie in den Jahren nach ihrem Markteintritt Wachstum generieren konnten.



Eigene Darstellung basierend auf den Anhängen 34-36

Abbildung 32: Entwicklung der Zu- und Abgänge von Bausparkassen

Es zeigt sich, dass die Marktzu- und Austrittsschranken zum Bausparkassenmarkt relativ hoch gewesen sind, was sich in einer niedrigen Fluktuation der Marktteilnehmer widerspiegelte. Bei den Zutritten handelte es sich ausschließlich um Neugründungen von Bausparkassen,<sup>980</sup> die Austritte sind überwiegend auf Fusionen sowie Zwangsliquidationen zurückzuführen.<sup>981</sup> Mit Ausnahme der Gründung der Norddeutschen Bausparkasse im Jahre 1959 hat es in der ersten Hälfte des Untersuchungszeitraumes (1949-1969) keine Neugründungen von Bausparkassen gegeben. Dies änderte sich ab den 1970er Jahren. Im privaten Bausparkassen-sektor gingen die Initiativen zur Neugründung dabei zunächst vor allem von Versicherungsunternehmen (als Mutterunternehmen bzw. Mehrheitsgesellschafter) aus (so im Fall der Bausparkasse Volksfürsorge, der Bausparkasse Deutscher Ring, der Debeka Bausparkasse und der mh Bausparkasse). Die Großbanken gründeten erst sehr viel später eigene Bausparkassen.<sup>982</sup> Die letzten drei Übernahmen (1985, 1987 und 1990) sind insbesondere vor dem Hintergrund des sinkenden Gesamtmarktes im Zusammenhang mit dem sich verschlechterndem makroökonomischen Umfeld ab Beginn der 1980er Jahre zu sehen, welche den

<sup>980</sup> Bei den Neugründungen handelte es sich im Einzelnen um folgende: Norddeutsche Bausparkasse AG (1959), Bausparkasse Volksfürsorge und Bausparkasse Deutscher Ring (beide 1972); LBS Rheinland-Pfalz (Gründung 1969, Geschäftsaufnahme 1973); Debeka Bausparkasse (1975); mh Bausparkasse (1980); AHW Bausparkasse (1982); Deutsche Bank Bauspar AG (1986); Dresdner Bank Bauspar AG (1987); Quelle Bauspar AG (1990).

<sup>981</sup> Bei den Marktaustritten handelte es sich um folgende: Übernahme des Eigenheimbundes Niedersachsen durch die Vereinigte Bausparkassen (1962); Übernahme der Süddeutschen Bauspar Kredit AG durch die Bausparkasse Schwäbisch-Hall (1967); Zwangsliquidation der Norddeutschen Bausparkasse und Übernahme der Vertragsbestände durch die Bausparkasse Schwäbisch-Hall (1972) sowie Zwangsliquidation der Vereinigte Bausparkassen und Übernahme der Vertragsbestände durch die Bausparkasse GdF Wüstenrot (1972); Übernahme der Heimbau Bausparkasse durch die GdF Wüstenrot (1985); Fusion von Volksfürsorge und AHW (1987) sowie Übernahme der AHW durch das BHW (1990).

<sup>982</sup> Den Gründungen von Deutscher Bank Bauspar AG (1986) und Dresdner Bank Bauspar AG (1987) folgte die Bayerische Vereinsbank 1991 mit der Gründung der Vereinsbank Victoria Bauspar AG.

Zwang zur Größe verstärkt haben.<sup>983</sup> Bei den Übernahmen hat sich ferner gezeigt, dass die Größe einer Bausparkasse, um als Käufer am Markt zu agieren, offensichtlich ein entscheidender Faktor gewesen ist. So haben vor allem die drei großen Bausparkassen (Bausparkasse Schwäbisch-Hall, GdF Wüstenrot und BHW) den Markt konsolidiert bzw. waren sie (nicht zuletzt eben wegen ihrer Größe) wirtschaftlich belastbar genug, um vor der Liquidation stehende Bausparkassen zu stützen.<sup>984</sup> Diese Stützungsaktionen waren auch deshalb erforderlich, um insgesamt Schaden, vor allem im Hinblick auf die Reputation, von der Branche zu nehmen, um nicht das Vertrauen der Einleger in die Institution Bausparkasse zu verlieren.

Ursächlich für die hohen Marktzutrittschranken waren neben den rechtlichen Voraussetzungen (z.B. hinsichtlich der Rechtsform bzw. der Kapitalausstattung) auch solche wirtschaftlicher Art. Denn es handelte sich beim Bauspargeschäft, wie bereits dargestellt, um ein Massengeschäft mit degressiv sinkender (Fix-)Kostenstruktur, bei dem Größenvorteile bzw. steigende Skalenerträge (*economies of scale*) realisiert werden mussten, um erfolgreich zu agieren. Dies erfolgte vor allem durch die Ausnutzung von Synergien im Vertrieb mit anderen (Bank- und Versicherungs-)Produkten. Nicht zuletzt daraus erst lassen sich die in Kapitel 4.2.7.4 dargestellten Eigentümerstrukturen ökonomisch rational nachvollziehen. Insbesondere die Neugründungen ab Mitte der 1980er Jahre zeigen, dass es nicht nur kapitalkräftiger Eigentümer bedurfte, um eine Bausparkasse zu gründen, sondern vielmehr auch, dass diese im Anschluss an die Gründung am Markt so zu etablieren waren, indem die neu gegründeten Bausparkassen im Rahmen von den Mutterinstituten forcierten Allfinanzstrategie in das Vertriebsnetz eingebunden wurde.

Zusammenfassend lässt sich zum intrasektoralen Wettbewerb auf dem Bausparkassenmarkt folgendes festhalten: Trotz der aufgezeigten Vor- und Nachteile der verwendeten drei Untersuchungskriterien des internen Branchenwettbewerbs lassen sich doch relativ klare Ergebnisse festhalten, die über vier Jahrzehnte hinweg nahezu stabil blieben. Der Betriebsgrößenvergleich hat deutlich gemacht, dass Bausparkasse nicht gleich Bausparkasse gewesen ist, da die Spreizung der Betriebsgrößen vergleichsweise groß ausgefallen ist. Die Ursachen dafür lassen sich im Wesentlichen auf die Eigentümerstrukturen zurückführen, zumal die Eigentümer mit den ihnen gegebenen Rechten (*Property rights*) ebenfalls die Geschäftsstrategie fest gelegt haben [die Geschäftsstrategie ist somit nur mittelbar bzw. verstanden als Zielgröße der Eigentümerinteressen, eine (Unter-)Determinante]. Nicht zuletzt deshalb war die überwiegende

---

<sup>983</sup> Vgl. Jokl (1985), S. 675.

<sup>984</sup> Die in der Bankbetriebslehre regelmäßig kontrovers geführte Diskussion über das „Too big to fail“ kommt hier ebenfalls zum Ausdruck. Vgl. Burghof/Rudolph (1996), S. 44 und S. 76; Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2000), S. 326.

Mehrheit der Bausparkassen an einen Bank- oder Versicherungskonzern gebunden, wenn man die GdF Wüstenrot und die Bausparkasse BHW ausnimmt. Die Eigentümerstrukturen sind auch maßgeblich dafür gewesen, dass es zu keiner nennenswerten säulenübergreifenden Branchenkonsolidierung bzw. weiteren Konzentration gekommen ist, wenn man von den Bausparkassen absieht, die sich mit Großbausparverträgen verspekuliert hatten und im Rahmen von Stützungsaktionen von den Großen der Branche übernommen werden mussten, um eine Systemkrise zu verhindern. In diesem Zusammenhang ist es umso bemerkenswerter, dass mit der Bausparkasse Schwäbisch-Hall, ein bzw. das einzige genossenschaftliche Bausparinstitut eine private Bausparkasse gestützt und übernommen hatte. Wettbewerb hat somit vor allem innerhalb eines institutionellen eng abgesteckten Rahmens stattgefunden, ähnlich wie in der übrigen deutschen Kreditwirtschaft, also zwischen den drei „Säulen“. Der Wettbewerb wurde darüber hinaus ab den 1980er Jahren durch die übergeordneten Wettbewerbsbeziehungen zwischen den Mehrheitsgesellschaftern, also Banken und Versicherungen, weiter intensiviert. Der Wettbewerb wurde zusätzlich dadurch verschärft, dass der Gesamtmarkt (bezogen auf das Neugeschäft) ab den 1980er Jahren erstmals strukturell und nicht konjunkturell bedingt zu schrumpfen begann, was gewisse Kannibalisierungseffekte mit sich brachte.

Zum anderen ist deutlich geworden, dass über vier Jahrzehnte hinweg, trotz einiger zum Teil auch nennenswerter (Rang-)Verschiebungen, die Marktstruktur im Trend konstant geblieben ist und sich in einer hohen Anbieterkonzentration bzw. der Marktform des Teiloligopols widergespiegelt hat. Namentlich dominiert wurde der deutsche Bausparmarkt im gesamten Zeitraum von den beiden unabhängigen Bausparkassen GdF Wüstenrot und BHW sowie der zum genossenschaftlichen Verbund gehörenden Schwäbisch Hall und den ausschließlich regional tätigen öffentlich-rechtlichen Bausparkassen. Allerdings bedeutete dies nicht, dass kein oder nur kaum Wettbewerb unter den Bausparkassen bestanden hat. Im Gegenteil, der Wettbewerb hat sich über die Jahre hinweg, wie mittels Konzentrationsmaßen gezeigt (Abbildung 30), eher verschärft, was nicht zuletzt mit dem direkten Markteintritt der großen Universalbanken durch Gründungen eigener Bauspartochtergesellschaften in den 1980er Jahren deutlich wurde.

#### **4.2.7.4 Eigentümer- und Verbundstrukturen der deutschen Bausparkassen**

In diesem Kapitel werden die Eigentümer- und Verbundstrukturen der Bausparkassen in groben Zügen dargestellt. Dabei wird bewusst auf eine tiefer gehende unternehmensgeschichtliche Darstellung einzelner, vor allem kleinerer Bausparkassen verzichtet, obwohl dies durchaus interessant wäre und der Vollständigkeit dienen würde, jedoch über den Rahmen der Arbeit sehr weit hinausgehen würde und nicht notwendigerweise im Zusammenhang mit der

Fragestellung steht.<sup>985</sup> Vielmehr geht es in diesem Kapitel darum, in Anlehnung an die traditionelle Dreisäulenstruktur des deutschen Kreditgewerbes (öffentlich-rechtliche Institute, genossenschaftliche und sonstige private Banken) herauszustellen, welche strategischen und betriebswirtschaftlichen Implikationen sich aus den jeweiligen Eigentümerstrukturen für die Institution Bausparkasse ergeben haben. Denn „die typisch komplementäre Funktion des Bausparvertrages für die Gesamtfinanzierung ist die entscheidende Ursache dafür, dass sich sowohl Banken und Sparkassen als auch Versicherungsgesellschaften an Bausparkassen beteiligen bzw. sie gründeten.“<sup>986</sup> §1 BausparG sah ohnehin vor, dass das Bauspargeschäft ausschließlich von Bausparkassen betrieben werden durfte. Insbesondere Banken, aber auch Versicherungen, konnten deshalb einerseits seit jeher kein Bauspargeschäft betreiben, andererseits konnten sie auch nicht darauf verzichten, ihrer Kundschaft günstige nachstellende Bausparfinanzierungen anzubieten.<sup>987</sup> Darüber hinaus sind die Überschneidungspunkte bzw. Substitutionsmöglichkeiten der von den jeweiligen Institutionen angebotenen Finanzprodukte und –dienstleistungen vergleichsweise gering gewesen, da es *de facto* keine Konkurrenz zwischen dem erstrangigen und dem zweitrangigen Realkreditgeschäft gegeben hat. Aus diesen Gründen hat sich daher über mehrere Jahrzehnte eine zum Teil enge Kooperation zwischen Bausparkassen sowie Banken und Versicherungen herausgebildet.<sup>988</sup>

Der Einfluss der Eigentümer hat über die jeweilige strategische Ausrichtung einer Bausparkasse entschieden und determinierte im Ergebnis die Wettbewerbsstrukturen zwischen den einzelnen Finanzinstitutionen im Rahmen des sektorübergreifenden Wettbewerbs als auch des brancheninternen Wettbewerbs zwischen den einzelnen Bausparkassen. Wie noch zu zeigen ist, wurden die meisten Bausparkassen dabei, zumal sie in ihrer Mehrzahl konzern- bzw. verbundabhängig waren –von zwei bedeutenden Ausnahmen abgesehen– der jeweils übergeordneten Konzern- bzw. Verbundstrategie untergeordnet bzw. darin eingebunden. Dabei wiederum kam primär eine auf Absatz und Vertrieb gerichtete, also marketingpolitisch motivierte, Strategie zum Tragen. Innerhalb dieser Strategien wurde das Produkt Bausparvertrag bzw. das Bauspardarlehen komplementär zu anderen Finanzierungsbausteinen im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung bzw. im Zusammenhang mit dem Absatz von Versicherungspolicen eingesetzt. In diesem Kontext gilt es zu berücksichtigen, dass auch für die wenigen konzern- bzw. verbundunabhängigen Bausparkassen der strategischen Ausrichtung durch die Spezialgesetzgebung ohnehin enge Grenzen gesetzt gewesen sind. Nachdem die

---

<sup>985</sup> Zur Relevanz der einzelwirtschaftlichen Analyse von Unternehmen gegenüber der makroökonomischen Perspektive vgl. Pierenkemper (2000), S. 28ff.

<sup>986</sup> Vgl. Wielens (1995), Sp. 240.

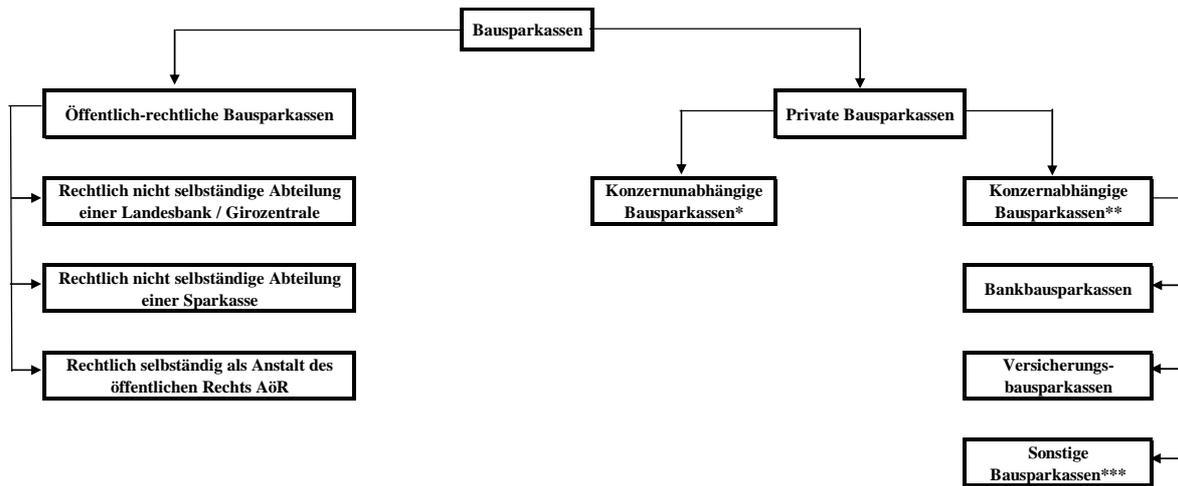
<sup>987</sup> Vgl. Hofmann (1971), S. 510; Schäfer (1984), S. 686f.

<sup>988</sup> Vgl. Sartor (1986), S. 6f.

Wachstumsmöglichkeiten mit Bausparverträgen an ihre Grenzen stießen, erweiterten die Bausparkassen ihre Geschäftspotentiale, indem sie andere Finanzprodukte und – dienstleistungen um das Hauptprodukt Bausparvertrag strategisch positionierten. Um den engen regulatorischen Anforderungen der Bauspargeseztgebung gerecht zu werden, gründeten diese Bausparkassen Holdinggesellschaften. Unterhalb der Konzernholding wurden anschließend die neuen Aktivitäten in rechtlich selbständigen Tochtergesellschaften neben dem bestehenden Bausparkassengeschäft gebündelt. Die Bausparkassen waren somit mehr oder weniger gezwungen ihre Strategien in Abhängigkeit und unter der Beachtung des geltenden regulatorischen Umfeldes zu determinieren. Diese Beschränkungen sind in produktpolitischer Hinsicht dahingehend zum Tragen gekommen, als dass die Bausparkassen bei der Ausgestaltung und Ausweitung von Geschäftspotentialen per Gesetz eingeschränkt gewesen waren und nicht von Diversifikationsmöglichkeiten profitieren konnten (mit Ausnahme der genannten Gründung von Holdingkonstruktionen). Daraus wiederum folgte, dass sich die jeweils verfolgten Strategien auf die Marktpositionierung (in Analogie zum morphologischen Marktformenschema nach Stackelberg) reduzieren lässt, sowohl im Hinblick auf eine einzelne Bausparkasse als auch der ihr gegebenenfalls übergeordneten Gruppe bzw. Muttergesellschaft im Rahmen einer wie auch immer gearteten Konzernstrategie. Denn der Bausparkassenmarkt hat sich über den gesamten Untersuchungszeitraum von vier Jahrzehnten dadurch ausgezeichnet (wie im Kapitel über den intrasektoralen Wettbewerb dargestellt), dass die Anbieter *qua lex* als Einproduktanbieter ein homogenes Produkt angeboten haben und dabei eine am Preis (hier ist der Zins als Preis für das Kapital gemeint) bzw. der Menge ausgerichtete Strategie wählen konnten.<sup>989</sup> *De facto* waren die Preise, verstanden als Bruttozinssatz (Differenz zwischen Einlagen- und Darlehenszinssatz), mit rund 2 Prozentpunkten im Untersuchungszeitraum relativ stabil (mit Ausnahme der Bausparkasse BHW, Details dazu weiter unten), so dass sich die wenigen großen Bausparkassen als Mengenführer und die anderen (mittlere und kleine) als Mengenanpasser verhalten haben. Folgende Abbildung gibt einen ersten Überblick über die Eigentümerstrukturen der Bausparkassen:

---

<sup>989</sup> Vgl. Wiechers (1981), S. 90; Varian (2001), S. 453ff. Demnach kann ein Anbieter danach als Preisführer agieren (der andere als Preisanpasser) oder als Mengenführer (der andere dann als Mengenanpasser).



\* Bausparen im Zentrum des Produktsortiments

\*\* Bausparen als Komplementär-/Ergänzungsprodukt zu den übrigen, vom Konzern angebotenen Produkten und Dienstleistungen

\*\*\* Bausparen als zusätzlich angebotenes Produkt (z.B. bei Handelskonzernen)

Quelle: Eigene Darstellung

**Abbildung 33: Die eigentumsrechtlichen Verflechtungen der Bausparkassen**

#### 4.2.7.4.1 Die privaten Bausparkassen

Historisch gesehen stellten die privaten Bausparkassen die Pioniere des Bausparwesens in Deutschland dar und repräsentierten (einschließlich der genossenschaftlichen Bausparkasse Schwäbisch Hall) rund drei Fünftel bis zwei Drittel des Gesamtbausparkassenmarktes gemessen an den in Kapitel 4.2.7.3 vorgestellten Marktanteilkriterien (Bilanzsumme, Bausparsumme im Neugeschäft sowie den Vertragsbestandssummen).<sup>990</sup>

Die privaten Bausparkassen haben sich, wie die Bezeichnung „privat“ zu erkennen gibt, dadurch ausgezeichnet, dass sie allesamt im Eigentum von juristischen Personen des Privatrechts gewesen sind. Bei näherer Betrachtung stellten sie allerdings keine in sich geschlossene homogene Gruppe dar. Vielmehr ist bei den privaten Bausparkassen zu differenzieren gewesen, ob sie einerseits autonom, d.h. konzern- bzw. gruppenunabhängig gewesen sind, und andererseits ob das Produkt Bausparen im Rahmen der strategischen Produktpositionierung des Eigentümers im Mittelpunkt gestanden hat.<sup>991</sup> Bei den konzernabhängigen Bausparkassen ist im Weiteren zwischen solchen zu unterscheiden, die mehrheitlich einer Bank (sog. Bankbausparkasse), einer Versicherung (sog. Versicherungsbausparkasse) oder einer sonstigen Institution angehörten.<sup>992</sup>

Mit Ausnahme nur einer einzigen Neugründung im öffentlich-rechtlichen Bausparkassenbereich im Jahre 1972/73 hat es dagegen innerhalb der privaten Bausparkassen im Untersuchungszeitraum anzahlmäßig weit mehr Neugründungen, aber auch Fusionen und Übernah-

<sup>990</sup> Vgl. die Anhänge 11-13.

<sup>991</sup> Vgl. Schäfer (1993), S. 228-233. Schäfer nimmt eine Systematisierung der Bausparkassen in vier Klassen vor, dazu zählen Bausparkassen als 1) Juniorpartner eines Kreditinstituts, 2) als Juniorpartner einer Versicherung, 3) als Juniorpartner eines Nichtfinanzdienstleisters, sowie 4) als Seniorpartner.

<sup>992</sup> Vgl. Wielens (1995), Sp. 239.

men sowie Liquidationen und Stützungsaktionen, welche in Zwangsfusionen mündeten, gegeben.<sup>993</sup>

Aufgrund ihrer über Jahrzehnte dominierenden Stellung innerhalb der privaten Bausparkassen und des Bausparkassensektors insgesamt beleuchtet dieser Abschnitt die Entstehungsgeschichte des Beamtenheimstättenwerks (BHW) und der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot etwas näher.<sup>994</sup> Zudem ist erwähnenswert, dass es im Untersuchungszeitraum keine mehrheitliche Kapitalverflechtung zwischen einer Bausparkasse und einer Hypothekenbank gegeben hat (mit Ausnahme einer gemischten Hypothekenbank, der Bayerische Hypotheken- und Wechselbank, welche 50 Prozent an der Heimstatt Bauspar AG hielt). Dies erscheint zunächst umso interessanter, da sich die Geschäfte beider Spezialkreditinstitute mit wenigen Ausnahmen doch kaum überschneiden haben. Das Fehlen kapitalmäßiger Verflechtungen zwischen beiden Institutsgruppen ist vor allem darauf zurückzuführen gewesen, dass sich die Kundengruppen und die damit einhergehende Arbeitsintensität deutlich voneinander unterscheiden haben. Auf der einen Seite haben die Bausparkassen primär den Bedarf von Privatkunden befriedigt, was sich durch ein rationalisiertes und standardisiertes Massengeschäft realisieren ließ, auf der anderen Seite haben die Hypothekenbanken schwerpunktmäßig ihr Geschäft am Bedarf institutioneller Kunden, insbesondere aus dem gewerblichen Immobilienbereich (einschließlich des Mietwohnungsbaus), ausgerichtet, was meist größere Fremdfinanzierungsvolumina mit sich brachte.<sup>995</sup> Hinzu kam, dass der Darlehensvergabe im Bauspargeschäft ein meist langjähriger Vorsparprozess vorausging, wohingegen sich das Hypothekenangebot an konkreten Finanzierungsanfragen ausrichtete. Trotz der komplementär zu einander angebotenen Produkte lässt sich unter transaktionskostenökonomischen Aspekten festhalten, dass es offensichtlich weder aus Sicht der Bausparkassen noch der Hypothekenbanken Vorteile einer engeren Kooperation bedurft hätte (z.B. durch die Realisierung steigender Skaleneffekte).

Darüber hinaus operierten einige der kleinen und mittelgroßen Bausparkassen (vgl. Anhang 10 zur Betriebsgrößenstruktur) zunächst meist nur auf regionaler Ebene, d.h. sie konzentrier-

---

<sup>993</sup> Vgl. Abbildung 32.

<sup>994</sup> Die privatrechtlich organisierte Bausparkasse Schwäbisch-Hall wird gesondert behandelt. Diese Vorgehensweise erfolgt in Analogie zum Dreisäulensystem des deutschen Bankenwesens bestehend aus öffentlich-rechtlichen Instituten, Privatbanken und den genossenschaftlich organisierten Instituten. Es erfolgt explizit keine unternehmensgeschichtliche Analyse der Bausparkassen im Rahmen dieser Arbeit, weshalb die Ausführungen zu den beiden genannten Bausparkassen sich lediglich auf einige wesentliche Hauptaspekte konzentrieren. Der Großteil der übrigen privaten Bausparkassen, welche seit ihrer Gründung –ohnein meist durch eine Bank oder Versicherung gegründet– nicht eigenständig operierten, werden im Rahmen der Anhänge 35 und 36 behandelt.

<sup>995</sup> Burda verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass „für die Pfandbriefinstitute die Gewährung der für den Eigenheimbau notwendigen Hypotheken aufgrund der geringen Objekteinzelbeträge lange Zeit uninteressant [war]“. Vgl. Burda (1985), S. 244f.

ten ihr Geschäft um ihren Unternehmenssitz.<sup>996</sup> Das berufsständische Beamtenheimstättenwerk BHW operierte als erste der Bausparkassen aufgrund seiner Kundenstruktur von Beginn an auf Bundes- bzw. zuvor auf Reichsebene. Im Untersuchungszeitraum existierten lediglich zwei gruppenunabhängige, autonom agierende Bausparkassen auf die zusammen jedoch rund ein Drittel des Bausparkmarktes (z.B. gemessen an der Bilanzsumme, aber auch an den Vertragsbeständen nach Bausparsumme, vgl. Anhang 12 und 13) entfiel. Dabei handelte es sich um die Pionierbausparkasse der Gemeinschaft der Freunde (GdF) Wüstenrot (als GmbH) und das BHW.<sup>997</sup> Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden die Beamtenorganisation des Deutschen Gewerkschaftsbundes und der Deutsche Beamtenbund gleichberechtigte Alleineigentümer des BHW, das seitdem als standesgebundenes Unternehmen gilt,<sup>998</sup> und dessen für alle Kundenkreise offener Tochtergesellschaft BHW Allgemeine bzw. AHW Bausparkasse (gegründet im Jahre 1982).

Die GdF Wüstenrot ist Deutschlands erste Bausparkasse gewesen und wurde unter Führung von Georg Kropp (1865-1943)<sup>999</sup> am 22. Juli 1921 als Verein gegründet (eingetragen in das Vereinsregister Heilbronn am 17. August 1921). Wenngleich der 16. Februar 1924 als das Datum anzusehen ist, an dem die Gemeinschaft der Freunde ihre Aufgabe als Bausparkasse im modernen Sinne aufgenommen hat.<sup>1000</sup> Nicht zuletzt dank ihrer Pionierstellung und dem seit Unternehmensgründung im Mittelpunkt stehenden Bauspargeschäft konnte sich die GdF Wüstenrot im betrachteten Untersuchungszeitraum ihre Unabhängigkeit bewahren. Bereits Ende der 1960er Jahre, als der Begriff „Allfinanz“ noch nicht verbreitet war, richtete sich die GdF Wüstenrot strategisch neu aus. Um den Kunden neben dem Bausparen weitere Produkte anbieten zu können, wurde eine Holdinggesellschaft gegründet, da unter dem Dach der Bausparkasse keine weiteren Geschäfte als die nach dem Bausparkassengesetz zulässigen Haupt- und Nebengeschäfte betrieben werden durften. Unter dem Dach des neu gegründeten Konzerns wurden in der Folgezeit weitere Geschäftsfelder erschlossen (1968 wurde die Wüstenrot Bank gegründet, 1969 kam die Wüstenrot Lebensversicherung hinzu).<sup>1001</sup> Wie bereits

---

<sup>996</sup> Vgl. dazu auch Eppe (1973), S. 79.

<sup>997</sup> Vgl. zur Geschichte der GdF Wüstenrot u.a. Wüstenrot (1971).

<sup>998</sup> Der Begriff der Standesgebundenheit bezieht sich dabei lediglich auf die Hauptklientel, an welche sich das BHW richtete, und ist unabhängig von der Gruppenorientierung zu betrachten, wobei sich letztere an der Konzernzugehörigkeit einer Bank-, Versicherungsgesellschaft oder sonstigen Unternehmung ausrichtet.

<sup>999</sup> Ihr Gründer Georg Kropp wurde dabei wesentlich beeinflusst von der Bodenreformbewegung sowie der Lektüre eines von Upton Sinclair verfassten Romans („Der Sumpf“), bei dem es um die Eigenheimfinanzierung über die *Building and Loan Associations* in den USA ging. Sehr ausführlich zur Gründung der Bausparkasse GdF Wüstenrot und zu Georg Kropp, vgl. Langer (1965).

<sup>1000</sup> Die Begriffe „Bausparen“ oder „Bausparkasse“ kamen in den Gründungsdokumenten nicht vor, gleichwohl standen das Bauen und Finanzieren im Mittelpunkt der Zielsetzung. Vgl. Langer (1965), S. 25f. und S. 31.

<sup>1001</sup> Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass die GdF Wüstenrot bereits 1949 ein eigenes Wohnungsbaununternehmen („Hausbau Wüstenrot“) gründete, mit dem Ziel den Gesamtabsatz zu stärken. Die Hausbau Wüstenrot konzentrierte sich vor allem auf die Baulandbeschaffung. Vgl. Langer (1965), S. 139f.

im Unterkapitel über den intrasektoralen Wettbewerb ausgeführt wurde, zählte die Bausparkasse GdF Wüstenrot zu den wenigen, welche ab Beginn der 1970er Jahre den Bausparkassenmarkt konsolidierten.

Die Entstehungsgeschichte der Bausparkasse BHW bzw. des Beamtenheimstättenwerkes soll nun kurz umrissen werden, da sie neben der Bausparkasse GdF Wüstenrot ebenfalls über mehrere Jahrzehnte hinweg eine beachtliche Marktstellung innehatte. Das BHW wurde von dem Bodenreformer Johannes Lubahn (1879-1969) im Jahre 1928 als Beamtenheimstättenwerk gegründet und nahm von Beginn an nur Angehörige des öffentlichen Dienstes, ursprünglich ausschließlich Beamte, als Bausparer auf.<sup>1002</sup> Das BHW hat seine Unabhängigkeit von anderen Finanzinstitutionen vor allem aufgrund seiner Gesellschafterstruktur (bis 2005) bewahren können, da die Interessen des Gesellschafterkreises mehr oder weniger mit denen der Kundschaft des BHW identisch waren, denn die ultimativen Repräsentanten der Gesellschafter und die Hauptklientel dieser Bausparkasse waren die Angehörigen des öffentlichen Dienstes, insbesondere Beamte.<sup>1003</sup> Das BHW unterschied sich ganz wesentlich von den übrigen öffentlichen und privaten Bausparkassen durch seine besondere gesetzliche Grundlage, das Beamtenheimstättengesetz von 1927. Danach war das BHW „Organ der staatlichen Wohnungspolitik“ und wurde als Abtretungsstelle für die Abtretung von Beamtenbezügen zum Heimstättenbau anerkannt. Außer dem BHW verfügte keine andere Bausparkasse über eine Zulassung als Abtretungsstelle, wodurch es als Bausparkasse über ein Alleinstellungsmerkmal verfügte und somit besondere Wettbewerbsvorteile genoss.<sup>1004</sup> Als weitere Besonderheit des BHW ist hervorzuheben, dass diese Bausparkasse erst ab 1. Januar 1976 steuerpflichtig wurde. Bis dato wurde ihr als gemeinnützige Selbsthilfeeinrichtung des öffentlichen Dienstes mit kurzen Unterbrechungen Steuervergünstigungen gewährt.<sup>1005</sup> Somit hatte das BHW erhebliche Wettbewerbsvorteile *sui generis* gegenüber anderen Bausparkassen, was nicht zuletzt in der bei dieser Bausparkasse über mehrere Jahrzehnte nur 1,5 prozentigen Zinsspanne deutlich

---

<sup>1002</sup> Lubahn traf bereits als dreiundzwanzigjähriger mit dem Verfechter der deutschen Bodenreformbewegung Adolf Damaschke zusammen und blieb der deutschen Heimstättenbewegung seitdem treu. 1920 gründete er das Heimstättenwerk der Deutschen Beamtenschaft und 1928, auf Grundlage des Beamtenheimstättengesetzes, das Beamtenheimstättenwerk. Vgl. auch Lehmann (1983), S. 19; BHW Geschäftsbericht 1969, S. 4.

<sup>1003</sup> Im Geschäftsbericht des BHW (1957), S. 9 heißt es dazu: „Wesensart und Gesinnung des Beamtenheimstättenwerkes werden durch die Tatsache bestimmt, daß der betreute Personenkreis durch seine Berufsorganisation selbst Inhaber des Unternehmens und der Geschäftsbetrieb nicht auf Gewinnerzielung gerichtet ist. Gewährleistet wird das durch die Vorschriften des Gemeinnützigkeitsgesetzes, denen das Beamtenheimstättenwerk als Organ der staatlichen Wohnungspolitik unterworfen ist.“

<sup>1004</sup> Aus Gründen des Wettbewerbs hatten 1976 einige Landesbausparkassen beantragt, als Abtretungsstelle zugelassen zu werden. Das zuständige Ministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau lehnte die Anträge auf Zulassung als Abtretungsstelle jedoch ab. Vgl. Jahresbericht 1977 der Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen, S. 87.

<sup>1005</sup> Vgl. BHW Geschäftsbericht (1975), S. 8.

wurde.<sup>1006</sup> Die Beschränkung auf den öffentlichen Dienst brachte darüber hinaus den Vorteil mit sich, dass die Bausparer des BHW, da sie ihr Einkommen nach Gesetz oder Tarif im Allgemeinen aus öffentlichen Kassen bezogen haben, wirtschaftlich in der Lage waren, die vertraglich vereinbarten Bausparbeiträge vom Gehalt abtreten zu lassen, was unter betriebswirtschaftlichen bzw. bausparmathematischen Gründen mit einer verbesserten Planungssicherheit verbunden war.

Ähnlich wie die GdF Wüstenrot erweiterte auch das BHW seine Produktpalette. 1981 wurde die BHW Bank AG gegründet mit dem Ziel, den BHW-Kunden Vor- und Zwischenfinanzierungen anzubieten. Mit der Gründung der Bausparkasse Allgemeines Heimstättenwerk (AHW) unter dem Dach der BHW-Holding im Jahre 1982 öffnete sich das BHW schließlich dem allgemeinen Markt, nachdem bis dato der öffentliche Dienst die Hauptklientel repräsentierte. Zur Gründung des AHW dürfte nicht zuletzt die sich seit Ende der 1970er Jahre abzeichnende Marktsättigung, die einer Wachstumskrise des Bausparkassensektors insgesamt gleichkam, beigetragen haben. Zur Verbreiterung des Produkt- und Dienstleistungsspektrums sowie zur Absatzförderung von Bausparverträgen insgesamt wurde 1984 die BHW Immobilien GmbH gegründet, mit dem Geschäftszweck Grundstücke und Eigenheime zu vermitteln. Mit der 1990 erfolgten Gründung der BHW Holding GmbH wurde der Weg zu einem Allfinanzdienstleistungsunternehmen beschritten. Maßgeblich für diese Entscheidung war der zu enge Korridor, den das Bausparkassengesetz zur Ausweitung der Geschäftsaktivitäten über den Kernbereich des traditionellen Bausparens hinaus zuließ und damit Spezialinstitute gegenüber Universalbanken marktstrategisch benachteiligt. Unter dem Dach der Konzernholding wurde die Produktpalette in den folgenden Jahren erweitert (1991 erfolgte die Gründung der BHW Lebensversicherung AG, 2002 Gründung der BHW Invest GmbH zum Vertrieb von Publikumsfonds). Im Jahre 2005 verlor das BHW seine Unabhängigkeit mit der Übernahme durch die indirekt mehrheitlich im staatlichen Besitz befindliche Deutsche Postbank AG.<sup>1007</sup>

Wie Eingangs erwähnt, haben sich bei den übrigen Bausparkassen überwiegend Banken und Versicherungskonzerne beteiligt (vgl. Anhang 35 und 36). Aus Sicht der Eigentümer, also vornehmlich der Banken und / oder Versicherungen, wurden dabei verschiedene, oftmals im

---

<sup>1006</sup> Das BHW hatte (als einzige deutsche Bausparkasse) seit 1956 eine nur 1,5-prozentige Zinsmarge gegenüber der 2-prozentigen Zinsmarge bei den anderen Bausparkassen. Vgl. BHW Geschäftsbericht (1956), S. 12: „Auf die Bauspardarlehen wurde nicht der in den Bausparbedingungen vorgesehene Darlehenszins von 5%, sondern mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde ein ermäßigter Zins von 4,5 Prozent erhoben. Die Zinsermäßigung wird auch für das Jahr 1957 gewährt. Sie wird auch für die Folgezeit erhalten bleiben, soweit es die Ertragslage des BHW gestattet“. Bis 1980 blieb den Bausparern des BHW diese 0,5-prozentige Zinsermäßigung bzw. Überschussbeteiligung erhalten; vgl. auch BHW Geschäftsbericht (1980), S. 8.

<sup>1007</sup> Ob und inwieweit das BHW (nach der Übernahme der Deutschen Postbank durch die Deutsche Bank AG im Jahre 2010) mit der Deutsche Bank Bauspar AG fusioniert wird, bleibt abzuwarten.

Kontext miteinander stehende Interessen verfolgt (vgl. auch Kapitel 4.2.4). Die Versicherungen waren jedoch gegenüber den Banken im Bauspargeschäft als Mehrheitsgesellschafter dominierend, was nicht zuletzt auf die enge Verzahnung und die Nutzung von Synergien über die gleichen Vertriebskanäle von Versicherungs- und Bausparprodukten zurückzuführen war. Nachdem einige Großbanken kapitalmäßig zunächst kaum im Bauspargeschäft vertreten waren, rückte das Bausparen ab den 1970er Jahren in den Fokus des Geschäftsinteresses der Großbanken.<sup>1008</sup> Unter den Großbanken markierte der sukzessive Einstieg der Dresdner Bank AG bei der Leonberger Bausparkasse AG, der damals nach Bestand, Bilanzsumme und Neugeschäft viertgrößten Bausparkasse, den Beginn einer neuen strategischen Ausrichtung der Großbanken hin zu Allfinanzdienstleistern.<sup>1009</sup> Die Dresdner Bank stieg dabei zunächst auf Versuchsbasis mit einer Minderheitsbeteiligung von zunächst 5 Prozent im Jahre 1976 bei der Leonberger Bausparkasse ein. Bereits im folgenden Jahr (1977) stockte die Dresdner Bank ihren Anteil an der Leonberger Bausparkasse auf und schloss mit ihr eine Vertriebskooperation. Diese Vertriebskooperation sah vor, dass über die Filialen der Dresdner Bank Bausparverträge der Leonberger Bausparkasse angeboten wurden. Erst rund zehn Jahre später (1987) gründete die Dresdner Bank eine eigene Bausparkasse und gab ihre Anteile an der Leonberger Bausparkasse an die Allgemeine Rentenanstalt Lebens- und Rentenversicherungs AG zurück. Im Jahr 1988 erwarb die Commerzbank AG, die bis dato drittgrößte deutsche Universalbank, 40 Prozent an der Leonberger Bausparkasse und stieg somit über den indirekten Weg einer Minderheitsbeteiligung in das Bauspargeschäft ein.<sup>1010</sup> Bereits zwei Jahre zuvor gründete die Deutsche Bank mit der Deutsche Bank Bauspar AG als erstes privates Kreditinstitut eine eigene Bausparkasse.<sup>1011</sup> Der Einstieg der damals zwei größten deutschen Universalbanken mit konzerneigenen Tochtergesellschaften ins Bausparkassengeschäft markierte somit einen vorläufigen Höhepunkt im Rahmen ihrer auf das Allfinanzkonzept gerichteten strategischen Ausrichtung. Vor diesem Hintergrund ist auch die Entstehung der 1991 neu gegründeten Vereinsbank Victoria Bauspar AG durch die Bayerische Vereinsbank als Mehrheitsgesellschafter (70 Prozent) zusammen mit der Victoria Versicherungsgruppe (30 Prozent) zu sehen. Unter den Großbanken gründete lediglich die Commerzbank keine eigene Bausparkasse, noch wurde sie Mehrheitsgesellschafter einer Bausparkasse, sondern beschränkte sich auf ihre seit 1988 bestehende Minderheitsbeteiligung an der Leonberger Bausparkasse. Der Einstieg der Großbanken ins Bauspargeschäft war vor allem damit verbunden, dass diese ihre Produktpalette er-

---

<sup>1008</sup> Die Hypothekenbanken standen zu dieser Zeit bereits unter dem Einfluss der (Groß-)banken.

<sup>1009</sup> Goß definiert Allfinanz als „die Synthese diverser Finanzdienstleistungen und / oder die Synthese diverser Finanzintermediäre.“ Vgl. Goß (1992), S. 3.

<sup>1010</sup> Die Commerzbank AG ist erstmalig im Jahre 2009 durch die Übernahme der Dresdner Bank AG zu einer konzerneigenen Bausparkasse gekommen.

<sup>1011</sup> Vgl. Schmitz-Morkramer (1987), S. 26f.; Claussen (2008), S. 29, Tz. 65.

gänzen wollten, um auf diese Weise am Markt eine Baufinanzierung aus einer Hand (ähnlich wie bei den Genossenschaftsbanken und Sparkassen) anbieten zu können, nachdem sie bereits ab Ende der 1960er Jahre verstärkt ab den 1970er Jahren ins erststellige Hypothekarkreditgeschäft eingestiegen waren. Die Aufnahme des Bausparens in das eigene Produktsortiment erfolgte aus Sicht der Großbanken komplementär zu den eigenen bis dato angebotenen Produkten, insbesondere im Bereich des erststelligigen Hypothekarkredites.

#### **4.2.7.4.2 Die genossenschaftliche Bausparkasse Schwäbisch Hall**

Die Bausparkasse Schwäbisch Hall ging aus der am 16. Mai 1931 von Kölner Handwerkern zusammen mit der „Wirtschaftsstelle für den Handwerkskammerbezirk Köln eG“ gegründeten „Deutscher Bausparer AG, Bau-, Spar- und Entschuldungskasse“ hervor.<sup>1012</sup> Wie bei vielen privaten Bausparkassengründungen in der Zwischenkriegszeit spielte dabei das Motiv der Hilfe zur Selbsthilfe für den Erwerb von Wohneigentum die zentrale Rolle. Die Zusammenarbeit mit genossenschaftlichen Geld- und Kreditinstituten begann im Jahre 1934, als die Bausparkasse versuchte, ihren neuen Tarif („Sparplan F“) am Markt zu platzieren. Dieser neue Bauspartarif, dessen Wesensmerkmal darin lag, dass er sich auf die zweistellige Hypothek, also die Teilfinanzierung beschränkte (im Gegensatz zur damals noch üblichen Vollfinanzierung von Bauvorhaben mit Bausparverträgen), sollte langfristig Modellcharakter für das deutsche Bausparwesen haben.<sup>1013</sup> Dabei arbeitete die Bausparkasse sehr eng mit der in Berlin ansässigen „Treubau Aktiengesellschaft für Baufinanzierungen im Deutschen Reiche“ zusammen und verlegte bald darauf ihren Firmensitz nach Berlin. Die Treubau AG wurde bald Alleingesellschafterin der Bausparkasse. Im Jahre 1936 firmiert die Bausparkasse zur „Gesellschaft für zweistelligen Grundkredit, Deutscher Bausparer Aktiengesellschaft“ um. Die Zusammenarbeit mit den Kreditgenossenschaften führt dazu, dass sich die Volksbanken am Kapital der Bausparkasse beteiligen, was sich in der Umfirmierung im April 1941 unter dem Namen „Bausparkasse der deutschen Volksbanken, Aktiengesellschaft“ widerspiegelt. Durch die kriegsbedingte Zerstörung der Berliner Firmenzentrale kommt es zur Verlegung des Firmensitzes nach Württemberg, wo Verbindungen zur Südunion Bausparkasse Stuttgart bestehen. Die Wahl des neuen Firmensitzes fällt dabei auf die Kreisstadt Schwäbisch Hall. Im Jahre 1947 wird der neue Firmensitz von der Generalversammlung formal beschlossen und der Firmenname erweitert in „Bausparkasse der deutschen Volksbanken Aktiengesellschaft, Schwäbisch Hall“. Ihr Grundkapital wird zu 100 Prozent von Genossenschaftsbanken gehalten. Im Jahre 1956 beteiligen sich nach den ländlichen nun auch die gewerblichen Kreditge-

---

<sup>1012</sup> Vgl. Geschäftsbericht Bausparkasse Schwäbisch Hall (1990), S. 10.

<sup>1013</sup> Die Bausparreform des Jahres 1938 sah in Anlehnung an dieses Vorbild schließlich die Arbeitsteilung zwischen Bausparkassen und Kapitalmarktinstituten im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung vor. Vgl. die Ausführungen in Kapitel 4.2.1 bis 4.2.5.

nossenschaften (Raiffeisenbanken) an der Bausparkasse, die daraufhin in „Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Bausparkasse der Volksbanken und Raiffeisenkassen“ umbenannt wird.<sup>1014</sup> Im Jahre 1970 erfolgte eine weitere, bis heute gültige Umfirmierung in „Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Bausparkasse der Volksbanken und Raiffeisenbanken.“<sup>1015</sup>

Ihrer Rechtsform nach zählt die Bausparkasse Schwäbisch Hall zu den juristischen Personen des Privatrechts. Nicht zuletzt deshalb werden ihre Interessen, ebenso wie jene der privaten Bausparkassen, vom Verband der privaten Bausparkassen vertreten. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall war damit bereits ab den 1940er Jahren eigentumsrechtlich mit dem genossenschaftlichen Kreditgewerbe verbunden, ab 1956 schließlich mit dem gesamten genossenschaftlich-organisierten Bankensektor. Aufgrund dieser Vertikalintegration spricht man daher im Zusammenhang mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall, wie bei den Landesbausparkassen auch, von einer Verbundbausparkasse. Allerdings hat die Bausparkasse Schwäbisch Hall innerhalb des genossenschaftlichen Verbundes eine Alleinstellung, welche dadurch zum Ausdruck kommt, dass die Bausparkasse Schwäbisch Hall überregional, d.h. bundesweit tätig ist. Die Landesbausparkassen sind dagegen, wie in ihrem Namen bereits zum Ausdruck kommt, nur auf regionaler Ebene (meist auf Bundesländerebene bezogen) tätig. Die strategische Positionierung der Bausparkasse Schwäbisch Hall innerhalb des genossenschaftlichen Bankenverbundes ähnelt dabei dem von den Sparkassen traditionell verfolgtem Ansatz der „Finanzierung aus einer Hand“. Diese Zusammenarbeit zwischen der Bausparkasse und den Genossenschaftsbanken beginnt bereits bei der Beratung des Kunden vor Abschluss des Bausparvertrages. Die enge Kooperation setzt sich während der Sparphase und bei der Darlehensvergabe in der Regel fort (z.B. wenn ein Kunde eine Kreditauszahlung vor Zuteilung des Bausparvertrages wünscht; in diesem Fall können die Genossenschaftsbanken –alternativ zur Bausparkasse– für einen relativ kurzen Zeitraum einen Zwischenkredit bis zur Zuteilung des Bausparvertrages relativ risikolos bei angemessenem Zinsertrag ausleihen). Geschäftspolitische Entscheidungen der Bausparkasse Schwäbisch-Hall werden daher traditionell nicht nur unternehmensbezogen, sondern in der Regel auch verbundbezogen getroffen (z.B. dass die Bausparkasse ihre liquiden Mittel bei den Genossenschaftsbanken anlegt, so dass dem Genossenschaftsverbund keine Liquidität verloren geht). Die eigentumsrechtliche Einbindung der Bausparkasse Schwäbisch Hall in den genossenschaftlichen Bankensektor dient somit vor allem dessen strategischer, d.h. wettbewerbspolitischer Marktpositionierung, um den Kunden

---

<sup>1014</sup> Vgl. Rudolph (1979), S. 682.

<sup>1015</sup> Vgl. Geschäftsbericht der Bausparkasse Schwäbisch Hall 1980 (im Jubiläumsjahr 1981), S. 15. Der Markenauftritt des Institutes wurde seit 1962 mit den Bausteinen im Firmenlogo sowie dem Slogan „Auf diese Steine können Sie bauen“ sowie seit 1975 mit der Einführung des „Bausparfuchs“ werbewirksam begleitet. Zur Kritik an der Werbung mit dem Bausparfuchs vgl. o.V. (1977), S. 3f.

eine möglichst breite Produktpalette anzubieten und um diesen langfristig an sich (den Verbund) zu binden (wozu das Produkt Bausparvertrag mit seiner relativ langen Laufzeit dient). Die Anteile der Bausparkasse Schwäbisch Hall haben dabei die genossenschaftlichen Zentralinstitute gehalten, seit 2002 können sich auch einzelne Volks- und Raiffeisenbank beteiligen.

#### **4.2.7.4.3 Die öffentlich-rechtlichen Landesbausparkassen**

Im Zusammenhang mit den nachfolgenden Ausführungen zu den öffentlich-rechtlichen Landesbausparkassen stehen die Anhänge 33 und 34. Die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen gehören allesamt zu Trägern bzw. Zentralinstituten der deutschen Sparkassenorganisation. Ähnlich wie die Bausparkasse Schwäbisch-Hall im genossenschaftlichen Bankensektor agieren die Landesbausparkassen als Verbundinstitutionen der öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute. Dies geht bereits historisch auf die Gründung der ersten Landesbausparkasse im Jahre 1928 zurück. Interessanterweise erfolgte diese erste Bausparkassengründung aus der Sparkassenorganisation heraus als Reaktion auf die bereits seit 1924 tätigen privaten Bausparkassen, welche den Sparkassen im intersektoralen Wettbewerb, um die knappe Ressource Sparkapital, zu Konkurrenten wurden. Am 28. Februar 1929 beschloss der Ausschuss für das Sparkassenwesen beim Deutschen Sparkassen- und Giroverband Richtlinien zur Gründung öffentlich-rechtlicher Bausparinstitute.<sup>1016</sup> Das wesentliche Gründungsmotiv der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen war somit weniger Selbstzweck, wie ursprünglich bei den privaten Bausparkassen, sondern vielmehr verfolgten die Eigentümer mit der Gründung handfeste wirtschaftliche Interessen: Die Zementierung der eigenen Marktposition bzw. das Zurückgewinnen bereits verlorener Marktanteile des Sparkassenverbundes. Die organisationseigenen Bausparkassen sollten schließlich das nachrangige Hypothekarkreditangebot der Sparkassen ergänzen.<sup>1017</sup> Die Gründung der öffentlichen Bausparkassen blieb innerhalb der Sparkassenorganisation nicht unumstritten, da man sich keine verbundinterne Konkurrenz „züchten“ wollte. Daher fokussierten sich die Landesbausparkassen von Beginn an auf die Finanzierung des nachrangigen Bereiches, in einer Zeit (den 1930er Jahren), als die privaten Institute noch die Vollfinanzierung propagierten.<sup>1018</sup> Rückblickend sollte sich das im öffentlich-rechtlichen Verbund von Beginn an praktizierte Prinzip der Arbeitsteilung zwischen erst- und zweitstelligem Realkredit im Vergleich zur Vollfinanzierung als erfolgreicher bzw. nachhaltiger herausstellen. Diese von den Landesbausparkassen von Beginn an verfolgte Geschäftsstrategie wurde durch die Bausparreform von 1938, welche die Beschränkung aller Bausparkassen auf das nachrangige Geschäft vorsah, *ex post* bestätigt.

---

<sup>1016</sup> Vgl. Hoffmann (1954b), S. 290-292; Weber (1954), S. 361-364.

<sup>1017</sup> Vgl. Arnolds (1980), S. 5.

<sup>1018</sup> Ähnlich dazu Hoffmann (1954b), S. 290; Richter (1954), S. 301.

Die erste öffentliche Bausparkasse wurde Anfang 1928 als Abteilung der Städtischen Sparkasse Stuttgart gegründet, die 1933 auf die Öffentliche Bausparkasse Württemberg übergang. Ausschlaggebend für die Aufgabe der auf Stuttgart begrenzten lokalen Tätigkeit der Bausparkasse waren wirtschaftliche Gründe. Denn schon bald zeigte sich, dass auf Grund des Gesetzes der großen Zahlen die kritische Masse im Bauspargeschäft nicht auf lokaler Ebene erreicht wurde. Der Schaffung einer für das gesamte Reichsgebiet zuständigen Bausparkasse stand die Sparkassenorganisation, die sich von unten nach oben ausrichtete (*bottom-up*), jedoch skeptisch gegenüber, so dass man sich für regionale Lösungen entschied, die dem dezentralen Organisationsprinzip der Sparkassen immer noch genügend Rechnung trugen.<sup>1019</sup> Daher entstanden schließlich in den folgenden Jahren regional tätige Landesbausparkassen. Nach dem Zweiten Weltkrieg arbeiteten die bereits vor dem Krieg auf dem Gebiet der neu gegründeten Bundesrepublik Deutschland tätig gewesenen zwölf Institute weiter. Nahezu alle Bundesländer verfügten über eine Bausparkasse; im Falle von Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg existierten historisch bedingt zwei Institute. Das Land Rheinland-Pfalz hatte bis 1968 bzw. 1973 keine eigene Bausparkasse.<sup>1020</sup> Dieses Bundesland wurde bis 1973, je nach Marktgebiet, von aus drei angrenzenden Bundesländern tätigen Landesbausparkassen abgedeckt (vgl. Anhang 34). Von 1949 bis 1972 existierten zwölf Bausparkassen in der Bundesrepublik Deutschland. Mit Aufnahme der Geschäftstätigkeit der LBS Rheinland-Pfalz im Jahre 1973 kam eine Dreizehnte hinzu. Die öffentlich-rechtlichen Institute gliederten sich derweil in drei rechtlich selbständige Institute (die Bausparkassen mit Sitz in Hamburg, Karlsruhe und Stuttgart), in acht bzw. ab 1973 neun nicht rechtsfähige Einrichtungen, deren Träger in sechs ab 1973 sieben Fällen Landesbanken bzw. Girozentralen oder in zwei Fällen eine Sparkasse war (mit jeweils getrennter Vermögensmasse zwischen Bausparkasse und Landesbank/Girozentrale bzw. Sparkasse).<sup>1021</sup> Eine Bausparkasse fungierte als Abteilung einer staatlichen Realkreditanstalt.

Die Zahl der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen war über den gesamten Untersuchungszeitraum hinweg nahezu konstant. Diese Konstanz ist Ausfluss der im öffentlich-rechtlichen Kreditgewerbe bzw. des von der Sparkassenorganisation verfolgten Regionalprinzips. Daraus folgte gleichermaßen, dass der Wettbewerb zwischen den öffentlich-rechtlichen Bausparkassen gering war bzw. *de facto* nicht existierte. Vielmehr hat zwischen den Landesbausparkassen durch ihren bundesweit einheitlich gepflegten Marktauftritt eine enge Kooperation bestanden.

---

<sup>1019</sup> Vgl. Hoffmann (1954b), S. 290-291; Goetz (1954), S. 293.

<sup>1020</sup> Die Gründung der LBS Rheinland-Pfalz erfolgte bereits 1968 ihre Geschäftstätigkeit nahm sie jedoch erst 1973 auf.

<sup>1021</sup> Vgl. Röher (1981b), S. 637f.

#### 4.2.8 Die Abhängigkeit des Bausparens von ausgewählten makroökonomischen Einflüssen

Der Zusammenhang zwischen der Konjunktur,<sup>1022</sup> speziell der Baukonjunktur, und dem Bausparen sowie damit verbundenen Bausparförderung durch Subventionen ist immer wieder Gegenstand von wissenschaftlichen Arbeiten sowie kontrovers geführter Diskussionen von Politik und Bausparbranche gewesen.<sup>1023</sup> Die Wirkungszusammenhänge zwischen den Leistungen der Bausparkassen sowie der damit im Zusammenhang stehenden Bausparförderung und der Realwirtschaft, insbesondere der Bauwirtschaft, wurden dabei als Verstetigungsfaktoren für die Konjunktur, allen voran die Wohnungsbaukonjunktur, regelmäßig hervorgehoben.<sup>1024</sup> In diesem Abschnitt soll daher untersucht werden, wie sich über den ca. vier Jahrzehnte erstreckenden Untersuchungszeitraum das Neugeschäft bzw. die Auszahlungen der Bausparkassen für den Wohnungsbau in Abhängigkeit bestimmter makroökonomischer Parameter tatsächlich entwickelt haben.<sup>1025</sup> Es soll aufgezeigt werden, welche Faktoren wann und wie stark das Bauspargeschäft beeinflusst haben. Allerdings ist dies nur im Rahmen einer qualitativen Bewertung möglich, da nur die Stärke der Richtung einzelner Determinanten über Tendenzaussagen herausgestellt werden kann, jedoch können die Einflussfaktoren auf quantitativer Ebene nicht herunter gebrochen werden. An dieser Stelle wird der Versuch unternommen, gerade solche längerfristigen Wirkungszusammenhänge und Entwicklungen, die über einen Konjunkturzyklus hinausgehen, darzustellen. Erst durch diese Vorgehensweise lässt sich der Einfluss kurzfristiger bzw. konjunktureller Effekte auf das Bausparen von längerfristig wirkenden Strukturveränderungen von einander separieren.<sup>1026</sup>

---

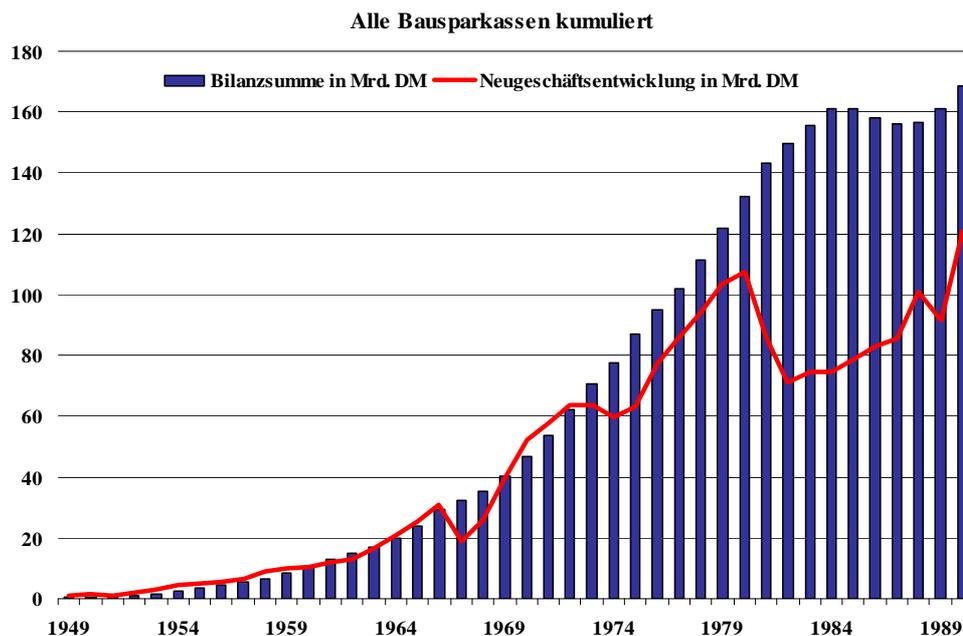
<sup>1022</sup> Vgl. Kühne-Büning (1994), S. 138ff.

<sup>1023</sup> Vgl. dazu etwa die Dissertationen von Gottwald (1985) sowie Schulze (1985). Die Arbeit von Gottwald (1985) ist eine der wenigen, welche sich bislang auf wissenschaftlich-empirischer Basis mit konjunkturellen Einflüssen des Bausparens beschäftigt haben. Gottwald's Analyse für den Zeitraum von 1950 bzw. 1960 bis 1983/84 fokussiert sich auf folgende endogene Variablen: das Neugeschäft, die Kapitalauszahlungen und –zusagen sowie die Entwicklung der Zwischenkredite bei den Bausparkassen; sowie auf die exogenen Variablen: Zahl der Arbeitlosen, offene Stellen, Nettoproduktion für das produzierende Gewerbe, Auftragseingang im Wohnungsbau, Baugenehmigungen im Wohnungsbau sowie veranschlagte Baukosten.

<sup>1024</sup> Vgl. die Stellungnahme der Bundesregierung im Rahmen einer kleinen Anfrage zur „Verbesserung der Bausparförderung“ in: Bundestagsdrucksache Nr. 3 / 3473 vom 10. Dezember 1979 sowie zur selben Thematik u.a.: Privates Bausparwesen (1975), S. 13f.; Berndt/Degner/Hamm/Zehnder (1994), S. 39f.

<sup>1025</sup> Das Neugeschäft der Bausparkassen wird als Untersuchungskriterium deshalb gegenüber anderen Größen (z.B. Bestandsgrößen, die sich an der Bausparsumme ausrichten) bevorzugt, da es die künftige Geschäftsentwicklung der Bausparkassen, insbesondere im Hinblick auf Refinanzierung, Liquidität bzw. Wartezeitproblematik determiniert und somit entscheidend für den langfristigen Geschäftserfolg einer Bausparkasse gewesen ist. Die Auszahlungen der Bausparkassen für den Wohnungsbau spiegeln dagegen die originäre Verwendung der bei den Bausparkassen angelegten Mittel wieder. Hinzu kommt, dass beide Kriterien als Zahlungsgrößen die unmittelbaren Erwartungen der Wirtschaftssubjekte über künftige Entwicklungen zum jeweiligen Zeitpunkt besser reflektierten als Bestands- oder Bilanzgrößen.

<sup>1026</sup> Die hier gewählte Vorgehensweise versucht, ähnlich wie die „Theorie der langen Wellen“ bzw. der Kondratieffzyklen, längerfristige Strukturveränderungen hervorzuheben. Nikolai Kondratieff war einer der ersten, neben van Gelderen (1913) und de Wolff (1921), die auf das Phänomen langer Wirtschaftszyklen gestoßen sind. Eine der Stärken der Theorie der langen Wellen besteht darin, dass sie den Strukturwandel ganzheitlich thematisiert. Vgl. Kondratieff (1926); Nefiodow (1996), S. 2-4.



Eigene Darstellung

**Abbildung 34: Bilanzsummen- und Neugeschäftsentwicklung**

Die Auswahl beschränkt sich bewusst auf solche makroökonomischen Parameter, welche ebenfalls in der Bausparliteratur und –forschung regelmäßig Gegenstand der Diskussion bzw. Analyse gewesen sind.<sup>1027</sup> Insofern liefern die nachfolgenden empirischen Ergebnisse auch für diese Bereiche weiterführende Erkenntniswerte. Die einzelnen Größen sollen zunächst kurz erläutert werden:<sup>1028</sup>

Die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) sowie der verfügbaren Einkommen ist insofern maßgeblich für die Neugeschäftsentwicklung der Bausparkassen, da beide Parameter als Einkommensgrößen –im weiteren Sinne (BIP) bzw. im engeren Sinne (verfügbare Einkommen)– die Bildung von (Bauspar-)Ersparnissen ganz wesentlich ermöglichen. Die Arbeitslosenquote wiederum ist ein Indikator, der insbesondere Auswirkungen auf die verfügbaren Einkommen hat und somit indirekt die (Bauspar-)Ersparnisbildung beeinflusst hat. Die Wohnungsbauprämie wird als Kriterium verwendet, da ihre Verteilungswirkungen sowie ihr Einfluss auf das Bausparen regelmäßig kontrovers in Politik, Wissenschaft und Wirtschaftspraxis diskutiert wurden. Daher erscheint es angebracht, ihren tatsächlichen Einfluss auf den Bausparprozess näher zu quantifizieren. Des Weiteren werden die jeweiligen Korrelationen zwischen Neugeschäft und Auszahlungen der Bausparkassen einerseits sowie verschiedenen

<sup>1027</sup> Nicht untersucht werden mögliche Effekte, die durch time-lags verursacht sind; d.h. zeitliche Verzögerungen zwischen dem Zusammenwirken der ausgewählten Parameter und dem Neugeschäft bzw. den Auszahlungen der Bausparkassen bleiben außen vor, wozu u.a. Vorzieh- und/oder Mitnahmeeffekte zählen.

<sup>1028</sup> Eine ausführliche Begründung zur Auswahl speziell der hier verwendeten Kriterien erfolgt daher, weil in zahlreichen Publikationen diese einzelnen makroökonomischen Größen oft ohne besondere Begründung verwendet werden.

Zinsgrößen andererseits ermittelt, um zu zeigen, ob und inwieweit das Bausparen von bestimmten Zinsentwicklungen abhängig war. Die Pfandbriefemissionsrenditen sowie die fünf- und zehnjährigen Hypothekenzinsen eignen sich daher besonders als Indikatoren, da beide das Preisniveau auf dem Markt für langfristige Wohnungsbaufinanzierungsmittel reflektieren. Sowohl bei den Pfandbriefemissionsrenditen sowie den fünf- und zehnjährigen Hypothekenzinsen handelt es sich primär um Größen des erststelligen Realkredites.<sup>1029</sup> Da Bausparmittel, als nachrangige Mittel, meist komplementär in die Wohnungsbaufinanzierung eingebracht werden, hat der Preis für den erststelligen Kredit, der typischerweise rund 50-70 Prozent der Gesamtfinanzierung ausmacht, unmittelbar Auswirkungen auf das Aktivgeschäft der Bausparkassen, also auf die Auszahlungen. Auf diese Weise steht das Bausparen in einem funktionalen Zusammenhang mit dem kapitalmarktabhängigen erststelligen Realkredit.<sup>1030</sup> Die Analyse soll daher auch Aufschluss darüber geben, inwieweit die gängige Aussage, dass das Bausparen aufgrund seiner Geschlossenheit kapitalmarktunabhängig gewesen sei, der Realität gerecht geworden ist. Die Veränderung der Bausparzinsen wird dagegen nicht modelliert, da diese im Untersuchungszeitraum mit den von den Bausparkassen angebotenen Standardtarifen, insbesondere bis 1980, vergleichsweise starr waren, was sich auch in der konstanten Zinsmarge von 2 Prozentpunkten niederschlug.<sup>1031</sup> Da das Bausparen grundsätzlich auf den Bau bzw. Erwerb von Immobilien ausgerichtet ist, werden schließlich die Realpreise zum Erwerb von Bauland sowie die Kosten zur Erstellung bzw. zum Erwerb von Wohngebäuden neben der allgemeinen Lebenshaltungskostenentwicklung berücksichtigt. Schließlich wird noch die demographische Entwicklung anhand des Bevölkerungswachstums als Kriterium herangezogen. Bei den ausgewählten Determinanten ist außerdem zu unterscheiden zwischen solchen, die langfristig wirken (vor allem Bevölkerungs- aber auch Haushaltsentwicklungen), und solchen die kurz- und / oder mittelfristig wirken (Zinsen, Baupreise, verfügbare Einkommen der Haushalte, Verfügbarkeit von Bauland und Baulandpreise sowie staatliche Fördermaßnahmen).<sup>1032</sup>

Die Analyse basiert methodisch auf einem Korrelationsmaß, das geeignet ist, die ein- bzw. wechselseitige Abhängigkeit der zugrunde liegenden Merkmale festzustellen. Im Speziellen soll unter Anwendung des Korrelationskoeffizienten von Bravais und Pearson der langfristige Zusammenhang zwischen der Entwicklung des Bausparneugeschäftes und den jeweiligen

---

<sup>1029</sup> Pfandbriefe werden von den Hypothekenbanken zur Refinanzierung ihres Aktivgeschäftes ausgegeben. Ihre Rendite gibt indirekt Aufschluss über den Preis des zu verleihenden Kapitals. Tendenziell gilt: je höher die Renditen, desto höher (teurer) ist ein erststelliger Realkredit.

<sup>1030</sup> Vgl. Jäger (1968), S. 125f.

<sup>1031</sup> Vgl. Anhang 29 und 30.

<sup>1032</sup> Vgl. dazu Kühne-Büning (1994), S. 147-152.

Kriterien untersucht werden.<sup>1033</sup> Die Aussagefähigkeit der Untersuchungsergebnisse wird dadurch jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt. Folgende Übersicht zeigt schließlich die Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse:

**Korrelationskoeffizienten nach Bravais-Pearson 1951-1990**

Determinante <sup>1)</sup>	Neugeschäft <sup>2)</sup>	Auszahlungen <sup>2)</sup>
Verfügbares Einkommen (ab 1953)	0,925	0,976
Bruttoinlandsprodukt	0,957	0,895
Arbeitslosenquote	-0,524	-0,306
Wohnungsbauprämie (ab 1953)	0,564	0,286
Pfandbriefemissionsrenditen (ab 1955)	0,414	0,243
5-jährige Hypothekenzinsen (ab 1967)	0,120	-0,01
10-jährige Hypothekenzinsen (ab 1967)	0,173	0,119
Baulandpreise	-0,307	-0,088
Preisindex für Wohngebäude	-0,503	0,971
Allgemeiner Lebenshaltungsindex	0,917	0,974
Anzahl der Baufertigstellungen im Wohnungsbau	-0,722	-0,808
Bevölkerungswachstum	0,846	0,728

<sup>1)</sup> Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank und Bundesagentur für Arbeit; vgl. Anhang 47

<sup>2)</sup> Quellen: Verband der Privaten Bausparkassen und Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen

Eigene Berechnung

**Abbildung 35: Korrelationskoeffizienten ausgewählter makroökonomischer Determinanten nach Bravais-Pearson**

Abschließend sollen die Ergebnisse kommentiert werden, zumal diese einerseits vieles bereits Geschriebene bestätigen, andererseits auch keine eindeutigen Zusammenhänge erklären bzw. manches Behauptete nicht (mono)kausal belegen. Es zeigt sich, dass einkommensbezogene Größen, gemessen am verfügbaren Einkommen und BIP, den stärksten Zusammenhang sowohl mit dem Neugeschäft als auch den Auszahlungen bei den Bausparkassen und den Bausparprozess hatten. Somit lassen sich die spartheoretischen Beziehungen (vgl. Kapitel 2.2) empirisch durchaus bestätigen, wonach das Einkommen die Ersparnis determiniert. Bei Unterteilung des Untersuchungszeitraumes in mehrere Dekaden zeigt sich jedoch auch, dass es zu Beginn der 1980er Jahre einen Strukturbruch gegeben hat. Folgende Übersicht macht diese Entwicklung deutlich, bei der die Korrelationskoeffizienten auf 10-Jahres Ebene zwischen dem Bruttoinlandsprodukt und dem Neugeschäft ermittelt wurden:

<sup>1033</sup> Zu Details (Anwendungsmöglichkeiten, Nachteilen etc.) des Korrelationskoeffizienten von Auguste Bravais (1811-1863) und Karl Pearson (1857-1936) vgl. Bihn/Gröhn (1997), S. 86-95.

### Korrelationskoeffizienten nach Bravais-Pearson

Dekade	Bruttoinlandsprodukt / Neugeschäft
1950-1959	0,970
1960-1969	0,925
1970-1979	0,950
1980-1989	0,623

Quelle: Eigene Berechnung basierend auf Anhang 11a und 47

#### Abbildung 36: Die Neugeschäftsentwicklung in Abhängigkeit vom BIP

Aus Abbildung 36 geht somit hervor, dass es trotz steigender Einkommen in den 1980er Jahren erstmals einen strukturellen Rückgang des Neugeschäfts bei den Bausparkassen gegeben hat, der sich von den konjunkturbedingten Rückgängen 1967 und 1973/74 unterschied. Nicht zuletzt deshalb sprach man von einer Wachstumskrise des Bausparens bzw. einer Strukturkrise der Bausparkassen ab Beginn der 1980er Jahre.

Ferner zeigte sich, dass in Phasen steigender Arbeitslosigkeit die Auszahlungen und noch viel stärker das Neugeschäft rückläufig waren. Steigende Arbeitslosigkeit hat das Bausparen somit negativ beeinflusst. Auch diese Entwicklung ist schlüssig, da die Wirtschaftssubjekte in solchen Phasen sowohl weniger Mittel für die Bildung langfristiger Ersparnisse zur Verfügung stehen hatten als auch zur Tilgung von Darlehen. In diesem Zusammenhang ist erwähnenswert, dass der Korrelationskoeffizient zwischen der allgemeinen Sparquote und der Arbeitslosigkeit nur -0,39 gegenüber -0,52 beim Neugeschäft betragen hat. Die Besonderheiten des Bausparens finden darin einmal mehr ihren Niederschlag und dieses Ergebnis zeigt, dass das Bausparen als langfristig orientiertes Zwecksparen in Zeiten steigender Arbeitslosigkeit gegenüber dem allgemeinen Sparen, welches vor allem das Sparen in kurzfristigen und liquiden Anlagen beinhaltet, überproportional beeinträchtigt wurde. D.h. trotz steigender Arbeitslosigkeit haben die Wirtschaftssubjekte tendenziell eher liquidere Sparformen gehalten (z.B. Tagesgelder) als Bausparmittel.

Die Höhe der Wohnungsbauprämie hat den Bausparprozess dagegen wiederum positiv beeinflusst, wobei sich auch hier eine deutliche Differenzierung zwischen Neugeschäft und Auszahlungen ergeben hat. Denn das Neugeschäft der Bausparkassen war sehr viel stärker von dieser Form der Bausparförderung abhängig, zumal die Wohnungsbauprämie als Instrument im Rahmen des Vorsparens eingesetzt wurde. Der nahezu doppelt so hohe Korrelationskoeffizient bestätigt somit auch dieses Ergebnis.

Der Einfluss der Hypothekenzinsen war dagegen eher schwach. Es zeigte sich, dass der Einfluss der für die Komplementärfinanzierung wichtigen Hypothekenzinsen das Neugeschäft

positiver beeinflusst hat als die Auszahlungen. Das ist insofern schlüssig, als dass die für den Wohnungsbau getätigten Auszahlungen der Bausparkassen zum Teil negativ mit steigenden Darlehenszinsen, welche eine höhere Belastung für den Bausparer in der Kreditphase nach sich zogen, mitbrachten. Die negative Korrelation mit steigenden Baulandpreisen ist ebenfalls nachvollziehbar. Allerdings zeigt sich auch hier, dass das Neugeschäft dadurch stärker beeinträchtigt wurde als das Darlehensgeschäft der Bausparkassen, weil tatsächlich bau- bzw. kaufwillige Bausparer in ihrer Entscheidung für das Wohnen im eigenen Heim weniger stark von der Baulandpreisentwicklung beeinflusst worden sind als potentiell künftige Bausparer, welche sich von hohen Baulandpreisen tendenziell eher abschrecken ließen. Die sehr hohen Korrelationen von Neugeschäft und Auszahlungen mit dem allgemeinen Lebenshaltungsindex stehen wiederum in engem Zusammenhang mit der oben beschriebenen Einkommensentwicklung, da steigende Einkommen in der Regel steigende Preise nach sich gezogen haben. Ebenso zeigt sich ein stark positiver Einfluss des Bevölkerungswachstums auf das Bausparen. Allerdings hat das Bevölkerungswachstum, das zwischen 1950 und 1990 durchschnittlich um ca. 0,6 Prozent p.a. zunahm, einen geringeren Einfluss auf das Bauspargeschäft sowie die Wohnungsnachfrage gehabt als die Anzahl sowie die Struktur der Haushalte bzw. die durchschnittliche Haushaltsgröße. Im selben Zeitraum nahm die Anzahl der Haushalte nämlich um mehr als das Doppelte im Durchschnitt pro Jahr zu, nämlich um durchschnittlich 1,3 Prozent jährlich während die durchschnittliche Haushaltsgröße kleiner wurde (vgl. Anhang 45 Spalte 2). Der Wohnungsbestand nahm im gleichen Zeitraum sogar um durchschnittlich ca. 2,5 Prozent p.a. zu, wobei sich für alle Größen abflachende Entwicklungstendenzen bzw. steigende Sättigungsraten ergaben.

Die Ergebnisse auf Basis der ermittelten Korrelationen haben deutlich gemacht, dass vor allem Einkommensgrößen bzw. das Einkommen determinierende Größen (z.B. Arbeitslosigkeit) einen sehr starken bis starken Einfluss auf das Bausparen ausgeübt haben. Ebenso hat die Bausparförderung in Form der Wohnungsbauprämie das Bausparen bisweilen stark begünstigt. Die Zinsentwicklung an den Kapitalmärkten, insbesondere den erststelligen Hypothekenzinsen, hatte dagegen einen eher schwachen bis sehr schwachen (zum Teil sogar negativen) Einfluss auf das Bauspargeschäft. Insofern lässt sich die These, dass das Bausparen weitestgehend kapitalmarktunabhängig gewesen ist, für den gewählten Untersuchungszeitraum empirisch eher bestätigen als ablehnen; allerdings mit der Einschränkung, dass die Bausparkassen wegen ihrer weitgehend komplementären Funktion in der Wohnungsbaufinanzierung grundsätzlich von einem funktionierenden Kapitalmarkt abhängig gewesen sind.<sup>1034</sup>

---

<sup>1034</sup> Vgl. Eppe (1973), S. 58.

Die Ergebnisse zeigen auch, dass sich das Bausparen von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung und der Baukonjunktur nicht abkoppeln konnte.

#### **4.2.9 Jahresabschlussanalyse der privaten Bausparkassen**

Der folgende Unterabschnitt umfasst die Darstellung und grobe Analyse der Bilanzstrukturen sowie der Gewinn- und Verlustrechnungen der privaten Bausparkassen.<sup>1035</sup> Die Datenanalyse basiert auf den vom Verband der Privaten Bausparkassen vorgenommenen Horizontaladditionen bzw. Aggregation der Einzelbilanzen bzw. Einzelgewinn- und –verlustrechnungen (Anhänge 15 und 16 sowie 20-22).<sup>1036</sup> Unternehmensindividuelle Entwicklungstendenzen werden aufgrund dieser Vorgehensweise (bis auf einige Ausnahmen) nicht adäquat berücksichtigt. Um es vorwegzunehmen, die Entwicklung der Bilanzstrukturen der Bausparkassen spiegelt in hoch verdichteter Form, die Einflüsse der in den vorangegangenen Abschnitten erläuterten Faktoren –angefangen von der Aufsicht und Regulierung, über den Wettbewerb und gesamtwirtschaftlichen Größen– wider.<sup>1037</sup>

##### **4.2.9.1 Die Bilanzstrukturen der privaten Bausparkassen**

Folgende zwei Abbildungen (vgl. Anhänge 15 und 16) zeigen zunächst die Entwicklung der Bilanzstrukturen der privaten Bausparkassen getrennt nach Aktiv- und Passivgeschäften, wobei einige Größen der Aktiv- und Passivseite aus Anschauungsgründen zusammengefasst wurden.<sup>1038</sup>

---

<sup>1035</sup> Zur Bonitätsbeurteilung bzw. Ratinganalyse von Finanzinstitutionen im Allgemeinen kommt sehr häufig das so genannte „CAMEL“ Verfahren zur Anwendung. Dieser aus dem Angelsächsischen stammende Begriff beschreibt die Analyse der folgenden fünf Bereiche: 1) Kapitalausstattung und Struktur der Verbindlichkeiten (C=Capital Adequacy), 2) Ausfallrisiko der außenstehenden Kredite (A=Asset Quality), 3) Kompetenz, Integrität und die Bereitschaft der Geschäftsleitung, Regulierungsvorschriften zu befolgen (M=Management), 4) die Beurteilung der Ertragslage und Profitabilität (E=Earnings) sowie 5) die Beurteilung der Liquiditätslage (L=Liquidity). Vgl. dazu Golin (2001), S. 87-105; Grier (2001), S. 10ff.; Hartmann-Wendels/Pfingsten/Weber (2004), S. 380ff. Die nachfolgende Analyse deckt entsprechend dieser Kategorisierung lediglich die Bereiche C und E sowie partiell die Bereiche A und L ab.

<sup>1036</sup> Vgl. Privates Bausparwesen 1950-1990/91.

<sup>1037</sup> An dieser Stelle sei auf die in regelmäßigen Abständen von der Deutschen Bundesbank publizierten Untersuchungen zum Bausparkassensektor verwiesen, welche ebenfalls in groben Zügen die Entwicklung der Bilanzstrukturen sowie deren Einflussfaktoren reflektieren. Vgl. Monatsberichte der Deutschen Bundesbank: August 1960, S. 3-11; Dezember 1966, S. 3-14; April 1970, S. 11-21; August 1977, S. 12-21; April 1983, S. 20-35; November 1990, S. 32-43.

<sup>1038</sup> Zu den Details der Bilanzentwicklung in den einzelnen Geschäftsjahren vgl. Privates Bausparwesen 1950-1990/91. In seinen Jahresberichten hat der Verband der Privaten Bausparkassen die Geschäftsentwicklung jeweils umfassend kommentiert.

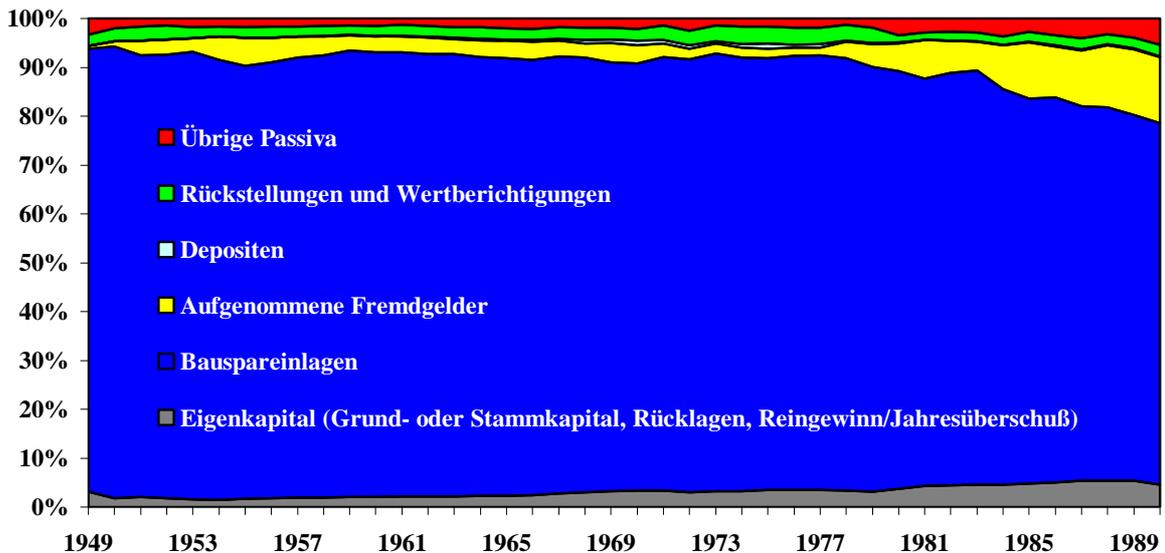
### Entwicklung der Aktiva zwischen 1949-1990 bei den privaten Bausparkassen



Quelle: Privates Bausparwesen 1950-1990/91; Eigene Darstellung.

Abbildung 37: Die Entwicklung der Aktiva bei den privaten Bausparkassen

### Die Entwicklung der Passiva bei den privaten Bausparkassen 1949-1990

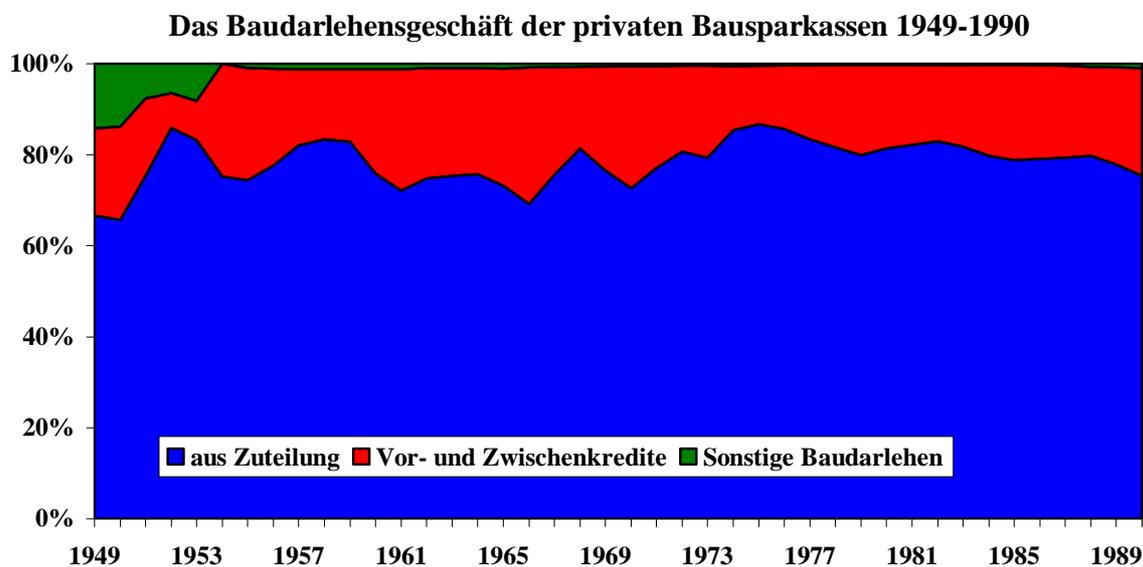


Quelle: Privates Bausparwesen 1950-1990/91; eigene Darstellung.

Abbildung 38: Die Entwicklung der Passiva bei den privaten Bausparkassen

Wie bereits im Kapitel über die Wettbewerbsbeziehungen der Bausparkassen angedeutet wurde, dominieren zwei Bilanzpositionen. Dabei handelt es sich zum einen um die herausragende Bedeutung des Darlehensgeschäftes, insbesondere aus Zuteilungen, auf der Aktivseite sowie die deutlich zu erkennende Dominanz des Bauspareinlagengeschäftes als Hauptfinanzierungsquelle auf der Passivseite. Die Bedeutung dieser beiden Hauptgeschäfte wurde bereits durch das Bausparkassengesetz (§1 Absatz 1 BauSparG) festgelegt. In den Bilanzstrukturen der Bausparkassen reflektierte sich somit die Spezialgesetzgebung wieder.

Die ersten Jahre des Untersuchungszeitraumes spiegeln die Nachkriegsentwicklung wieder. Dies wird deutlich an der bedeutenden Stellung der durch die Währungsumstellung einmalig entstandenen Ausgleichsforderungen an den Gesamtaktiva; ihr Anteil betrug (jeweils zum Jahresende) 1949 rund 30,5 Prozent, 1950 nur noch 12,5 Prozent, ab 1959 nur noch unter einem Prozentpunkt. Die Ausgleichsforderungen waren latent illiquide Positionen, da es sich um langfristige Forderungen gegen die Bundesrepublik Deutschland handelte. Sie führten kurzfristig, zwischen 1948 bis Anfang 1950, zu einer Anspannung der Liquiditätslage bei den Bausparkassen. Die Anspannung der Liquiditätslage meint in diesem Zusammenhang nicht die mangelhafte Ausstattung der Bausparkassen an liquiden Mitteln, welche bis 1965 durchweg mehr als 20 Prozent an den Gesamtaktiva ausmachten. Vielmehr ist hier die so genannte Zuteilungsliquidität gemeint, welche eine stärkere Ausweitung des Darlehensgeschäftes in diesen Jahren verhinderte. Aufgrund dessen war der Anteil der Baudarlehen an den Gesamtaktiva vergleichsweise niedrig (erst ab 1955 betrug deren Anteil regelmäßig über 60 Prozent der Gesamtaktiva). Folgende Übersicht gibt zudem Aufschluss über die Struktur und Entwicklung des Baudarlehengeschäftes, welches sich aus den zuteilungsreifen Bauspardarlehen, den Vor- und Zwischenfinanzierungen sowie sonstigen Baudarlehen zusammengesetzt hat. Dem Geschäftsmodell der Bausparkassen bzw. der Spezialgesetzgebung folgend, lag der Anteil des klassischen Darlehensgeschäftes aus Zuteilungsmitteln (Kollektivgeschäft) naturgemäß mit rund 65 Prozent bis etwa 80 Prozent am höchsten:



Quelle: Verband der Privaten Bausparkassen 1950-1990/91; eigene Darstellung.

**Abbildung 39: Die Struktur des Baudarlehengeschäftes der privaten Bausparkassen**

Demgegenüber haben auf der Passivseite zuteilungsreife Sparverträge gestanden, welche einen Rechtsanspruch auf Darlehenszuteilung enthalten haben. Nur durch das insgesamt sehr schnelle Bilanzsummenwachstum (hier sei auf die absoluten Zahlen verwiesen; vgl. Anhang

16) der Bausparkassen und die hohen Mittelzuflüsse konnten gravierende Liquiditätsprobleme bzw. lange Wartezeiten vermieden werden. Durch das Neugeschäftswachstum ging die Bedeutung der Ausgleichsforderungen sowohl relativ als auch absolut zur Bilanzsumme stetig zurück. Das Bilanzsummenwachstum, das im Wesentlichen vom Neugeschäft getragen wurde, betrug in der Dekade von 1951-1960 durchschnittlich 35,5 Prozent p.a. und schwächte sich in den drei folgenden Jahrzehnten kontinuierlich ab. Die jeweils durchschnittliche jährliche Wachstumsrate betrug 16,4 Prozent zwischen 1961 und 1970, 12,1 Prozent zwischen 1971 und 1980 sowie 2,9 Prozent zwischen 1981 und 1990. Das stark wachsende Neugeschäft in der Nachkriegszeit ermöglichte somit eher relativ kurze Wartezeiten von etwa vier Jahren und überlagerte somit das systemimmanente Wartezeitproblem der Bausparkassen. Parallel dazu konnte das Darlehensgeschäft fast kontinuierlich bis Mitte der 1980er Jahre ausgedehnt werden. „Fast kontinuierlich“ deshalb, weil die Rezessionsjahre (mit einem etwa ein- bis zweijährigem *time lag*) jeweils zu einem relativen Rückgang (gegenüber dem Vorjahr) der Darlehensgeschäfte an den Gesamtaktiva geführt haben. Die Rezession 1967 führte 1968 zu einem relativ geringeren Finanzierungsgeschäft. Das Jahr der Ölkrise 1973 wirkte sich mit einem Rückgang im Jahre 1975 aus und ebenso kam es infolge des Rezessionsjahres 1982 zu einem relativen Rückgang der Kreditausreichungen. Die Parallelen bzw. die enge Korrelation zwischen Konjunkturentwicklung und Darlehensgeschäft der Bausparkassen werden an diesen Entwicklungen sehr deutlich, zumindest für die Zeit bis Mitte der 1980er Jahre. Ein weiterer Einflussfaktor für den relativen Rückgang des Darlehensgeschäftes in den Jahren 1968, 1975 und 1982/83 war die Tatsache, dass das allgemeine Zinsniveau in diesen Jahren relativ hoch war (so genannte Hochzinsphasen). Obgleich das Bausparen aufgrund seiner geschlossenen Kollektiveigenschaft (kapitalmarkt-)zinsunabhängig erscheint, ist es aufgrund seiner Komplementärfunktion im Rahmen der Wohnungsbau- bzw. Eigenheimfinanzierung indirekt doch zinsabhängig gewesen.<sup>1039</sup> Die hier aufgezeigte Entwicklung macht die Interdependenzen zwischen Bauspargeschäft und erststelligen, zinsabhängigen Hypothekargeschäft einmal mehr deutlich und zeigt, dass sich das Bausparen trotz seiner vermeintlichen Geschlossenheit nicht gänzlich von der Kapitalmarktzinsentwicklung abkoppeln konnte.<sup>1040</sup>

Die Strukturkrise bzw. Wachstumskrise der Bausparkassen –der Krisenbegriff bezieht sich auf das bereits erwähnte nachlassende Neugeschäft– ab Mitte der 1980er Jahre wird ebenfalls

---

<sup>1039</sup> Vgl. Zink (1982), S. 674. Zink kommt zu dem Schluss, dass „zwar der Bausparzins vom Kapitalmarkt unabhängig [ist], jedoch kann sich auch das Bauspargeschäft eben nicht gänzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und damit vom Kapitalmarktzins abkoppeln.“

<sup>1040</sup> Vgl. auch Bock (1984), S. 62: „Wegen des hohen Finanzierungsanteils wird für den Wohnungsbau eine starke Zinsabhängigkeit angenommen. Das gilt auch für den Bau von Eigenheimen, da hohe Zinsen zu hohen Annuitäten führen, die den Eigenheimbau unmöglich machen können.“

deutlich. Die Bausparkassen sahen sich in dieser Zeit einem sinkenden Neugeschäft ausgesetzt, das auf verschiedenste Ursachen (geringere Sparanreize wegen rückläufiger staatlicher Förderung, Hochzinsphase, wachsende Arbeitslosigkeit etc.) zurückzuführen war. Damit waren die Bausparkassen in einer strukturellen Krise. Der Rückgang des Neugeschäftes im Bauspareinlagenbereich konnte dauerhaft nur durch die zunehmende Durchbrechung des kollektiven Prinzips kompensiert werden. Die Durchbrechung des kollektiven Prinzips meint, dass zur Beibehaltung moderater Wartezeiten für zuteilungsreife Bausparverträge verstärkt außerkollektive Refinanzierungsmittel aufgenommen werden mussten, um den Zuteilungen im Aktivgeschäft nachzukommen. Dazu zählte insbesondere der stark wachsende Anteil der aufgenommen Fremdgelder (so genanntes außerkollektives Refinanzierungsgeschäft). Ohne Zugriff auf diese Refinanzierungsquelle, wäre das deutsche Bausparsystem möglicherweise in eine Existenz bedrohende Situation gekommen.

Abschließend sollen noch die Kapitalausstattung sowie die Entwicklung der Rückstellungen und Wertberichtigungen der Bausparkassen erläutert werden. Zunächst jedoch zur Entwicklung der Eigenkapitalausstattung: Im Trend zeigt sich eine steigende Eigenkapitalausstattung der Bausparkassen, was aus Sicht des Einlegerschutzes positiv zu beurteilen ist. Betrug die aggregierte Eigenkapitalquote der privaten Bausparkassen am 21. Juni 1948 in den Eröffnungsbilanzen immerhin noch 5,3 Prozent und am Ende des ersten Geschäftsjahres nach der Währungsumstellung im Jahre 1949 noch 3,2 Prozent, sank dieser Wert bis 1954 auf 1,4 Prozent. Die Eigenkapitalausstattung konnte dem stark wachsenden Neugeschäft zu Beginn der 1950er Jahre nicht adäquat folgen. Dementsprechend sank die Eigenkapitalquote zunächst, bevor sie allmählich, primär aus thesaurierten Gewinnen, zum Teil aus Kapitalerhöhungen, in den folgenden Jahrzehnten langsam wieder anstieg. 1969 konnte mit 3,3 Prozent Eigenkapitalquote erstmals der bis dato erzielte Höchstwert von 3,2 Prozent vom Geschäftsjahr 1949 übertroffen werden. Ab Beginn der 1980er Jahre übertraf die Eigenkapitalquote die 4 Prozentmarke. Die Eigenkapitalquote erreichte schließlich 1988/89 mit 5,4 Prozent ihren Höchstwert. Der Anstieg der Eigenkapitalquote im Zeitablauf über vier Jahrzehnte ist nicht nur eine Folge erhöhter regulatorischer Eigenkapitalanforderungen gewesen, sondern, insbesondere ab den 1980er Jahren auch eine Folge des sinkenden Wachstums, worin sich zeigt, dass das Eigenkapital nicht mehr als eine Residualgröße darstellt. Aber auch tendenziell höhere Gewinne ab Ende der 1970er Jahre (dazu mehr im folgenden Unterabschnitt zur Rentabilitäts- und Ertragslage der privaten Bausparkassen) führten zu einer höheren und insgesamt verbesserten Eigenkapitalausstattung infolge von Gewinnthesaurierungen.

Die Rückstellungen und Wertberichtigungen wurden bis einschließlich 1973 getrennt ausgewiesen und ab 1974 zusammengefasst. Zunächst fällt auf, dass die Wertberichtigungen in keinem der Geschäftsjahre mehr als 2 Prozent der Bilanzsumme ausgemacht haben. Dieses Ergebnis ist umso erstaunlicher, da die Bausparkassen vermeintlich riskantere Finanzierungen, nämlich primär solche im nachstelligen Bereich, angeboten haben. Die Konjunkturreaktivität und -abhängigkeit des Bausparens zeigt sich bei der Entwicklung der Rückstellungen und Wertberichtigungen auf aggregierter Ebene ebenfalls: z.B. kam es in den Rezessionsjahren 1967 und 1982, aber auch in Folge der Ölkrise 1973 und 1974 zu deutlichen Anstiegen beider Größen, da die Bausparkassen in diesen Jahren gezwungen waren, ihre Risikovorsorge aufgrund des verschlechterten makroökonomischen Umfeldes aufzustocken.

#### 4.2.9.2 Die Rentabilitäts- und Ertragslage der privaten Bausparkassen

Zur Analyse der Rentabilitäts- und Ertragslage werden folgende Kennzahlen verwendet (vgl. Anhänge 21 und 22a sowie zur Definition der Kennzahlen Anhang 22b): die Umsatzrendite, die Eigenkapitalrendite, die Gesamtkapitalrendite sowie das Aufwands-Ertrags-Verhältnis (*Cost-to-Income-Ratio*).<sup>1041</sup>

Die Kennzahlenanalyse unterstellt grundsätzlich einen am Gewinnmaximierungsprinzip ausgerichteten rational handelnden Investor (Eigen- bzw. Fremdkapitalgeber). Die Ziele eines solchen Investors stimmen nicht zwangsläufig mit denen eines sowohl echten als auch unech-

---

<sup>1041</sup> Die ersten drei Kennzahlen basieren auf dem handelsrechtlichen Jahresüberschusskonzept. Bei Verwendung von Kennzahlen, welche auf diesem Konzept basieren ist grundsätzlich folgendes zu beachten: Der Jahresüberschuss findet in der Praxis sehr häufig als Zählergröße Eingang in Rentabilitätskennziffern. Anhand dieser Kennziffern werden häufig Investitionsentscheidungen getroffen. Im Vordergrund stehen dabei solche Kennzahlen, die den handelsrechtlichen Gewinn in Bezug zum eingesetzten Kapital setzen. Dies sind wie hier die Umsatzrendite, die Eigenkapitalrendite (*Return On Equity – ROE*) und die Rendite auf das investierte Kapital bzw. Gesamtkapitalrendite (*Return on Assets – ROA*). Zur Bedeutung dieser beiden Kennzahlen in der Praxis der Unternehmenssteuerung und variablen Führungskräfteentlohnung geben empirische Studien Aufschluss: Vgl. Schremper/Pälchen (2001), S. 542ff.; Pellens/Crasselt/Rockholtz (1998), S. 7-9; zur formeltechnischen Ermittlung der Kennzahlen vgl. Küting/Weber (2001), S. 296-303. Ihre weite Verbreitung ist darauf zurückzuführen, dass diese Kennzahlen leicht ermittelt und kommuniziert werden können und gleichzeitig den Rentabilitätsvergleich zwischen unterschiedlich großen Unternehmen ermöglichen. Diese traditionellen Kennzahlen sind jedoch kritisch zu betrachten, da sie zum einen die Kapitalbasis nur ungenügend berücksichtigen und zum anderen weder an die Renditeerwartungen der Kapitalgeber anknüpfen noch das unternehmensspezifische Risiko berücksichtigen. So greift der ROA auf die Buchwerte des investierten Kapitals und der ROE auf die Buchwerte des Eigenkapitals zurück; Marktwerte werden damit vernachlässigt. Kalkulatorische (Eigenkapital-)Zinsen werden ebenso bei der Berechnung des ROE nicht berücksichtigt. Mögliche Fehlentscheidungen sollen illustrieren, welche Schwächen eine Erfolgssteuerung auf Basis des ROA und des ROE mit sich bringen kann: Die Kapitalstruktur, d.h. die Finanzierung durch Eigen- und Fremdkapital, determiniert den ROE. Erhöht ein Unternehmen den Anteil der Finanzierung durch Fremdkapital, steigt zwar der ROE (*Leverage Effekt*), gleichzeitig steigt jedoch das Insolvenzrisiko. Ob dies im Sinne der Anteilseigner und insbesondere der Gläubiger, also der Bausparer, ist, bleibt fraglich. Investitionsentscheidungen anhand des ROA können zu einer Fehlallokation von Kapital führen, da der ROA nicht die zeitliche Verteilung von Einzahlungsüberschüssen und deren Zinseffekten berücksichtigt. Denn trotz positivem ROA kann der Kapitalwert eines Projektes (also z.B. die Vergabe eines einzelnen Bausparlehens) negativ sein. Durch die Nichtberücksichtigung von Eigenkapitalkosten existieren ferner Anreize zu Unterinvestition. Vgl. Franke Hax (2004), S. 177f.; Laux (2003), S. 400. Burhop hat in seiner Arbeit über „Die Kreditbanken in der Gründerzeit“ die Rentabilität jener Institute anhand der Gesamt- und der Eigenkapitalrentabilität ermittelt, zu seiner Vorgehensweise vgl. Burhop (2004), S. 75-79.

ten Bausparers bzw. mit dem des Kollektivs, also der Kundschaft der Bausparkasse, überein.<sup>1042</sup> Aus dieser Konstellation können, darauf sei hingewiesen, ebenfalls Prinzipal-Agent Probleme resultieren, wie sie in Kapitel 2.3 dargestellt worden. Eine am Gewinnmaximierungsprinzip ausgerichtete Bausparkassenpolitik muss sich jedoch nicht *per se* mit dem zugrunde liegenden Kollektivprinzip ausschließen, insbesondere unter Gläubigerschutzgesichtspunkten. Denn nur dauerhaft profitable und damit solvente Finanzinstitutionen tragen zum Einlegerschutz und zur Stabilität des gesamten Finanzsystems bei. Da sich Bausparkassen in der Realität im Wettbewerb untereinander sowie gegenüber anderen Finanzintermediären behaupten müssen, kann unter den Bedingungen des Marktes davon ausgegangen werden, dass die Bausparer eine gewinnorientierte Strategie unterstützen,<sup>1043</sup> da auch der Erfolg einer Bausparkasse im Eigeninteresse eines Bausparers im Hinblick auf eine möglichst schnelle Zuteilung steht. Um dieses Ziel zu gewährleisten, sind die Bausparkassen wie bereits gezeigt, auf stetiges Wachstum angewiesen. Gewinne, insbesondere einbehaltene Gewinne, stellen für dieses Wachstum –nicht nur unter regulatorischen Gesichtspunkten– einen entscheidenden Faktor dar.

Langfristig wird bei Annahme vollständiger Konkurrenz unterstellt, dass sich ein spieltheoretisches Gleichgewicht zwischen Investor und Bausparer einpendelt. Vereinfacht dargestellt: Ausgehend von vorangestelltem Beispiel würden die Bausparer bedingt durch Lerneffekte merken, dass sie zu Lasten der Investoren Vermögen verlieren. Die Bausparer könnten folglich Anreize erhalten, ihr Vermögen vom Kollektiv abzuziehen und anderen Finanzintermediären anvertrauen, was jedoch höhere Folgekosten für das Kollektiv mit sich bringen würde (z.B. höhere Refinanzierungskosten für noch zuzuteilende Darlehensansprüche, da teurere außerkollektive Refinanzierungsquellen notwendig würden). Das wiederum könnte den Interessen eines rational handelnden Investors widersprechen, da er Vermögensverluste erleiden könnte. Somit müssen die Investoren ihre Renditeziele soweit minimieren, bis es zu einem Interessenausgleich mit den Bausparern kommt. Bei der nachfolgenden Analyse sollten diese spieltheoretischen Überlegungen berücksichtigt werden, da neben den Interessen der Bauspa-

---

<sup>1042</sup> Dabei wird unterstellt, dass Investor und Bausparer nicht identisch sind. Folgendes Beispiel soll dies verdeutlichen: Ein Investor ist an einer hohen Eigenkapitalrendite interessiert. Um seine Rendite zu maximieren, könnte er durch sein Stimmrecht derart Einfluss auf die Geschäftspolitik (*Property rights*) ausüben, dass die Bausparkasse ihre Provisionserlöse c.p. (z.B. bei Vertragsabschluss oder bei Darlehensgewährung) erhöht. Eine Erhöhung der Provisionserlöse bedeutet im Umkehrschluss für den Bausparer entweder eine Reduzierung seiner Rendite auf das angesparte Kapital oder eine Erhöhung der Kosten zur Finanzierung einer wohnungswirtschaftlichen Maßnahme. Unter Wohlfahrtsaspekten (Pareto-Effizienz) kann es trotzdem zu einem gesamtwirtschaftlichen Optimum kommen, d.h. in Summe erleidet keiner der Beteiligten einen Verlust. Demnach handelt es sich somit um ein Verteilungsproblem.

<sup>1043</sup> An dieser Stelle wird bewusst von einer „gewinnorientierten“ und nicht von einer „gewinnmaximierenden“ Strategie gesprochen.

rer, auch die eines Investors dabei eine Rolle spielen. Nicht vergessen werden darf, dass vor allem in den 1920er Jahren die Interessen der Bausparkassen noch sehr viel stärker als in der Nachkriegszeit oder heute an den Interessen ihrer Mitglieder ausgerichtet waren. Nicht zuletzt wegen der Interessengleichheit von einzelnen Mitgliedern und Kollektiv sind die Bausparkassen auch gerade deshalb zu jener Zeit als Alternative zu anderen Finanzintermediären entstanden. Die Analyse der Ertragslage ist daher für den Regulator, der die Interessen der Einleger im Rahmen des bereits oben erwähnten Gläubigerschutzes vertreten soll, entscheidend, um z.B. frühzeitig Warnhinweise zu erhalten, ob eine Bausparkasse bedingt durch eine nicht ausreichende Profitabilität, in Solvenzprobleme geraten könnte.

Im Hinblick auf die Leistungsbeurteilung von Bausparkassen weist der Jahresüberschuss als Bemessungsgrundlage bzw. als Eingangsgröße in Rentabilitätskennzahlen zahlreiche Mängel auf, insbesondere wegen bilanzpolitischer Verzerrungen und der Stichtagsbezogenheit.<sup>1044</sup> Für externe Anteilseigner sind zahlreiche bilanzpolitische Maßnahmen weder der Höhe noch dem Grunde nach erkennbar und lassen sich nicht quantifizieren.<sup>1045</sup> Nicht zuletzt die im deutschen Handelsrecht fehlende bilanzielle Berücksichtigung immaterieller Vermögenswerte (*Know-How* der Mitarbeiter, selbst geschaffene Marken etc.) führt zu Ergebnisverzerrungen.<sup>1046</sup>

Falls ein Investor auf den Jahresüberschuss als Bemessungsgrundlage abstellt, sollte er daher grundsätzlich die Anhangsangaben qualitativ auswerten, um aus diesen Informationen Indikatoren für eine sachgerechtere Anlageentscheidung zu erhalten. Ergebnisverbessernde Maßnahmen, wie die Ausnutzung von Wahlrechten, die einen möglichst hohen Jahresüberschuss induzieren sollen oder ein Wechsel der Bewertungsmethoden, entgegen dem Stetigkeitsprinzip, sind solche Indikatoren, die eine progressive Bilanzpolitik andeuten und die tatsächliche Unternehmensleistung relativieren.<sup>1047</sup> Im Lichte einer anreizkompatiblen Verhaltenssteuerung, mit dem Ziel die Wohlfahrt der Eigenkapitalgeber zu mehren, ist der Jahresüberschuss daher weniger geeignet.

Die Aufwands-Ertrags-Quote berücksichtigt –im Gegensatz zu den am Jahresüberschuss ausgerichteten Kennzahlen– Aufwands- und Ertragsgrößen aus dem eigentlichen Kerngeschäft, dem operativen Geschäft, der Bausparkassen. Dazu zählen die Personal- und Sachaufwendungen (im Wesentlichen zum Erhalt des Geschäftsbetriebs), die Zinserträge und Zinsaufwendungen (aus der Vergabe von Baudarlehen einschließlich Vor- und Zwischenfinanzierungen bzw. für die Verzinsung der entgegengenommenen Bauspareinlagen), sowie die Provisi-

---

<sup>1044</sup> Vgl. Peemöller (2003), S. 200f.

<sup>1045</sup> Vgl. Peemöller (2003), S. 179ff.; Riebell (2006), S. 327ff.

<sup>1046</sup> §248 Absatz 2 HGB verbietet die Aktivierung selbsterstellter immaterieller Vermögensgegenstände.

<sup>1047</sup> Vgl. Küting/Weber (2001), S. 416-419; Peemöller (2003), S. 203.

onsaufwendungen und -erträge (primär aus der Vergütung bei Vertragsabschluss, aber auch Darlehensgebühren, u.a. Disagio). Nicht berücksichtigt werden bei der Aufwands-Ertrags-Quote hingegen Aufwands- und Ertragsgrößen, welche vor allem durch außerordentliche Komponenten beeinflusst werden, dazu zählen nach Anhang 20 und 21 die Positionen „sonstige Aufwendungen“ und „sonstige Erträge“ sowie die „Steuern und Abgaben“. Die nach der Aufwands-Ertrags-Quote ermittelte Größe ist damit deutlich geringer von bilanzpolitischen Einflüssen geprägt als die am Jahresüberschuss anknüpfenden Kennzahlen. Für einen am Gewinn orientierten Investor ist diese Kennzahl insofern von Bedeutung, als dass sie über die operative Ertragskraft einer Bausparkasse Aufschluss gibt und ihm anzeigt, ob die Bausparkasse nachhaltig aus dem Kerngeschäft Erträge generieren kann.

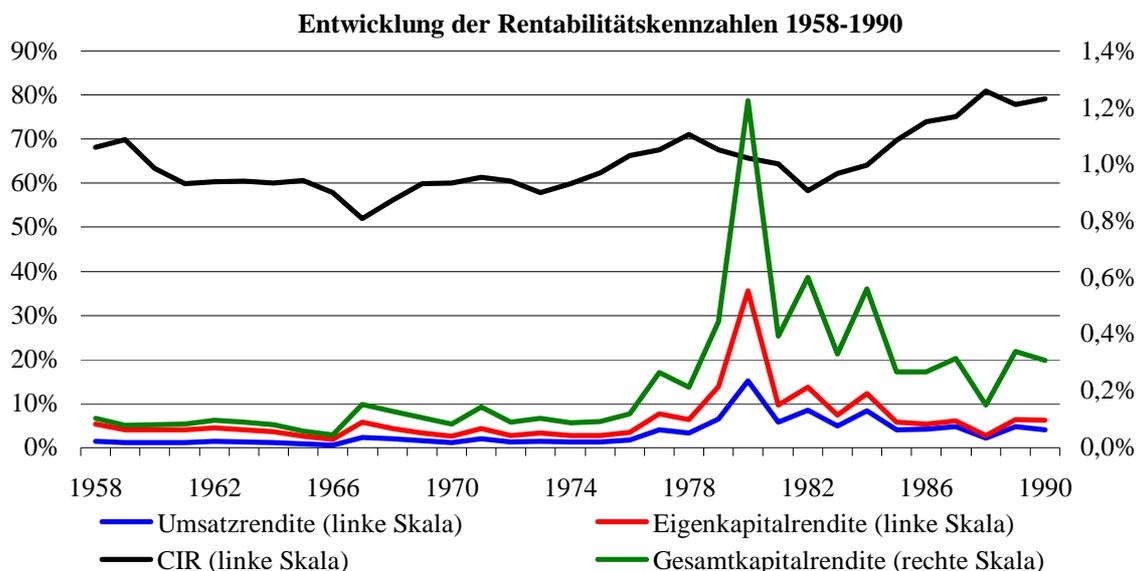
Die Erfolgsanalyse auf Basis der vier vorgestellten Kennzahlen soll abschließend knapp erläutert werden. Für die privaten Bausparkassen ergeben sich als arithmetische Mittelwerte für die Untersuchungsjahre von 1958-1990 folgende Ergebnisse:<sup>1048</sup>

Arithmetische Mittelwerte	Umsatzrendite	Eigenkapitalrendite	Gesamtkapitalrendite	Aufwands-Ertrags-Quote
1958-1990	3,25%	6,32%	0,23%	64,69%
1958-1990 bereinigt*	2,84%	5,50%	0,20%	64,69%

\* bereinigt wurden die Geschäftsjahre 1979, 1980, 1982 und 1984 um die in Fußnote Nr. 1049 genannten Beträge  
Quelle: Anhang 22; eigene Berechnung

**Abbildung 40: Arithmetische Mittelwerte der Rentabilitätskennzahlen der privaten Bausparkassen**

Der graphische Verlauf der Kennzahlen sieht wie folgt aus:



Eigene Darstellung

**Abbildung 41: Der Verlauf der Rentabilitäts- und Ertragskennzahlen**

<sup>1048</sup> Zur Interpretation der Aufwands-Ertrags-Quote: je höher dieser Wert ist, desto schlechter ist die operative Leistung einer Bausparkasse zu bewerten. Werte über 100 Prozent weisen darauf hin, dass die betrieblichen Erträge zur Deckung der betrieblichen Aufwendungen nicht ausreichend sind.

Die hohe Korrelation der drei Renditekennzahlen im Zeitablauf miteinander ist bedingt durch das Einfließen der identischen Zählergröße. Besonders hervorgehoben werden soll, dass sich im Zeitablauf zwei Trends bemerkbar machen: Zum einen ist zu beobachten, dass alle drei Renditekennzahlen im Trend gestiegen sind. Gleichzeitig hat die Schwankungsintensität der Jahresüberschüsse deutlich zugenommen. Letzterer Trend hat sich vor allem durch den Einfluss außerordentlicher Ergebniseinflüsse, d.h. die verstärkte Anwendung von bilanzpolitischen Maßnahmen ab der zweiten Hälfte der 1970er Jahre bemerkbar gemacht. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Ergebnisse für die Geschäftsjahre 1979, 1980, 1982 und 1984 in besonderem Maße von solchen außerordentlichen Einflüssen geprägt gewesen sind.<sup>1049</sup> Trotz dieser außerordentlichen Ergebniskomponenten in einigen der betrachteten Stichjahre ab Ende der 1970er Jahre ist es umso bemerkenswerter, dass die Bausparkassen ihre Rentabilität in der letzten Dekade des Untersuchungszeitraumes gegenüber den 1960er und 1970er Jahren insgesamt steigern und auf einem höheren Niveau stabilisieren konnten. Umso erstaunlicher erscheint dieses Ergebnis, da die Bausparkassen ab Mitte der 1970er Jahre einem nachlassenden Neugeschäfts gegenüberstanden.

Zieht man die Aufwands-Ertrags-Quote als weitere Kennzahl zur Messung der innerbetrieblichen Effizienz heran, werden die auf Basis der am Jahresüberschuss ausgerichteten Ergebnisse relativiert, da auch die Kostenstrukturen der Bausparkassen (fixe vs. variable Kosten) dadurch offen gelegt werden.<sup>1050</sup> Insgesamt scheint es nicht unbedingt Kausalzusammenhänge zwischen beiden Kennzahlen zu geben. Ausgehend von der Aufwands-Ertrags-Quote zeigt sich vielmehr, dass die Bausparkassen sich operativ in einem Korridor zwischen 52 Prozent (bester Wert im Jahre 1967) und 80,9 Prozent (schlechtester Wert im Jahre 1988) entwickelt haben. Außerdem wird deutlich, dass die Bausparkassen in den 1960er Jahren zunächst Effizienzgewinne erzielen konnten, indem das Wachstum der betrieblichen Aufwendungen hinter dem Wachstum der betrieblichen Erträge zurückblieb. Die Aufwands-Ertrags-Quote konnte nahezu stetig von 69,9 Prozent im Jahre 1959 auf 52 Prozent im Jahre 1967 reduziert werden.<sup>1051</sup> Bis 1975 konnte die Aufwands-Ertrags-Quote unter 65 Prozentpunkten stabilisiert werden, wobei sie sich jedoch ab 1973 sukzessive verschlechterte und im Jahre 1978 ihren bis

---

<sup>1049</sup> Die „Ausreißer“ in den einzelnen Geschäftsjahren waren im Wesentlichen folgende: 1979 und 1980 entfiel ein Großteil auf außerordentliche Erträge bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall (bedingt vor allem durch außerordentlich hohe Beträge einschließlich aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft: 1979 i.H.v. DM 205,5 Mio.; 1980 i.H.v. DM 317,7 Mio. sowie 1982 i.H.v. DM 139,8 Mio. (zum Vergleich: 1978 nur DM 28,1 Mio.). Im Jahre 1984 erzielte die Bausparkasse GdF Wüstenrot ebenfalls bedingt durch außerordentlich hohe Beträge einschließlich Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft Sondererlöse i.H.v. DM 217,5 Mio., hinzu kamen im gleichen Geschäftsjahr außerordentlich geringe Steuerzahlungen i.H.v. nur rd. DM 9,6 Mio. (welche in den Vorjahren zum Teil im dreistelligen DM-Bereich lagen).

<sup>1050</sup> Vgl. zu Kostenstrukturen im Allgemeinen Varian (2001), S. 333-361.

<sup>1051</sup> Nahezu stetig deshalb, weil sich die Aufwands-Ertrags-Relation 1965 (60,6 Prozent) marginal (+0,9 Prozentpunkte) gegenüber dem Vorjahr erhöhte (1964: 60 Prozent).

dahin höchsten (schlechtesten) Wert mit 71,1 Prozent erreichte, vor allem bedingt durch Rückgänge aus Provisionserlösen im Neugeschäft (1973 und 1974) sowie insgesamt deutlich steigenden Aufwendungen.<sup>1052</sup> Danach konnte sie bis zu einem neuen relativen Tiefstwert 1982 (58,3 Prozent) kontinuierlich verbessert werden,<sup>1053</sup> um erneut (vor allem bedingt durch ein geringeres Wachstum der Zinserträge aus dem Darlehensgeschäft) wieder auf Werte bis über 80 Prozent (1988) anzusteigen. Das strukturelle Wachstumsproblem der Bausparkassen zeigt sich bei Betrachtung der Aufwands-Ertrags-Quote an den 1980er Jahren insgesamt sehr deutlich, zumal in dieser Dekade zur Erzielung einer Mark Erträge deutlich mehr Aufwendungen als in den vorangegangenen Jahrzehnten erbracht werden mussten. Man kann auch davon sprechen, dass die Kapazitätsauslastung der Bausparkassen in dieser Phase nicht mehr so hoch war wie zuvor. In diesem Zusammenhang wird auch deutlich, dass die Kostenstrukturen der Bausparkassen sich vornehmlich durch fixe Kosten ausgezeichnet hatten, da die Bausparkassen offensichtlich nicht fähig waren ihre Kapazitäten an die geringere Nachfrage über einen längeren Zeitraum flexibel anzupassen, was sich ab der Entwicklung nach 1982 in Abbildung 41 zeigt. Deutlich wird auch, dass sich die Aufwands-Ertrags-Quote relativ zeitnah, meist im Anschluss an die Rezessionsjahre (z.B. 1967, 1973, 1982) verschlechtert hat.

Im Ergebnis scheint es, dass die Aufwands-Ertrags-Quote im Vergleich zu den auf dem Jahresüberschuss basierten Erfolgskennzahlen die wirtschaftliche Entwicklung der Bausparkassen, insbesondere deren Neugeschäftsentwicklung, insgesamt besser reflektiert.

Der Vertikalvergleich zwischen den privaten Bausparkassen einerseits und den Realkreditinstituten sowie allen Kreditinstituten (einschließlich der Sparkassen und privaten Banken etc.) andererseits auf Basis der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Berichten zur Ertragslage der deutschen Kreditinstitute (ohne Bausparkassen) fördert interessante Ergebnisse zu Tage.<sup>1054</sup> Nachfolgende Übersicht zeigt die arithmetischen Mittelwerte für die Kennzahlen Gesamtkapitalrendite sowie die Aufwands-Ertrags-Quote:

---

<sup>1052</sup> Die Personalaufwendungen stiegen im Durchschnitt der Jahre zwischen 1973 und 1978 um 12,4 Prozent p.a. die Zinsaufwendungen um 12,8 Prozent. Vor allem die Provisionserlöse brachen in dieser Zeit weg: Die Provisionen aus dem Neugeschäft wuchsen im gleichen Zeitraum lediglich um 7,7 Prozent p.a., die aus Darlehensgebühren nur um 8,9 Prozent. Dahingegen stiegen die Zinserträge aus der Vergabe von Baudarlehen immerhin noch um 12,5 Prozent p.a.

<sup>1053</sup> In der Zeit zwischen 1978 und 1982 konnte der Anstieg der Sachaufwendungen auf durchschnittlich 4 Prozent p.a. gesenkt werden, wohingegen die Provisionserlöse aus dem Darlehensgeschäft deutlich gesteigert werden konnten, trotz durchschnittlichem Rückgang um 5,1 Prozent p.a. der Provisionen aus dem Abschlussgeschäft. Zudem überstieg in diesem Zeitraum das Wachstum der Zinserträge aus Baudarlehen mit 16,3 Prozent das Wachstum der Zinsaufwendungen (+6,8 Prozent p.a.) sehr deutlich.

<sup>1054</sup> Die Deutsche Bundesbank erfasst seit 1968 die Ertragslage deutscher Kreditinstitute.

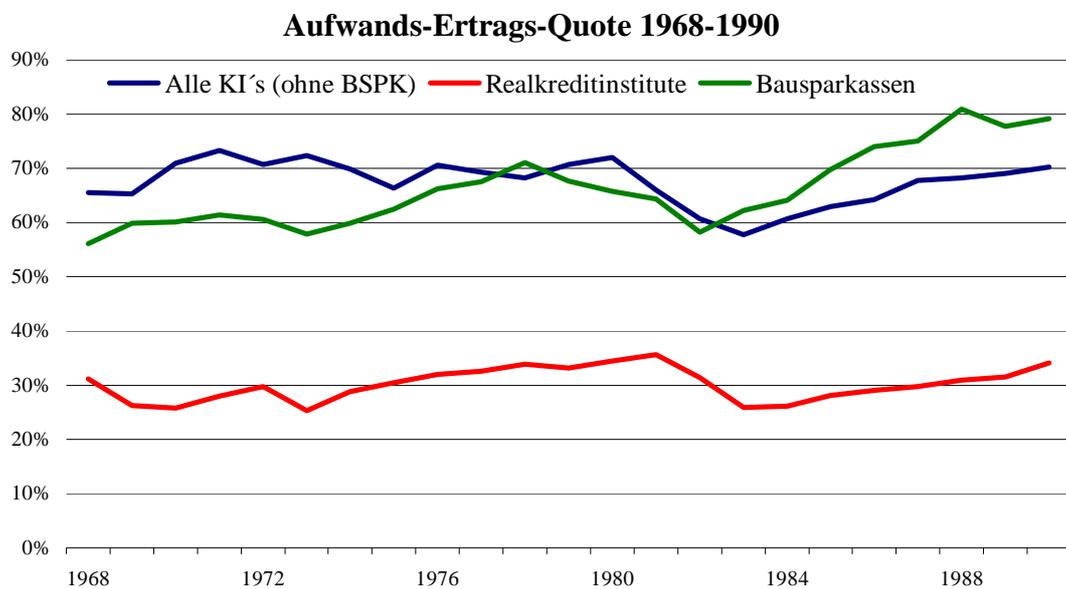
Arithmetische Mittelwerte	Gesamtkapitalrendite (1969-90)	Aufwands-Ertragsquote (1968-90)
Bausparkassen	0,30% (0,25% bereingt*)	66,20%
Realkreditinstitute	0,12%	30,20%
Alle Kreditinstitute	0,28%	67,50%

\* bereinigt wurden die Jahresüberschüsse der Geschäftsjahre 1979, 1980, 1982 und 1984 um die in Fußnote Nr. 1049 genannten Beträge

Quelle: Deutsche Bundesbank; vgl. Anhang 22, 23a und 23b; eigene Berechnung

#### Abbildung 42: Arithmetische Mittelwerte der Rentabilitäts- und Ertragskennzahlen im Vergleich

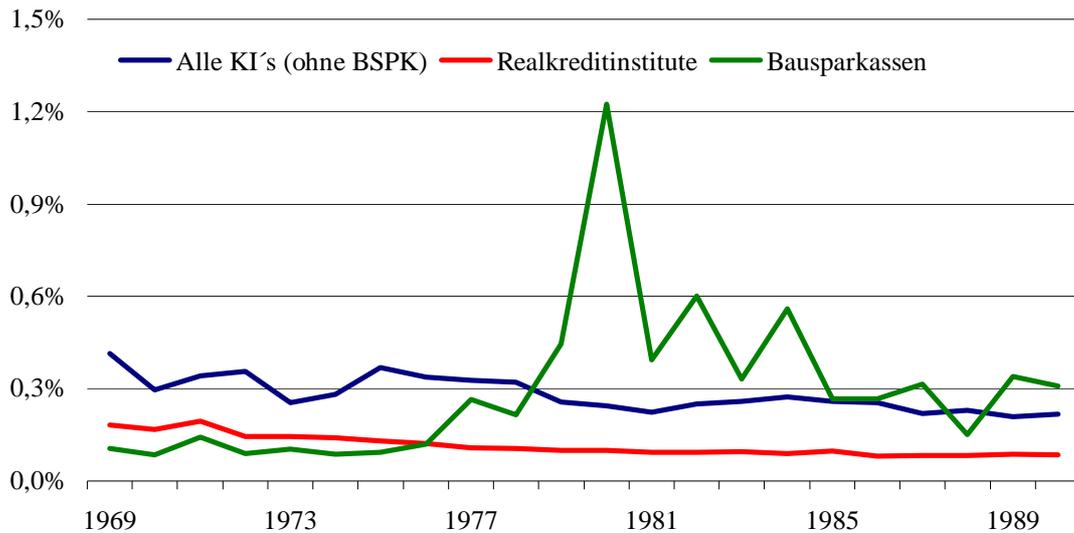
Folgende zwei Graphiken geben Aufschluss über die Entwicklung beider Kennzahlen im Zeitvergleich:



Eigene Darstellung

#### Abbildung 43: Die Entwicklung der Aufwands-Ertrags-Quote

### Gesamtkapitalrendite 1969-1990



Eigene Darstellung

**Abbildung 44: Die Entwicklung der Gesamtkapitalrenditen**

Auf Basis der Gesamtkapitalrendite zeigt sich, dass die Bausparkassen die im Zeitverlauf höchste durchschnittliche Rendite von 0,3 Prozent aufweisen (bei Bereinigung der Jahresüberschüsse, um die in Fußnote Nr. 1047 genannten Beträge ergibt sich als arithmetisches Mittel für den ROA der Bausparkassen zwischen 1969 und 1990 immerhin noch ein Wert von rund 0,25 Prozent). Die Renditeunterschiede zwischen den privaten Bausparkassen und allen Kreditinstituten sowie gegenüber den Hypothekenbanken fallen unterschiedlich aus. Zahlreiche Faktoren dürften die Unterschiede bei der Gesamtkapitalrendite determinieren, doch sind wohl die verschiedenen Geschäftsmodelle der jeweiligen Finanzinstitutionen die wesentliche Ursache. Ohne im Detail auf die Eigenarten der einzelnen Geschäftsmodelle einzugehen (bzw. eingehen zu können), bestätigt sich zumindest im Vergleich zwischen Bausparkassen und Hypothekenbanken die These, dass ein grundsätzlich höheres Risiko (hier die Übernahme des nachrangigen Kreditgeschäftes der Bausparkassen gegenüber dem erststelligen Darlehensgeschäft der Hypothekenbanken) durch höhere Renditen zu verzinsen ist.<sup>1055</sup> Insgesamt zeigt sich, dass sich die Bausparkassen auf Basis der Gesamtkapitalrendite im Wettbewerb sehr gut behaupten konnten. Im Trend hat sich die Gesamtkapitalrendite der Bausparkassen (auch exklusiver außerordentlicher Ergebniskomponenten) besser entwickelt als die aller Kreditinstitute sowie der Hypothekenbanken. Während die Hypothekenbanken sinkende Gesamtkapitalrenditen hinnehmen mussten, stiegen diese aus den bereits weiter oben erläuterten Gründen bei den Bausparkassen. Eine mögliche Ursache für die im Trend sinkende Gesamt-

<sup>1055</sup> Berücksichtigt werden müsste neben zahlreichen weiteren Faktoren z.B., dass die Bausparkassen primär im Wohnungsbaukreditgeschäft, die Hypothekenbanken vornehmlich im gewerblichen Immobilienkreditgeschäft tätig sind.

kapitalrentabilität der Hypothekenbanken ist mitunter der intensiver gewordene Wettbewerb unter den Kreditgebern erststelliger Hypothekarkredite (vgl. Kapitel intersektoraler Wettbewerb), was vor allem auf die zunehmende Marktpenetration der Großbanken ab den 1960er Jahren zurückzuführen war und einen Margenverfall ausgelöst hat. Dagegen konnten die Bausparkassen im gesamten Untersuchungszeitraum relativ stabile Zinsmargen von nominal 2 Prozentpunkten realisieren, vielleicht auch deshalb, weil der Wettbewerb im nachrangigen Kreditgeschäft aufgrund restriktiverer Marktzutrittsschranken weniger intensiv gewesen ist. Bei der mit 0,28 Prozent im Durchschnitt sehr hohen Gesamtkapitalrendite aller Kreditinstitute ist zudem zu beachten, dass dieses vor allem durch das von den Sparkassen, Genossenschaftsbanken und privaten (Universal-)Banken betriebene Geschäft (vor allem das Firmenkundenkredit- sowie das Verbraucherkreditgeschäft), das grundsätzlich ebenfalls hohe Risiken birgt und entsprechend hohe Renditen mit sich bringt, beeinflusst wurde.

Umgekehrt weist das im Vergleich zu den Hypothekenbanken schlechtere Abschneiden der Bausparkassen bei der Aufwands-Ertrags-Quote darauf hin, dass diese zur Erwirtschaftung einer Ertragseinheit deutlich höhere Aufwendungen erbringen mussten. Ursächlich dafür ist im Wesentlichen einmal mehr die Geschäftsmodellausrichtung gewesen, die im Hypothekarkreditgeschäft durch die rechtlichen Vorgaben des HypBankG (für die Realkreditinstitute) und des BauSparG (für die Bausparkassen) determiniert wurden. Auf der einen Seite stand das tendenziell großvolumige, weniger personalsintensive auf die gewerbliche Kundschaft ausgerichtete Geschäft der Hypothekenbanken, auf der anderen Seite das kleinteiligere bzw. kleinvolumigere, personal- und beratungsintensivere sowie auf die Privatkundschaft ausgerichtete Geschäft der Bausparkassen. Das Geschäft der Bausparkassen erforderte daher wesentlich höhere Vertriebs- und Marketingaufwendungen. Bei Betrachtung der Aufwands-Ertrags-Quote weisen die Werte für die Bausparkassen zudem einmal mehr eine engere Nähe an die Werte aller Kreditinstitute an, als an die der Hypothekenbanken. Ursächlich für diesen Zusammenhang ist in erster Linie ebenso das personal- und beratungsintensive Geschäft der Sparkassen, Genossenschaftsbanken und privaten (Universal-)Banken gewesen, das durch eine hohe Zweigstellendichte gekennzeichnet gewesen ist. Bei Analyse der Aufwands-Ertrags-Quote zeigt sich ferner, dass die Bausparkassen ihre relativen Effizienzvorteile gegenüber allen anderen Kreditinstituten im Durchschnitt ab 1983 eingebüßt haben.

Dennoch macht der Vergleich auf Basis der Aufwands-Ertrags-Quote deutlich, dass die Bausparkassen im Wettbewerb zu allen anderen Kreditinstituten bis 1982 durchaus effizient gewirtschaftet haben.

Eine weitere Besonderheit ist die Tatsache, dass die Bausparbranche (mit Ausnahme einzelner Bausparkassen) in keinem der Geschäftsjahre (aggregierte) Verluste hinnehmen musste, sondern stetig Gewinne erzielen konnte (das gilt auch für die aggregierte Betrachtung aller Kreditinstitute und die Hypothekenbanken). Diese Tatsache zeugt davon, dass die Bausparkassenbranche über einen derart langen Zeitraum von mehr als vier Jahrzehnten sehr wohl in der Lage war, nicht nur Gewinne zu erzielen, sondern damit auch einen nicht unerheblichen Beitrag für die Stabilität im Finanzsektor und somit in der Wohnungsbaufinanzierung insgesamt zu leisten im Stande gewesen ist. Kurzum: die Bausparkassen haben, gerade weil sie primär als Wohnungsbaufinanzierer im nachstelligen und somit grundsätzlich risikoreicheren Bereich aufgetreten sind, durchweg Gewinne erzielen können und aufgrund ihrer institutionellen Eigenschaften, in besonderem Maße: erstens zur Stabilität des Finanzsystems insgesamt beigetragen; zweitens eine vergleichsweise (gegenüber dem Kapitalmarkt) günstige Finanzierungsalternative von nachstelligen Darlehen im Wohnungsbau dargestellt; und dadurch drittens einen erheblichen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot in der unmittelbaren Nachkriegszeit in Deutschland sowie einer breiteren Eigentumsstreuung in den folgenden Jahrzehnten beigetragen.

## 5 Die Ergebnisse im Lichte der Neuen Institutionenökonomik und spartheoretischen Erkenntnisse

Dieses Kapitel unternimmt die Einordnung der dargestellten rechtlichen, wirtschaftlichen und soziökonomischen Einflussfaktoren auf das Bauspargeschäft im Hinblick auf die in Kapitel 2 getätigten theoretischen Grundlegungen, insbesondere der Neuen Institutionenökonomik, aber auch der Spartheorie (z.B. der Lebenszyklushypothese). Im Sinne der institutionenökonomisch fundierten *New Economic History* wurde in den ersten Kapiteln dieser Arbeit bereits der in der Wirtschaftsgeschichtsschreibung geforderten theoriegestützten Erklärung des „Denkens in Modellen“ nachgekommen.<sup>1056</sup> Dieses Kapitel befasst sich dagegen mit deren Überprüfung. D.h. die zuvor ausgewählten Modellansätze werden einer empirischen Kritik unterzogen.

Die Entwicklung der aufsichtsrechtlichen Vorschriften für die Bausparkassen, welche mit der Bausparkassenreform 1938 und dem Bausparkassengesetz in Verbindung mit der Verordnung zum Schutz der Gläubiger von Bausparkassen (Bausparkassenverordnung) 1973 grundlegende institutionelle Rahmenbedingungen erhielten, weisen zahlreiche Merkmale auf, welche sich in den theoretischen Erkenntnissen der Neuen Institutionenökonomik, vor allem der Banktheorie, wieder finden. Der jeweilige Gesetzgeber wird, und das sei unterstellt, diese theoretischen Erkenntnisse, insbesondere jene der seit Mitte der 1980er Jahre aufkommenden Banktheorie, bei Verabschiedung der jeweiligen Rechtsvorschriften (Gesetze und Verordnungen) noch nicht gekannt haben bzw. bei möglicher Kenntnis, diese nicht bewusst angewendet haben. Gleichwohl hat der Gesetzgeber die in verschiedenen Krisen gemachten Erfahrungen, vor allem aus der Weltwirtschaftskrise zu Beginn der 1930er Jahre, in den Gesetzgebungsprozessen zur Regulierung von Finanzinstitutionen berücksichtigt. Ohnehin waren es meistens branchenspezifische Probleme (z.B. Betrugsfälle oder Unternehmenszusammenbrüche), die den Gesetzgeber zu entsprechenden Handlungen bewogen haben. So wurden für die Bausparkassenregulierung die ersten Weichen in den 1930er Jahren gestellt, nachdem es zahlreiche Betrugsfälle gegeben hatte, welche die Glaubwürdigkeit und damit die Existenz des gesamten Bausparsystems bedrohten.<sup>1057</sup> Darüber hinaus haben Unternehmenskrisen, wie die der Vereinigte Bausparkassen AG oder Norddeutsche Bausparkasse AG zu Beginn der 1970er Jahre zu einer Verschärfung der bestehenden Regelungen geführt (als Konsequenz aus diesen Unternehmenskrisen wurde z.B. die Kontingentierung der Großbausparverträge eingeführt). Schließlich hat die Sorge vor branchenweiten Liquiditätsproblemen, also verlängerten Warte-

---

<sup>1056</sup> Vgl. Helmstädter (1974), S. V.

<sup>1057</sup> Vgl. dazu die Ausführungen in Kapitel 4.2.5.1 in dieser Arbeit.

zeiten, in Folge des Stagnations- bzw. Schrumpfungprozesses bei den Bausparkassen in den 1980er Jahren den Gesetzgeber dazu veranlasst, den Gläubigerschutz mit Einführung des Sparrer-Kassen-Leistungsverhältnis im Zuge der Novellierung des Bausparkassengesetzes im Jahre 1990 zu erweitern.

Im zweiten Kapitel wurde im Rahmen der Darstellung der theoretischen Grundlegungen zudem erläutert, dass Finanzinstitutionen, den neoklassischen Annahmen folgend vor allem aufgrund der Prämisse vollständiger Informationen und der Abstinenz von Transaktionskosten keine Existenzberechtigung auf vollkommenen Märkten haben. Diese, wie auch andere Prämissen der Neoklassik, müssen auf real beobachtbaren Märkten allerdings aufgehoben werden, da offensichtlich die Marktteilnehmer nicht über vollständige Informationen verfügen. Vielmehr ist zu beobachten, dass Intermediäre zwischen den Marktteilnehmern (Kreditgebern und Kreditnehmern) eingeschaltet werden, um Kooperationen zu ermöglichen.

Auf dem Markt für nachrangige Wohnungsbaufinanzierungsmittel haben in Deutschland die Bausparkassen diese Intermediärsfunktion ab den 1920er Jahren sukzessive übernommen. Eine zunehmend dominante Marktsstellung erreichten sie auf diesem Markt allerdings erst ab den 1950er Jahren. Mit Hilfe des Transaktionskostenansatzes unter besonderer Berücksichtigung der Prinzipal-Agent-Theorie wurde anschließend ein Erklärungsversuch zur Existenz von Finanzintermediären, insbesondere den hier interessierenden Bausparkassen, unternommen. Es wurde gezeigt, dass effiziente Verträge zur Finanzierung des Wohnungsbaus durch die Einschaltung von Bausparkassen zustande kommen. Denn erst durch die Einschaltung der Bausparkassen als Mittler zwischen den Kapital anbietenden und Kapital suchenden Wirtschaftssubjekten konnten bestehende vor- bzw. nachvertragliche Qualitäts- und Verhaltensunsicherheiten zwischen den Marktteilnehmern überwunden werden was nicht zuletzt durch die empirischen Ergebnisse reflektiert wird.<sup>1058</sup> Der Gesetzgeber hat mit der Ausgestaltung des Bausparkassenrechts als institutionellen Ordnungsrahmen wesentlich zu dieser Entwicklung beigetragen, insbesondere, um das für jede (nachstellige) Kreditbeziehung notwendige Vertrauen herzustellen. Zur Ausgestaltung des materiellen Bausparrechts zählte außerdem die Unterstellung der Bausparkassen unter das Kreditwesengesetz und die damit verbundene Kreditinstitutseigenschaft der Bausparkassen.

In diesem Zusammenhang sind außerdem die im vierten Kapitel dargestellten Instrumente zur materiellen Ausgestaltung der Bausparkassengesetzgebung zu nennen. Alle diese Maßnahmen zielten vor allem auf einen effektiven Gläubigerschutz ab, zumal sich das Bauspargeschäft

---

<sup>1058</sup> Vgl. beispielhaft dazu Anhang 1-4, worin die zunehmende Bedeutung der Bausparkassen in dieser Periode deutlich wird.

durch langfristig begründete Dauerschuldverhältnisse charakterisierte bei denen die Bausparer erhebliche Vorleistungen erbringen mussten. Sind die diesen Dauerschuldverhältnissen zugrunde liegenden Bauspartarife (Spar- und Tilgungspläne) mangelhaft oder entspricht die in ihnen vorgesehene, von der jeweiligen Bausparkasse zu erbringende Leistung nicht den Erwartungen der Kunden, so wird dies aufgrund der Langfristigkeit des Bausparprozesses oft erst nach Jahren offenbar. Die darin zur Geltung kommende Intransparenz des Bausparmarktes wird aufgrund des zu Beginn des Bausparprozesses noch unbestimmten Zuteilungszeitpunktes erheblich erweitert. Darüber hinaus stellt der Eintritt der Bedingung, der über die Zuteilung entscheidet, kein –wie beim Versicherungsvertrag der Versicherungsfall– äußerlich wahrnehmbares Ereignis dar. Vielmehr handelt es sich um eine für den Bausparer nicht zugängliche numerische Konstellation, welche sich durch die Verfügbarkeit ausreichender Zuteilungsmittel zur Bedienung seines jeweiligen Anspruchs entsprechend seines Standortes in der Reihenfolge der zuteilungsberechtigten Bausparverträge ergibt. Zum Schutze der Bausparer erscheint es daher notwendig, dass das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen, stellvertretend deren schutzbedürftiges Interesse vertritt. Daher ist das Bundesaufsichtsamt mit umfassenden Kompetenzen bzw. Instrumenten ausgestattet worden (z.B. §§8, 9 BauSparG, welche u.a. die Versagung und Rücknahme der Geschäftserlaubnis zum Betrieb einer Bausparkasse sowie die Genehmigung der Tarife durch das BAKred regelten) sowie die im Bausparkassengesetz und der Bausparkassenverordnung verankerten Gläubigerschutzvorschriften. Zu den wichtigsten Gläubigerschutzvorschriften zählten zusammengefasst: §1 BauSparG, wonach das Bauspargeschäft ausschließlich den Bausparkassen vorbehalten ist; §4 BauSparG, welcher die zulässigen Geschäfte einer Bausparkasse eng begrenzt (sog. Hauptgeschäfte); §7 BauSparG, welcher die Beleihungs- und Sicherungspolitik einer Bausparkasse regelt; §2 BausparkV, welcher Großbausparverträge kontingentiert; §3 BausparkV der gewerbliche Beleihungen mit maximal 3% der gesamten Darlehensforderungen der Bausparkassen begrenzte; §4 BausparkV, der Darlehen an Beteiligungsunternehmen auf maximal 60% des haftenden Eigenkapitals einer Bausparkasse begrenzte; §5 BausparkV, der eine Begrenzung der Darlehen gegen Ersatzsicherheiten vorsieht; §6 BausparkV, der Darlehen gegen Verpflichtungserklärung und Blankodarlehen regelt; sowie die 1990 eingeführten Paragraphen §7 und §8 BausparkV, welche die Zuteilungsvoraussetzungen (Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis) und die Zuführung zum Fonds zur bauspartechnischen Absicherung regelten.

Zusammengefasst hat die Bausparkassengesetzgebung (i.V.m. anderen Rechtsvorschriften und Gesetzen, insbesondere dem KWG und dem HypBankG) in folgenden Aspekten zur Re-

duzierung von Informationsasymmetrien beigetragen, um somit das Zustandekommen von effizienten Wohnungsbaufinanzierungsverträgen zwischen Prinzipalen (Bausparer in der Ansparphase) und Agenten (Bausparer im Darlehensstadium) ermöglicht: Dazu zählt zunächst das Spezialitätsprinzip, das der Gesetzgeber in §1 Absatz 1 Satz 2 BauSparG (Bauspargeschäftsprivileg für die Bausparkassen) in Verbindung mit §4 BauSparG (Begrenzung der zulässigen Nebengeschäfte für Bausparkassen) geschaffen hat. Diese gesetzliche Regelung stellt eine exklusive Marktzutrittsbeschränkung dar, welche dazu beigetragen hat, dass ausschließlich Bausparkassen auf dem Markt für nachrangige Wohnungsbaufinanzierungsmittel zulässig sind. Hinzu kommt der Eigenkapitalbildungsprozess, der beim Bausparen wesensimmanent und zwingend ist und in der Praxis ebenfalls zur Reduzierung von Informationsasymmetrien beigetragen hat. Denn das Aussenden entsprechender Signale über die jeweilige Bonität eines potentiellen Kreditnehmers durch den meist mehrjährigen Prozess der Eigenkapitalbildung in der Ansparphase hat entscheidend dazu beigetragen, dass die Bausparkassen nachstellige Kredite im Massengeschäft vergeben konnten. Hinzu traten die Vorschriften über die Sicherung der Darlehensforderungen der Bausparkassen, die grundsätzlich durch Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden innerhalb der ersten vier Fünftel des Beleihungswertes des Pfandobjektes zu erfolgen hatten. Zusammengefasst stellten sämtliche hier aufgezeigten Einleger- bzw. Gläubigerschutzvorschriften die notwendige Bedingung dafür, dass das Zustandekommen von Transaktionen auf dem Markt für nachrangige Wohnungsbaufinanzierungsmittel überhaupt erst möglich wurde.

In wie weit sich die Ergebnisse der in Kapitel 4.1.4 vorgestellten sozioökonomischen Analyse mit den Erkenntnissen der Neuen Institutionenökonomik und den Spartheorien decken, wird im Folgenden betrachtet. Dabei ist festzuhalten, dass die empirisch beobachtbaren Tatsachen die gemachten Aussagen zur Überwindung vor- und nachvertraglicher Informationsasymmetrien insgesamt bestätigen. Insbesondere die vergleichende Analyse von Sparern und Darlehensnehmern ist in diesem Kontext hervorzuheben (vgl. Abbildung 15; Spalte 6). Es wurde gezeigt, dass Kreditnehmer mit qualitativ guten bzw. „besseren“ Eigenschaften (bezogen auf ihre berufliche Stellung gemäß der in Anhang 48 erfolgten Definition der einzelnen Berufsgruppen) häufiger Bauspardarlehen erhielten (gemessen an ihrer Anzahl in der Sparphase) als solche welche tendenziell „schlechtere“ Eigenschaften mit sich brachten. Im Ergebnis waren unter den Darlehensnehmern Selbständige, Freiberufler, Angestellte und Beamte überrepräsentiert, wohingegen vor allem Arbeiter gefolgt von den sonstigen Personen (v.a. Hausfrauen, Schüler und Studenten), Sozialrentnern und Pensionären sowie Land- und Forstwirten unterrepräsentiert waren. Damit bestätigen sich die über die nachvertraglichen Informationsasym-

metrien (*Moral Hazard*) gemachten theoretischen Aussagen in Kapitel 2. Wie dargestellt, ist der Eigenkapitalbildungsprozess eng mit der *Moral Hazard* Problematik verbunden. Es wurde zudem gezeigt, dass der Darlehensnehmer bei höherem Eigenkapitaleinsatz in der Darlehensphase höhere Anreize hat, den Kredit zurückzuzahlen. Der für die Eigenkapitalbildung notwendige Sparprozess, welcher *ex ante* erfolgt, hängt wiederum mit den vorvertraglichen Leistungen eines Bausparers sowie dessen individueller Sparwilligkeit und Sparfähigkeit als auch seinem individuellen Lebenszyklus zusammen. An dieser Stelle, bezogen auf die vorvertragliche Leistungs- bzw. Sparfähigkeit, knüpfte das Kriterium der „Durchschnittlichen Bausparsumme je Vertrag in DM“ nach Berufsgruppe an. Anhand dieses Kriteriums konnte empirisch aufgezeigt werden, dass Bausparer aus bestimmten Berufsgruppen (insbesondere Selbständige und Freiberufler) aufgrund ihrer höheren individuellen Sparfähigkeit besser imstande gewesen sind, der Bausparkasse ihre Kreditwürdigkeit zu signalisieren, als solche mit eher geringer Sparfähigkeit (Arbeiter, Sonstige sowie Sozialrentner, Pensionäre und Rentiers). Somit deckt sich auch diese Beobachtung mit den theoretischen Erkenntnissen zur Beurteilung vorvertraglicher<sup>1059</sup> Informationsasymmetrien, dem so genannten *Signalling* und dem *Screening*.

Bei Analyse der Alterstruktur liefern die neoklassische Theorie oder das CAPM Modell ebenfalls unbefriedigende Erklärungsansätze zu den empirischen Befunden. Denn wie gezeigt wurde, sind ältere Bausparer für die Bausparkassen willkommene Kunden in der Ansparphase gewesen, jedoch hat sich ihr Anteil unter den Kreditnehmern während der sich daran anschließenden Darlehensphase deutlich verringert. Eigentlich müssten die empirischen Ergebnisse mit den Annahmen des CAPM Modell an dieser Stelle näher übereinstimmen. Denn das CAPM Modell geht von der Annahme aus, dass ein risikoaverser bzw. –scheuer Kreditgeber von einem Kreditnehmer, dem eine höhere Ausfallwahrscheinlichkeit (bezogen auf steigendes Alter: Todesfallrisiko) zugrunde liegt, eine höhere Risikoprämie in Form eines höheren Kreditzinses verlangen würde. Dementsprechend müsste der Anteil der Älteren in der Gruppe der Darlehensnehmer höher ausgefallen sein. Dies ist aber nicht der Fall gewesen. Die empirischen Befunde stehen vielmehr im Einklang sowohl mit der Tatsache einer wachsenden Sterblichkeit in zunehmendem Alter, so dass es *per se* weniger Ältere (vor allem über 60-jährige) Bausparer in der Darlehensphase geben konnte sowie mit den Erkenntnissen der Lebenszyklustheorie, die bei zunehmenden Alter eine höhere Konsumverwendung zu Lasten der Ersparnisbildung (einschließlich des Nachsparens im Sinne von Darlehensrückzahlungen) unterstellt. Das Bausparen, das grundsätzlich längerfristiger Art gegenüber anderen Sparformen (z.B. dem Kontensparen) ist, war somit für die älteste Bausparergruppe, die der Lebens-

---

<sup>1059</sup> Vorvertraglich meint hier nicht den Abschluss des Bausparvertrages als solchen, sondern den Abschluss des später noch folgenden Darlehensvertrages zwischen Bausparkasse und Kredit aufnehmendem Bausparer.

zyklustheorie folgend kurzfristige Geldanlagen präferiert, weniger attraktiv. Einhergehend mit den Annahmen der Lebenszyklustheorie, dass vor allem jüngere Wirtschaftssubjekte eine Vermögensaufbauphase durchlaufen, deckt sich eine weitere Beobachtung. So ist der Anteil der „jüngeren“ Bausparer (bis unter 40 Jahre) sukzessive gestiegen (vgl. Abbildung 17). Darin spiegelt sich nach der Lebenszyklusthese der für diese Altersgruppe charakteristische Vermögensaufbau wider.

Neben den aufsichtsrechtlichen und sozioökonomischen Aspekten liefern darüber hinaus auch die eigentumsrechtlichen Verhältnisse (vgl. Kapitel 4.2.7.4) bei den Bausparkassen Ergebnisse, welche mit zentralen Erkenntnissen der Transaktionskostenökonomik einhergehen. Vor allem die Integration der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen und der Bausparkasse Schwäbisch Hall im Verbund mit den Sparkassen bzw. den Genossenschaftsbanken hat gerade diesen Instituten erhebliche Transaktionskostenvorteile im Hinblick auf Absatz sowie Vertrieb (durch die Nutzung des dichten Zweigstellennetzes beider Institutsgruppen) und damit Möglichkeiten einer tieferen Marktdurchdringung eröffnet. Hinzu kamen Verbundvorteile zur Reduzierung von *Moral Hazard* Problemen im Rahmen des Darlehensgeschäftes, durch die tendenziell langjährige Doppelbindung. Die Doppelbindung erstreckte sich dabei zum einen auf die Hausbank, z.B. die örtliche Sparkasse oder Volks- bzw. Raiffeisenbank, gegebenenfalls auch als erstrangiger Kreditgeber, zum anderen auf die mehrjährige Ansparphase bei der jeweiligen Bausparkasse. Der Einstieg einiger Großbanken ab Ende der 1980er Jahre, um mit eigens gegründeten Tochtergesellschaften im Bausparmarkt Fuß zu fassen, und die teilweise Abkehr der Großbanken (im Fall der Dresdner Bank) aus eher „losen“ Kooperationen mit einzelnen Bausparkassen hat diese Entwicklung zudem unterstrichen. Auch aus Sicht der Versicherungsunternehmen haben Transaktionskostenvorteile aus der kapitalmäßigen Verflechtung mit Bausparkassen bestanden, worauf vor allem die aufgezeigten Vertriebskooperationen hindeuten, welche zu Skalenerträgen im Absatzgeschäft geführt haben.

Die Analyse der Rentabilität und der Ertragslage hat schließlich verdeutlicht, dass Bausparkassen im Vergleich zu anderen Finanzinstitutionen sehr wohl im Wettbewerb innerhalb des Wohnungsbaufinanzierungsmarktes bestehen konnten. D.h. die Bausparkassen haben ihre Dienstleistungen bzw. Produkte effizient und kostengünstig angeboten, und das bei gleichzeitiger Übernahme relativ hoher Risiken (bezogen auf das tendenziell riskantere nach- bzw. zweitrangige Hypothekengeschäft). Somit haben sie angemessene und ansehnliche Renditen im Vergleich zu anderen Finanzinstitutionen erwirtschaften können. Dieses Ergebnis deckt sich ebenfalls mit einer zentralen Erkenntnis der Transaktionskostenökonomik, nämlich

dass durch Spezialisierung Dienstleistungen und Güter<sup>1060</sup> zu relativ günstigen Bedingungen angeboten werden können. Allerdings hat sich im Zeitverlauf gezeigt, dass die Effizienz der Bausparkassen (gemessen an der Aufwands-Ertrags-Quote) zur Erbringung dieser Leistungen abgenommen hat, wobei dies, wie aufgezeigt, verschiedene Ursachen hatte. Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Bedeutung der Bausparkassen an der Bereitstellung von Wohnungsbaufinanzierungsmitteln, also ihre Marktstellung gemessen an den Marktanteilen im Zeitverlauf ebenfalls gegenüber anderen Finanzintermediären abgenommen hat. Ausschlaggebend für diesen relativen Bedeutungsverlust der Bausparkassen waren weniger konjunkturelle Faktoren, sondern vielmehr langfristig wirkende strukturelle Veränderungen im Nachfrageverhalten der Kunden.

---

<sup>1060</sup> In diesem Fall handelt es sich um das nachrangige Bauspardarlehen, als „Finanzdienstleistung“.

## 6 Schlussbetrachtung

Das System des kollektiven Bausparens hat vor über 85 Jahren seinen Ursprung in Deutschland gehabt. In dieser Zeit erlebte das deutsche Bausparwesen Höhen und Tiefen. Die Kriegs- und Nachkriegszeit stellte gewiss eine Zäsur für das deutsche Bausparwesen dar. Doch mit Abschluss der Währungsreform 1948 und der zu bekämpfenden Wohnungsnot infolge von Kriegszerstörungen und dem Zustrom von Millionen von Binnenflüchtlingen folgte einer kurzen Neuorientierungsphase eine dynamische Wachstumsphase, welche von einigen konjunkturellen Rückschlägen abgesehen, trendmäßig bis Ende der 1970er Jahre anhielt. Zu Beginn der 1980er Jahre endete diese Boom- und Wachstumsphase der Bausparkassen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, was sich in einem rückläufigen Neugeschäft widerspiegelte. Ursachen dieser Veränderungen waren nicht nur eine zum Teil bereits erreichte Marktssättigung, sondern insbesondere auch ein verschlechtertes makroökonomisches Umfeld, eine ausgeprägte Hochzinsphase sowie deutliche Einschränkungen bei der staatlichen Bausparförderung. Die Bausparkassen reagierten auf diese „strukturelle Krise“ vor allem mit einem veränderten Produktangebot, das sich nach außen (dem Kunden gegenüber) in einer bis dahin nicht gekannten Tarifvielfalt niederschlug.<sup>1061</sup>

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.2.7.2 vorgenommenen Wettbewerbsanalyse sowie der Erkenntnisse der Rentabilitäts- und Ertragslage in Kapitel 4.2.9.2 kann man durchaus von einer Erfolgsgeschichte der Bausparkassen sprechen. Dabei ist entwicklungsgeschichtlich einmal mehr zu berücksichtigen, dass die Bausparkassen als Finanzintermediär ein Emporkömmling des frühen 20. Jahrhunderts waren, der sich im Wettbewerb mit den bereits zum Teil seit Jahrhunderten etablierten Finanzinstitutionen erst noch behaupten musste. Die Bedingungen dieses Erfolges der deutschen Bausparkassen sollen im Folgenden kurz zusammengefasst werden, wobei sich die Erfolgsdeterminanten in vier übergeordnete Kategorien gliedern. Dazu zählen die systemimmanenten Faktoren, der Einfluss des Staates auf die Bausparkassen durch Aufsicht und Bausparförderung, die Konkurrenzsituation auf dem Markt für Wohnungsbaufinanzierungsmittel sowie die Umwelt- bzw. Ausgangsbedingungen nach dem Zweiten Weltkrieg.

Die Bausparkassen haben sich „nach einigen Um- und Irrwegen“ als institutioneller Kreditgeber für die Finanzierung nachrangiger Hypotheken nach Ende des Ersten Weltkrieges in Deutschland etabliert, nachdem primär der private Kapitalmarkt bzw. private, nicht institutio-

---

<sup>1061</sup> Vgl. beispielhaft Anhang 29 und Anhang 30.

nalisierte Kreditgeber den zweitstelligen Beleihungsraum bis dahin bedient hatten.<sup>1062</sup> Die seit 1924 in Deutschland gegründeten Bausparkassen waren zunächst rein kollektive Selbsthilfeorganisationen, die ihren Mitgliedern Baudarlehen zur Vollfinanzierung gewährten und diese ausschließlich aus den Einlagen der Bausparer refinanzierten. In dieser Anfangs- bzw. Gründungsphase und noch weit bis in die 1930er Jahre entschied überwiegend das Los über die Zuteilung des Bausparvertrages.<sup>1063</sup> Erst allmählich hat sich seitdem bis heute ein komplexes auf bauparmathematischen Zusammenhängen basierendes System entwickelt.

Der Gründungsphase folgte eine Konsolidierungsphase,<sup>1064</sup> die mit der Bausparreform von 1938 ihren Abschluss fand. Das sich in den 1920er Jahren als Antwort von den emporkommenden Bausparkassen auf den Kapitalmangel im Wohnungsbau entwickelte Vollfinanzierungssystem stieß bald an seine wirtschaftlichen Grenzen. Mit der Bausparreform 1938 wurde der Übergang bis zum heute gebräuchlichen Teilfinanzierungssystem eingeleitet, dass die Wohnungsbaufinanzierung in die Bereiche der vorrangigen und nachrangigen Finanzierung geteilt hat. Das daraus resultierende Spezialitätsprinzip in der deutschen Wohnungsbaufinanzierung beruht jedoch weniger auf einer selbst auferlegten Beschränkung der dazugehörigen Finanzinstitute, sondern ist vielmehr das Ergebnis staatlicher Regulierung als Antwort auf Krisen und Missbräuche gewesen, um die Einleger vor Vermögensverlusten zu schützen. Der Einlegerschutz bildete fortan das Leitmotiv der staatlichen Regulierung über die Bausparkassen.

Institutionell war mit der Spezialgesetzgebung fast ausschließlich den Bausparkassen die nachrangige Wohnungsbaufinanzierung vom Gesetzgeber vorbehalten. Das Spezialitätsprinzip der Wohnungsbaufinanzierung ermöglichte den Bausparkassen einerseits eine quasi-monopolartige Stellung im nachrangigen Finanzierungsbereich, das gleichzeitig ein vergleichsweise sicherer, weil wettbewerbsarmer Geschäftsbereich darstellte, andererseits waren damit Möglichkeiten zur Diversifizierung, im Gegensatz zu den Universalbanken, sehr beschränkt. Aufsichtsrechtlich bzw. -politisch stellte dieses entwickelte Spezialbank- bzw. Trennbanksystem für die Wohnungsbaufinanzierung jedoch die (politisch) gewünschte Lösung in Deutschland dar. Der Übergang zum Teilfinanzierungssystem sollte jedoch erst nach dem Zweiten Weltkrieg seine volle Wirkung entfalten. Anfang der 1940er Jahre wurde außerdem das bis heute zumindest in seinen Grundzügen gültige Bewertungs- und Zuteilungsprinzip eingeführt, bei dem Zeit und Höhe der Kapitalbindung berücksichtigt wurden und nicht

---

<sup>1062</sup> Vgl. Jenkis (1995), S. 20.

<sup>1063</sup> Vgl. Lehmann (1970a), S. 17.

<sup>1064</sup> Vgl. Jenkis (1970b), S. 494.

mehr das Los. Die damit einhergehenden systemimmanenten Erfolgsfaktoren des Bausparens lagen somit gegenüber anderen Sparformen darin, dass der Bausparer mit dem Abschluss eines Bausparvertrages einen sicheren Anspruch auf ein Darlehen erhalten hat (ohne Abnahmepflicht), mit einem festen Darlehenszins rechnen konnte und die Aussicht auf überproportionale Leistung der Bausparkasse im Verhältnis zur Ansparleistung hatte (wegen des Überhangs an Sparern). Der vielleicht entscheidende Aspekt der systemimmanenten Erfolgsfaktoren war allerdings der über viele Jahrzehnte konkurrenzlos niedrige Darlehenszins, den die Bausparkassen aufgrund der Geschlossenheit des Kollektivs und der daraus folgenden relativen Unabhängigkeit von Kapitalmarktzinsschwankungen ihren Kunden anbieten konnten (vgl. Abbildung 2).

Begleitet wurde die Entwicklung des Bausparwesens maßgeblich durch gesetzliche Rahmenbedingungen, welche vor allem aufsichtsrechtlicher sowie allgemeiner wirtschaftspolitischer (steuer-, vermögens-, sozial-, verteilungs- sowie wohnungsbaupolitischer) Art waren. Neben der bereits oben genannten Bausparreform von 1938 markierten vor allem die Unterstellung der Bausparkassen unter das Bundesaufsichtsamt für das Versicherungs- und Bausparwesen (1951), die Einführung des Kreditwesengesetzes (1961), das Bausparkassengesetz zusammen mit der Bausparkassenverordnung (1973) sowie deren Novellierung im Jahre 1990 die aufsichtsrechtlichen Eckpfeiler. Das von einem über mehrere Jahrzehnte vorausgehenden Entwicklungsprozess 1973 in Kraft getretene Bausparkassengesetz (zusammen mit der Bausparkassenverordnung) bildete den Grundstein für den bis heute gültigen Rechtsrahmen, der nach wie vor die Prinzipien des Einlegerschutzes in den Mittelpunkt stellt. Vor allem wurden damit das Bausparkassenrecht und die Bausparkassenaufsicht vereinheitlicht. Dem seit 1899 gesetzlich geltenden Spezialitätsprinzip für die Hypothekenbanken wurde somit das Pardon für die Bausparkassen gegenübergestellt. Die Novellierung des Bausparkassengesetzes 1990 erforderte eine Reaktion an das veränderte Umfeld, insbesondere im Rahmen der Integration des europäischen Binnenmarktes (EG), allerdings auch als Reaktion auf die sich seit Anfang der 1980er Jahre abzeichnenden strukturellen Veränderungen auf einem schrumpfenden Bausparkassenmarkt, die eine Anpassung des Gläubigerschutzes sowie zusätzlicher bauspartechnischer Sicherungsmaßnahmen erforderlich machten.

Das für die Bausparkassen geltende Spezialitätsprinzip ist gemäß der „Amtlichen Begründung zum Entwurf eines Gesetzes über Bausparkassen“<sup>1065</sup> daneben jedoch auch das Ergebnis eines Substitutionsprozesses gewesen. Dieser Substitutionsprozess begann zu Beginn der 1950er

---

<sup>1065</sup> Vgl. Bundestag Drucksache 1972, VI/1900, V Nr. 2.

Jahre und war eng mit den Problemen zur Behebung der Wohnungsnot in Deutschland in Folge des Zweiten Weltkrieges verknüpft. Dieser Substitutionsprozess charakterisierte sich dadurch, dass sich der Anteil des Staates an der Wohnungsbaufinanzierung kontinuierlich, u.a. zu Gunsten der Bausparkassen verringert hat.<sup>1066</sup>

Die Gesetzgebung zur staatlichen Bausparförderung hat maßgeblich zur Entwicklung der Bausparkassen im betrachteten Untersuchungszeitraum beigetragen und war eng mit dem oben erläuterten Substitutionsprozess in der Wohnungsbaufinanzierung verbunden. Darunter fielen insbesondere die Gesetze zur unmittelbaren Bausparförderung. Im Rahmen dieser direkten Bausparförderung sind als Meilensteine vor allem der seit 1934 bestehende §10 Einkommensteuergesetz, das 1952 verabschiedete Wohnungsbauprämienengesetz sowie die seit 1960 geltenden Vermögensbildungsgesetze besonderes hervorzuheben. Dem Wohnungsbauprämienengesetz ist insofern eine hohe Bedeutung beizumessen, als dass es durch das Schaffen von Anreizen zur Bildung privaten (Eigen-)Kapitals gleichsam den sukzessiven Rückzug des Staates aus der direkten Wohnungsbaufinanzierung markierte. Ohnehin waren in der Nachkriegszeit die Mittel des Staates wie gezeigt sehr beschränkt, um der bestehenden Wohnungsnot zu begegnen. Beurteilt man rückblickend die Entwicklung staatlicher Bausparförderung, so kommt man zu folgendem Ergebnis:<sup>1067</sup> Lag das ursprüngliche Ziel der Bausparförderung in der Anreizbildung privaten Kapitals zur Beseitigung der kriegsbedingten Wohnungsnot, so wurde sie später mit einer deutlichen Akzentverschiebung zugunsten einer stärker auf individuelle Wohnungsbedürfnisse abzielenden Verbesserung der Wohnverhältnisse umformuliert (dies zeigte sich z.B. darin, dass staatlich begünstigte Bausparmittel nicht nur für Erwerbs- und Errichtungszwecke sondern später auch für Zwecke der Wohnungsmodernisierung und –sanierung verwendet werden durften). Als gleichrangiges Ziel im Rahmen einer übergeordneten Vermögensbildungspolitik kam die Förderung der Eigentumbildung hinzu. Die ursprünglichen Ziele wurden unter ordnungspolitischen Gesichtspunkten somit immer mehr mit Fragen der Verteilungspolitik belegt, was nicht zuletzt auf die Ende der 1960er Jahre aufkom-

---

<sup>1066</sup> In V. Nr. 2a der amtlichen Begründung heißt es dazu: „Die Bundesregierung hat sich in dem Entwurf dafür entschieden, die Bausparkassen als Spezialinstitute aufrechtzuerhalten. Als Institution für die nachrangige Wohnungsbaufinanzierung haben sich die Bausparkassen in der Vergangenheit bewährt. Dies verdeutlicht u.a. ihr erheblich gestiegener Anteil an der Wohnungsbaufinanzierung. Dieser – einschließlich Ansparleistungen- ist von etwas weniger als 3,3 Milliarden DM oder 19 v.H. des Gesamtaufwandes für den Wohnungsbau im Jahre 1960 gestiegen... Demgegenüber ist der Anteil der für die nachstellige Wohnungsbaufinanzierung eingesetzten öffentlichen Bauspardarlehen in demselben Zeitraum von 23,4 v.H. auf 68,6v.H. des Jahresvolumens zurückgegangen. Nichts dürfte dafür sprechen, dass die –immer gewichtiger gewordene Funktion der Bausparkassen als Finanzierungsquelle für den nachstelligen Realkredit in reibungsloser Weise durch „Universalbanken“ übernommen werden könnte...“

<sup>1067</sup> Vgl. auch Donges (1986).

mende Diskussion über die Vermögensverteilung in der Bundesrepublik Deutschland zurückging.<sup>1068</sup>

Ferner hat es im Rahmen der übergeordneten Förderung zur Bildung von Wohneigentum erhebliche Akzentverschiebungen im Laufe der Zeit zu Lasten der Bausparkassen gegeben. Denn die staatlichen Maßnahmen setzten ab Beginn der 1980er Jahre verstärkt an der Finanzierungsphase an (durch Kredite im erststelligen Bereich) und weniger an der Vorfinanzierungsphase zur Bildung des notwendigen Eigenkapitals (durch Bausparen). Diese Entwicklung wurde bereits ab den 1970er Jahren deutlich als die Wohnungsbauprämie 1975 zunächst auf 23 Prozent, ein Jahr später auf 18 Prozent, im Jahr 1982 auf 14 Prozent und 1989 auf nur noch (bzw. aus Sicht der Kritiker: immerhin noch) 10 Prozent gesenkt wurde.<sup>1069</sup> Parallel dazu wurden die Zusatzprämien für Kinder i.H.v. 2 Prozent je Kind und für Geringverdiener i.H.v. 30 Prozent abgeschafft. Ebenso wurde die im Rahmen des Vermögensbildungsgesetzes gewährte Förderung der Eigenkapitalbildung zum Erwerb von Wohneigentum im gleichen Zeitraum sukzessive verringert (die Arbeitnehmer-Sparzulage für vermögenswirksame Leistungen wurde 1982 von 30 Prozent auf 23 Prozent und 1990 weiter auf 10 Prozent abgesenkt; dagegen wurde der begünstigte Höchstbetrag für das Bausparen 1990 von DM 624,-- auf DM 936,-- erhöht). Darüber hinaus ist die Förderung zur Eigenkapitalbildung durch mangelhafte Anpassung an inflationäre Prozesse „ausgehöhlt“ wurden.<sup>1070</sup> Die Abhängigkeit des Bausparens von der staatlichen Förderung war somit offenkundig.

Neben dieser für die Bausparkassen geschaffenen staatlichen Förderung im Vergleich zu anderen Finanzinstitutionen und anderen Sparformen, profitierten sie außerdem von den für sie insgesamt günstigen Wettbewerbsverhältnissen auf dem Markt für Wohnungsbaufinanzierungsmittel. Zum einen war ihnen durch die restriktive Spezialgesetzgebung, deren Grundstein wie aufgezeigt bereits 1938 gelegt wurde, der Markt für nachstellige Finanzierungen, von wenigen Ausnahmen abgesehen, allein vorbehalten, so dass sie *de facto* über eine mono-

---

<sup>1068</sup> Vgl. Krelle/Schunck/Siebke (1968).

<sup>1069</sup> Zur Kritik insbesondere Engels et. al (1984), S. 16; Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft (1982); Geschäftsbericht der Deutschen Bundesbank (1982), S. 49; Härtel (1984), S. 234ff.; Eekhoff (1985), S. 36ff.; Eekhoff (1993), S. 65.

<sup>1070</sup> In diesem Zusammenhang gilt es festzuhalten, dass die für die Gewährung der Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmer-Sparzulage 1975 eingeführten Einkommensgrenzen i.H.v. DM 24.000,-- für Alleinstehende bzw. DM 48.000,-- für Verheiratete lediglich einmal, im Jahr 1990, um 12,5 Prozent auf DM 27.000,-- bzw. DM 54.000,-- angehoben wurden, so dass der Einkommensentwicklung (Stichwort kalte Progression) nicht annähernd Rechnung getragen wurde. Außerdem blieben die mit der Wohnungsbauprämie geförderten Höchstbeträge von DM 800,-- bzw. DM 1.600,-- seit Einführung des Wohnungsbauprämiengesetzes im Jahre 1952 unverändert. Zur Kritik und den ökonomischen Konsequenzen beim Rückgang der Förderung der Eigenkapitalbildung im Allgemeinen und der Bausparförderung im Besonderen, vgl. Jokl/Zehnder (2001), S. 411-412. Jokl/Zehnder konstatieren, dass „das Schuldenmachen“ stärker belohnt wird, da die Förderung der Eigenkapitalbildung zwischen 1975 und 1994 von DM 4,8 Mrd. auf DM 1,2 Mrd. reduziert und im gleichen Zeitraum die Finanzierungsförderung von DM 2,2 Mrd. auf über DM 10 Mrd. ausgeweitet wurde.

politische Stellung in diesem eng umgrenzten Markt verfügten. Zum anderen war es ihr marktorientiertes Geschäftsgebaren, dass sich durch das Betreiben intensiver Werbung, den Aufbau eines aktiven Außendienstes sowie erfolgreicher Vertriebskooperationen mit anderen Finanzintermediären (vor allem Banken und Versicherungen) auszeichnete, und ihnen Wettbewerbsvorteile ermöglichte. Es wurde anhand verschiedener Kennzahlen gezeigt, dass die Bausparkassen vermeintlich riskantere Geschäfte, nämlich solche im nachrangigen Finanzierungsbereich, zu durchaus wettbewerbsfähigen Renditen (gemessen an der Gesamtkapitalrentabilität) erbracht haben, wenngleich die Effizienz (gemessen an der Aufwands-Ertrags-Quote) zumindest gegenüber den Hypothekenbanken relativ schlechter waren.<sup>1071</sup>

Schließlich waren die äußeren Bedingungen für die Bausparkassen in der Nachkriegszeit, welche zunächst durch eine akute Wohnungsnot und eine insgesamt verheerende Wohnungssituation gekennzeichnet war, verhältnismäßig günstig. Die Mittel der 1949 neu gegründeten Bundesrepublik waren nicht ausreichend um der Wohnungsnot zu begegnen. Der Staat zog sich sukzessive aus der unmittelbaren Wohnungsbaufinanzierung zurück. Damit einher ging die oben erwähnte verstärkte indirekte staatliche Förderung des Wohnungsbaus, von der die Bausparkassen mit der Einführung der Wohnungsbauprämien, profitieren sollten. Der gesamtwirtschaftliche Aufschwung der für breite Bevölkerungsschichten, von wenigen konjunkturellen Rückschlägen abgesehen, kontinuierliche (Real-)Einkommensverbesserungen bis in die 1970er Jahre hinein brachte, war ein weiterer Faktor, dass größere Teile der Bevölkerung (Bauspar-)Ersparnisse bildeten und sich Wohneigentum leisten konnten. Als Anbieter von Wohnungsbaufinanzierungsmitteln und dem insgesamt weit verbreitetem Wunsch nach Wohneigentum profitierten die Bausparkassen von diesem Aufschwung abermals. Erst die Verschlechterung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes ab Beginn der 1980er Jahre, gekennzeichnet unter anderem durch einen Anstieg der Arbeitslosigkeit, sinkende Realeinkommen und eine Hochzinsphase, führten in dieser Dekade nicht nur insgesamt zu einem Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Sparquote und den niedrigsten Wachstumsraten des Bruttoinlandsproduktes seit Bestehen der Bundesrepublik, sondern letztlich auch zu einem erheblichen Rückgang des Neugeschäftes bei den Bausparkassen.<sup>1072</sup> Die Abhängigkeit des Bausparens von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zeigte sich darin genau so sehr wie der Fehlschluss, dass das Bausparen vollständig kapitalmarktunabhängig sei.

Aber auch die vielfach geäußerte Kritik, das Bausparwesen sei ein Schnellballsystem und berge systemimmanente Risiken aufgrund seiner geschlossenen Funktionsweise, insbesondere

---

<sup>1071</sup> Vgl. Abbildung 43 und Abbildung 44.

<sup>1072</sup> Vgl. Anhang 11 und Anhang 47.

wenn das erforderliche Neugeschäftswachstum ausbleibt, haben sich empirisch, von wenigen Ausnahmen abgesehen (Norddeutsche Bausparkasse), als nicht haltbar erwiesen.<sup>1073</sup> Maßgeblich dafür sind die am Einlegerschutz ausgerichtete Spezialgesetzgebung mit ihren restriktiven aufsichtsrechtlichen Normen sowie eine konservative aber auch durchaus innovative Geschäftspolitik der Bausparkassen gewesen. Nachdem es wie in Kapitel 4.2 gezeigt wurde, ab Ende der 1970er Jahre, verstärkt ab Beginn der 1980er Jahre zu einem deutlichen Einbruch im Neugeschäft gekommen ist und sich die Struktur des Gesamtgeldeingangs soweit verschoben hatte, dass die Zins- und Tilgungsleistungen annähernd das Niveau der Sparaufkommen erreicht hatten (vgl. Abbildung 13 und 14), sahen sich die Bausparkassen einer Wachstumskrise, nicht jedoch einer Systemkrise, welche deutlich verlängerte Wartezeiten mit sich gebracht hätte, ausgesetzt. Vielmehr ist es den deutschen Bausparkassen gelungen, nicht zuletzt auch aufgrund gestiegener regulatorischer Anforderungen (z.B. durch die Einführung des Sparer-Kassen-Leistungsverhältnisses 1990) sowie durch die eigene Gestaltung der Geschäftspolitik eine derartige Krise, die das System ohne Zweifel in seiner Existenz bedroht hätte, abzuwenden. Die Bausparkassen haben vornehmlich auf zweierlei Art auf das sinkende Neugeschäft reagiert: Zum einen haben sie ihr Produktangebot durch die Einführung neuer Tarife erweitert und soweit es ihnen unter dem Korsett der Spezialgesetzgebung möglich war diversifiziert (z.B. durch Options-, Rendite-, Schnellspar- und Langzeittarife). Zum anderen haben die Bausparkassen mit der Einführung der neuen Tarife vor allem jedoch die Mindestsparguthabens auf 50 Prozent gegenüber vormals 40 Prozent erhöht. Durch geschickte Werbung und einer gezielten Absatzpolitik mithilfe ihres dichten Außendienstnetzes sowie ihrer Verbundpartner gelang es den Bausparkassen schließlich die Nachfrage auf diese neuen Tarife zu lenken, ohne dass es für die Kunden zu Wartezeitproblemen kam. Darüber hinaus profitierten die Bausparkassen ohne Zweifel davon, dass sie die staatlichen Fördermaßnahmen, vor allem die Wohnungsbauprämie, in ihre Absatzstrategie aktiv miteinbezogen haben.<sup>1074</sup> Hinzu kam die Verbreiterung der Refinanzierungsbasis, insbesondere durch den Rückgriff auf außerkollektive Mittel. Der Gesetzgeber hat durch entsprechende Anpassungen der legislativen Rahmenbedingungen allerdings nicht unwesentlich zu dieser Entwicklung beigetragen (wie gezeigt, erhielten die Bausparkassen mit Einführung des Bausparkassengesetzes 1973 die Möglichkeit umfassend Fremdgelder aufzunehmen; außerdem wurde bspw. die Laufzeit der Schuldverschreibungen mit der Bausparkassennovelle 1990 von vier auf fünf Jahre erhöht).

---

<sup>1073</sup> Vgl. Bitz/Stark (2008), S. 457-463.

<sup>1074</sup> Vgl. Kohlhoff (1984), S. 809f. Nach Kohlhoff wäre „das Bausparkassen-Finanzierungssystem [ohne die staatliche Krücke der Bausparprämien-gewährung] unter den heutigen Marktbedingungen kaum noch konkurrenzfähig.“

In Anbetracht der globalen Finanz- und Bankenkrise, die 2007 durch eine Hypothekenmarktkrise in den USA ausgelöst wurde, lässt sich festhalten, dass die Stabilität des Finanz- und Bankensystems in Deutschland nicht zuletzt auf das hier etablierte Wohnungsbaufinanzierungssystem, mit den Bausparkassen als wesentlicher Bestandteil, zurückzuführen ist, dessen übergeordnete Prinzipien am Spezialitätsprinzip ausgerichtet sind.<sup>1075</sup> Kreditfinanzierte Immobilienpreisblasen sind durch die umfassende Regulierung zwar möglich, aber in nennenswertem Umfang bislang ausgeblieben. Die Bausparkassen, die das nachrangige Wohnungsbaufinanzierungssegment bedienen, quasi den höherrisikanten *Sub-prime* Markt,<sup>1076</sup> haben wie gezeigt einen entscheidenden Beitrag an dieser Entwicklung gehabt. Denn es sind vor allem die systemimmanenten Eigenschaften des Bausparens, insbesondere der meist langjährige Vorsparprozess bei dem die Eigenkapitalbildung wichtige Anreizfunktionen im Rahmen des späteren Kreditrückzahlungsprozesses übernimmt, zusammen mit der restriktiven stets am Gläubigerschutz ausgerichteten Spezialgesetzgebung und der damit verbundenen Beschränkung der Geschäftsmöglichkeiten der Bausparkassen, die über mehrere Jahrzehnte in Deutschland die Finanzierung in diesem mit grundsätzlich erhöhten Risiken behafteten Segment zu einem Hort der Stabilität gemacht haben. Insofern ist die Rolle der Institution Bausparkasse als ein das gesamte Finanzsystem stabilisierender Faktor zu würdigen.

---

<sup>1075</sup> Vgl. zur 2007 ausgebrochenen Wirtschafts- und Finanzkrise in historischer Analogie auch Voigt (1950), S. 139. Voigt attestiert den Bausparkassen in diesem Zusammenhang: „Dennoch ist für den Charakter dieser Gruppe [der Bausparkassen; Anmerkung des Verfassers] des volkswirtschaftlichen Sparprozesses das Ergebnis in der Weltwirtschaftsdepression 1930-1933 bemerkenswert. Obwohl ein großer Teil ihrer Sparer von der Arbeitslosigkeit betroffen war, zeigten die soliden Bausparkassen im Vergleich zu anderen Banken eine verhältnismäßig günstigere Entwicklung.“

<sup>1076</sup> Vgl. Shiller (2008).

## Verzeichnis der Literatur

- ABEKEN, Gerhard (1951): Das Geld- und Bankenwesen in der Sowjetischen Besatzungszone seit der Währungsreform, Bonn.
- AKERLOF, G.A. (1970): The Market for "Lemons": Quality Uncertainty and the Market Mechanism, in: Quarterly Journal of Economics, Vol. 47, S. 488-500.
- ALBERTSHAUSER, Ulrich (2007): Kompaktlehrbuch Makroökonomie, Wirtschaftspolitik, moderne Verwaltung, Bern.
- ALCHIAN, Armen A./WOODWARD, Susan (1988): The Firm Is Dead; Long Live the Firm: A Review of Oliver E. Williamson's The Economic Institutions of Capitalism, in: Journal of Economic Literature, Vol. XXVI, March, S. 65-79.
- ALLEN, Franklin (1990): The Market for Information and the Origin of Financial Intermediation, in: Journal of Financial Intermediation, Vol. 1, S. 3-30.
- ALLENSBACHER JAHRBUCH FÜR DEMOSKOPIE (1977), Wien et al.
- AMBROSIUS, Gerold/PLUMPE, Werner/Tilly, Richard (1996): Wirtschaftsgeschichte als interdisziplinäres Fach, in: AMBROSIUS; Gerold/Petzina, Dietmar/PLUMPE, Werner (Hrsg.): Moderne Wirtschaftsgeschichte – Eine Einführung für Historiker und Ökonomen, S. 9-37, München.
- AMBROSIUS, Gerold (1998): Intensives Wachstum (1958-1965), in: Pohl, Hans (Hrsg.): Geschichte der deutschen Kreditwirtschaft seit 1945, S. 149-202, Frankfurt am Main.
- ARBEITSGEMEINSCHAFT DEUTSCHER SPARKASSEN- UND GIROVERBÄNDE UND GIROZENTRALEN (1949): Jahresbericht 1949.
- ARNOLDS, Werner (1980): Die öffentlichen Bausparkassen – ihre Stellung und Aufgabe, in: Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen, Jg. 33, Heft Nr. 19, S. 5-6.
- ARROW, Kenneth J./DEBREU, G. (1954): Existence of an Equilibrium for a Competitive Economy, in: Econometrica, Vol. 22, S. 265-290.
- ARROW, Kenneth J. (1969): „The Organization of Economic Activity: Issues Pertinent to the Choice of Market versus Non-Market Allocation“, in: The Analysis and Evaluation of Public Expenditure: The PBB-System, Joint Economic Committee, 91st Congress, 1st Session, Bd. 1, Washington D.C.
- ARROW, Kenneth J. (1970): Essays in the Theory of Risk-Bearing, Amsterdam.
- ARROW, Kenneth J. (1986): Agency and the Market, in: Arrow, K.J./Intriligator, M.D. (Hrsg.): Handbook of Mathematical Economics, Vol. 3, S. 1183-1195, Amsterdam.
- ASCHHOFF, Gunther/HENNINGSEN, Eckart (1985): Das deutsche Genossenschaftswesen. Entwicklung, Struktur, wirtschaftliches Potential, Frankfurt am Main.

- ASHAUER, Günther (1991): Von der Ersparungscasse zur Sparkassen-Finanzgruppe. Die deutsche Sparkassenorganisation in Geschichte und Gegenwart, Stuttgart.
- ASHWORTH, Herbert (1980): The Building Society Story, London.
- AUTZEN, Rainer/KEMPF, Wolfgang/VOSS, Hans Willi (1978): Determinanten der Wohnungsbaufinanzierung, in: Institut für Wohnungsbau und Stadtteilplanung (Hrsg.): IWOS-Bericht zur Stadtforschung I, Berlin.
- BALTENSPERGER, Ernst/MILDE Hellmuth (1987): Theorie des Bankverhaltens, Berlin.
- BALTENSPERGER, Ernst (1988): Die Regulierung des Banksektors, in Wirtschaftswissenschaftliches Studium (WiSt), 17 Jg., Heft 2, S. 53-57.
- BALTENSPERGER, Ernst (1996): Banken und Finanzintermediäre, in: von Hagen, J./Börsch-Supan, A./Welfes, P.J.J. (Hrsg.): Springers Handbuch der Volkswirtschaftslehre, Bd. I, S. 268-304, Berlin.
- BARNES, Paul (1984): Building Societies –The myth of mutuality, London et al.
- BARRO, R.J. (1974): Are Government Bonds Net Wealth, in: Journal of Political Economy, Vol. 82, S. 1095-1117.
- BARTH, Boris (1995): Banken und Kapitalexpert vor 1914 – Anmerkungen zum Forschungsstand der politischen Ökonomie des Kaiserreiches, in: Köhler, Manfred/Ulrich, Keith (Hrsg.): Banken, Konjunktur und Politik – Beiträge zur Geschichte deutscher Banken im 19. und 20. Jahrhundert, Essen.
- BAUMANN, Christian (1963): Das Sofortdarlehngeschäft – unter besonderer Berücksichtigung des Sofortdarlehngeschäfts des Landesbausparkasse Hessen, in: Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen, Jg. 16, Heft Nr. 14, S. 320-323.
- BAUMDICKER, Gotthard (1987): Steuervorteile und Prämienvorteile durch Bausparaufwendungen, Sparbeiträge, vermögenswirksame Leistungen und steuerbegünstigte Vermögensbeteiligungen, Berg.
- BÄUMER, Karl Ernst (1950): Die Aufsicht über die privaten Bausparkassen – Britische Zone und Bremen, in: Privates Bausparwesen, S. 145-150, Bonn.
- BAUSPARBIBLIOTHEK (1978): Die Prämienvorteile und Steuervorteile, hrsg. von Landesbausparkassen und Öffentliche Bausparkassen, 2. Auflage.
- BAUSPARKASSEN-FACHBUCH (1991), hrsg. von: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Stuttgart.
- BELLINGER, Dieter/JOKL, S./REIF, Achim (1994): Markt für Wohnungsbaufinanzierungsmittel und Wohnungsbaufinanzierung, in: Kühne-Bünig, Lidwina/Heuer, Jürgen H.B. (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 3. Auflage, S. 399-465, Frankfurt am Main.
- BELLMAN, Harold (1927): The Building Society Movement, London.

- BENSTON, George J./SMITH, Clifford W. (1976): A Transaction Cost Approach to the Theory of Financial Intermediation, in: *Journal of Finance*, Vol. 31, S. 215-232.
- BERGER, Rolf (1959): Für welche Branchen ist der Eigenheim-Besitzer ein intensiver Verbraucher?, in: *Die Absatzwirtschaft*, Heft 12, S. 610-612.
- BERGER-THIMME, Dorothea (1975): Wohnungsfrage und Sozialstaat – Untersuchungen zu den Anfängen staatlicher Wohnungspolitik in Deutschland, Dissertation, Freiburg.
- BERNDT, Holger (1987): Was sind Subventionen im Wohnungswesen? – Welchen Zwecken dienen sie?, in: *Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V. (Arnold-Knoblauch-Institut)*, Band 44, S. 2-8, Bonn.
- BERNDT, Holger (1989): Über das Bausparen zur privaten Altersvorsorge, in: *Der Langfristige Kredit*, Jg. 40, Heft 21 und 22, S. 42-45.
- BERNDT, Holger/DEGNER, Joachim/HAMM, Hartwig/Zehnder, Andreas J. (1994): Die Bausparkassen – Bausparfinanzierung und Bausparförderung, 7. Auflage, in: *Büschgen*, Hans E./Kopper, Hilmar (Hrsg.): *Taschenbücher für Geld, Bank und Börse*, Band 5, Frankfurt am Main.
- BESTER, H. (1985): Screening vs. Rationing in Credit Markets with Imperfect Information, in: *American Economic Review*, Vol. 75, S. 850-855.
- BIEG, Hartmut (1981): Gläubigerschutzprinzip, in: *Stickrodt, Georg et al. (Hrsg.): Handwörterbuch des Steuerrechts*, 2. Auflage, S. 686-689, München et al.
- BIEG, Hartmut (1983): *Bankbilanzen und Bankenaufsicht*, München.
- BIELING, Franz (1980): Die Entwicklung des Wohnungsbau als Grundlage des Bauspargeschäfts der 80er Jahre, in: *Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen*, Jg. 33, Heft 19, S. 6-10.
- BIGUS, Jochen/LANGER, Thomas/SCHIERECK, Dirk (2005): Warum gibt es Kreditsicherheiten?, in: *Kredit und Kapital*, Jg. 38, Heft 4, S. 573-617.
- BIHN, Willi R./GRÖHN, Eckard (1997): *Deskriptive Statistik – Ein Leitfaden für Wirtschaftswissenschaftler*, 2. Auflage, Köln.
- BITZ, Michael (1989): Erscheinungsformen und Funktionen von Finanzintermediären, in: *Wirtschaftswissenschaftliches Studium (WiSt)*, Jg. 18, S. 430-436.
- BITZ, Michael/STARK, Gunnar (2008): *Finanzdienstleistungen. Darstellung – Analyse – Kritik*, München.
- BLACK, F. (1970): Banking and Interest Rates in a World without Money, in: *Journal of Bank Research*, Autumn, S. 9-20.
- BLOCK, Alexander (1931): *Bausparen in England, Amerika und Deutschland*, Berlin.
- BLÜMLE, Gerold (1985): Zum heutigen Stand der Theorie des Sparens, in: *Ehrlicher, Werner/Simmert, Diethard B. (Hrsg.): Der volkswirtschaftliche Sparprozeß, zugleich Beiheft zu Kredit und Kapital*, Jg. 18, Heft 9, S. 27-52, Berlin.

- BOCK, Hartmut (1984): Das kollektive Bausparen – eine systemorientierte Betrachtung seiner Funktionsfähigkeit in einer sich ändernden Umwelt, Dissertation, Frankfurt am Main.
- BOEHME, H. (1960): Geldwertbewußtsein und Sparerverhalten, Forschungsberichte des Landes Nordrhein-Westfalen, Nr. 878, Köln et al.
- BÖHM-BAWERK, Eugen von (1909): Kapital, Kapitalzins, Zweite Abteilung: Positive Theorie des Kapitals, 3. Auflage, Innsbruck.
- BÖHME, O. (1925): Bausparkassen ohne staatliche Kontrolle. Gefährliche Experimente, in: Zeitschrift für Wohnungswesen, Nr. 23, S. 315f.
- BOLÉAT, Mark (1985): National Housing Finance Systems: A comparative study, London.
- BOLÉAT, Mark/ARMSTRONG, Ronald/FRENCH, Christopher/COOGAN, Michael (1992): Building Societies – The regulatory Framework, hrsg. von: The Building Societies Association, 3. Auflage, London.
- BORCHARDT, Knut (1971): Realkredit- und Pfandbriefmarkt im Wandel von 100 Jahren, in: 100 Jahre Rheinische Hypothekenbank, S. 105-196, Frankfurt am Main.
- BORCHARDT, Knut (1972): Die Industrielle Revolution in Deutschland, München.
- BORCHARDT, Knut (1976): Handel, Kreditwesen, Versicherung, Verkehr 1914-1970, in: Aubin, Hermann/Zorn, Wolfgang (Hrsg.): Handbuch der deutschen Wirtschafts- und Sozialgeschichte, Band 2 – Das 19. und 20. Jahrhundert, S. 862-873, Stuttgart.
- BORCHARDT, Knut (1985): Grundriß der deutschen Wirtschaftsgeschichte, 2. verbesserte Auflage, Göttingen.
- BORN, Karl-Erich (1967): Die deutsche Bankenkrise 1931, München.
- BORN, Karl-Erich (1977): Geld und Banken im 19. und 20. Jahrhundert, Stuttgart.
- BORN, Karl Erich (1983): Vom Beginn des Ersten Weltkrieges bis zum Ende der Weimarer Republik (1914-1933), in: Institut für bankhistorische Forschung e.V. (Hrsg.): Deutsche Bankengeschichte, Band 3, Vom Ersten Weltkrieg bis zur Gegenwart, S. 17-146, Frankfurt am Main.
- BORNHAUPT, Kurt Joachim von (1987): Staatliche Wohnungsbauförderung – Wohnungsbauprämien, Sonderausgabenabzug, Vermögenswirksame Leistungen, Arbeitnehmer-sparzulage, Herne/Berlin.
- BRECHT, Julius (1951): Das erste Wohnungsbaugesetz – Kommentar, Hamburg.
- BREUER, Wolfgang (1992): Finanzintermediation im Kapitalmarktgleichgewicht, Dissertation, Köln.
- BREUER, Wolfgang (1995): Finanzintermediation und Reputationseffekte, in: Kredit und Kapital, Jg. 28, S. 516-534.

- BRÖCKER, Michael (2006): Für wen Bausparen sich lohnt, in: Rheinische Post, Ausgabe vom Samstag 4. Februar 2006, Düsseldorf.
- BRUNS, G./HÄUSER, K. (1972): Die Rolle von Institutsgruppen und Kapitalsammelstellen am deutschen Kapitalmarkt, Frankfurt am Main.
- BUB, Norbert (1985): Privates Sparen in der Bundesrepublik Deutschland – Ein Rückblick, in: Ehrlicher, Werner/Simmert, Diethard B. (Hrsg.): Der volkswirtschaftliche Sparprozeß, zugleich Beiheft zu Kredit und Kapital, Jg. 18, Heft 9, S. 67-88, Berlin.
- BUCK, Hannsjörg (1971): Sparen und Vermögensbildung privater Haushalte in beiden Teilen Deutschlands – II. Teil, in: Bank-Betrieb, Heft 7 und 8, S. 271-277, Bonn.
- BUILDING SOCIETIES ASSOCIATION, THE (1984): New Legislation for Building Societies, London.
- BUNDESAUFSICHTSAMT FÜR DAS VERSICHERUNGS- UND BAUSPARWESEN – BAV (1969): Beschlußkammer-Entscheidungen vom 6.10.1969, VI 5 – 317 – 36/69, und vom 4.11.1969, VI 5 – 305 – 79 I/69.
- BUNDESGESCHÄFTSSTELLE DER LANDESBAUSPARKASSEN (2002): Bausparkassen-Fachbuch 2002/2003, Deutscher Sparkassenverlag GmbH, Stuttgart.
- BUNDESREGIERUNG (1959): Entwurf eines Gesetzes über das Kreditwesen nebst Begründung, in: Bundestags-Drucksache 3/1114 vom 25.05.1959, S. 1-47.
- BURDA, Wolfgang (1973): Probleme der Vermögensbildung durch Nachsparen, in: Ernst, Werner/Thoss, Rainer (Hrsg.): Private Vermögensbildung im Wohnungsbau, erschienen in: Materialien zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, S. 63-81, Münster.
- BURDA, Wolfgang (1985): Kapitalbildung im Wohnungsbau – Unter besonderer Berücksichtigung der Wohnungs- und Vermögenspolitik sowie der Bedeutung der Bausparkassen bei der Finanzierung von privatem Wohneigentum, in: Ehrlicher, Werner/Simmert, Diethard B. (Hrsg.): Der volkswirtschaftliche Sparprozeß, zugleich Beiheft zu Kredit und Kapital, Jg. 18, Heft 9, S. 235-250, Berlin.
- BURGER, Dirk (1987): Der Einfluß der wirtschaftlichen, sozialen und politischen Entwicklungen auf die Entfaltung der Versicherungsaufsicht im neunzehnten und zwanzigsten Jahrhundert – Eine Betrachtung für den Bereich der Individualversicherung, Dissertation, Köln.
- BURGHOF, Hans-Peter/RUDOLPH, Bernd (1996): Bankenaufsicht – Theorie und Praxis der Regulierung, Wiesbaden.
- BURGHOF, Hans-Peter (1998): Eigenkapitalnormen in der Theorie der Finanzintermediation, Dissertation, München.
- BURHOP, Carsten (2004): Die Kreditbanken in der Gründerzeit, in: Schriftenreihe des Instituts für Bankhistorische Forschung e.V., Band 21, Stuttgart.
- BÜHLER, Hans-Dieter (1965): Die Savings and Loan Associations, unter besonderer Berücksichtigung ihres Vergleichs mit den Bausparkassen, Dissertation, Mannheim.

- BÜSCHGEN, Hans E. (1983): Zeitgeschichtliche Problemfelder des Bankwesens der Bundesrepublik Deutschland, in: Institut für bankhistorische Forschung e.V. (Hrsg.): Deutsche Bankengeschichte, Band 3, Vom Ersten Weltkrieg bis zur Gegenwart, S. 351-409, Frankfurt am Main.
- BÜSCHGEN, Hans E. (1998): Währungsunion und Wiedervereinigung, in: Pohl, Hans (Hrsg.): Geschichte der deutschen Kreditwirtschaft seit 1945, S. 431-461, Frankfurt am Main.
- BÜSCHGEN, Hans E. (1998): Bankbetriebslehre – Bankgeschäfte und Bankmanagement, 5. Auflage, Wiesbaden.
- CAESAR, Rolf/HANSMEYER, Karl-Heinrich (1987): Die Deutsche Bundesbank, in: Jeserich, K.G.A. u.a. (Hrsg.): Deutsche Verwaltungsgeschichte, Band 5: Die Bundesrepublik Deutschland, S. 954-963, Stuttgart.
- CHAN, Yuk-Shee/THAKOR, Anjan V. (1987): Collateral and Competitive Equilibria with Moral Hazard and Private Information, in: Journal of Finance, Vol. 42, No. 2, June, S. 345-361.
- CHEVALIER, Thomas (2005): Ein Risikomodell für Bausparkkollektive, Dissertation, Köln.
- CIELEBACK, M. (2002): Bausparen und Optionstheorie, R. Müller GmbH, Köln.
- CLAASSEN, E.-M. (1980): Grundlagen der makroökonomischen Theorie, München.
- CLAUSSEN, Carsten Peter (2008): Gegenstand des Bankrechts, in: Claussen, Hans Peter (Hrsg.): Bank- und Börsenrecht - für Studium und Praxis, S. 6-45, München.
- CLEARY, Esmonol John (1965): The Building Society Movement, London.
- COASE, Ronald H. (1937): The Nature of the Firm, in: Economica, Vol. 4, S. 386-405.
- COASE, Ronald H. (1984): The new institutional economics, in: Journal of Institutional and Theoretical Economics, Vol. 149, S. 229-231.
- COENENBERG, Adolf Gerhard (2000): Jahresabschluß und Jahresabschlußanalyse, 17. Auflage, Landsberg am Lech.
- COMMONS, John R. (1934): Institutional Economics, New York.
- COPELAND, Thomas E./WESTON, Fred, J. (1992): Financial Theory and Corporate Policy, 3. Auflage, Reading (Massachusetts) et al.
- CULP, Dieter (1961): Gedanken zur Bausparstatistik, in: Privates Bausparwesen 1961, S. 78-88.
- DAMASCHKE, Adolf (1922): Die Bodenreform, 19. Auflage, Jena.
- DANIEL, Kurt (1952): Die neue Bundesaufsicht, in: Die Versicherungspraxis, Jg. 42, Mai 1952, Heft Nr. 1, S. 5-6.

- DEGENHART; Heinrich (1987): Zweck und Zweckmäßigkeit bankaufsichtsrechtlicher Eigenkapitalnormen, Berlin.
- DEGNER, Joachim (1968): Statistische Probleme des Bausparprozesses, in: Privates Bausparwesen 1968, S. 48-52.
- DEGNER, Joachim (1982): Wohnungspolitik. I: Wohnungsbau, in: Handwörterbuch der Wirtschaftswissenschaften, Band 9, S. 502-516, Stuttgart.
- DEGNER, Joachim/RÖHER, Alfred/WIECHERS, Rüdiger (1993): Die Bausparkassen, in Rüdhardt, Konrad (Hrsg.): Handbuch des Hypothekarkredites – Immobilienfinanzierung in Deutschland und Europa, 3. Auflage, S. 1113-1146, Frankfurt am Main.
- DEHNEN, Helmut (1983): Bauspar-Brevier, Ein Leitfaden durch die Bausparpraxis, 2. Auflage, Bonn.
- DEUTSCHE BUNDESBANK (1976): Deutsches Geld- und Bankwesen in Zahlen 1876-1975, Frankfurt am Main.
- DEUTSCHE BUNDESBANK (1960): Monatsberichte der Deutschen Bundesbank: Zur Entwicklung der Bausparkassen, S. 3-14, August 1960, Frankfurt am Main.
- DEUTSCHE BUNDESBANK (1961): Monatsberichte der Deutschen Bundesbank, August 1961, Frankfurt am Main.
- DEUTSCHE BUNDESBANK (1966): Monatsberichte der Deutschen Bundesbank: Neuere Entwicklung des Bausparkassengeschäfts, S. 3-14, Dezember 1966, Frankfurt am Main.
- DEUTSCHE BUNDESBANK (1970): Monatsberichte der Deutschen Bundesbank: Neuere Entwicklung des Bausparkassengeschäfts, S. 11-21, April 1970, Frankfurt am Main.
- DEUTSCHE BUNDESBANK (1977): Monatsberichte der Deutschen Bundesbank: Die Entwicklung der Bausparkassen in den Jahren 1975 und 1976, S. 12-21, August 1977, Frankfurt am Main.
- DEUTSCHE BUNDESBANK (1983): Monatsberichte der Deutschen Bundesbank: Neuere Entwicklungen im Bausparkassengeschäft, S. 26-35, April 1983, Frankfurt am Main.
- DEUTSCHE BUNDESBANK (1990): Monatsberichte der Deutschen Bundesbank: Entwicklungen im Bausparkassengeschäft seit Anfang der achtziger Jahre, S. 32-43, November 1990, Frankfurt am Main.
- DEUTSCHE BUNDESBANK (1999): Zur Entwicklung der privaten Vermögenssituation seit Beginn der neunziger Jahre, in: Monatsberichte 1999, 51. Jg., Januar, S. 33-50, Frankfurt am Main.
- DEWATRIPONT, Mathias/TIROLE, Jean (1993): Efficient governance structure: Implications for banking regulation, in: Mayer, Colin/Vives, Xavier (Hrsg.): Capital markets and financial intermediation, S. 12-35, Cambridge.
- DEWATRIPONT, Mathias/TIROLE, Jean (1994): The Prudential Regulation of Banks, Cambridge (Massachusetts).

- DIAMOND, Douglas W. / DYBVIG, Philip (1983): Bank Runs, Deposit Insurance, and Liquidity, in: *Journal of Political Economy*, Vol. 91, S. 401-419.
- DIAMOND, Douglas W. (1984): Financial Intermediation and Delegated Monitoring, in: *Review of Economic Studies*, Vol. 51, S. 393-414.
- DIEHL, Horst (1957): Die Bausparfinanzierung – Darstellung und Kritik der Finanzierung des Wohnungsbaues durch die deutschen Bausparkassen seit der Währungsreform, Dissertation, München.
- DIETERICH, Hartmut (1994): Bodenmarkt und Bodenpolitik, in: Kühne-Büning, L./Heuer, H.B. (Hrsg.): *Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft*, S. 315-364, Frankfurt am Main.
- DIETRICH, Diemo/Vollmer, Uwe (2005): *Finanzverträge und Finanzintermediation, Grundlagen, Modelle, Übungen*, Wiesbaden.
- DINAUER, Josef (2001): *Allfinanz – Grundzüge des Finanzdienstleistungsmarkts*, München.
- DONGES, Jürgen Bernhard (1986): Staatlicher Interventionismus in der Bundesrepublik: Umfang, Struktur, Wirkungen; in: Institut für Weltwirtschaft (Hrsg.): *Kieler Diskussionsbeiträge 119/120*, Kiel.
- DOWD, Kevin (1992): Models of Banking Instability: A Partial Review of the Literature, in: *Journal of Economic Surveys*, Vol. 6, S. 107-132.
- DOWD, Kevin (1993): *Laissez-faire Banking*, London et al.
- DUESENBERY, J. (1949): *Income, Saving and The Theory of Consumer Behavior*, Cambridge (Massachusetts).
- DÜRRE, G. (1973): Möglichkeiten und Grenzen der Bankenaufsicht, Referat auf der 19. Kreditpolitischen Tagung der Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen zum Thema „Der Staat und die Banken“, 23.11.1973, Frankfurt am Main.
- EBERSTADT, Rudolf (1917): *Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage*, 3. Auflage, Jena.
- EDELMANN, Ralf/MILDE, Hellmuth/WEIMERSKIRCH, Pierre (1988): Agency-Beziehungen und Kontrakt-Design: Problem, Lösung, Beispiel, in: *Kredit und Kapital*, Jg. 21, Heft 1, S. 1-27.
- EEKHOFF, Johann (1985): Kapitalfehlenlenkung durch unproduktive Wohnungsbauinvestition, in: *Der Langfristige Kredit*, Jg. 36, Heft 2, S. 36-40.
- EEKHOFF, Johann (1991): Wohneigentumspolitik (1,2), in: *Der langfristige Kredit*, Heft 12/13, Jg. 42, S. 372-376 und S. 404-409.
- EEKHOFF, Johann (1993): *Wohnungspolitik*, Tübingen.

- EICHENGREEN, Barry (2008): Die Parallelen zur Asien-Krise, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, Ausgabe Nr. 227 vom Samstag, 27. September 2008, S. 11, Frankfurt am Main.
- EICKHOF, N. (1986): Theorien des Markt- und Wettbewerbsversagens, in Wirtschaftsdienst, Jg. 66, Nr. 10, S. 468-476.
- EMGE, Emil (1958): Sparkassen im Bauspargeschäft, in: Der Volkswirt, 45. Folge, Beilage zu Heft 43 vom 25. Oktober 1958, S. 46-47.
- ENGELHARD, H.A. (1984): Verfassungsrecht und Rechtspolitik, in: Bulletin der Bundesregierung Nr. 132 vom 3.11.1984, S. 1166.
- ENGELS, Wolfram/GUTOWSKI, Armin/HAMM, Walter/MÖSCHEL, Wernhard/STÜTZEL, Wolfgang/WEIZSÄCKER, Carl Christian von/WILLGERODT, Hans (Kronberger Kreis) (1984): Mehr Markt in der Wohnungswirtschaft, in: Schriftenreihe des Frankfurter Instituts für wirtschaftspolitische Forschung e.V., Band 7, 7. Juni 1984, Bad Homburg vor der Höhe.
- ENGLERT, Walter (1976): Plädoyer für eine verstärkte Eigentumsförderung, in: Deutsche Wohnungswirtschaft, Jg. 28, Heft 1, S. 24-26.
- EPPE, Paul (1973): Die Kooperationspolitik der deutschen Bausparkassen, in: Mülhaupt, Ludwig (Hrsg.): Schriftenreihe des Instituts für Kreditwesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Wiesbaden.
- ERDLAND, Alexander (1981): Eigenkapital und Einlegerschutz bei Kreditinstituten – Eine funktions- und abbildungstheoretische Analyse, in: Voigt, Fritz (Hrsg.): Untersuchungen über das Spar-, Giro-, und Kreditwesen – Abteilung A: Wirtschaftswissenschaft, Band 108, Berlin.
- ERLEI, Mathias/LESCHKE, Martin/SAUERLAND, Dirk (1999): Neue Institutionenökonomik, Stuttgart.
- EULER, M. (1971): Sparmotive, Sparziele und Sparneigung privater Haushalte, in: Wirtschaft und Statistik, Heft 2, S. 137ff.
- EVERSMANN, Rudolf-Wilhelm (1949): Versicherungsaufsicht und Verwaltungsgerichtsbarkeit, in: Versicherungswirtschaft, Nr. 7 vom 1. April 1949, Jg. 4, S. 127-129, Karlsruhe.
- EXO, Reinhold (1967): Die Entwicklung der sozialen und ökonomischen Struktur der Ersparnisbildung in der Bundesrepublik Deutschland, in: Voigt, Fritz (Hrsg.): Untersuchungen über das Spar-, Giro- und Kreditwesen. Schriften des Instituts für das Spar-, Giro- und Kreditwesen an der Universität Bonn, Band 31, Berlin.
- FAMA, Eugene (1985): What's different about banks?, in: Journal of Monetary Economics, Vol. 15, S. 29-39.
- FAMA, Eugene/JENSEN, Michael (1983): Separation of Ownership and Control, in: Journal of Law and Economics, Vol. 26, S. 301-325.
- FAUST, Helmut (1977): Geschichte der Genossenschaftsbewegung, Frankfurt am Main.

- FEIN, Erich (1965): Die Wettbewerbssituation der Bausparkassen in der Bundesrepublik, Dissertation, Nürnberg.
- FELDERER, Bernhard (1991): Demographische Einflüsse auf den Sparprozeß, in: Krümmel, Hans-Jacob/Rehm, Hannes/Simmert, Diethard B. (Hrsg.): Allfinanz – Strukturwandel an den Märkten für Finanzdienstleistungen, S. 75-95, Berlin.
- FELDERER, Bernhard/HOMBURG, Stefan (1999): Makroökonomik und neue Makroökonomik, 7. Auflage, Berlin et al.
- FELDMAN, Gerald D. (1995): Die Deutsche Bank vom Ersten Weltkrieg bis zur Weltwirtschaftskrise 1914-1933, in: Die Deutsche Bank 1870-1995 hrsg. von: Gall, Lothar/Feldman, Gerald D./James, Harold/Holtfrerich, Carl-Ludwig/Büschgen, Hans E., München.
- FISCHER, Reinfried (2007): Aufsicht über Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute, in: Schimansky, Herbert/Bunte, Hermann-Josef/Lwowski, Hans-Jürgen (Hrsg.): Bankrechts-Handbuch, Band 2, 3. Auflage, S. 2158-2350, München.
- FLENDER, A./HOLLATZ, J.W. (1969): Wohnungsbau im Spiegel der Zeit – Soziale, technische, finanzielle und städtebauliche Aspekte einer großen Aufgabe, Hannover.
- FOGEL, Robert W. (1964): Railroads and American Economic Growth, Baltimore.
- FOGEL, Robert W. (1970): Die neue Wirtschaftsgeschichte. Forschungsergebnisse und Methoden, Köln.
- FRANK, Thomas H. (1981): Die Bau- und Sparvereine in Deutschland und Europa um die Jahrhundertwende, in: Die Bank, Heft 3, S. 134-137.
- FRANKE, Günter/HAX, Herbert (2004): Finanzwirtschaft des Unternehmens und Kapitalmarkt, 5. Auflage, Berlin et al.
- FREIXAS, R./ROCHET, J.-C. (1997): Microeconomics of Banking, Cambridge (Massachusetts).
- FRIEDMAN, Milton (1957): A Theory of the Consumption Function, Princeton.
- FRIEDMAN, Milton (1973): Die Gegenrevolution in der Geldtheorie, in: Kalmbach, P. (Hrsg.): Der neue Monetarismus, München.
- FRIES, Karl (1968): Öffentliche Bausparkassen – Rechtliche und wirtschaftliche Darstellung.
- FRITSCH, Michael/ WEIN, Thomas/ EWERS; Hans-Jürgen (1993): Marktversagen und Wirtschaftspolitik. Mikroökonomische Grundlagen staatlichen Handelns, München.
- FRITZ, Ernst (1952): Währungs- sowie Währungsumstellungsprobleme und Versicherungsaufsicht, in: Rohrbeck, Walter (Hrsg.): 50 Jahre materielle Staatsaufsicht nach dem Gesetz vom 12.5.1901, Bd. 1, S. 147-193, Berlin.
- FROMM, G.E./GOLDBERG, A. (1966): Versicherungsaufsichtsgesetz und Bundesaufsichtsgesetz – Kommentar, Berlin.

- GEIGER, Helmut (1962): Presseinformation vom 12. November 1962, Bonn, abgedruckt in: Der langfristige Kredit, Jg. 13, Nr. 24, S. 539-541.
- GEIGER, Helmut (1964): Dauerhafte Basis für die Bausparkassen – Bausparkassengesetz muß die Funktionsfähigkeit der Bausparkassen erhalten, in: Die Sparkasse, Jg. 81, Heft 17/18, S. 265-268.
- GEIGER, Helmut (1965): Bausparkassengesetz soll enges Spezialgesetz bleiben – Gegenüberung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates, in: Die Sparkasse, Jg. 82, Heft 3, S. 132-134.
- GEIGER, Helmut (1985): Ziele der staatlichen Förderung der Vermögensbildung – Eine kritische Betrachtung, in: Ehrlicher, Werner/Simmert, Diethard B. (Hrsg.): Der volkswirtschaftliche Sparprozeß, zugleich Beiheft zu Kredit und Kapital, Jg. 18, Heft 9, S. 533-545, Berlin.
- GEIGER, Helmut (1992): Die deutsche Sparkassenorganisation, in: Büschgen, Hans E./Kopper, Hilmar (Hrsg.): Taschenbücher für Geld, Bank und Börse, Band 15, 2. Auflage, Frankfurt am Main.
- GERKE, W./PHILIPP, F (1985): Finanzierung, Stuttgart et al.
- GIERKE, Otto von (1868): Rechtsgeschichte der deutschen Genossenschaft, in: Gierke, Otto von (1868): Das deutsche Genossenschaftsrecht, 1. Band, Berlin.
- GLANDORF, Karl-Heinz (1988): Marktanteilsermittlung bei Bausparkassen – Die Vergleichbarkeit bei den einzelnen Geschäftsgrößen und die Kriterienauswahl für die Marktstellung insgesamt, Dissertation, Stuttgart.
- GOEDECKE, Wolfgang/KERL, Volkher/SCHOLZ, Helmut (1997): Die deutschen Hypothekenbanken Pfandbrief – Realkredit – Kommunalkredit, in: Büschgen, Hans E./Kopper, Hilmar (Hrsg.): Taschenbücher für Geld, Bank und Börse, Band 12, 4. Auflage, Frankfurt am Main.
- GOETZ, Robert (1954): Leistung und Standort der öffentlichen Bausparkassen im deutschen Spar- und Kreditsystem, in: Die Sparkasse, Jg. 71, Heft 20, S. 293-295.
- GOLDBERG, V.P. (1976): Regulation and Administered Contracts, in: The Bell Journal of Economics, Vol. 7, S. 426-448.
- GOLIN, Jonathan (2001): The Bank Credit Analysis Handbook – A Guide for Analysts, Bankers and Investors, Singapore.
- GORTON, G. (1992): Banking panics, in: Eatwell/Milgate/Newman (1992): Bd. 1, S. 146f.
- GOSDEN, Peter H.J.H. (1961): The Friendly Societies in England 1815-75, Manchester.
- GOSS, Horst (1992): Volkswirtschaftliche Konsequenzen der Allfinanz unter besonderer Berücksichtigung des Bank-, Bauspar- und Versicherungswesens, Dissertation, Darmstadt.

- GOTTWALD, Rainer (1985): Der Geschäftsverlauf der Bausparkassen als Konjunkturindikator, Dissertation, Ludwig-Maximilian-Universität, München.
- GRAMER, Wolfgang (1983): Das Wartezeitproblem der Bausparkassen – Eine kritische Analyse der Theorie des kollektiven Kreditsparsystems, Dissertation, Berlin.
- GRAML, Hermann (1985): Die Alliierten und die Teilung Deutschlands. Konflikte und Entscheidungen 1941-1948, Frankfurt am Main.
- GRASS, R.-D./STÜTZEL, W. (1983): Volkswirtschaftslehre – Eine Einführung auch für Fachfremde, München.
- GREENBAUM, Stuart I./THAKOR, Anjan V. (1995): Contemporary Financial Intermediation, Fort Worth (Texas) et al.
- GREISLER, Peter (1989): Die gesetzliche Rentenversicherung sollte eine langfristige verlässliche Basis für die private Vorsorgeplanung sein, in: Handelsblatt vom 6. Juni 1989, S. 46.
- GRIER, Waymond A. (2001): Credit Analysis of Financial Institutions, London.
- GRILL, Hannelore/PERCZYNSKI, Hans (1996): Wirtschaftslehre des Kreditwesens, 7. Auflage, Bad Homburg vor der Höhe.
- GRÜNER, Hans-Peter (2008): Wirtschaftspolitik – Allokationstheoretische und politisch-ökonomische Analyse, Berlin.
- GURLEY, J.G./SHAW, E.S. (1955): Financial Aspects of Economic Development, in: American Economic Review, Vol. 45, S. 515-538.
- GURLEY, J.G./SHAW, E.S. (1960): Money in a Theory of Finance, Baltimore.
- GURLEY, J.G./SHAW, E.S. (1967): Financial Structures and Economic Development, in: Economic Development and Cultural Change, Vol. 15, S. 257-268.
- GUTTENTAG, J./ HERRING, R. (1992): Loan loss reserves on third world debt, in: Eatwell/Milgate/Newman (Hrsg.), Bd. 2, S. 608f.
- HAFEMANN, Bernhard (1999): Anmerkungen zu teilvariablen Bausparverträgen, in: Der Langfristige Kredit, Jg. 50, Heft 24, S. 806-809.
- HAIN, Thomas (1995): Das Verhalten der Banken bei der Baufinanzierungsvergabe auf dem Wohnungsmarkt unter Berücksichtigung staatlicher Subventionierung, Dissertation, Regensburg.
- HANSMEYER, Karl-Heinrich (1974): Transferzahlungen an Unternehmen (Subventionen), in: Neumark, Fritz (Hrsg.): Handbuch der Finanzwissenschaft, Band 1, 3. neubearbeitete Auflage, S. 959-996, Tübingen.
- HANSMEYER, Karl-Heinrich (1998): Das Kreditwesen der deutschen Besatzungszonen (1945-1948), in: Pohl, Hans (Hrsg.): Geschichte der deutschen Kreditwirtschaft seit 1945, S. 1-22, Frankfurt am Main.

- HÄPKE, Ulrich (1994a): Nachfrager und Nachfrageverhalten an den Wohnungsmärkten, in: Kühne-Büning, L./Heuer, H.B. (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 95-123, Frankfurt am Main.
- HÄPKE, Ulrich (1994b): Gesellschaftspolitische Aspekte des Wohnens, in: Kühne-Büning, L./Heuer, H.B. (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 177-198, Frankfurt am Main.
- HÄRTEL, Hans-Hagen (1984): Wohnungsbau – nützlich aber nicht produktiv, in: Wirtschaftsdienst, 64. Jg., Heft 5, S. 234-236.
- HART, O. (1995): Firms, Contracts and Financial Structure, Oxford University Press, Ch. 5.
- HARTMANN-WENDELS, Thomas/ PFINGSTEN, Andreas/ WEBER, Martin (2000): Bankbetriebslehre, 2. Auflage, Berlin et al.
- HARTMANN-WENDELS, Thomas/ PFINGSTEN, Andreas/ WEBER, Martin (2004): Bankbetriebslehre, 3. Auflage, Berlin et al.
- HARTMANN-WENDELS, Thomas (1990): Zur Integration von Moral Hazard und Signaling in finanzierungstheoretischen Ansätzen, in: Kredit und Kapital, 23 Jg., S. 228-250.
- HÄUSER, Karl (1998): Gründung der Bank deutscher Länder und Währungsreform, in: Pohl, Hans (Hrsg.): Geschichte der deutschen Kreditwirtschaft seit 1945, S. 23-58, Frankfurt am Main.
- HAYEK, Friedrich August von (1945): The Use of Knowledge in Society, in: American Economic Review, Vol. 35, S. 519-530.
- HAYEK, Friedrich August von (1977): Entnationalisierung des Geldes, Mohr, Tübingen.
- HEINSOHN, Gunnar (2008): Die Verführung zur globalen Zockerei, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, Nr. 98 vom Samstag, 26. April 2008, S. 15, Frankfurt am Main.
- HELLWIG, Martin (1991): Banking, Financial Intermediation and Corporate Finance, in: Giovannini, Alberto/Mayer, Colin (Hrsg.): European Financial Integration, S. 35-63, Cambridge.
- HELMSTÄDTER, Ernst (1974): Wirtschaftstheorie, 1. Band, München.
- HELMSTÄDTER, Ernst (1984): Kapitalfehllenkung durch Wohnungsbau? – Gutachten im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V. Bonn, Münster.
- HELMSTÄDTER, Ernst (1992): Die Bausparfinanzierung und die Schaffung von Wohneigentum. Kurzfassung eines Gutachtens für den Verband der Privaten Bausparkassen, abgedruckt in: Privates Bausparwesen 1992, S. 64-78, Bonn.
- HENNING, Friedrich-Wilhelm (1974): Das industrialisierte Deutschland 1914-1972, in: Henning, Friedrich-Wilhelm (Hrsg.): Wirtschafts- und Sozialgeschichte, Band 3, Paderborn.

- HENNING, Friedrich-Wilhelm (1991): Handbuch der Wirtschafts- und Sozialgeschichte Deutschlands, Band 1, Deutsche Wirtschafts- und Sozialgeschichte im Mittelalter und in der frühen Neuzeit, Paderborn.
- HENZE, Werner (1972): Grundzüge der Geschichte des Sparkassenwesens, in: Henze-Schmidt (Hrsg.): Grundriß für die Sparkassenarbeit, Teil 1, Stuttgart.
- HENZLER, Reinhold (1966): Genossenschaftsplanung und Genossenschaftsprinzipien, in: Fünfte Internationale Genossenschaftswissenschaftliche Tagung Hamburg 1966. Thema: Planung im Genossenschaftswesen, hrsg. vom Institut für Genossenschaftswesen an der Universität Hamburg, S. 136-145, Göttingen.
- HIRSCH, Ulrich (1993): Handbuch Bausparen – Hausbau, Haus- und Wohnungskauf, Modernisierung, Geldanlage, 3. Auflage, Düsseldorf.
- HOFFMANN, Rudolf (1951): 5 Jahre Zonenamt des RAA, in: Zeitschrift für das Versicherungswesen, S. 84-85, Hamburg.
- HOFFMANN, Josef (1954): Die öffentlichen Bausparkassen als Teil der Sparkassenorganisation, in: Die Sparkasse, Jg. 71, Heft 20, S. 290-292.
- HOFFMANN, Josef (1954a): Die jüngste Etappe der Verbandsgeschichte 1954-1957, in: Die Sparkasse, Jg. 74, 1957, S. 213-215.
- HOFFMANN, Josef (1954b): Die öffentlichen Bausparkassen als Teil der Sparkassenorganisation, in: Sparkasse, Jg. 71, Heft 20 vom 15. Oktober 1954, S. 290-293.
- HOFFMANN, Josef (1964): Für ein fortschrittliches Bausparkassengesetz, in: Die Sparkasse, Jg. 81, Heft 17/18, S. 259-260.
- HOFFMANN, Walther G. (1931): Stadien und Typen der Industrialisierung. Ein Beitrag zur quantitativen Analyse wirtschaftshistorischer Prozesse, Jena.
- HOFFMANN, Walter (1955): Zur Frage der ältesten deutschen Sparkasse, in: Die Sparkasse, Jg. 71, Heft 10, S. 149-150.
- HOFMANN, Gottfried (1968): Die Wettbewerbssituation zwischen privaten und öffentlichen Bausparkassen, in: Der langfristige Kredit, Jg. 19, Nr. 16, S. 461-462.
- HOFMANN, Gottfried (1971): Wechselbeziehungen zwischen Bausparkassen und Banken, in: Der langfristige Kredit, Jg. 22, S. 510-514.
- HOLMSTROM, B. (1982): Moral Hazard in Teams, in: Bell Journal of Economics, Vol. 13, S. 324-340.
- HOLTFRERICH, Carl-Ludwig (1995): Die Deutsche Bank vom Zweiten Weltkrieg über die Besatzungsherrschaft zur Rekonstruktion, in: Gall, Lothar/Feldman, Gerald D./James, Harold/Holtfrerich, Carl-Ludwig/Büschgen, Hans E. (Hrsg.): Die Deutsche Bank 1870-1995, S. 409-578, München.
- HONOLD, Eduard (1956): Die Bankenaufsicht, Dissertation, Mannheim.

- HÖRNER, Heinz (1958): Die Stellung der privaten Bausparkassen in der Kreditwirtschaft, Dissertation, Mannheim.
- HORSTMANN, Theo (1985): Über „das schlechteste Bankensystem der Welt“. Die interalliierten Auseinandersetzungen über amerikanische Pläne zur Reform des deutschen Bankwesens 1945/46, in: Bankhistorisches Archiv, Jg. 11, S. 3-27.
- HOWES, Eric G. (1965): Britische Bausparkassen, in: Die Sparkasse, Jg. 82, Heft 16, S. 341-345.
- HUBER, Victor Aimé (1854): Reisebriefe aus England im Sommer 1854, in: Huber, Victor Aimé (1855): Genossenschaftliche Briefe aus Belgien, Frankreich und England, Band 2, Hamburg.
- HÜBNER, Otto (1854): Die Banken, Leipzig.
- HUHLE, F. (1958): Sparwille und Sparfähigkeit als Komponenten der Spartätigkeit, in: Voigt, F. (Hrsg.): Beiträge zur Theorie des Sparens und der wirtschaftlichen Entwicklung, Berlin.
- HUMMEL, Detlev (1998): Das Kreditwesen in der Deutschen Demokratischen Republik, in: Pohl, Hans (Hrsg.): Geschichte der deutschen Kreditwirtschaft seit 1945, S. 355-429, Frankfurt am Main.
- IGELBRINK, Helmut (1977): Die Liquiditäts- und Gewinnplanung der Bausparkassen, Dissertation, Münster.
- INSTITUT FÜR BESATZUNGSFRAGEN (1949): Einwirkungen der Besatzungsmächte auf die westdeutsche Wirtschaft, Tübingen.
- JACHMICH, Gabriele (1995): Die Geschichte des Hessischen Sparkassen- und Giroverbandes, in: Schriftenreihe des Instituts für bankhistorische Forschung e.V., Band 18, Frankfurt am Main.
- JÄGER, G. (1968): Entwicklung der sekundären Finanzierungsinstitute in der Bundesrepublik Deutschland und ihre Bedeutung für die Zentralbankpolitik, Tübingen.
- JAFFEE, D.M./RUSSELL, Th. (1976): Imperfect Information, Uncertainty, and Credit Rationing, in: Quarterly Journal of Economics, Vol. 90, S. 651-666.
- JAMES, Harold (1985): The Reichsbank and Public Finance in Germany 1924-1933: A Study of the Politics of Economics during the Great Depression, in: Schriftenreihe des Instituts für bankhistorische Forschung e.V., Band 5, 1985, Frankfurt am Main.
- JASCHINSKI, H. (1968): Grundkredit und Kapitalmarkt in der Konjunktur, in: Schneider, H.K. (Hrsg.): Wohnungs- und Städtebau in der Konjunktur, Münster, S. 157-181.
- JENKIS, Helmut (1970a): Strukturwandlungen in der Realkreditwirtschaft, 1. Spezialitätsprinzip versus Universalbankprinzip, in: Der Langfristige Kredit, Jg. 21, Heft 12, 2. Ausgabe, S. 343-355.

- JENKIS, Helmut (1970b): Strukturwandlungen in der Realkreditwirtschaft, 2. Die ordnungspolitische Umstrukturierung, in: Der Langfristige Kredit, Jg. 21, Heft 17, 1. Ausgabe, S. 487-504.
- JENKIS, Helmut (1981): Die Mietenpolitik zwischen Ökonomie und Ideologie, Wohnungsbau, Band 32.
- JENKIS, Helmut (1995): Grundlagen der Wohnungsbaufinanzierung, in: Eilenberger, Guido (Hrsg.): Lehr- und Handbücher zu Geld, Börse, Bank und Versicherung, München.
- JENKIS, Helmut (2001): Kompendium der Wohnungswirtschaft, München.
- JOHANNSEN, Kai (2008): Subprime trifft Unternehmen, in: Börsen-Zeitung, Nr. 22 vom Freitag, 1. Februar 2008, S. 8.
- JOKL, Stefan (1985): Die Entwicklung der privaten Bausparkassen nach dem Krieg, in: Der langfristige Kredit, Jg. 36, Heft 21/22, S. 674-679.
- JOKL, Stefan (1994): Bausparkassen, in: Kühne-Bühning, Lidwina/Heuer, Jürgen H.B.: Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 3. Auflage, S. 432-437, Frankfurt am Main.
- JOKL, Stefan (2009): In den eigenen vier Wänden – Missverständnisse bei der Wohneigentumsquote, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, Ausgabe Nr. 73 vom 27. März 2009, S. 45, Frankfurt am Main.
- JOKL, Stefan/Zehnder, Andreas (2001): Wohneigentumsbildung, in: Jenkis, Helmut (Hrsg.): Kompendium der Wohnungswirtschaft, S. 392-418, München.
- INFRA TEST (1992): Die Eigentumsbildung im Wohnungsbau, Gemeinschaftserhebungen mit dem BMBau 1980-1992, München.
- KANE, E.J. (1985): The gathering crisis in the federal deposit insurance, MIT Press series on the regulation of economic activity, Cambridge (Massachusetts).
- KANE, E.J. (1986): Appearance and Reality in Deposit Insurance; the case for Reform, in: Journal of Banking and Finance, Vol. 10, S. 175-188.
- KANE, E.J. (1987): Interaction of Financial and Regulatory Innovation, in: American Economic Review, Papers and proceedings, Vol. 77, S. 328-334.
- KANE, E.J. (1991): Financial Regulation and Market Forces, mimeo, Vortrag an der Jahrestagung der Schweizerischen Gesellschaft für Statistik und Volkswirtschaft.
- KAUFMAN, George G. (1992): Bank contagion: Theory and Evidence, FRB of Chicago, Working Paper 92-13, Chicago.
- KAUFMAN, George G. (1994): Bank Contagion: A Review of the Theory and Evidence, in: Journal of Financial Services Research, Vol. 8, S. 123-150.
- KEINE, Friedrich-Michael (1993): Überlegungen zur Reform der Einlagensicherung in Deutschland, in: Boening, Dieter/Hockmann, Heinz J. (Hrsg.): Bank- und Finanzma-

- nagement – Marketing – Rechnungswesen – Finanzierung. Reflexionen aus der Praxis. Joachim Süchting zum 60. Geburtstag, S. 81-103, Wiesbaden.
- KELLENBENZ, Hermann (1981): Deutsche Wirtschaftsgeschichte Band II – Vom Ausgang des 18. Jahrhunderts bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges, München.
- KERL, Volker (1994): Bankaufsichtliche Anforderungen an den Realkredit – Prinzipien der Wertermittlung und Darlehensgewährung unter Berücksichtigung der §§11 und 12 Absatz 1 und 2 des Hypothekendarlehensgesetzes, München.
- KERN, Hanns (1986): Die Wohnungsbaufinanzierung in England und Deutschland durch private Realkreditinstitute und ihre Refinanzierung, Dissertation, Mainz.
- KEYNES, John Maynard (1936): The General Theory of Employment, Interest and Money, London.
- KINDERMANN, Elmar (1987): Zur Rechtfertigung der kreditwirtschaftlichen Bereichsaufnahme nach § 102 GWB, in: Helmrich, Herbert (Hrsg.): Wettbewerbspolitik und Wettbewerbsrecht, S. 277-298, Köln et al.
- KIOCK, Ernst (1975): Wohnungsbaufinanzierung, 2. Auflage, in: Möhring, Philipp/Rittershausen, Heinrich (Hrsg.): Taschenbücher für Geld, Bank und Börse, Band 48, Frankfurt am Main.
- KLAUSNER, M./ WHITE, L.J. (1993): Bank regulatory reform and bank structure, in: Klausner/White (Hrsg.): Structural change in banking, S. 1-17, Homewood (Illinois).
- KLEIN, B. (1974): The Competitive Supply of Money, in: Journal of Money, Credit, and Banking, Vol. 3, S. 423-453.
- KLEIN, Benjamin/CRAWFORD, Robert G./ALCHIAN, Armen A. (1978): Vertical Integration, Appropriable Rents, and the Competitive Contracting Process, in: The Journal of Law and Economics, Vol. XXI, S. 297-325.
- KLEINHANS, Joachim (1967): Bankenaufsicht, in: Benning, Bernhard et al. (Hrsg.): Enzyklopädisches Lexikon für das Geld-, Bank- und Börsenwesen, Frankfurt am Main.
- KLEINSCHMIDT, Herbert (1934): Geschichte, Ideengehalt und sozialökonomische Bedeutung des Bausparkassenwesens, Leipzig.
- KLUGE, Arnd Holger (1991): Geschichte der deutschen Bankgenossenschaften – Zur Entwicklung mitgliederorientierter Unternehmen, in: Der Wissenschaftliche Beirat des Instituts für bankhistorische Forschung e.V. (Hrsg.) (Schriftleitung: Gabriele Jachmich), Band 17, Frankfurt am Main.
- KNAB, Bernhard (2000): Erweiterungen von Hidden-Markov-Modellen zur Analyse ökonomischer Zeitreihen, Dissertation, Köln.
- KNOBLOCH, Bernd (2007): Backsteinportfolien gehören endgültig der Vergangenheit an, in: Börsenzeitung, Nr. 192 vom Samstag, 6. Oktober 2007, S. B1.
- KOCH, Waldemar (1935): Zwecksparen und Zwecksparunternehmen. Entwicklung und Stand des Zwecksparwesens, Berlin.

- KOFNER, Stefan (2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, München.
- KOHLHASE, Detlef (1970): Die Geschäftspolitik der öffentlichen Bausparkassen – eine Analyse der Bestimmungsfaktoren der Geschäftspolitik und der Möglichkeiten geschäftspolitischer Einflußnahme auf die Marktposition der öffentlichen Bausparkassen, Dissertation, Hamburg.
- KOHLHOFF, Hartmut (1984): Die Bausparkassen im Strukturwandel, in: Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen, Jg.37, 17. Heft, S. 14-19.
- KONDRATIEFF, Nikolai (1926): Die langen Wellen der Konjunktur. Archiv für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik, Band 56, S. 573-609.
- KORNEMANN, Rolf (1977): Mehr Chancengleichheit bei der Eigentumsbildung, in: Stadtbauwelt, Nr. 54 vom 30.6.1977, S. 799f.
- KORNEMANN, Rolf (1978): Eigenheim und Mietshaus, in: Laupsien, Hermann (Hrsg.): Wo Wohnen – Wie Bauen? – Überlegungen zu unserer zukünftigen Lebensgestaltung, S. 126-139, Düsseldorf.
- KORNEMANN, Rolf (2001): Die wohnungspolitischen Zielsetzungen in den Regierungserklärungen, in: Jenkis, Helmut (Hrsg.): Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4. Auflage, S. 123-143, München.
- KORSCH, Fritz (1940): Die Reichsaufsicht über die privaten Bausparkassen, in: Lehmann, Werner (Hrsg.): Beiträge zur Entwicklung des privaten Bausparwesens, S. 117-180, Berlin.
- KORSCH, Fritz (1950): Die Aufsicht über die privaten Bausparkassen – Berlin, in: Privates Bausparwesen, S. 154-160, Bonn.
- KÖSTER, Jörn/MEZLER, Johannes (1979): Wohneigentumsquote – Bestimmungsgründe der Wohneigentumsquote in den Ländern Belgien, Dänemark, Frankreich, Großbritannien, USA, Bundesrepublik Deutschland, in: Schriftenreihe „Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik“ hrsg. vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Koblenz.
- KRAHN, Arved (1955): Technik des deutschen Bausparens, hrsg. im Selbstverlag der Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot Gemeinnützige Gesellschaft mbH, Ludwigsburg.
- KRÄKEL, Matthias (2004): Organisation und Management, 2.Auflage, Tübingen.
- KRAKOWSKI, M. (1988): Theoretische Grundlagen der Regulierung, in: Krakowski, M. (Hrsg.): Regulierung in der Bundesrepublik Deutschland, S. 19-116, Hamburg.
- KRELLE, W./SCHUNCK, J./SIEBKE, J. (1968): Überbetriebliche Ertragsbeteiligung der Arbeitnehmer, Band II, Tübingen.
- KROLL, Joseph (1940). Der Wandel des Genossenschaftsgedankens, Dissertation, Breslau.
- KROSIGK, Lutz Graf Schwerin von (1974): Staatsbankrott, Göttingen.

- KRÜMMEL, Hans-Jacob (1975a): Bankpolitische Normen und ihre Wirkungen auf das Bankgeschäft, in: Mitteilungen aus dem Bankseminar der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Nr. 14, Bonn.
- KRÜMMEL, Hans-Jacob (1975b): Bankpolitische Normen und ihre Wirkungen auf das Bankgeschäft, in: Kredit und Kapital, Jg. 8, Heft 4, S. 524-548.
- KÜHNE-BÜNING, Lidwina (1994): Besonderheiten des Wirtschaftsgutes Wohnung und seiner Nutzungsleistungen, in: Kühne-Bühning, Lidwina/Heuer, Jürgen H.B. (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 3-17, Frankfurt am Main.
- KÜHNE-BÜNING, Lidwina (1994): Wohnungsmarkt im System der Marktwirtschaft, in: Kühne-Bühning, Lidwina/Heuer, Jürgen H.B. (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 56-71, Frankfurt am Main.
- KÜHNE-BÜNING, Lidwina (1994): Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in ihren gesamtwirtschaftlichen Zusammenhängen, in: Kühne-Bühning, Lidwina/Heuer, Jürgen H.B. (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 138-159, Frankfurt am Main.
- KÜHNE-BÜNING, Lidwina (1994): Historische Entwicklung und Ausgangslage auf den Wohnungsmärkten nach dem 2. Weltkrieg, in: Kühne-Bühning, Lidwina/Heuer, Jürgen H.B. (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 200-217, Frankfurt am Main.
- KÜHNE-BÜNING, Lidwina (1994): Direkte Förderung des Wohnungsbaus nach dem II. Wohnungsbaugesetz, in: Kühne-Bühning, Lidwina/Heuer, Jürgen H.B. (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 240-279, Frankfurt am Main.
- KÜHNE-BÜNING, Lidwina (1994): Indirekte Förderung des Wohnungsbaus im Rahmen der Steuergesetzgebung, in: Kühne-Bühning, Lidwina/Heuer, Jürgen H.B. (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 279-283, Frankfurt am Main.
- KÜNG, Emil (1964): Eigentum und Eigentumspolitik, Tübingen-Zürich, 1964.
- KÜTING, Karlheinz/WEBER, Claus-Peter (2001): Die Bilanzanalyse, 6. Auflage, Stuttgart.
- KUZNETS, Simon (1946): National product since 1869, and national income, a summary of findings, National Bureau of Economic Research, New York.
- LANG, Werner (1929): Oekonomische Wirkungen der deutschen Wohnungspolitik der Nachkriegszeit auf die Bauwirtschaft insbesondere auf die Baukapitalbildung, Dissertation, Dresden.
- LANGER, Eberhard (1965): Wüstenrot – Eine Idee setzt sich durch, Stuttgart.
- LANGER, Peter (1991): Neue rechtliche Rahmenbedingungen für das Bausparkassengeschäft, in: Die Sparkasse, Jg. 108, Heft 3, S. 130-135.
- LAUX, Hans (1973a): Das neue Aufsichtsrecht der Bausparkassen, in: Der Langfristige Kredit, Jg. 24, Heft 10, S. 283-292.

- LAUX, Hans (1973b): Das kollektive Bausparen, Heidelberg.
- LAUX, Hans (1974): Der wartezeitverkürzende Einfluß von Darlehensverzichten in der Bausparpraxis, in: Der Langfristige Kredit, Jg. 25, Heft 13, S. 417-419.
- LAUX, Hans (1976): Mieten oder Bauen – eine finanzielle Vergleichsbetrachtung, in: Bank-Betrieb, Heft 12, S. 457-462.
- LAUX, Hans (1981): Bauen oder Mieten? – Ein verallgemeinerter und aktualisierter Vergleich, in: Der langfristige Kredit, Jg. 32, Heft 8, S. 239-245.
- LAUX, Hans (1983): Über die Sparintensitäten im Bausparen, in: Der langfristige Kredit, Jg. 34, Heft 3, S. 71-75.
- LAUX, Hans (1985a): Fortgeschrittene Bausparteknik, Heidelberg.
- LAUX, Hans (1985b): Bausparen und Lebensversicherung – Versuch eines Vergleichs, in: Versicherungswirtschaft, Jg. 40, Heft 20, S. 1308-1316.
- LAUX, Hans (1985c): Bausparen und Lebensversicherung – Versuch eines Vergleichs, in: Versicherungswirtschaft, Jg. 40, Heft 21, S. 1409-1415.
- LAUX, Hans (1994): Das gemeinschaftliche Bausparen in seiner deutschen Ausprägung innerhalb und außerhalb unserer Grenzen, in: Müller, Wolfgang/Stöhr, Jochen (Hrsg.): Frankfurter Vorträge zum Versicherungswesen, Band 26, 1994, Karlsruhe.
- LAUX, Hans (2005): Die Bausparfinanzierung, 7. Auflage, Frankfurt am Main.
- LAUX, Helmut (2003), Wertorientierte Unternehmensführung und Kapitalmarkt, Berlin et al.
- LEE, Yong-Sung (1992): Die Bausparkassen in Deutschland und die Wohnungsbank in Korea als Instrumente der Wohnungspolitik, Dissertation, Köln.
- LEHMANN, Werner (1949a): Bausparkassen und Versicherungsaufsicht, in: Versicherungswissenschaft, Jg. 4, Nr. 23, 1949, S. 488-489.
- LEHMANN, Werner (1949b): Perspektiven im Bausparkassenwesen, in: Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen, Jg. 2, Heft 8, S. 14-15.
- LEHMANN, Werner (1950a): Die Aufsicht über die privaten Bausparkassen – Bundesaufsicht, in: Privates Bausparwesen, S. 160-166, Bonn.
- LEHMANN, Werner (1950b): Ausgleichsforderungen und Liquidität der privaten Bausparkassen, in: Privates Bausparwesen, S. 167-171, Bonn.
- LEHMANN, Werner (1954): Bausparkassen als Kreditinstitute, in: Privates Bausparwesen, S. 78-81, Bonn.
- LEHMANN, Werner (1958): 25 Jahre Steuerbegünstigung des Bausparens, in: Privates Bausparwesen 1958, S. 44-56. Nachdruck aus: Der Volkswirt, Wirtschafts- und Finanzzeitung, Beilage Bausparen zu Nr. 43/1958, Frankfurt am Main.

- LEHMANN, Werner (1960): Zum materiellen Aufsichtsrecht der privaten Bausparkassen, in: Privates Bausparwesen 1960, S. 52-56, Bonn.
- LEHMANN, Werner (1962): Elemente eines Bausparkassengesetzes, in: Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen, Jg. 15, Heft 23, S. 1081-1084.
- LEHMANN; Werner (1965): Die außerkollektive Refinanzierung der Bausparkassen nach dem Entwurf eines Bausparkassengesetzes, in: Privates Bausparwesen, S. 53-65, Bonn.
- LEHMANN, Werner (1970a): Die Bausparkassen, in: Möhring, Philipp/Rittershausen, Heinrich (Hrsg.): Taschenbücher für Geld, Bank und Börse, 4. Auflage, Frankfurt am Main.
- LEHMANN, Werner (1970b): Das Spezialitätsprinzip in dem Entwurf eines Bausparkassengesetzes, in: Privates Bausparwesen, S. 47-55, Bonn.
- LEHMANN, Werner (1971): Wohnungsbau braucht Bausparförderung, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, S. 112ff.
- LEHMANN, Werner (1972): Der Leidensweg des Bausparkassengesetzes, in: Privates Bausparwesen, S. 42-51, Bonn.
- LEHMANN, Werner (1973): Zum Bausparkassengesetz, in: Privates Bausparwesen, S. 33-37, Bonn.
- LEHMANN, Werner (1978): Zur kreditwirtschaftlichen Funktionsentwicklung der privaten Bausparkassen – zugleich ein Beitrag zur Unternehmensgeschichte der Heimstatt, in: Laupsien, Hermann (Hrsg.): Wo Wohnen – Wie Bauen? – Überlegungen zu unserer zukünftigen Lebensgestaltung, S. XIII-XXII, Düsseldorf.
- LEHMANN, Werner (1980): Das neue Bauspar-ABC – Wörterbuch des Bausparwesens, 2. Auflage, Bonn.
- LEHMANN, Werner (1983): Abriß der Geschichte des deutschen Bausparwesens, hrsg. von Zink, Achim, Bonn.
- LEHMANN, Werner/SCHÄFER, Otto (1973): Bausparkassengesetz und Bausparkassenverordnung – Kommentar, Bonn.
- LEHMANN, Werner/SCHÄFER, Otto (1977): Bausparkassengesetz und Bausparkassenverordnung – Kommentar, 2. neubearbeitete und erweiterte Auflage, Bonn.
- LEHMANN, Werner/SCHÄFER, Otto/CIRPKA, Ekkehard (1987): Bausparkassengesetz und Bausparkassenverordnung – Kommentar, 3. neubearbeitete und erweiterte Auflage, Bonn.
- LEHMANN, Werner/SCHÄFER, Otto/CIRPKA, Ekkehard (1992): Bausparkassengesetz und Bausparkassenverordnung – Kommentar, 4. neubearbeitete und erweiterte Auflage, Bonn.
- LEHNER, Alfred (1987): Aus Senioren „nochmal“ Bausparer machen?, in: Der Langfristige Kredit, Jg. 38, Heft 24, S. 14.

- LELAND, Hayne E./PYLE, David H. (1977): Informational Asymmetries, Financial Structure and Financial Intermediation, in: Journal of Finance, Vol. 32 (Heft 2), S. 371-387.
- LINTNER, John (1965a): The valuation of risk assets and the selection of risky investments in stock portfolios and capital budgets, in: Review of Economics and Statistics, Vol. 47, S. 13-37.
- LINTNER, John (1965b): Security Prices, Risk, and Maximal Gains from Diversification, in: Journal of Finance, Vol. 20, S. 587-615.
- LOENICKER, G. (1950): Die Aufsicht über die privaten Bausparkassen – Amerikanische Zone, in: Privates Bausparwesen, S. 151-154, Bonn.
- LOWINSKI, L. (1964): Grundlagen, Zielsetzungen, und Methoden der Wohnungspolitik in der sozialen Marktwirtschaft, Sonderveröffentlichung des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Köln.
- LÜDERS, Rolf (1939): Die Struktur der Bauspartarife unter besonderer Berücksichtigung der Vertragszeiten und Wartezeiten, in: Beiträge zur Bausparmathematik, Curt Hermann Weise Verlag, S. 7-34, Berlin.
- LÜTGE, F.(1949): Wohnungswirtschaft, 2. Auflage, Stuttgart.
- LÜTGE, F. (1952): Finanzierungsprobleme des Wohnungsbaues in Westdeutschland seit der Währungsreform, in: Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Bd. 164, S. 129f., Stuttgart.
- MACKSCHEIDT, Klaus/DEICHMANN (1982): Zur Leistungsfähigkeit von Subventionen in der Wohnungswirtschaft – Effizienzanalyse allokativer und distributiver Effekte staatlicher Transfers für die Wohnungswirtschaft, in: Schriften des Instituts für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft, Frankfurt am Main.
- McKILLOP, Donal/FERGUSON, Charles (1993): Building Societies: Structure, Performance and Change, Bodmin (Cornwall).
- MARCUS, Paul (1976): Jahreszeitliche Schwankungen der Bauspartätigkeit in der Bundesrepublik Deutschland, in: Der Langfristige Kredit, 27. Jg., Heft 10, S. 297-303.
- MARKOWITZ, H. (1952): Portfolio Selection, in Journal of Finance, Vol. 7, S. 77-91.
- MARKOWITZ, H. (1959): Efficient Diversification of Investments, New York.
- MAYER, Helmut (1981): Das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen, in: Randel, Edgar (Hrsg.): Ämter und Organisationen der Bundesrepublik Deutschland, Band 51, Düsseldorf.
- MAYER, Helmut (1982): Das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen, in: Wirtschaftswissenschaftliches Studium (WiSt), Jg. 11, Heft 3, S. 124-128.
- MAYLAND, Paul F. (1993): Bank Operating Credit Risk. Assessing and Controlling Credit Risk in Bank Operating Services, Chicago.

- MEIER, Werner (1929): Die gesetzliche Regelung des Bauzwecksparens, in: Reichsarbeitsblatt, II (1929), S. 181-185.
- MEIER, Werner (1938): Das Bausparwesen, Eberswalde et al.
- METZ, Matthias (2008): Das Bausparen trotz der Finanzkrise, in: Börsen-Zeitung, Ausgabe Nr. 32 vom 15. Februar 2008, S. 8.
- MICHAELIS, Kurt (1950): Bausparkassenaufsicht, in: Die Sparkasse, Jg. 67, Heft 24, S. 329-330.
- MICHAELIS, Kurt (1963): Bausparkassenaufsicht vor der Wende – Aus Sicht der öffentlichen Bausparkassen, in: Die Sparkasse, Jg. 80, Heft 8, S. 115-119.
- MICHAELIS, Kurt (1971): Erste und zweite Hypothek – Konkurrenten oder Partner?, in: Der Langfristige Kredit, Jg. 22, S. 489-491.
- MIERHEIM, Horst/WICKE, Lutz (1978): Die personelle Vermögensverteilung in der Bundesrepublik Deutschland, Tübingen.
- MILGROM, Paul/Roberts, John (1992): Economics, Organization, and Management, New Jersey.
- MILLER, Merton H. (1977): Debt and Taxes, in: Journal of Finance, Vol. 32 (2), S. 261-275.
- MISHKIN, Frederic S./EAKINS, Stanley G. (1999): Financial Markets and Institutions, 3. Auflage, Reading (Massachusetts) et al.
- MODIGLIANI, F./BRUMBERG, R. (1954): Utility Analysis and the Consumption Function: An Interpretation of Cross-Section Data, in: Kurihara, K. K. (Hrsg.): Post-Keynesian Economics, S. 388-437, New York.
- MODIGLIANI, F./MILLER, M. H. (1958): The Cost of Capital, Corporation Finance, and the Theory of Investment, in: American Economic Review (1958), Vol. 48, S. 261-297.
- MÖHRING, Philipp/ NIRK, Rudolf (1976): Das Kreditwesengesetz, 7. neu bearbeitete Auflage, in: Möhring, Philipp/Rittershausen, Heinrich (Hrsg.): Taschenbücher für Geld, Bank und Börse, Band 6, Frankfurt am Main.
- MORSCHBACH, Marcel (1981): Struktur ausländischer Bankensysteme: USA, in: Hein, Manfred (Hrsg.): Schriftenreihe des Instituts für Banken und Industrie, Geld und Kredit der Freien Universität Berlin, Berlin.
- MÖLLER, Alex (1950): Um eine einheitliche Versicherungsaufsicht, in: Versicherungswirtschaft, Jg. 5, Heft Nr. 2, S. 23-24.
- MÖLLER, Hans (1961): Zur Vorgeschichte der DM, Basel et al.
- MÖLLER, Hans (1976): Die westdeutsche Währungsreform von 1948, in: Deutsche Bundesbank (Hrsg.): Währung und Wirtschaft in Deutschland 1876-1975, S. 433-483, Frankfurt am Main.

- MÖSCHEL, Wernhard (1975): Bankenrecht und Wirtschaftsordnung, in: Der Betriebsberater, Heft 23, S. 1025-1030.
- MOSSIN, Jan (1966), Equilibrium in a capital asset market, in: *Econometrica*, Vol. 34, S. 768-783.
- MÜHLBACH, Wilhelm (1977): Die neuen Rechnungslegungsvorschriften für Bausparkassen, in: *Privates Bausparwesen*, S. 65-72, Bonn.
- MÜLLER, Peter (1971): Bausparen – ein gesellschaftspolitisches Instrument, in: *Der Langfristige Kredit*, Jg. 22, S. 496-498.
- MÜLLER, Peter (1978): Der Irrtum der Vermögensbildung, in: *Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen*, Jg. 31, Heft 21, S. 1-2.
- MÜLLER, Angelika (1991): Die Mindestreserve: Ausgestaltung und Wandlungen eines Instrumentes der deutschen Zentralbank seit 1948, Dissertation, Köln.
- MÜLLER, Helmut (1990): *Schlaglichter der deutschen Geschichte*, Bonn.
- MÜLLER, Martin L. (1999): *Bausparen in Deutschland zwischen Inflation und Währungsreform 1924-1948*, München.
- MÜLLER, Reinhold (1999a): Bausparkassen – Ende der Beschaulichkeit, in: *Versicherungswirtschaft*, Jg. 44, Heft 21, S. 1632-1635.
- MÜLLER-ARMACK, A. (1947): *Wirtschaftslenkung und Marktwirtschaft*, Hamburg.
- MÜLLER-ARMACK, A. (1956): Soziale Marktwirtschaft, in: Beckerath, E. von/Brinkmann, C./Gutenberg, E. u.a. (Hrsg.): *Handwörterbuch der Sozialwissenschaften (HdSW)*, Band 9, S. 390-392, Stuttgart et al.
- MÜLLER, J./VOGELSANG, I. (1979): *Staatliche Regulierung*, Baden-Baden.
- MURA, Jürgen (1995): *Entwicklungslinien der deutschen Sparkassengeschichte II – Sparkassen in der Geschichte*, Abteilung 3: Forschung; Band 9, Stuttgart.
- NACHTMANN, Hans Heinrich (1984): Das Für und Wider staatlicher Investitionen in den Wohnungsbau und die Wohnversorgung, in: Siebert, Horst (Hrsg.): *Intertemporale Allokation*, Frankfurt am Main.
- NADLER, Michael (2001): Internationale Wohnungsfinanzierung – Rentabilität und Risiken des Privatkundengeschäfts unter Beachtung der Wohneigentumsförderung und Inflationsunsicherheit, in: Eilenberger, Guido (Hrsg.): *Lehr- und Handbücher zu Geld, Börse, Bank und Versicherung*, München.
- NEFIODOW, Leo A. (1996): Der sechste Kondratieff – Wege zur Produktivität und Vollbeschäftigung im Zeitalter der Information, Sankt Augustin.
- NEUBERGER, Doris (1994): *Kreditvergabe durch Banken: mikroökonomische Theorie und gesamtwirtschaftliche Implikationen*, Tübingen.

- NORTH, Douglass C. (1974): Beyond the New Economic History, in: The Journal of Economic History, Vol. 34/1, S. 1-7.
- NORTH, Douglass C. (1981): Structure and Change in Economic History, New York et al.
- NORTH, Douglass C. (1986): The New Institutional Economics, in: Journal of Institutional and Theoretical Economics, Vol. 142/1, S. 230-237.
- OELSNER, Jobst-Michael (1984): Marketing der Bausparkassen, Dissertation, Frankfurt am Main.
- ORTWEIN, Hubertus (1964): Die besonderen Risiken und Sicherungen der Bausparkassen, Dissertation, Köln.
- OSADNIK, Susanne (2008): Wenn Sparen teuer wird, in: Financial Times Deutschland, Sonderbeilage Baufinanzierung vom Donnerstag, 3. April 2008, S. A4, Hamburg.
- o.V. (1948): Einheitliche Versicherungsaufsicht – Westdeutsche Koordinierung als Notbehelf, in: Versicherungswirtschaft, Jg. 3, Heft Nr. 12, S. 173-174.
- o.V. (1949): Die Aufsicht über die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen, in: Versicherungswirtschaft, Jg. 4, Heft Nr. 17, S. 356.
- o.V. (1950): Das Verhältnis von Ersparnis und Investition, in: Die Sparkasse, 4.Jahrgang, Heft 2 vom 15.Januar 1950, S. 15-18, Frankfurt am Main.
- o.V. (1951): 1. DVO zum Bundesaufsichtsgesetz?, in: Versicherungswirtschaft, Jg. 6, Heft Nr. 20 vom 15.10.1951, S. 434.
- o.V. (1951a): Die Tätigkeit der Militärregierungen auf dem Gebiet des Versicherungswesens vor der Wiedererrichtung der deutschen Versicherungsaufsichtsbehörde, in: Deutsche Zeitung, S. 106, Hamburg.
- o.V. (1952): Der Ballast: Ausgleichsforderungen, in: Der langfristige Kredit, Jg. 3, Heft 20, Oktober 1952.
- o.V. (1954): Die öffentlichen Bausparkassen in der deutschen Sparkassenorganisation, in: Die Sparkasse, Jg. 71, Heft 20, S. 341.
- o.V. (1959): Neue Häuser wecken neuen Bedarf – Wie haben sich die Vorstellungen vom Haus und Heim gewandelt?, in: Die Absatzwirtschaft, Heft 9, S. 402-404.
- o.V. (1961): Die Wohnungsbaugenossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland, bearbeitet vom Seminar für Genossenschaftswesen der Universität zu Köln, hrsg. vom Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, Köln.
- o.V. (1966): Sparförderung und Bauspargesezt-Entwurf, in: Versicherungswissenschaft, Jg. 21, Nr. 6, S. 336.
- o.V. (1977): Bausparkassen – Halali für Füchse?, in: Zeitschrift für das Gesamte Kreditwesen, Jg. 30, 2. Heft, S. 3-4.

- o.V. (1979): Bausparen – Wer wird gefördert?, in: Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen, Jg. 32, 8. Heft, S. 4.
- o.V. (1991): Bausparkassenfachbuch 1991, hrsg. von der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Bonn, Deutscher Sparkassen und Giroverlag, Stuttgart.
- o.V. (2007): Sand im Getriebe, in: Handelsblatt, Ausgabe Nr. 247 vom 21. bis 26. Dezember 2007, S. 8-9, Düsseldorf.
- PEEMÖLLER, Volker H. (2003), Bilanzanalyse und Bilanzpolitik, 3. Auflage, Wiesbaden.
- PELLENS, Bernhard/CRASSELT, Nils/ ROCKHOLTZ, Carsten (1998), Wertorientierte Entlohnungssysteme für Führungskräfte – Anforderungen und empirische Evidenz -, in: Pellens, Bernhard (Hrsg.): Unternehmenswertorientierte Entlohnungssysteme, S. 1-29, Stuttgart.
- PELZMAN, S. (1976): Towards a More General Theory of Regulation, in: Journal of Law and Economics, Vol. 19, S. 211-240.
- PENZKOFER, Peter (1974): Inflation – Ein Bestimmungsfaktor des Sparverhaltens?, in: Bankbetrieb, Heft 3, S. 123-126.
- PENZKOFER, Peter (1975): Der Bausparer in Inflation und Rezession, in: Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V. (Arnold-Knoblach-Institut) (Hrsg.): Vermögensbildung durch Wohnungsbau und Wohnungserwerb, S. 3-15, Bonn.
- PFEIFFER, Ulrich (1975): Vermögenspolitik im Wohnungssektor, in: Privates Bausparwesen, S. 39-46, Bonn.
- PIETSCH, Eduard (1963): Grundzüge des Entwurfs eines Bausparkassengesetzes, in: Privates Bausparwesen, S. 64-78, Bonn.
- PICOT, Arnold/DIETL, Helmut/FRANCK, Egon (2008): Organisation: eine ökonomische Perspektive, 5. Auflage, Stuttgart.
- PIERENKEMPER, Toni (1996): Umstrittene Revolutionen – Industrialisierung im 19. Jahrhundert, Frankfurt am Main.
- PIERENKEMPER, Toni (2000): Unternehmensgeschichte – Eine Einführung in ihre Methoden und Ergebnisse, in: Pierenkemper, Toni (Hrsg.): Grundzüge der modernen Wirtschaftsgeschichte, Band 1, Stuttgart.
- PIERENKEMPER, Toni (2005): Wirtschaftsgeschichte – Eine Einführung – oder: Wie wir reich wurden, München.
- PIERENKEMPER, Toni (2007): Wirtschaftsgeschichte, in: Goertz, Hans-Jürgen (Hrsg.): Geschichte – Ein Grundkurs, 3. revidierte und erweiterte Auflage, S. 413-430, Reinbek bei Hamburg.
- PLENER, Ernst von (1873): Englische Baugenossenschaften, Wien.

- PLÜCKEBAUM, Rudolf (1956): Zur Frage des Depositenrechts privater Bausparkassen, in: Die Sparkasse, Jg. 73, Heft 7, S. 103-106.
- POHL, Hans (1998): Die Wohnungsbaufinanzierung der Sparkassen von den Anfängen bis zur Gegenwart, in: Wissenschaftsförderung der Sparkassenorganisation e.V., Bonn (bearbeitet von Mura, Jürgen): Sparkassenhistorisches Symposium 1997: Die Wohnungsbaufinanzierung der Sparkassenorganisation – historische Entwicklung und Zukunftsperspektiven, S. 29-54.
- POHL, Hans (2004): Kredit- und Versicherungswesen, in: Schulz, Günther/Buchheim, Christoph/Fouquet, Gerhard/Gömmel, Rainer/Henning, Friedrich-Wilhelm/Kaufhold, Karl-Heinrich/Pohl, Hans (Hrsg.): Sozial- und Wirtschaftsgeschichte: Arbeitsgebiete – Probleme – Perspektiven. 100 Jahre Vierteljahresschrift für Sozial- und Wirtschaftsgeschichte, S. 147-173, Wiesbaden.
- POHL, Manfred (1976): Einführung in die Deutsche Bankengeschichte – Die Entwicklung des gesamten deutschen Kreditwesens, in: Möhring, Philipp/Rittershausen, Heinrich (Hrsg.): Taschenbücher für Geld, Bank und Börse, Band 79, Frankfurt am Main.
- POHL, Manfred (1982): Festigung und Ausdehnung des deutschen Bankenwesens zwischen 1870 und 1914, in: Institut für bankhistorische Forschung e.V. (Hrsg.): Deutsche Bankengeschichte, Band 2, Frankfurt am Main.
- POHL, Manfred (1983): Die Entwicklung des privaten Bankwesens nach 1945 – Die Kreditgenossenschaften nach 1945, in: Institut für bankhistorische Forschung e.V. (Hrsg.): Deutsche Bankengeschichte, Band 3, Vom Ersten Weltkrieg bis zur Gegenwart, S. 207-276, Frankfurt am Main.
- POHL, Manfred (1984): Zerschlagung und Wiederaufbau der deutschen Großbanken, 1945-1957, in: Deutsche Bank (Hrsg.): Beiträge zu Wirtschafts- und Währungsfragen und zur Bankgeschichte, Nr. 1-20, S. 361-372, Mainz.
- POSNER, R.A. (1974): Theories of Economic Regulation, in: Bell Journal of Economics and Management Science, Vol. 5, S. 335-358.
- PRATT, John W. (1964): Risk Aversion in the Small and in the Large, in: Econometrica, Vol. 32, S. 122-136.
- PRICE, Seymour J. (1958): Building Societies – Their Origin and History, London.
- PRIEWASSER, Erich (2001): Bankbetriebslehre, 7. Auflage, München.
- PRIVATES BAUSPARWESEN 1950-1991, hrsg. vom Verband der Privaten Bausparkassen, Bonn.
- PRÖHL, Hans (1935): Reichsgesetz über das Kreditwesen – Kommentar, Mannheim et al.
- PRÖLß, Erich (1946a): Übergangs-Aufsichtsrecht, in: Versicherungswirtschaft, Jg. 2, Heft 2, Juli 1946, S. 5-7.
- PRÖLß, Erich (1946b): Die Zersplitterung der Aufsicht – eine Gefahr für den Wiederaufbau der deutschen Versicherung, in: Versicherungswirtschaft, Jg. 2, Heft 1, Juni 1946, S. 5-7.

- PRÖLß, Erich (1957): Versicherungsaufsichtsgesetz und Nebengesetze – Beck'sche Kurz-Kommentare, Band 15, 2. Auflage, München et al.
- RAAB, Gustav (1985): Sparverhalten und Wirtschaftsdenken – Aktuelle pädagogische Aspekte, in: Ehrlicher, Werner/Simmert, Diethard B. (Hrsg.): Der volkswirtschaftliche Sparprozeß, zugleich Beiheft zu Kredit und Kapital, Heft 9, S. 333-361, Berlin.
- RAISER, Ludwig (1950): Versicherungsaufsicht durch den Bund, in: Versicherungswirtschaft, Nr. 9 vom 1. Mai 1950, Jg. 5, S. 178-179, Karlsruhe.
- RAMSER, Hans-Jürgen (1972): Sparverhalten und Vermögenspolitik, in: Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft, Band 128.
- REINBOTHE, Hermann/WETTER, Alfons/BEYER, Heinz (1949): Umstellungsgesetz. Gesetz Nr. 63. Drittes Gesetz zur Neuordnung des Geldwesens, Stuttgart.
- REINBOTHE, Hermann (1951): Das Währungsrecht der Bausparkassen, Bonn et al.
- RICHTER, E.W. (1954): Sparkassen und öffentliche Bausparkassen, in: Sparkasse, Heft 20, S. 301-302.
- RICHTER, Rudolph (1994): Institutionen ökonomisch analysiert – Zur jüngeren Entwicklung auf dem Gebiet der Wirtschaftstheorie, Tübingen.
- RIEBELL; Claus (2006): Die Praxis der Bilanzauswertung, 8. Auflage, Stuttgart.
- ROHDE-LIEBENAU, Wolfram (1973): Spartentrennung als Ordnungsprinzip der Versicherungsaufsicht, Dissertation, München.
- RÖHER, Alfred (1967): Die öffentlichen Bausparkassen im Jahre 1966 – Entwicklung und Probleme, in: Die Sparkasse, Jg. 84, Heft 4, S. 51-54.
- RÖHER, Alfred (1981a): Faire Wettbewerber – keine Gegner, Gedanken zum deutschen Bausparkassenmarkt, in: Beiträge zur Theorie und Praxis des Bausparwesens, Festschrift zum 25-jährigen Dienstjubiläum von Rechtsanwalt Robert Lebok, Eigenverlag der Bausparkasse Schwäbisch-Hall.
- RÖHER, Alfred (1981b): Die LBS-Gruppe: Fünfzig Jahre öffentliche Bausparkassen, in: Der langfristige Kredit, Jg. 32, Heft 20, S. 637-639.
- ROSTOW, Walt W. (1960): The Stages of Economic Growth: A non-Marxist Manifesto, Cambridge.
- RUBLÈ, Hans-Jürgen (1987): Die staatliche Förderung des Bausparens – Die Funktion des Bausparens bei der Vermögensbildung, Dissertation, Saarbrücken.
- RUDOLPH, Karlheinz (1979): Die Kooperation der Genossenschaftsbanken und der Bausparkasse Schwäbisch-Hall im Kreditbereich, in: Der langfristige Kredit, Jg. 30, Heft 21 und 22, S. 682-684.

- RUDOLPH, Bernd (1984): Kreditsicherheiten als Instrumente zur Umverteilung und Begrenzung von Kreditrisiken, in: Zeitschrift für betriebswirtschaftliche Forschung, Jg. 36, S. 16-43.
- SAMUELSON, P.A. (1946): Lord Keynes and the General Theory, in: *Econometrica*, Vol. 14, S. 187-200.
- SARTOR, Franz (1986): Zur Kooperation zwischen Banken und ungebundenen Bausparkassen, in: *Der Langfristige Kredit*, Jg. 37, Heft 15, S. 6-8.
- SAUNDERS, A. (1987): The interbank market, contagion effects and international financial crisis, in: Portes, R./Swoboda, A. (Hrsg.): *Threats to International Financial Stability*, S. 196-231, Cambridge (Massachusetts).
- SCHÄFER, Walter (1984): Baufinanzierung im Verbund: Neue Wege auf bewährtem Fundament, in: *Der Langfristige Kredit*, Jg. 35, Heft 21 und 22, S. 686-690.
- SCHÄFER, Otto (1990): Lebensversicherung und Bausparen als Elemente der Vorsorge, Vortrag am 9.11.1990 an der Universität Karlsruhe anlässlich eines Kolloquiums für Professor Dr. Hans Laux, abgedruckt in: *Versicherungswirtschaft*, Jg. 45, Heft 24, S. 1494-1496.
- SCHÄFER, Otto (1991): Parallelen und Unterschiede in Aufsichtsrecht und –praxis bei Versicherungsunternehmen und Bausparkassen, in: *Versicherungswirtschaft*, Jg. 46, Heft 5, S. 257-262.
- SCHÄFER, Otto (1993): Positionierung einer Bausparkasse, in: Brunner, Wolfgang und Volath, Johannes (Hrsg.): *Handbuch Finanzdienstleistungen*, Stuttgart.
- SCHÄFER-LEHNEN, Angela (1981): Marktorientierte strategische Planung bei Bausparkassen, in: Büschgen, H.E./Rittershausen, H./Pleyer, K./Klug, U./Meyer-Cording, U. (Hrsg.): *Kölner Bankwirtschaftliche Studien*, Band 5, Dissertation, Köln.
- SCHATTSCHEIDER, Gerhard (1951): Das Versicherungsaufsichtsgesetz in seiner Entwicklung von der Reichsaufsicht zur Bundesaufsicht, Dissertation, Hamburg.
- SCHILDT, Axel (1996): „... für die breiten Schichten des Volkes.“ Zur Planung und Realisierung des „Sozialen Wohnungsbaus“ in der Bundesrepublik Deutschland 1950-1960, in: SIEGRIST, Hannes/STRÅTH, Bo (Hrsg.): *Wohnungsbau im internationalen Vergleich – Planung und gesellschaftliche Steuerung in den beiden deutschen Staaten und in Schweden 1945-1980*, S. 7-23, Leipzig.
- SCHLOMANN, Heinrich (1991): Der Einfluß von Lebenszyklus und Familiensituation auf das Sparverhalten, in: Krümmel, Hans-Jacob/Rehm, Hannes/Simmert, Diethard B. (Hrsg.): *Allfinanz – Strukturwandel an den Märkten für Finanzdienstleistungen*, S. 97-120, Berlin.
- SCHMID, Jürgen (1979): Die Bausparkassen in der Bundesrepublik Deutschland – Ein Beitrag zum Wettbewerb im Realkreditsektor, in: Röper, Burkhardt (Hrsg.): *Aachener ökonomische Studien*, Band 1, Dissertation, Frankfurt am Main.

- SCHMITT, Thomas (2009): Bausparen wiederentdeckt – Bausparkassen erlebten 2008 ihr zweitbestes Jahr – Kunden schätzen ihre Sicherheit, in: Handelsblatt, Ausgabe Nr. 9 vom Mittwoch, 14. Januar 2009, S. 22, Düsseldorf.
- SCHMITT-LERMANN, Hans (1950): Die Aufsicht über die öffentlich-rechtlichen Wettbewerbsanstalten, in: Versicherungswirtschaft, Jg. 5, Nr. 4 vom 15. Februar 1950, S. 70-72.
- SCHMITTGEN, Fred (1977): Die Förderung von Wohneigentum in der öffentlichen Wohnungsbauförderung der Bundesrepublik Deutschland, in: Friauf, Karl Heinrich/Hansmeyer, Karl-Heinrich/Mohnen, Heinz/Flender, August (Hrsg.): Schriften des Instituts für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität Köln, Band 47, Bonn.
- SCHMITZ-MORKRAMER, Gerd (1987): Bausparen in der Deutschen Bank, in: Der Langfristige Kredit, Jg. 38, Heft 6, S. 26-28.
- SCHMÖLDERS, Günter (1947): Die Zigarettenwährung, in: Kölner Universitätszeitung, Jg. 2, Heft 4/5, S. 70-71.
- SCHNAPP, Michael (1994): Besteuerung der Immobilie und der Immobilienwirtschaft, in: Kühne-Bühning, Lidwina/Heuer, Jürgen H.B.: Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 3. Auflage, S. 623-743, Frankfurt am Main.
- SCHNEIDER, Paul (1931): Bausparen, Dissertation, Köln.
- SCHNEIDER, Manfred (1973): Gesetz über Bausparkassen, Frankfurt am Main.
- SCHOLTENS, L. J. R. (1993): On the Foundations of Financial Intermediation: A Review of the Literature, in: Kredit und Kapital, Jg. 26, S. 112-141.
- SCHORK, Ludwig (1961): Nochmals: Die Bausparkassen und das KWG, in: Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen, Jg. 14, Heft 24, S. 1158-1159.
- SCHÖNMANN, Hans Günther (1993): Geschichte des deutschen Hypothekarkredits, in: Rüchardt, Konrad (Hrsg.): Handbuch des Hypothekarkredits – Immobilienfinanzierung in Deutschland und Europa, S. 823-981, Frankfurt am Main.
- SCHÖNBERG, Rainer/LERBS, Hartmut (1989): Strategen müssen jetzt an die Front!, in: Versicherungswirtschaft, Jg. 44, Heft 15, S. 977-985.
- SCHREMPER, Ralf/PÄLCHEN, Oliver (2001): Wertrelevanz rechnungswesenbasierter Erfolgskennzahlen, in: Die Betriebswirtschaft, Band 61, S. 542-559.
- SCHRÖDER, Dietrich (1993): Finanzdienstleistungen von Bausparkassen – Partnerschaft in einem Finanzverband, in: Brunner, Wolfgang L. und Vollath, Johann (Hrsg.): Handbuch Finanzdienstleistungen, S. 236-244, Stuttgart.
- SCHUMPETER, J.A. (1912): Theorie der wirtschaftlichen Entwicklung, Leipzig.
- SCHÜLER, H. (1963): Funktionelle und institutionelle Differenzierungen zwischen Sparformen, in: Privates Bausparwesen, S. 86-92, Bonn.

- SCHULZ, Günther (1994): Wiederaufbau in Deutschland – Die Wohnungspolitik in den Westzonen und der Bundesrepublik von 1945-1957, Düsseldorf.
- SCHULZ, Günther (1998): Die Wohnungsbaufinanzierung der Landesbausparkassen, in: Wissenschaftsförderung der Sparkassenorganisation e.V., Bonn (bearbeitet von Mura, Jürgen): Sparkassenhistorisches Symposium 1997: Die Wohnungsbaufinanzierung der Sparkassenorganisation – historische Entwicklung und Zukunftsperspektiven, S. 89-125.
- SCHULZE, Konrad (1985): Ein ökonometrischer Ansatz zur Erklärung des Bausparens, Dissertation, Karlsruhe (zugleich in: Zink, Achim (Hrsg.): Karlsruher Studien, Band 1, Bonn.
- SCHULTZE-DELITZSCH, Hermann (1858): Das deutsche Assoziationswesen, in: Thorwart, Friedrich von (Hrsg.): Hermann Schultze-Delitzsch's Schriften und Reden, 1. Band (1909), S. 270-294, Berlin.
- SCHUSTER, Leo (1996): Theorie und Politik der Banken im Wandel, München.
- SCHWABE, H. (1960): Das Verhältnis von Miethe und Einkommen in Berlin, Ludwigshafen.
- SCHWÄBISCH-HALL (2006): 75 Jahre Bausparkasse Schwäbisch Hall – Die Architektur des Erfolges, Weißenhorn.
- SCHWERDTFEGGER, Werner (1962): Die Begünstigungen der Kreditinstitute und der Bausparkassen bei den direkten Steuern, Dissertation, Köln.
- SEIFERT, Ekkehard (1984): Privilegierung und Regulierung. Ein Beitrag zur ordnungspolitischen Problematik branchenorientierter Strukturpolitik, Baden-Baden.
- SHARPE, William F. (1964): Capital asset prices: A theory of market equilibrium under conditions of risk, in: Journal of Finance, Vol. 19, S. 425-442.
- SHILLER, Robert J. (2008): The subprime solution: How today's global financial crisis happened, and what about to do about it, Princeton.
- SIEBERT, Hartmut (1977): Refinanzierungsprobleme von Bausparkassen, in: Voigt, Fritz (Hrsg.): Untersuchungen über das Spar-, Giro-, und Kreditwesen in Schriftenreihe des Instituts für das Spar-, Giro-, und Kreditwesen an der Universität Bonn, Band 94, Dissertation, Berlin.
- SIEGRIST, Hannes/STRÄTH, Bo (1996): Wohnungsbau als Problem gesellschaftlicher Steuerung. BRD, DDR und Schweden in vergleichender Perspektive, in: Siegrist, Hannes/Sträth, Bo (Hrsg.): Wohnungsbau im internationalen Vergleich – Planung und gesellschaftliche Steuerung in den beiden deutschen Staaten und in Schweden 1945-1980, S. 7-23, Leipzig.
- SIMON, Heinz (1955): Die Wohnwünsche der Bevölkerung der Bundesrepublik, in: Privates Bausparwesen, S. 37-44, Bonn.
- SIMON, Ruth (2008): Es trifft auch gute Schuldner, in: Handelsblatt, Nr. 57 vom 20. bis 24. März 2008, Düsseldorf.

- SINN, Hans-Werner (2009): Kasino-Kapitalismus – Wie es zur Finanzkrise kam, und was jetzt zu tun ist, Berlin.
- SMITH, Adam (1789/1932): An inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations, in: Cannan, Edwin (Hrsg.), New York.
- SMITH, B.D. (1984): Private Information, Deposit Interest Rates, and the “Stability” of the Banking System, in: Journal of Monetary Economics, Vol. 14, S. 293-317.
- SPENCE, Michael (1973): Job Market Signaling, in: Quarterly Journal of Economics, Vol. 87, S. 355-374.
- SPIETHOFF, Bodo (1952): Die Zukunft der Ausgleichsforderungen, in: Der langfristige Kredit, Jg. 3, Heft 22, November 1952.
- SPREMANN, Klaus (1987): Agent and Principal, in: Bamberg, Günter/Spremann, Klaus (Hrsg.): Agency Theory, Information and Incentives, S. 3-37, Berlin.
- SPREMANN, Klaus (1990): Asymmetrische Information, in: Zeitschrift für Betriebswirtschaft, Jg. 60, S. 561-586.
- SPREMANN, Klaus (1996): Wirtschaft, Investition und Finanzierung, 5. Auflage, München et al.
- STACKELBERG, Heinrich von (1934): Marktform und Gleichgewicht, Wien et al.
- STACKELBERG, Heinrich von (1951): Grundlagen der theoretischen Volkswirtschaftslehre, Tübingen.
- STACKELBERG, Heinrich von (1992): Gesammelte wirtschaftswissenschaftliche Abhandlungen, hrsg. von: Kloten, Norbert/Möller, Hans, Regensburg.
- STADLER, Otto (1955): Handbuch der Wohnungsbauförderung und des sozialen Wohnungsbaus, München et al.
- STANNIGEL, Hellmut (1988): Kreditrevision bei Banken, Sparkassen und Bausparkassen, in: Büschgen, Hans E./Herrhausen, Alfred (Hrsg.): Taschenbücher für Geld, Bank und Börse, Band 52, Frankfurt am Main.
- STARK, Roland (1961): Die britischen Building Societies, Dissertation, Göttingen.
- STARKE, Otto-Ernst (1960): Die Neuregelung der Bankenaufsicht und ihre Bedeutung für die Versicherungswirtschaft, in: Zeitschrift für die gesamte Versicherungswissenschaft, 49. Band, S. 15-50, Karlsruhe.
- STÄUBER, H.W./WALTER, K. – fortgeführt von Barth, H.U. et al. (2004): Kommentar zum Wohnungsbau-Prämiengesetz (WoPG), Stuttgart.
- STEINMEIER, Friedrich (1976): Die Planung der Zuteilungsliquidität bei Bausparkassen, Dissertation, Kiel.
- STIGLER, G. (1971): The Theory of Economic Regulation, in: Bell Journal of Economics and Management Science, Vol. 2, S. 3-21.

- STIGLITZ, J.E./WEISS, A. (1981): Credit Rationing in Markets With Imperfect Information, in: American Economic Review, Vol. 71, S. 393-410.
- STOLPER, Gustav (1949): Die deutsche Wirklichkeit, Hamburg.
- STOLPER, Gustav – fortgeführt von Häuser, Karl und Borchardt, Knut (1964): Deutsche Wirtschaft seit 1870, Tübingen.
- STREISSLER, Erich/NEUDECK, Werner (1985): Bemerkungen zur Geschichte der Spartheorien, in: Ehrlicher, Werner/Krümmel, Hans-Jacob (Hrsg.): Kredit und Kapital: Der volkswirtschaftliche Sparprozeß, S. 3-25, Berlin.
- STUCKEN, Rudolf (1964): Deutsche Geld- und Kreditpolitik 1914-1963, 3. Auflage, Tübingen.
- STÜTZEL, Wolfgang (1964): Bankpolitik heute und morgen – Ein Gutachten, 2. Auflage, Frankfurt a.M.
- SZAGUNN, V./NEUMANN, W. (1961): Kommentar zum Gesetz über das Kreditwesen vom 10. Juli 1961, Stuttgart.
- TAMBERT, F.A. (1938): Die Banken und der Staat in Deutschland, Dissertation, Köln.
- TEUTENBERG, H.J./WISCHERMANN, C. (1985): Wohnalltag in Deutschland 1850-1914; Studien zur Geschichte des Alltags, Münster.
- THOMPSON, Jack M. (1977): The mortgage department, Building Society Administration No. 3, 9. Auflage, Hertfortshire.
- TIGGES, Michael (1985): Geschichte und Entwicklung der Versicherungsaufsicht, Karlsruhe.
- TILLY, Richard (1966): Financial Institutions and the Industrialization in the Rhineland 1815-1870, Madison, Milwaukee, London.
- TILLY, Richard (1996): Geld und Kredit, in: Ambrosius, Gerold/Petzina, Dietmar/Plumpe, Werner (Hrsg.): Moderne Wirtschaftsgeschichte – Eine Einführung für Historiker und Ökonomen, S. 289-304, München.
- TILLY, Richard (1999): Einleitung, in: Tilly, Richard (Hrsg.): Banken Krisen in Mitteleuropa im 19. und 20. Jahrhundert, S. 5-11, Stuttgart.
- TILLY, Richard (2003): Geld und Kredit in der Wirtschaftsgeschichte, in: Pierenkemper, Toni (Hrsg.): Grundzüge der modernen Wirtschaftsgeschichte, Band 4, Stuttgart.
- TIMM, Helga (1953): Die deutsche Sozialpolitik und der Bruch der großen Koalition im März 1930, Düsseldorf.
- TIROLE, J. (1996): Incomplete Contracts. Where do we stand?, Arbeitspapier.
- TRENDE, Adolf (1955): Deutschlands älteste Sparkasse, in: Die Sparkasse, Jg. 72, Heft Nr. 6 vom 15. März, 1955, S. 85-89.

- TRENDE, Adolf (1957): Geschichte der deutschen Sparkassen bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts, Stuttgart.
- TRIPPEN (1951): Wohnungsbaufinanzierung 1951 – Rückblick und Ausblick, in: Die Sparkasse, Jg. 68, Heft 9 vom 1. Mai 1951, S. 131-134.
- ULBRICH, Rudi (1980): Verteilungswirkungen des Förderungssystems für den Wohnungsbau, in der Schriftenreihe „Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik“ hrsg. vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Köln.
- UTTICH, Stefan (2007): Lernen mit Bausparen, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 27. Oktober 2007, Nr. 250, S. 9, Frankfurt am Main.
- VANNAHME, Imke (1996): Clusteralgorithmen zur mathematischen Simulation von Bausparkollektiven, Dissertation, Köln.
- VARIAN, Hal R. (2001): Grundzüge der Mikroökonomik, 5. Auflage (übersetzt aus dem Amerikanischen von Buchegger, Reiner), München.
- VAUBEL, R. (1977): Free Currency Competition, Weltwirtschaftliches Archiv, Bd. 113, S. 435-461.
- VAUBEL, R. (1985): Competing Currencies: The Case for Free Entry, Zeitschrift für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften, Bd. 105, S. 547-564.
- VERÖFFENTLICHUNGEN DES BUNDESAUFSICHTSAMTES FÜR DAS VERSICHERUNGS- UND BAUSPARWESEN (1956): Amtliches Material, Sonderheft 5, Juli 1956, Berlin.
- VOGEL, Thomas (1990): Bankenregulierung. Die Zielsetzungen Einlegerschutz und Stabilität des Bankensystems, Dissertation, Würzburg.
- VOIGT, Fritz (1950): Der volkswirtschaftliche Sparprozeß, Berlin.
- VÖLLING, Johannes (1967): Bausparkassen und erststelliger Realkredit, Vortrag vor dem Zweiten Europäischen Bausparkassenkongress am 22. Juni 1967 in Istanbul, abgedruckt in: Die Sparkasse, Jg. 84, Heft 13, S. 206-209.
- WAGNER, Georg (1995): Sozialstaat gegen Wohnungsnot: Wohnraumbewirtschaftung und Sozialer Wandel im Bund und in Nordrhein-Westfalen 1950-1970. Forschungen zur Regionalgeschichte, Band 11, Paderborn.
- WALLICH, Henry (1985): Eigenkapital und andere Mittel zur Verbesserung der Banksicherheit, in: Ehrlicher, Werner/Simmert, Diethard B. (Hrsg.): Der volkswirtschaftliche Sparprozeß, zugleich Beiheft zu Kredit und Kapital, Heft 9, S. 549-564, Berlin.
- WALLIS, John Joseph/NORTH, Douglass C. (1986): Measuring the Transaction Sector in the American Economy, 1870-1970, in: Engermann, Stanley L./Gallman, Robert E. (Hrsg.): Long-term Factors in American Economic Growth, S. 95-161, Chicago/London.
- WALTER, Peter (1960): Eigenheimförderung in gesellschaftspolitischer Sicht, in: Die Sparkasse, Jg. 77, Heft 10 vom 15. Mai 1960, S. 151.

- WANDEL, Eckhard (1980): Die Entstehung der Bank deutscher Länder und die deutsche Währungsreform 1948, in: Schriftenreihe des Instituts für bankhistorische Forschung e.V. (Hrsg.), Band 3, Frankfurt am Main.
- WANDEL, Eckhard (1983): Das deutsche Bankwesen im Dritten Reich (1933-1945), in: Institut für bankhistorische Forschung e.V. (Hrsg.): Deutsche Bankengeschichte, Band 3, Vom Ersten Weltkrieg bis zur Gegenwart, S. 149-203, Frankfurt am Main.
- WASCHBUSCH, Gerd (2000): Bankenaufsicht – Die Überwachung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute nach dem Gesetz über das Kreditwesen, München.
- WEBER, Hans (1958): Die Aufsicht über die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen, in: Die Sparkasse, Jg. 75, Heft 20, S. 319-320.
- WEBER, Werner (1950): Verfassungsprobleme der Versicherungsaufsicht, in: Zeitschrift für die gesamte Versicherungswissenschaft, S. 227-249.
- WEBER, Werner (1964a): Die verfassungsrechtliche Problematik des Entwurfes eines Gesetzes über Bausparkassen im Hinblick auf die öffentlichen Bausparkassen, in: Die Sparkasse, Jg. 81, Heft 17/18, S. 272-277.
- WEBER, Werner (1964b): Verfassungsrechtliche Bedenken bleiben bestehen, in: Die Sparkasse, Jg. 81, Heft 17/18, S. 278-279.
- WEBER, Ludwig (1954): 25 Jahre öffentliche Bausparkassen, in: Die Sparkasse, Jg. 71, Heft 20, S. 361-364.
- WEISSBARTH, Reinhold, THOMAE, Matthias (1978): Sickereffekte verschiedener Formen der Wohnbau- und Bausparförderung, in: Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.): „Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik“, (1983), Braunschweig.
- WEISSBARTH, Reinhold/Hundt, Bertold (1983): Die Eigentumsbildung im Wohnungsbau, in: Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.): „Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik“, Braunschweig.
- WERNER, Paul (1964): Die Aufgaben der Bausparkassenaufsicht – Unterschiedliche Ausgangspunkte bei öffentlichen und privaten Bausparkassen, in: Sparkasse, 81. Jg., Heft 17/18, S. 269-272, Bonn.
- WEILER, W. (1999): Die Aussagekraft von Kennzahlen im Bauspargeschäft, in: Der Langfristige Kredit, Jg. 50, Band 24, S. 800-805.
- WHEWAY, Richard C. (1988): British Building Societies – Recent Changes and their Opportunities for a European Future, in: Der Langfristige Kredit, Jg. 39, Heft 4, S. 17-20.
- WICKSELL, Knut (1898): Geldzins und Güterpreise, Jena.
- WIECHERS, Rüdiger (1981): Aufgaben des Bausparkassen-Marketing, in: Sparkasse Heft 3, 98. Jg., S. 88-92.

- WIECHERS, Rüdiger (1994): Eigenkapital in der Wohnungsbaufinanzierung, in: Kühne-Büning, Lidwina/Heuer, Jürgen H.B. (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 3. Auflage, S. 440-447, Frankfurt am Main.
- WIED-NEBBELING, Susanne (1994): Markt- und Preistheorie, 2. Auflage Berlin et al.
- WIELENS, Hans (1993): Bausparen unter besonderer Berücksichtigung der Wohnraumsituation in den neuen Bundesländern, in: Brunner, Wolfgang L. und Vollath, Johann (Hrsg.): Handbuch Finanzdienstleistungen, S. 260-271, Stuttgart.
- WIELENS, Hans (1995): Bausparen, in: Gerke, Wolfgang/Steiner, Manfred (Hrsg.): Handwörterbuch des Bank- und Finanzwesens, Sp. 237-244, Stuttgart.
- WIESE, Harald (2010): Mikroökonomik – Eine Einführung, 5. Auflage, Heidelberg.
- WILLIAMSON, O.E. (1975): Markets and Hierachies. Analysis and Antitrust Implications, New York.
- WILLIAMSON, O.E. (1985): The Economic Institutions of Capitalism, New York.
- WILLIAMSON, O.E. (1990): A Comparison of Alternative Approaches to Economic Organization, in: Journal of Institutional and Theoretical Economics, Jg. 146, S. 61-71.
- WINKEL, Harald (1982): Wirtschaftsgeschichte Deutschlands 1945-1965, in: Albers, Willi u.a. (Hrsg.): Handwörterbuch der Wirtschaftswissenschaften, S. 100-119, Stuttgart.
- WIRTSCHAFTSAUSSCHUSS DES DEUTSCHEN BUNDESTAGES (1961): Schriftlicher Bericht des Wirtschaftsausschusses (16. Ausschuß) über den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes über das Kreditwesen – Drucksachen 1114, 2563 – und den vom Bundesrat eingebrachten Entwurf eines Gesetzes über Zinsen, sonstige Entgelte und Werbung der Kreditinstitute – Drucksachen 884, 2563 – , in: Bundestags-Drucksache 3/2563 vom 16.03.1961 (Anlage).
- Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft (1982): Probleme in der Wohnungswirtschaft, in: Schriftenreihe des Bundesministers für Wirtschaft, Nr. 35, 11. Band, Gutachten vom Januar 1981 bis Juni 1983, hrsg. vom Bundesministerium für Wirtschaft, 1983, S. 1095-1157, Göttingen.
- WOLFFSOHN, Michael (1977): Industrie und Handwerk im Konflikt mit staatlicher Wirtschaftspolitik. Studien zur Politik der Arbeitsbeschaffung in Deutschland 1930-1934, Berlin.
- WÜNSCH, Hermann (1963): Bausparkassengesetz und Kreditwesengesetz, in: Die Sparkasse, Heft 19, 80. Jg., S. 299-303, Bonn.
- WÜSTENROT (1971): 50 Jahre Gemeinschaft der Freunde 1921-1971, Ludwigsburg.
- ZEISE, Lucas (2009): Ende der Party – Die Explosion im Finanzsektor und die Krise der Weltwirt, Köln.
- ZERCHE, Jürgen/SCHMALE, Ingrid/BLOME-DREES, Johannes (1998): Einführung in die Genossenschaftslehre – Genossenschaftstheorie und Genossenschaftsmanagement, München.

- ZIMMERER, Carl/SCHÖNLE, Herbert (1962): Kreditwesengesetz – Systematische Einführung und Kommentar, Wiesbaden.
- ZIMMERMANN, Heinzhorst (1988): Die Förderung des Wohnungsbaus durch Steuergesetze und andere Gesetze, Dissertation, Köln.
- ZINK, Achim (1982): Ist Bausparen zinsabhängig?, in: Der Langfristige Kredit, Jg. 33., Heft 21 und 22, S. 672-674.
- ZINK, Achim (1983): Eine neue Tarifvariante im deutschen Bausparen, in: Der Langfristige Kredit, Jg. 34., Heft 1, S. 6-8.
- ZORN, Wolfgang (1976): Sozialgeschichte 1918-1970, in: Aubin, Hermann/Zorn, Wolfgang (Hrsg.): Handbuch der deutschen Wirtschafts- und Sozialgeschichte, S. 876-933, Stuttgart.

## Verzeichnis der Geschäftsberichte

Geschäftsbericht der Deutschen Bundesbank (1982)

Im Archiv des DSGV, Bonn:

- Badenia Bausparkasse 1957-1990
- Bausparkasse Mainz 1956-1990
- Königsteiner Bausparkasse 1948-1990
- Bausparkasse Schwäbisch Hall 1949-1990
- Aachener Bausparkasse 1961-1990
- Bausparkasse Heimstatt 1961-1990
- Bausparkasse Heimbau Köln 1960-1985
- BHW 1948-1990
- GdF Wüstenrot 1948-1990
- Colonia Bausparkasse 1971-1990
- Leonberger Bausparkasse 1961-1980
- Deutsche Bausparkasse DBS 1958-1990
- Deutscher Ring 1975-1990
- Volksfürsorge 1975-1985
- Alte Leipziger 1985-1990
- Debeka 1976-1990
- Iduna Bausparkasse 1978-1990
- mh Bausparkasse 1980-1990
- Quelle Bausparkasse 1990/91

Im Wirtschaftsarchiv der Universität zu Köln, Köln:

- Vereinigte Bausparkassen AG, Bielefeld 1948-1951; 1953-1966; 1969
- Leonberger Bausparkasse 1948-1990
- Colonia Bausparkasse AG, Dortmund 1964-1990
- Bausparkasse Schwäbisch Hall 1949-1990
- Königsteiner Bausparkasse 1948-1984
- Alte Leipziger Bausparkasse 1985-1990
- Volksfürsorge Bausparkasse AG 1972-1989
- Bausparkasse Heimbau AG, Köln 1957-1984
- Jahresbericht der Bundesgeschäftsstelle LBS 1979-1990
- Deutsche Bank Bauspar AG 1987-1990
- Privates Bausparwesen 1950-1990
- Deutsche Bausparkasse Darmstadt 1949-1990
- Bayerische Landesbausparkasse 1949-1990
- Geschäftsbericht der Dresdner Bank AG 1989
- Geschäftsbericht der Deutschen Bundesbank 1982

Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland Jahrgänge 1949-1992.

## Verzeichnis der Internetquellen

Building Societies Association (2010): History of the Building Society; Internetdownload vom 09.03.2010 unter:

<http://www.bsa.org.uk/mediacentre/simple/history>

Deutsche Bank Research (2006): Deutsche Bausparkassen. Internetdownload vom 25.05.2010 unter:

[http://www.dbresearch.de/PROD/DBR\\_INTERNET\\_DE-PROD/PROD0000000000195706.pdf](http://www.dbresearch.de/PROD/DBR_INTERNET_DE-PROD/PROD0000000000195706.pdf)

Deutsche Bundesbank (2009): Statistische Sonderveröffentlichung 5: Hochgerechnete Angaben aus Jahresabschlüssen deutscher Unternehmen von 1997 bis 2007; Stand 11/2009.

Internetdownload vom 28.12.2009 unter:

[http://www.bundesbank.de/statistik/statistik\\_veroeffentlichungen\\_sonderveroeffentlichungen.php#sonder5](http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_veroeffentlichungen_sonderveroeffentlichungen.php#sonder5)

Deutsche Bundesbank (2009): Finanzstabilitätsbericht 2009, November 2009.

Internetdownload vom 28.12.2009 unter:

<http://www.bundesbank.de/download/volkswirtschaft/finanzstabilitaetsberichte/finanzstabilitaetsbericht2009.pdf>

Deutsche Bundesbank (2011): Zeitreihe OU0308: Bilanzsumme (bis Dez. 1998 Geschäftsvolumen) / Alle Bankengruppen; Internetdownload vom 11.05.2011 mit Daten per Stand vom: 03.05.2011 - 07:38 Uhr, unter:

[http://www.bundesbank.de/statistik/statistik\\_zeitreihen.php?lang=de&open=banken&func=row&tr=OU0308](http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php?lang=de&open=banken&func=row&tr=OU0308)

Deutsche Bundesbank (2011): Zeitreihe OU0322: Kapital / insgesamt / Alle Bankengruppen; Internetdownload vom 11.05.2011 mit Daten per Stand vom: 03.05.2011 - 07:36 Uhr, unter:

[http://www.bundesbank.de/statistik/statistik\\_zeitreihen.php?lang=de&open=banken&func=row&tr=OU0322](http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php?lang=de&open=banken&func=row&tr=OU0322)

Deutsche Bundesbank (2011): Zeitreihe OU9319: Bilanzsumme / Bausparkassen; Internetdownload vom 11.05.2011 mit Daten per Stand vom: 03.05.2011 - 07:32 Uhr, unter:

[http://www.bundesbank.de/statistik/statistik\\_zeitreihen.php?lang=de&open=banken&func=row&tr=OU9319](http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php?lang=de&open=banken&func=row&tr=OU9319)

Deutsche Bundesbank (2011): Zeitreihe PQA350: Kredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen / insgesamt / Alle Bankengruppen Internetdownload vom 11.05.2011 mit Daten per Stand vom: 15.02.2011 - 13:21 Uhr, unter:

[http://www.bundesbank.de/statistik/statistik\\_zeitreihen.php?lang=de&open=banken&func=row&tr=PQA350](http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php?lang=de&open=banken&func=row&tr=PQA350)

Deutsche Bundesbank (2011): Zeitreihe PQU350: Kredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen / insgesamt / Bausparkassen; Internetdownload vom 11.05.2011 mit Daten per Stand vom: 15.02.2011 - 13:20 Uhr, unter:

[http://www.bundesbank.de/statistik/statistik\\_zeitreihen.php?lang=de&open=banken&func=row&tr=PQU350](http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php?lang=de&open=banken&func=row&tr=PQU350)

Deutsche Bundesbank (2011): Zeitreihe PQ3151: Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen / insgesamt / Alle Bankengruppen; Internetdownload vom 11.05.2011 mit Daten per Stand vom: 15.02.2011 - 13:21 Uhr, unter:  
[http://www.bundesbank.de/statistik/statistik\\_zeitreihen.php?lang=de&open=banken&func=row&tr=PQ3151](http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php?lang=de&open=banken&func=row&tr=PQ3151)

Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2008): Das deutsche Finanzsystem: Effizienz steigern – Stabilität erhöhen, Juni 2008; Internetdownload vom 28.12.2009 unter:  
[http://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/download/publikationen/expertise\\_finanzsystem.pdf](http://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/download/publikationen/expertise_finanzsystem.pdf)

Europäische Zentralbank (2009): FINANCIAL STABILITY REVIEW - December 2009  
Internetdownload vom 14.01.2010 unter:  
<http://www.ecb.int/pub/pdf/other/financialstabilityreview200912en.pdf?a41d94a7e4ada3a72ac9cb8da5c32d0c>

Schwäbisch Hall (2006): 75 Jahre Bausparkasse Schwäbisch Hall – Die Architektur des Erfolges, Weißenhorn.

IKB Deutsche Industriebank AG: Konzerngeschäftsbericht 2006/07. Internetdownload vom 15.02.2010 unter:  
[http://www.ikb.de/content/de/ir/finanzberichte/gb\\_2006\\_2007/IKB\\_komplett\\_dt.pdf](http://www.ikb.de/content/de/ir/finanzberichte/gb_2006_2007/IKB_komplett_dt.pdf)

IKB Deutsche Industriebank AG: Konzerngeschäftsbericht 2007/08. Internetdownload vom 15.02.2010 unter:  
[http://www.ikb.de/content/de/ir/finanzberichte/gb\\_2007\\_2008/2007\\_08\\_IKB\\_Konzern\\_deutsch\\_080716.pdf](http://www.ikb.de/content/de/ir/finanzberichte/gb_2007_2008/2007_08_IKB_Konzern_deutsch_080716.pdf)

# Anhang

## Anhang 1: Geschäftsvolumina der deutschen Banken und Bilanzsummen der privaten Bausparkassen sowie der Landesbausparkassen in absoluten Werten

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
Jahresende	Alle Bankengruppen <sup>1)</sup>	Hypothekenbanken	Sparkassen	Landesbanken	Genossenschaften	Genossenschaftliche Zentralbanken	Kreditbanken	Auslandsbanken	Kreditinstitute mit Sonderaufgaben	Sonstige	Bausparkassen	Geschäftsvolumen aller Banken (Spalte B) zzgl. Bilanzsummen der Bausparkassen
1950	39.110	2.275	8.024	4.512	2.636	1.459	14.365	k.A.	4.461	5.839	0,585	39,695
1951	50.319	3.562	9.732	5.694	3.069	1.584	18.345	k.A.	6.642	8.333	0,822	51,141
1952	63.828	5.390	12.578	7.148	3.824	2.113	21.867	k.A.	8.638	10.908	1,116	64,944
1953	78.814	7.156	16.335	9.149	4.771	2.421	25.645	k.A.	10.489	13.337	1,639	80,453
1954	100.092	10.638	21.243	12.780	5.916	2.881	30.612	k.A.	12.537	16.022	2,512	102,604
1955	119.586	13.401	25.410	15.410	6.774	3.363	35.150	k.A.	15.661	20.078	3,427	123,013
1956	134.612	15.324	28.619	17.036	7.615	3.575	38.661	k.A.	18.465	23.782	4,339	138,951
1957	157.859	17.883	33.999	23.094	8.831	4.569	43.750	k.A.	19.672	25.733	5,447	163,306
1958	179.650	21.292	40.335	27.428	10.332	5.606	47.741	k.A.	19.773	26.916	6,700	186,350
1959	210.381	25.332	48.720	30.519	12.307	6.913	55.634	k.A.	22.624	30.956	8,269	218,650
1960	252.518	43.146	56.139	34.122	14.156	7.096	62.034	k.A.	26.058	35.825	10,405	262,923
1961	292.658	49.129	63.467	41.095	16.283	8.304	71.001	k.A.	31.737	43.379	12,687	305,345
1962	326.053	55.744	72.233	45.484	18.900	9.681	76.924	k.A.	34.180	47.087	14,732	340,785
1963	366.516	62.134	81.703	52.654	21.843	11.604	84.223	k.A.	38.417	52.355	17,098	383,614
1964	408.038	70.309	92.188	57.242	25.315	13.172	92.237	k.A.	42.766	57.575	19,793	427,831
1965	456.815	78.563	105.445	64.021	30.421	15.398	99.985	k.A.	46.926	62.982	23,857	480,672
1966	498.379	84.482	117.073	70.478	34.309	16.900	107.943	k.A.	50.456	67.194	29,099	527,478
1967	562.846	92.605	130.789	84.089	38.789	21.066	124.085	k.A.	54.050	71.423	32,237	595,083
1968	648.258	101.679	148.523	101.279	45.816	25.977	148.973	k.A.	57.310	76.011	35,327	683,585
1969	733.057	108.848	169.091	110.608	53.477	28.032	177.482	k.A.	64.424	85.519	40,078	773,135
1970	817.861	111.434	187.608	127.237	63.042	31.375	203.609	k.A.	68.957	93.556	46,886	864,747
1971	924.513	123.041	211.490	141.608	74.523	36.208	232.754	k.A.	75.827	104.889	53,632	978,145
1972	1.060.335	123.494	239.901	177.789	89.556	39.789	271.529	k.A.	83.607	118.277	62,098	1.122.433
1973	1.178.692	137.943	261.675	197.816	108.241	44.366	300.471	k.A.	89.674	128.180	70,435	1.249.127
1974	1.297.414	154.070	287.116	222.795	121.077	56.443	322.677	k.A.	91.182	133.236	77,686	1.375.100
1975	1.454.257	181.313	322.073	245.327	136.148	63.583	356.615	k.A.	103.059	149.198	86,952	1.541.209
1976	1.596.107	202.243	356.152	264.164	154.136	66.683	395.823	k.A.	107.772	156.906	94,906	1.691.013
1977	1.775.830	231.325	390.368	292.447	173.988	75.168	442.229	k.A.	114.906	170.305	102,153	1.877.983
1978	1.988.174	261.327	433.290	325.569	200.428	84.212	498.228	k.A.	124.103	185.120	111,223	2.099.397
1979	2.176.041	285.263	476.799	356.098	229.046	89.429	536.949	k.A.	137.297	202.457	121,932	2.297.973
1980	2.351.260	318.909	518.959	382.512	256.872	100.745	554.313	k.A.	149.464	218.950	132,501	2.483.761
1981	2.538.412	358.375	555.187	418.490	283.550	103.218	578.922	k.A.	169.189	240.670	142,979	2.681.391
1982	2.709.658	392.962	595.090	439.348	308.138	112.769	601.314	k.A.	184.856	260.037	149,655	2.859.313
1983	2.881.292	411.185	633.188	470.848	332.663	126.937	627.932	k.A.	197.261	278.539	155,392	3.036.684
1984	3.087.499	439.121	678.737	494.550	356.438	137.051	686.300	k.A.	209.030	295.302	160,937	3.248.436
1985	3.328.482	469.067	716.832	519.852	419.061	146.676	742.786	139,794	224.383	314.208	160,984	3.489.466
1986	3.551.121	497.518	766.514	551.265	445.315	156.860	837.684	151,527	242.284	295.965	158,103	3.709.224
1987	3.748.796	523.491	811.936	588.659	468.369	173.041	875.782	157,828	251.561	307.518	156,107	3.904.903
1988	3.984.157	554.845	864.010	622.843	491.642	181.548	942.025	175,104	265.797	327.244	161,534	4.140.707
1989	4.277.342	576.534	915.814	662.798	523.186	184.144	1.063.713	197,179	289.794	351.153	166,050	4.438.376
1990	5.243.829	611.217	1.080.770	761.768	591.864	216.686	1.409.079	205,416	499.570	572.445	168,581	5.412.410

<sup>1)</sup> Die Summe der Geschäftsvolumina umfasst nach Bundesbankstatistik nicht die Kreditinstitute mit Sonderaufgaben  
 Quellen: Spalten B-K: Deutsche Bundesbank; Spalte L: Verband der Privaten Bausparkassen und Geschäftsstelle der Landesbausparkassen; Spalte M: eigene Berechnung

**Anhang 2: Geschäftsvolumina der deutschen Banken und Bilanzsummen der privaten Bausparkassen sowie der Landesbausparkassen in prozentualen Werten**

A	B	C	D	E	F	G	H
Jahresende	Bausparkassen	Hypothekenbanken	Sparkassen und Landesbanken	Genossenschaften (inkl. Zentralkassen)	Kreditbanken	Sonstige	Summe
1950	1,5%	5,7%	31,6%	10,3%	36,2%	14,7%	100%
1951	1,6%	7,0%	30,2%	9,1%	35,9%	16,3%	100%
1952	1,7%	8,3%	30,4%	9,1%	33,7%	16,8%	100%
1953	2,0%	8,9%	31,7%	8,9%	31,9%	16,6%	100%
1954	2,4%	10,4%	33,2%	8,6%	29,8%	15,6%	100%
1955	2,8%	10,9%	33,2%	8,2%	28,6%	16,3%	100%
1956	3,1%	11,0%	32,9%	8,1%	27,8%	17,1%	100%
1957	3,3%	11,0%	35,0%	8,2%	26,8%	15,8%	100%
1958	3,6%	11,4%	36,4%	8,6%	25,6%	14,4%	100%
1959	3,8%	11,6%	36,2%	8,8%	25,4%	14,2%	100%
1960	4,0%	16,4%	34,3%	8,1%	23,6%	13,6%	100%
1961	4,2%	16,1%	34,2%	8,1%	23,3%	14,2%	100%
1962	4,3%	16,4%	34,5%	8,4%	22,6%	13,8%	100%
1963	4,5%	16,2%	35,0%	8,7%	22,0%	13,6%	100%
1964	4,6%	16,4%	34,9%	9,0%	21,6%	13,5%	100%
1965	5,0%	16,3%	35,3%	9,5%	20,8%	13,1%	100%
1966	5,5%	16,0%	35,6%	9,7%	20,5%	12,7%	100%
1967	5,4%	15,6%	36,1%	10,1%	20,9%	12,0%	100%
1968	5,2%	14,9%	36,5%	10,5%	21,8%	11,1%	100%
1969	5,2%	14,1%	36,2%	10,5%	23,0%	11,1%	100%
1970	5,4%	12,9%	36,4%	10,9%	23,5%	10,8%	100%
1971	5,5%	12,6%	36,1%	11,3%	23,8%	10,7%	100%
1972	5,5%	11,0%	37,2%	11,5%	24,2%	10,5%	100%
1973	5,6%	11,0%	36,8%	12,2%	24,1%	10,3%	100%
1974	5,6%	11,2%	37,1%	12,9%	23,5%	9,7%	100%
1975	5,6%	11,8%	36,8%	13,0%	23,1%	9,7%	100%
1976	5,6%	12,0%	36,7%	13,1%	23,4%	9,3%	100%
1977	5,4%	12,3%	36,4%	13,3%	23,5%	9,1%	100%
1978	5,3%	12,4%	36,1%	13,6%	23,7%	8,8%	100%
1979	5,3%	12,4%	36,2%	13,9%	23,4%	8,8%	100%
1980	5,3%	12,8%	36,3%	14,4%	22,3%	8,8%	100%
1981	5,3%	13,4%	36,3%	14,4%	21,6%	9,0%	100%
1982	5,2%	13,7%	36,2%	14,7%	21,0%	9,1%	100%
1983	5,1%	13,5%	36,4%	15,1%	20,7%	9,2%	100%
1984	5,0%	13,5%	36,1%	15,2%	21,1%	9,1%	100%
1985	4,6%	13,4%	35,4%	16,2%	21,3%	9,0%	100%
1986	4,3%	13,4%	35,5%	16,2%	22,6%	8,0%	100%
1987	4,0%	13,4%	35,9%	16,4%	22,4%	7,9%	100%
1988	3,8%	13,4%	35,9%	16,3%	22,8%	7,9%	100%
1989	3,6%	13,0%	35,6%	15,9%	24,0%	7,9%	100%
1990	3,1%	11,3%	34,0%	14,9%	26,0%	10,6%	100%

Eigene Berechnung basierend auf den Angaben von Anhang 1 (ohne Auslandsbanken und Kreditinstitute mit Sonderaufgaben)

### Anhang 3: Finanzierung des Wohnungsbaus nach Finanzierungsquellen 1950-1990 - Nach Auszahlungen

Jahr	Insgesamt	Mittel Kapital-sammelstellen										Übrige Mittel	
		Mittel der Kapital-sammelstellen	Bausparkassen insgesamt	davon: Private Bausparkassen	davon: Öffentliche Bausparkassen	Pfandbriefinstitute	Sparkassen	Lebensversicherungen	Sozialversicherungen <sup>1)</sup>	ERP-Mittel	Öffentliche Mittel <sup>1)</sup>	Sonstige Mittel	
1950	3.800,0	1.411,0	403,5	k.A.	k.A.	244,1	506,5	232,8	24,0	0,0	1.849,0	540,0	
1951	k.A.	378,4	378,4	196,8	181,6	281,2	290,3	236,2	23,0	0,0	k.A.	k.A.	
1952	6.300,6	1.614,6	404,7	220,4	184,3	453,0	355,0	269,0	43,9	89,0	2.713,0	1.973,0	
1953	7.800,7	2.528,7	591,6	323,9	267,7	803,0	707,3	345,0	44,8	37,0	2.747,0	2.525,0	
1954	8.999,8	3.877,8	982,0	532,4	449,6	1.430,0	1.009,3	402,3	42,2	12,0	3.027,0	2.095,0	
1955	10.100,0	4.881,0	1.327,0	743,0	584,0	1.850,0	1.246,0	396,0	61,0	1,0	2.789,0	2.430,0	
1956	10.899,3	5.034,3	1.661,9	917,3	744,6	1.612,0	1.139,8	469,9	150,7	0,0	3.157,0	2.708,0	
1957	11.499,4	4.828,4	1.892,0	1.062,5	829,5	1.215,0	884,6	537,8	299,0	0,0	3.181,0	3.490,0	
1958	12.300,6	5.487,6	2.071,4	1.216,0	855,4	1.514,0	1.186,0	473,6	242,6	0,0	3.456,0	3.357,0	
1959	15.099,7	7.484,7	2.557,9	1.524,2	1.033,7	2.192,0	2.049,6	534,0	151,2	0,0	3.750,0	3.865,0	
1960	16.500,0	8.904,6	3.261,8	2.059,2	1.202,6	2.237,5	2.460,6	854,7	90,0	0,0	k.A.	k.A.	
1961	17.810,0	10.425,0	3.785,0	2.303,0	1.482,0	2.807,0	2.620,0	1.098,0	115,0	0,0	3.793,0	3.592,0	
1962	19.770,1	12.132,1	4.310,2	2.615,2	1.695,0	3.628,9	2.920,0	1.108,0	165,0	0,0	4.614,0	3.024,0	
1963	20.920,0	13.494,0	4.851,0	2.924,0	1.927,0	3.818,0	3.342,0	1.286,0	197,0	0,0	4.674,0	2.752,0	
1964	24.150,0	15.059,0	5.684,0	3.405,0	2.279,0	4.287,0	3.822,0	1.023,0	243,0	0,0	4.921,0	4.170,0	
1965	25.480,0	16.124,0	6.327,0	3.805,0	2.522,0	4.062,0	3.420,0	1.309,0	278,0	0,0	5.019,0	4.337,0	
1966	27.410,0	16.904,0	7.335,0	4.481,0	2.854,0	3.421,0	4.272,0	1.576,0	300,0	0,0	4.553,0	5.953,0	
1967	25.240,0	16.943,0	7.542,0	4.600,0	2.942,0	3.740,0	4.199,0	1.145,0	224,0	0,0	4.035,0	4.262,0	
1968	30.033,0	19.228,0	8.078,0	4.985,0	3.093,0	4.570,0	4.850,0	1.506,0	224,0	0,0	3.445,0	7.360,0	
1969	31.501,0	21.944,0	10.013,0	6.306,0	3.707,0	4.750,0	5.412,0	1.532,0	237,0	0,0	2.704,0	6.853,0	
1970	36.319,0	23.829,0	12.459,0	7.448,0	5.011,0	4.390,0	5.060,0	1.670,0	250,0	0,0	2.770,0	9.720,0	
1971	44.600,0	26.927,0	12.782,0	7.793,0	4.989,0	5.870,0	5.870,0	2.106,0	300,0	0,0	3.400,0	14.273,0	
1972	53.820,0	35.410,0	15.895,0	10.055,0	5.840,0	9.474,0	7.402,0	2.194,0	445,0	0,0	3.427,0	14.983,0	
1973	58.360,0	40.177,0	19.498,0	12.197,0	7.301,0	10.437,0	7.408,0	2.781,0	53,0	0,0	3.300,0	14.883,0	
1974	52.650,0	37.531,0	18.182,0	11.305,0	6.877,0	9.862,0	5.857,0	2.922,0	708,0	0,0	3.381,0	11.738,0	
1975	47.070,0	36.340,0	18.814,0	11.825,0	6.989,0	8.681,0	6.250,0	2.293,0	302,0	0,0	3.600,0	7.130,0	
1975 neu <sup>2)</sup>	59.190,0	36.038,0	18.814,0	11.825,0	6.989,0	8.681,0	6.250,0	2.293,0	k.A.	0,0	3.662,0	19.490,0	
1976	51.140,0	39.053,0	21.456,0	13.650,0	7.806,0	7.129,0	8.295,0	2.063,0	110,0	0,0	3.804,0	8.283,0	
1976 neu <sup>2)</sup>	65.310,0	38.943,0	21.456,0	13.650,0	7.806,0	7.129,0	8.295,0	2.063,0	k.A.	0,0	3.945,0	22.422,0	
1977	70.110,0	43.241,0	22.691,0	14.889,0	7.802,0	8.416,0	10.175,0	1.959,0	k.A.	0,0	3.044,0	23.825,0	
1978	77.340,0	52.077,0	23.509,0	15.749,0	7.760,0	12.310,0	13.740,0	2.518,0	k.A.	0,0	2.619,0	22.644,0	
1979	90.990,0	57.181,0	27.370,0	18.014,0	9.356,0	10.419,0	15.975,0	3.417,0	k.A.	0,0	2.227,0	31.582,0	
1980	59.174,0	59.174,0	26.451,0	16.975,0	9.476,0	12.944,0	14.960,0	4.819,0	k.A.	0,0	k.A.	40.966,0	
1981	58.092,0	58.092,0	26.927,0	17.849,0	9.078,0	13.175,0	13.199,0	4.791,0	k.A.	0,0	k.A.	43.207,0	
1982	54.705,0	54.705,0	24.403,0	15.172,0	9.231,0	12.893,0	13.510,0	3.899,0	k.A.	0,0	k.A.	43.805,0	
1983	67.948,0	67.948,0	25.927,0	16.910,0	9.017,0	15.283,0	21.075,0	5.663,0	k.A.	0,0	k.A.	37.832,0	
1984	107.238,0	107.238,0	47.980,0	33.018,0	14.962,0	23.899,0	29.290,0	6.069,0	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	
1985	107.520,0	107.520,0	44.406,0	29.942,0	14.464,0	28.390,0	29.218,0	5.506,0	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	
1986	107.591,0	107.591,0	41.563,0	27.300,0	14.263,0	30.485,0	29.338,0	6.203,0	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	
1987	106.588,0	106.588,0	43.390,0	29.948,0	13.442,0	27.979,0	29.472,0	5.747,0	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	
1988	105.275,0	105.275,0	42.302,0	29.553,0	12.748,0	25.939,0	31.256,0	5.778,0	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	
1989	109.795,0	109.795,0	43.361,0	30.449,0	12.912,0	25.502,0	33.020,0	7.912,0	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	
1990	112.714,0	112.714,0	49.841,0	35.242,0	14.599,0	22.370,0	31.691,0	8.812,0	k.A.	0,0	k.A.	k.A.	

<sup>1)</sup> Die Mittel der Sozialversicherung wurden ab 1977 unter den öffentlichen Mitteln ausgewiesen.

<sup>2)</sup> Die Finanzierungsübersicht enthält gegenüber früheren Veröffentlichungen zum Teil verbesserte Werte; vgl. Privates Bausparwesen (1978), S. 67.  
Quelle: Privates Bausparwesen 1952-1990/91.

## Anhang 4: Finanzierung des Wohnungsbaus nach Finanzierungsquellen 1951-1990 - Nach Neuzusagen

Jahr	Insgesamt	Mittel Kapitalsammelstellen (KSS)										Öffentliche		Sonstige	
		KSS Gesamt	Bausparkassen gesamt	davon: private	davon: öffentliche	Pfandbrief- institute	davon: private	davon: öffentliche	Sparkassen	Lebens- versicherungen	Sozial- versicherungen	ERP-Mittel	Öffentliche Mittel	Sonstige Mittel	
1949	0	0	0	197	182	281	75	149	132	290	236	23	0	k.A.	k.A.
1951	k.A.	1.209	378	220	184	453	239	149	214	355	269	44	89	2.713	1.973
1952	6.301	1.615	405	324	268	803	433	370	370	707	345	45	37	2.747	2.525
1953	7.801	2.529	592	635	548	2.080	1.226	854	854	1.272	438	52	12	3.027	2.095
1954	10.159	5.037	1.183	860	718	2.112	1.152	960	960	1.497	430	105	1	2.789	2.430
1955	10.942	5.723	1.578	860	718	1.165	610	555	555	945	618	348	0	3.157	2.708
1956	10.773	4.908	1.832	984	848	1.215	689	526	526	885	538	299	0	3.181	3.490
1957	11.499	4.828	1.892	1.063	830	1.213	k.A.	k.A.	k.A.	1.696	484	130	0	3.456	3.357
1958	13.725	6.912	2.389	1.216	855	2.213	k.A.	k.A.	k.A.	1.696	484	130	0	3.456	3.357
1959	17.314	9.699	3.107	1.718	1.389	2.682	1.421	1.261	1.261	2.745	877	58	0	3.750	3.865
1960	18.583	10.987	3.988	2.356	1.633	2.810	1.611	1.199	1.199	2.745	1.321	123	0	3.695	3.901
1961	20.376	12.991	4.260	2.499	1.761	4.320	2.391	1.930	1.930	3.127	1.077	207	0	3.793	3.592
1962	22.621	14.580	4.749	2.749	2.000	4.306	2.293	2.013	2.013	3.957	1.359	210	0	4.614	3.427
1963	20.919	13.494	4.851	2.924	1.927	3.818	2.087	1.731	1.731	3.342	1.286	197	0	4.673	2.752
1964	24.150	15.059	5.684	3.405	2.279	4.287	2.323	1.964	1.964	3.822	1.023	243	0	4.921	4.170
1965	25.480	16.124	6.327	3.805	2.522	4.062	2.283	1.779	1.779	4.148	1.309	278	0	5.019	4.337
1966	27.410	16.904	7.335	4.481	2.854	3.421	1.927	1.494	1.494	4.272	1.576	300	0	4.553	5.953
1967	25.240	16.943	7.542	4.600	2.942	3.740	2.251	1.489	1.489	4.199	1.145	317	0	4.035	4.262
1968	30.031	19.226	8.077	4.984	3.093	4.570	2.710	1.860	1.860	4.849	1.506	224	0	3.445	7.360
1969	31.501	21.944	10.013	6.306	3.707	4.750	2.820	1.930	1.930	5.060	1.670	250	0	2.770	9.720
1970	36.319	23.829	12.459	7.448	5.011	4.390	2.430	1.960	1.960	5.060	1.670	250	0	2.770	9.720
1971	44.600	26.927	12.782	7.793	4.989	5.869	3.386	2.483	2.483	5.870	2.106	300	0	3.400	14.273
1972	53.820	35.410	15.895	10.055	5.840	9.474	5.956	3.518	3.518	7.402	2.194	445	0	3.427	14.983
1973	58.360	40.177	19.498	12.197	7.301	10.437	6.197	4.240	4.240	7.408	2.781	53	0	3.300	14.883
1974	52.650	37.531	18.182	11.305	6.877	9.862	5.576	4.286	4.286	5.857	2.922	708	0	3.381	11.738
1975	47.070	36.340	18.814	11.825	6.989	8.681	4.850	3.831	3.831	6.250	2.293	302	0	3.600	7.130
1975 neu	59.190	36.038	18.814	11.825	6.989	8.681	4.850	3.831	3.831	6.250	2.293	k.A.	0	3.662	19.490
1976	51.140	39.053	21.456	13.650	7.806	7.129	4.091	3.038	3.038	8.295	2.063	110	0	3.804	8.283
1976 neu	65.310	38.943	21.456	13.650	7.806	7.129	4.091	3.038	3.038	8.295	2.063	k.A.	0	3.945	22.422
1977	69.940	43.241	22.691	14.889	7.802	8.416	4.248	4.168	4.168	10.175	1.959	k.A.	0	3.039	23.660
1978	76.190	52.077	23.509	15.749	7.760	12.310	6.587	5.723	5.723	13.740	2.518	k.A.	0	2.669	21.444
1979	89.320	56.774	26.963	18.014	8.949	10.419	5.557	4.862	4.862	15.975	3.417	k.A.	0	3.103	29.443
1980	101.940	59.174	26.451	16.975	9.476	12.944	6.049	6.895	6.895	14.960	4.819	k.A.	0	4.000	38.766
1981	101.300	58.093	26.928	17.849	9.078	13.175	6.348	6.827	6.827	13.199	4.791	k.A.	0	k.A.	43.207
1982	98.510	54.705	24.403	15.172	9.231	12.893	6.774	6.119	6.119	13.510	3.899	k.A.	0	k.A.	43.805
1983	105.780	67.948	25.927	16.910	9.017	15.283	6.972	8.311	8.311	21.075	5.663	k.A.	0	k.A.	37.832
1984	k.A.	58.197	26.532	17.948	8.584	13.347	7.034	6.313	6.313	15.377	2.941	k.A.	0	k.A.	k.A.
1985	k.A.	52.794	24.741	16.389	8.352	12.983	7.885	5.098	5.098	12.722	2.348	k.A.	0	k.A.	k.A.
1986	k.A.	49.313	23.450	15.159	8.291	11.873	7.184	4.689	4.689	11.150	2.840	k.A.	0	k.A.	k.A.
1987	k.A.	47.088	24.309	16.560	7.749	9.628	6.638	2.990	2.990	10.580	2.571	k.A.	0	k.A.	k.A.
1988	k.A.	46.689	23.492	16.107	7.385	9.327	6.502	2.825	2.825	11.413	2.457	k.A.	0	k.A.	k.A.
1989	k.A.	51.221	24.697	17.062	7.634	10.062	6.531	3.531	3.531	11.984	4.478	k.A.	0	k.A.	k.A.
1990	k.A.	50.714	25.164	17.700	7.464	10.159	6.004	4.155	4.155	11.500	3.891	k.A.	0	k.A.	k.A.

Quelle: Privates Bausparwesen 1952-1990/91. Finanzierung des Wohnungsneubaus (ohne Kauf, Entschuldung, Instandsetzung etc.)

## Anhang 5: Hypothekarkredit einschließlich Schiffshypothenken (Bestand am Jahresende) in Mio. DM

Jahr	Realkreditinstitute				Universalbanken					Versicherungen		
	Bodenkreditinstitute <sup>1)</sup>	Bausparkassen	Sparkassen	Kreditbanken	Zentralbanken	Kreditgenossenschaften <sup>2)</sup>	Sonstige Kreditinstitute	Lebensversicherungen	Sonstige Versicherungen	Sozialversicherungen		
1949	652,2	69,9	164,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	220,0	k.A.	k.A.		
1950	1.721,2	217,2	834,2	18,9	2,7	20,1	270,0	385,0	155,8	k.A.		
1951	2.991,0	432,0	1.310,9	48,5	8,9	34,8	376,5	565,5	233,0	k.A.		
1952	3.747,9	600,8	1.842,6	73,5	17,5	60,6	416,5	747,2	333,2	k.A.		
1953	5.594,0	792,3	2.807,8	67,2	8,9	103,4	545,7	1.008,3	421,2	k.A.		
1954	8.935,3	1.096,3	4.330,4	92,4	12,7	179,6	783,9	1.251,0	438,6	298,1		
1955	12.105,4	1.540,3	6.009,8	101,6	2,9	181,0	1.102,5	1.494,0	519,3	348,3		
1956	14.692,7	2.174,3	7.420,8	96,0	0,7	222,7	1.350,6	1.784,8	606,0	467,5		
1957	17.509,1	2.832,5	8.981,1	169,6	0,3	299,4	1.647,7	2.166,2	725,5	751,3		
1958	20.638,9	3.460,4	10.511,2	236,9	0,2	379,3	1.976,2	2.462,1	851,3	981,2		
1959	24.782,0	4.111,0	13.736,0	342,9	3,0	521,9	2.212,2	2.709,4	921,2	1.120,4		
1960	28.280,6	4.829,2	16.734,0	341,6	89,0	1.109,1	2.465,5	3.250,3	1.034,9	1.360,9		
1962	38.616,0	6.984,0	22.638,0	416,0	92,0	1.749,0	3.136,0	4.585,0	1.378,0	1.594,0		
1963	44.477,0	8.179,0	26.158,0	455,0	93,0	2.155,0	3.539,0	5.358,0	1.569,0	1.740,0		
1964	50.993,0	9.381,0	30.161,0	648,0	93,0	2.579,0	3.576,0	6.347,0	1.755,0	1.939,0		
1965	54.541,0	10.741,0	34.210,0	k.A.	k.A.	3.164,0	4.748,0	7.511,0	1.990,0	2.178,0		
1966	63.392,0	12.824,0	37.737,0	k.A.	k.A.	3.654,0	6.318,0	9.063,0	2.373,0	2.423,0		
1967	67.954,0	15.743,0	41.043,0	k.A.	k.A.	4.153,0	6.636,0	10.376,0	2.693,0	2.690,0		
1968	74.591,0	18.557,0	45.114,0	k.A.	k.A.	4.845,0	24.805,0	11.578,0	3.001,0	2.828,0		
1969	80.842,0	20.870,0	49.975,0	k.A.	k.A.	5.679,0	25.065,0	12.848,0	3.296,0	2.942,0		
1970	85.206,0	23.984,0	53.829,0	k.A.	k.A.	6.383,0	25.327,0	14.417,0	3.702,0	3.067,0		
1971	91.937,0	27.996,0	58.707,0	k.A.	k.A.	7.599,0	25.789,0	16.368,0	3.771,0	3.282,0		
1972	74.077,0	34.300,0	50.704,0	k.A.	k.A.	6.404,0	25.442,0	17.541,0	3.632,0	4.052,0		
1973	83.580,0	41.376,0	54.811,0	k.A.	k.A.	7.531,0	29.686,0	20.094,0	3.860,0	4.613,0		
1974	91.389,0	49.501,0	56.379,0	k.A.	k.A.	8.814,0	31.389,0	22.707,0	4.278,0	5.187,0		
1975	97.615,0	55.171,0	58.237,0	k.A.	k.A.	9.812,0	33.547,0	24.228,0	5.076,0	5.770,0		
1976	103.367,0	60.183,0	60.971,0	k.A.	k.A.	11.548,0	35.681,0	25.306,0	5.318,0	5.786,0		
1977	110.406,0	65.269,0	64.163,0	k.A.	k.A.	12.929,0	38.559,0	26.058,0	5.339,0	5.678,0		
1978	123.063,0	70.625,0	69.442,0	k.A.	k.A.	14.391,0	41.225,0	27.077,0	5.434,0	5.404,0		
1979	132.126,0	78.899,0	76.225,0	k.A.	k.A.	16.803,0	45.476,0	30.065,0	5.447,0	5.402,0		
1980	156.003,0	88.804,0	83.919,0	9.267,0	k.A.	18.289,0	42.207,0	34.954,0	6.448,0	4.929,0		
1981	167.436,0	98.673,0	90.277,0	9.289,0	k.A.	19.912,0	46.181,0	39.621,0	7.405,0	4.841,0		
1982	182.134,0	104.464,0	95.904,0	8.270,0	k.A.	20.821,0	46.911,0	43.614,0	8.210,0	4.698,0		
1983	195.064,0	106.743,0	104.232,0	8.336,0	k.A.	22.202,0	49.863,0	48.902,0	8.913,0	4.563,0		
1984	206.512,0	109.710,0	112.452,0	9.369,0	k.A.	23.951,0	52.285,0	52.502,0	9.496,0	4.560,0		
1985	219.553,0	109.115,0	118.988,0	12.952,0	k.A.	27.210,0	54.362,0	55.039,0	9.159,0	4.300,0		
1986	233.913,0	106.915,0	124.829,0	15.258,0	k.A.	27.634,0	55.281,0	57.595,0	8.766,0	3.900,0		
1987	244.391,0	104.458,0	129.598,0	17.189,0	k.A.	28.581,0	57.035,0	58.954,0	10.175,0	3.500,0		
1988	255.063,0	98.608,0	134.245,0	18.023,0	k.A.	29.971,0	57.777,0	60.034,0	8.729,0	3.000,0		
1989	266.033,0	95.047,0	138.823,0	20.967,0	k.A.	32.013,0	58.996,0	64.416,0	10.728,0	2.800,0		
1990	270.382,0	95.648,0	143.459,0	23.672,0	k.A.	35.772,0	60.904,0	65.958,0	11.629,0	2.600,0		

<sup>1)</sup> Private Hypothekenbanken und öffentlich-rechtliche Grundkreditanstalten

<sup>2)</sup> Umstellung der Erhebung bei den Kreditgenossenschaften von Teil- auf Vollhebung. Somit sind die Werte ab 1985 nur eingeschränkt mit den Vorjahren zu vergleichen.

Quelle: Deutsche Bundesbank

## Anhang 6: Geldeingang in Mio. DM bei den Bausparkassen insgesamt (private Bausparkassen und öffentlich-rechtliche Bausparkassen) 1949-1990

Jahr	Sparaufkommen in Mio. DM	Zins- und Tilgungsleistungen in Mio. DM	Wohnungsbau-Prämien-Eingänge in Mio. DM	Gesamtgeldeingang in Mio. DM	Sparaufkommen in % am Gesamtgeldeingang	Zins- und Tilgungsleistungen in % am Gesamtgeldeingang	Wohnungsbau-Prämien-Eingänge in % am Gesamtgeldeingang
1949	145,2	5,9	0,0	151,1	96,1%	3,9%	0,0%
1950	436,1	17,9	0,0	454,0	96,1%	3,9%	0,0%
1951	375,9	44,9	0,0	420,8	89,3%	10,7%	0,0%
1952	538,3	80,3	0,0	618,6	87,0%	13,0%	0,0%
1953	853,9	115,5	23,0	992,4	86,0%	11,6%	2,3%
1954	1.267,6	168,7	55,5	1.491,8	85,0%	11,3%	3,7%
1955	1.549,9	243,7	108,5	1.902,1	81,5%	12,8%	5,7%
1956	1.708,4	328,5	164,5	2.201,4	77,6%	14,9%	7,5%
1957	2.021,2	471,4	203,8	2.696,4	75,0%	17,5%	7,6%
1958	2.302,3	648,6	251,1	3.202,0	71,9%	20,3%	7,8%
1959	2.812,9	838,4	327,1	3.978,4	70,7%	21,1%	8,2%
1960	3.441,7	981,0	408,1	4.830,8	71,2%	20,3%	8,4%
1961	3.975,0	1.144,4	456,3	5.575,7	71,3%	20,5%	8,2%
1962	4.377,7	1.384,8	495,4	6.257,9	70,0%	22,1%	7,9%
1963	5.008,6	1.638,7	538,3	7.185,6	69,7%	22,8%	7,5%
1964	5.854,8	1.913,4	619,4	8.387,6	69,8%	22,8%	7,4%
1965	7.453,5	2.181,5	750,8	10.385,8	71,8%	21,0%	7,2%
1966	9.031,4	2.421,0	890,3	12.342,7	73,2%	19,6%	7,2%
1967	8.466,8	2.882,7	1.003,5	12.353,0	68,5%	23,3%	8,1%
1968	8.972,7	3.527,1	1.026,0	13.525,8	66,3%	26,1%	7,6%
1969	10.790,8	4.038,8	1.153,3	15.982,9	67,5%	25,3%	7,2%
1970	13.659,2	4.426,2	1.555,8	19.641,2	69,5%	22,5%	7,9%
1971	15.369,8	5.128,0	2.008,6	22.506,4	68,3%	22,8%	8,9%
1972	18.524,8	6.121,1	2.373,5	27.019,4	68,6%	22,7%	8,8%
1973	19.000,0	7.189,5	2.796,0	28.985,5	65,6%	24,8%	9,6%
1974	19.051,8	8.609,8	2.968,9	30.630,5	62,2%	28,1%	9,7%
1975	20.241,1	10.274,7	3.070,2	33.586,0	60,3%	30,6%	9,1%
1976	22.069,8	11.733,0	2.188,2	35.991,0	61,3%	32,6%	6,1%
1977	23.678,2	13.361,4	1.812,6	38.852,2	60,9%	34,4%	4,7%
1978	25.707,0	15.239,5	1.824,3	42.770,8	60,1%	35,6%	4,3%
1979	27.862,5	15.605,7	1.891,0	45.359,2	61,4%	34,4%	4,2%
1980	27.436,5	16.640,9	1.943,1	46.020,5	59,6%	36,2%	4,2%
1981	27.134,0	18.007,2	1.954,3	47.095,5	57,6%	38,2%	4,1%
1982	25.822,4	20.103,3	1.918,3	47.844,0	54,0%	42,0%	4,0%
1983	26.248,2	22.396,6	1.097,9	49.742,7	52,8%	45,0%	2,2%
1984	23.541,3	23.061,1	947,7	47.550,1	49,5%	48,5%	2,0%
1985	22.135,2	24.577,6	900,3	47.613,1	46,5%	51,6%	1,9%
1986	21.862,0	25.921,5	871,3	48.654,8	44,9%	53,3%	1,8%
1987	23.011,7	27.215,9	856,0	51.083,6	45,0%	53,3%	1,7%
1988	24.468,3	27.367,6	857,8	52.693,7	46,4%	51,9%	1,6%
1989	25.001,3	25.565,3	840,2	51.406,8	48,6%	49,7%	1,6%
1990	28.909,9	24.286,0	558,7	53.754,6	53,8%	45,2%	1,0%

Quellen: Privates Bausparwesen 1952-1990/91 und Jahresberichte der Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen

## Anhang 7: Sparintensität bei den Bausparkassen insgesamt 1949-1990

Jahr	Bausparsummen des durchschnittlich nicht zugeteilten Vertragsbestandes in Mio. DM <sup>1)</sup>	Spargeldeingänge in Mio. DM	Sparintensität: Jahresparleistung in % der Bausparsummen des nicht zugeteilten Vertragsbestandes <sup>1)</sup>
1949	894,4	145,2	6,7%
1950	1.440,9	436,1	14,7%
1951	1.570,4	375,9	10,5%
1952	2.045,0	538,3	11,8%
1953	2.934,3	853,9	13,5%
1954	4.320,0	1.267,6	13,6%
1955	12.451,4	1.549,9	12,4%
1956	15.618,8	1.708,4	10,9%
1957	18.945,2	2.021,2	10,7%
1958	23.819,0	2.302,3	9,7%
1959	29.567,6	2.812,9	9,5%
1960	35.702,0	3.441,7	9,6%
1961	41.531,0	3.975,0	9,6%
1962	47.425,5	4.377,7	9,2%
1963	54.433,1	5.008,6	9,2%
1964	64.147,4	5.854,8	9,1%
1965	77.137,4	7.453,5	9,7%
1966	94.254,6	9.031,4	9,6%
1967	102.691,9	8.466,8	8,2%
1968	108.723,1	8.972,7	8,3%
1969	124.796,2	10.790,8	8,6%
1970	151.404,9	13.659,2	9,0%
1971	181.703,5	15.369,8	8,5%
1972	213.309,5	18.524,8	8,7%
1973	245.958,4	19.000,0	7,7%
1974	267.912,4	19.051,8	7,1%
1975	289.421,1	20.241,1	7,0%
1976	319.570,5	22.069,8	6,9%
1977	355.837,3	23.678,2	6,7%
1978	393.701,6	25.707,0	6,5%
1979	436.237,6	27.862,5	6,4%
1980	476.393,3	27.436,5	5,8%
1981	505.570,2	27.134,0	5,4%
1982	510.175,7	25.822,4	5,1%
1983	512.461,7	26.248,2	5,1%
1984	510.547,9	23.541,3	4,6%
1985	508.007,7	22.135,2	4,4%
1986	508.217,2	21.862,0	4,3%
1987	507.806,2	23.011,7	4,5%
1988	523.742,1	24.468,3	4,7%
1989	548.911,6	25.001,3	4,6%
1990	583.826,7	28.909,9	5,0%

Quellen: Privates Bausparwesen 1952-1990/91 und Jahresberichte der Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen

<sup>1)</sup> Bis 1954 nur öffentlich-rechtliche Landesbausparkassen erfasst.

## Anhang 8: Zins- und Tilgungen bei den privaten Bausparkassen 1949-1990

Jahr	Tilgungsbeträge in Mio. DM	Zins- und Tilgungsbeträge in Mio. DM	Anteil der Tilgungsbeträge an Zins- und Tilgungsleistungen in %
1949	k.A.	3,0	k.A.
1950	k.A.	9,0	k.A.
1951	15,0	25,8	58,1%
1952	32,0	44,8	71,4%
1953	47,0	61,6	76,3%
1954	64,0	88,2	72,6%
1955	90,0	125,9	71,5%
1956	126,0	167,0	75,4%
1957	183,0	249,2	73,4%
1958	252,0	355,9	70,8%
1959	338,0	469,8	71,9%
1960	411,0	569,2	72,2%
1961	479,0	667,9	71,7%
1962	586,0	819,7	71,5%
1963	746,6	1.007,7	74,1%
1964	904,8	1.199,9	75,4%
1965	1.038,0	1.390,7	74,6%
1966	1.146,6	1.549,0	74,0%
1967	1.356,9	1.843,3	73,6%
1968	1.689,8	2.278,6	74,2%
1969	1.951,0	2.622,9	74,4%
1970	2.094,3	2.843,7	73,6%
1971	2.377,2	3.226,5	73,7%
1972	2.798,0	3.819,0	73,3%
1973	3.246,5	4.508,5	72,0%
1974	3.872,9	5.416,3	71,5%
1975	4.721,7	6.486,4	72,8%
1976	5.517,2	7.524,7	73,3%
1977	6.487,4	8.697,3	74,6%
1978	7.685,9	10.076,3	76,3%
1979	7.762,0	10.387,0	74,7%
1980	8.067,8	11.125,6	72,5%
1981	8.683,9	12.081,1	71,9%
1982	9.909,4	13.661,6	72,5%
1983	11.405,9	15.256,1	74,8%
1984	11.793,1	15.748,7	74,9%
1985	12.642,9	16.824,6	75,1%
1986	13.849,2	17.786,1	77,9%
1987	14.971,2	18.868,4	79,3%
1988	15.348,6	19.103,9	80,3%
1989	14.296,3	17.861,4	80,0%
1990	13.556,4	17.078,9	79,4%

Quelle: Privates Bausparwesen 1952-1990/91

## Anhang 9: Wohnungsbauprämienstatistik bei den privaten Bausparkassen seit Einführung der Wohnungsbauprämie 1953-1990

Jahr	Anzahl der nicht zugeteilten Bausparer (nach Bausparverträgen) am Jahresende	Anzahl der für das Vorjahr gestellten Wohnungsbauprämien-Anträge	Anteil Wohnungsbauprämien-Anträge in % des nicht zugeteilten Bestandes	Anzahl der für das Vorjahr bewilligten Wohnungsbauprämien-Anträge	Wohnungsbauprämien-Eingänge für Bausparleistungen des Vj. in Mio. DM	Durchschnittlicher Prämienbetrag je bewilligtem Antrag
1953	351.524	75.645	26,2%	72.000	15,8	219
1954	475.211	140.045	39,8%	134.730	35,4	263
1955	610.796	258.408	54,4%	250.801	67,8	270
1956	719.601	377.944	61,9%	369.994	102,6	277
1957	846.738	443.885	61,7%	438.311	122,1	279
1958	1.080.563	544.602	64,3%	537.356	153,2	285
1959	1.267.066	684.242	63,3%	671.685	197,9	295
1960	1.406.451	821.395	64,8%	806.569	243,2	302
1961	1.533.183	900.925	64,1%	893.029	274,3	307
1962	1.652.475	989.432	64,5%	957.384	298,1	311
1963	1.877.442	1.046.651	63,3%	1.041.347	324,5	212
1964	2.131.607	1.153.846	61,5%	1.142.101	367,1	321
1965	2.464.457	1.338.565	62,8%	1.328.579	435,6	328
1966	2.867.811	1.598.271	64,9%	1.525.360	512,3	336
1967	2.953.940	1.780.295	62,1%	1.780.066	581,2	327
1968	3.180.560	1.858.048	62,9%	1.856.425	599,0	322
1969	3.643.693	2.068.105	65,0%	2.094.168	682,7	326
1970	4.338.731	2.465.531	67,7%	2.280.972	935,9	410
1971	5.037.764	2.941.523	67,8%	2.797.954	1.209,8	432
1972	5.673.190	3.355.301	66,6%	3.260.250	1.443,5	443
1973	6.272.497	3.808.792	67,1%	3.869.498	1.726,5	446
1974	6.746.567	4.254.589	67,8%	4.251.431	1.849,6	435
1975	7.242.287	4.529.318	67,1%	4.446.414	1.928,9	434
1976	7.842.478	4.380.834	60,5%	4.225.282	1.396,0	330
1977	8.468.013	4.625.556	59,0%	4.494.537	1.177,2	263
1978	9.135.605	4.813.316	56,8%	4.479.438	1.186,0	265
1979	9.780.771	5.147.209	56,3%	4.891.674	1.244,3	254
1980	10.534.335	5.390.029	55,1%	5.220.744	1.280,5	245
1981	10.790.224	5.614.025	53,3%	5.305.632	1.298,7	245
1982	10.811.444	5.436.246	50,4%	5.333.609	1.289,7	242
1983	10.837.711	4.857.752	44,9%	4.828.060	746,0	155
1984	10.880.987	4.540.805	41,9%	4.312.134	629,4	146
1985	10.942.802	4.335.242	39,8%	4.020.644	599,3	149
1986	11.003.402	4.213.487	38,5%	3.967.195	580,8	146
1987	10.992.279	4.119.273	37,4%	3.979.817	572,1	147
1988	11.642.089	4.248.887	38,7%	3.734.891	574,8	154
1989	11.944.483	4.076.902	35,0%	3.642.884	556,3	153
1990	12.714.186	3.906.734	32,7%	3.540.428	372,9	105

Quelle: Privates Bausparwesen 1952-1990/91

## Anhang 10: Betriebsgrößenstruktur der privaten Bausparkassen

Bilanzsumme in Mio. DM	Anzahl der privaten Bausparkassen am Jahresende																				
	1951	1953	1955	1957	1959	1961	1963	1965	1967	1969	1971	1973	1975	1977	1979	1981	1983	1985	1987	1989	
bis 10	10	7	3	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
darüber bis 50	7	7	8	4	4	4	4	2	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
darüber bis 100	1	2	2	6	4	1	2	3	4	-	-	1	1	1	-	1	1	-	-	-	1
darüber bis 200	1	1	2	1	3	6	2	2	1	5	4	1	-	1	-	-	1	1	1	-	-
darüber bis 400	-	1	1	2	1	1	4	3	3	1	2	3	3	1	3	3	1	1	1	1	-
darüber bis 500	-	-	-	-	1	-	-	1	2	2	1	1	2	2	1	-	1	2	1	1	1
darüber bis 750	-	-	-	1	1	-	-	1	1	2	4	-	1	2	3	-	1	1	1	1	3
darüber bis 1.000	-	-	1	-	1	2	-	-	-	1	-	5	3	2	2	4	3	2	2	2	1
darüber bis 2.000	-	-	-	1	-	1	3	2	1	-	-	-	2	4	4	5	5	5	5	5	6
darüber bis 3.000	-	-	-	-	1	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	1	2	2	2	2
darüber bis 4.000	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
darüber bis 5.000	-	-	-	-	-	-	1	-	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-
darüber bis 7.500	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1
darüber bis 10.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
darüber bis 15.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-
darüber bis 20.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	1	-	-	-	-	-	-
darüber bis 25.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1	1	1	1	1	1
darüber bis 30.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
darüber	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	2
Summe	19	18	17	16	16	17	16	16	15	15	15	16	17	17	17	17	18	18	17	18	18
Anzahl Bausparkassen laut Verband	19	18	k.A.	16	17	k.A.	16	16	15	15	15	16	17	17	17	18	19	18	17	18	17

Die Differenzen zwischen der Zeile "Summe" und der beim Verband gemeldeten Bausparkassen in den Jahren 1959, 1981, 1983 und 1989 geht primär auf verschiedene Erhebungszeiträume (Unterjährige Daten vs. Jahresenddaten) zurück.

Quelle: Privates Bausparwesen 1950-1990/91

## Anhang 11a: Neugeschäftsstatistik - Eingelöste Neuabschlüsse bei den deutschen Bausparkassen in Mio. DM

Spalte 1 Jahr	Spalte 2 Neuabschlüsse bei den privaten Bausparkassen	Spalte 3 Neuabschlüsse bei den Landesbau- sparkassen	Spalte 4 Kumulierte Neuabschlüsse bei allen Bausparkassen	Spalte 5 Schwäbisch Hall AG	Spalte 6 Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot	Spalte 7 BHW Bausparkasse AG
1949	501,0	380,9	881,9	44,2	245,4	26,8
1950	778,0	782,4	1.560,4	87,3	315,0	34,3
1951	754,0	501,1	1.255,1	117,0	344,4	32,5
1952	1.048,0	867,3	1.915,3	234,2	464,5	63,1
1953	1.621,0	1.332,2	2.953,2	400,0	702,9	133,1
1954	2.420,4	2.029,0	4.449,4	546,0	1.070,0	190,8
1955	2.954,8	2.147,6	5.102,4	549,0	1.240,0	236,7
1956	3.273,0	2.238,7	5.511,7	573,2	1.274,9	309,2
1957	4.185,7	2.590,5	6.776,2	753,1	1.693,1	452,1
1958	5.708,1	3.681,9	9.390,0	1.150,0	2.178,2	675,5
1959	6.214,5	3.751,9	9.966,4	1.090,0	2.621,5	729,3
1960	6.890,2	3.945,8	10.836,0	1.180,0	2.859,4	807,4
1961	7.634,8	4.553,1	12.187,9	1.300,0	3.119,8	934,6
1962	8.123,8	4.994,0	13.117,8	1.450,0	3.157,0	984,8
1963	10.096,8	6.507,1	16.603,9	2.110,0	3.704,8	1.340,2
1964	12.587,1	8.573,1	21.160,2	2.720,0	4.445,8	1.805,0
1965	15.389,3	10.348,2	25.737,5	3.580,0	5.155,9	2.536,7
1966	20.078,2	11.292,8	31.371,0	4.750,0	6.860,3	3.103,2
1967	12.802,6	6.395,5	19.198,1	2.865,0	4.117,9	2.500,8
1968	16.618,3	9.148,0	25.766,3	3.774,0	5.228,0	3.502,5
1969	24.472,8	14.785,0	39.257,8	6.058,0	7.468,1	5.433,9
1970	33.550,5	19.266,5	52.817,0	9.009,0	9.197,5	7.892,4
1971	37.847,7	20.300,6	58.148,3	9.334,0	10.221,7	9.514,7
1972	43.288,6	21.123,0	64.411,6	10.510,0	11.460,0	11.092,2
1973	42.510,0	20.814,3	63.324,3	10.070,0	10.680,0	11.344,0
1974	40.604,6	19.016,5	59.621,1	9.630,0	9.620,0	11.510,0
1975	43.227,4	20.066,0	63.293,4	10.732,0	9.581,0	12.842,0
1976	52.816,9	24.765,9	77.582,8	12.958,8	11.480,2	16.240,0
1977	59.021,3	27.046,0	86.067,3	15.021,9	12.343,7	17.957,9
1978	65.121,7	29.083,4	94.205,1	17.981,5	13.335,7	18.975,8
1979	71.120,8	32.327,4	103.448,2	20.466,4	14.037,8	19.978,2
1980	74.778,6	32.564,8	107.343,4	23.465,0	14.282,3	18.955,8
1981	60.476,9	25.821,8	86.298,7	19.676,9	11.830,3	14.358,5
1982	48.347,2	22.863,3	71.210,5	15.589,0	9.255,0	11.039,0
1983	49.387,6	25.343,9	74.731,5	17.060,0	9.045,0	9.677,0
1984	50.591,7	24.216,5	74.808,2	17.070,0	9.518,0	10.135,0
1985	54.938,2	23.690,1	78.628,3	17.534,0	9.504,0	12.738,0
1986	57.565,0	24.820,5	82.385,5	18.266,8	11.695,1	12.815,5
1987	60.796,7	25.019,6	85.816,3	18.622,9	13.327,1	11.781,5
1988	72.003,1	29.053,7	101.056,8	23.563,3	13.528,8	14.395,3
1989	62.757,3	28.616,0	91.373,3	18.156,8	11.833,4	12.017,3
1990	85.077,0	36.045,4	121.122,4	24.622,9	14.904,0	13.657,2

Quellen: Spalte 2: Privates Bausparwesen 1950-1990/91; Spalte 3: Jahresberichte der Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen bzw. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen 1950-1991; Spalte 4: Eigene Berechnung (Summe aus Spalte 3 und 4); Spalten 5-29: Jahresabschlüsse der jeweiligen Bausparkassen. Legende: "-" = Bausparkasse nicht bzw. nicht mehr am Markt tätig; "k.A." = keine Angabe für das betreffende Geschäftsjahr. Anmerkung: Insbesondere für die Untersuchungsjahre zu Beginn des Zeitraums sind die Angaben unvollständig. Die Summe der vorhandenen Einzelabschlussangaben betrug gemessen an den kumulierten Verbandsdaten jeweils unter 5%-Punkten; ab 1961 unter 2%-Punkten; ab 1973 unter 1%-Punkt; insofern werden die auf den hier abgebildeten Daten beruhenden Berechnungen als ausreichend repräsentativ betrachtet.

**Anhang 11b: Neugeschäftsstatistik - Eingelöste Neuabschlüsse bei den deutschen  
Bausparkassen in Mio. DM**

Spalte 1 Jahr	Spalte 8 Leonberger Bausparkasse AG	Spalte 9 Debeka Bausparkasse AG (Neugründung 1974)	Spalte 10 Badenia Bausparkasse AG	Spalte 11 Königsteiner Bausparkasse Deutsche Bau- Gemeinschaft AG umfirmiert 1985 in Alte Leipziger Bausparkasse AG	Spalte 12 Bausparkasse Mainz AG	Spalte 13 Heimstatt Bauspar AG (bis 1962: Neue Heimstatt)	Spalte 14 mh Bausparkasse AG (Neugründung 1979)
1949	91,4	-	36,0	2,2	k.A.	k.A.	-
1950	136,3	-	40,0	16,0	k.A.	k.A.	-
1951	108,6	-	48,0	10,0	k.A.	k.A.	-
1952	159,6	-	51,0	18,5	k.A.	k.A.	-
1953	238,2	-	69,0	34,6	22,0	k.A.	-
1954	254,6	-	127,3	66,2	44,4	k.A.	-
1955	319,0	-	164,8	69,2	89,9	k.A.	-
1956	358,2	-	184,0	92,9	138,7	63,4	-
1957	436,3	-	182,0	93,9	160,6	87,6	-
1958	646,7	-	243,1	111,9	181,6	126,2	-
1959	665,7	-	246,0	103,7	232,3	143,4	-
1960	696,8	-	270,9	142,5	242,0	163,0	-
1961	807,9	-	299,0	123,0	250,9	173,4	-
1962	901,8	-	245,2	111,7	281,3	234,1	-
1963	1.071,0	-	270,4	90,7	300,3	287,1	-
1964	1.320,0	-	316,0	98,6	337,1	357,4	-
1965	1.386,0	-	346,5	114,4	425,0	390,5	-
1966	1.693,0	-	443,8	126,9	510,5	474,8	-
1967	982,4	-	266,0	79,3	422,6	311,8	-
1968	1.396,0	-	296,4	88,5	485,3	371,6	-
1969	2.082,5	-	434,6	107,4	652,4	495,5	-
1970	2.762,2	-	668,0	145,9	867,3	k.A.	-
1971	3.380,0	-	684,0	214,1	1.119,9	k.A.	-
1972	3.760,0	-	687,0	237,6	1.428,0	k.A.	-
1973	3.400,0	-	770,9	246,1	1.460,0	776,4	-
1974	3.135,0	-	832,0	247,8	1.331,1	625,6	-
1975	3.015,0	194,0	891,0	213,0	1.339,0	678,0	-
1976	3.560,7	272,0	1.162,0	254,5	1.407,1	799,3	-
1977	3.758,4	335,1	1.435,0	282,7	1.437,9	907,8	-
1978	4.057,2	365,3	1.639,6	332,4	1.451,4	1.032,8	-
1979	4.150,3	431,1	1.981,2	369,7	1.771,2	1.062,8	k.A.
1980	4.201,9	519,9	2.295,2	404,1	1.939,3	1.109,7	227,6
1981	3.274,2	563,8	2.103,8	297,9	1.602,9	802,0	322,8
1982	2.744,0	580,6	1.678,0	240,6	1.363,0	656,8	421,1
1983	2.738,6	653,0	1.918,0	308,5	1.420,0	682,0	629,0
1984	2.868,0	611,0	2.124,0	244,0	1.357,0	685,0	888,0
1985	2.998,0	577,0	2.463,0	290,0	1.453,0	735,0	1.004,0
1986	3.012,6	599,4	2.794,1	335,3	1.533,3	722,8	1.158,4
1987	3.205,9	721,7	3.102,6	351,7	1.611,6	792,2	1.324,5
1988	3.859,8	992,4	3.411,0	399,5	1.691,1	964,3	1.633,7
1989	3.465,5	1.150,1	3.524,8	418,0	1.661,4	1.241,3	1.605,3
1990	4.636,3	1.641,7	5.695,3	519,5	1.950,1	2.059,6	2.402,7

### Anhang 11c: Neugeschäftsstatistik - Eingelöste Neuabschlüsse bei den deutschen Bausparkassen in Mio. DM

Spalte 1 Jahr	Spalte 15 AHW - Allgemeines Heimstättenwerk AG (ab 1982 am Markt tätig)	Spalte 16 Bausparkasse Heimbau AG (Übernahme durch GdF Wüstenrot 1986)	Spalte 17 Süddeutsche Bauspar-Kredit AG (Übernahme durch Schwäbisch- Hall 1967)	Spalte 18 Aachener Bausparkasse AG	Spalte 19 Vereinigte BSPK AG (Übernahme durch GdF Wüstenrot 1972; i.L. ab 1982)	Spalte 20 DBS Deutsche Bausparkasse AG	Spalte 21 Colonia Bausparkasse AG (bis 1962: Deutsche Union Bausparkasse AG)
1949	-	k.A.	k.A.	k.A.	1,1	18,5	k.A.
1950	-	15,1	k.A.	k.A.	13,0	41,8	k.A.
1951	-	k.A.	k.A.	k.A.	5,6	25,1	k.A.
1952	-	k.A.	k.A.	k.A.	ca. 6-7	30,0	k.A.
1953	-	k.A.	k.A.	k.A.	18,2	43,7	k.A.
1954	-	k.A.	k.A.	k.A.	34,5	63,9	k.A.
1955	-	37,6	k.A.	k.A.	32,1	66,9	k.A.
1956	-	k.A.	k.A.	k.A.	40,5	68,8	k.A.
1957	-	66,2	k.A.	k.A.	61,7	83,9	k.A.
1958	-	k.A.	k.A.	k.A.	61,5	128,1	k.A.
1959	-	51,1	k.A.	k.A.	82,0	108,7	k.A.
1960	-	54,1	k.A.	k.A.	114,7	125,3	k.A.
1961	-	71,2	k.A.	22,9	222,5	139,1	k.A.
1962	-	108,0	k.A.	30,0	293,1	146,3	k.A.
1963	-	134,0	k.A.	38,9	362,0	161,3	k.A.
1964	-	183,0	k.A.	46,8	459,2	208,9	89,8
1965	-	267,0	k.A.	k.A.	479,4	304,7	105,3
1966	-	402,0	k.A.	116,2	734,1	351,1	185,5
1967	-	282,0	-	77,2	358,8	266,1	109,8
1968	-	334,0	-	100,4	412,7	354,6	114,4
1969	-	497,0	-	132,7	337,8	468,7	148,7
1970	-	844,0	-	223,9	83,4	553,1	254,5
1971	-	1.052,0	-	329,4	-	615,1	221,7
1972	-	1.171,0	-	357,2	-	749,5	262,0
1973	-	1.335,8	-	383,2	-	567,4	361,0
1974	-	1.157,6	-	404,8	-	446,0	541,0
1975	-	974,0	-	447,4	-	403,0	752,0
1976	-	1.179,5	-	640,5	-	436,8	955,6
1977	-	1.422,7	-	808,0	-	486,9	1.065,8
1978	-	1.477,8	-	861,0	-	548,8	1.049,9
1979	-	1.721,3	-	1.105,6	-	609,0	1.238,7
1980	-	1.764,1	-	1.113,8	-	625,0	1.253,0
1981	-	1.359,6	-	782,3	-	453,2	949,1
1982	82,4	1.079,0	-	653,0	-	435,0	952,2
1983	286,4	1.142,0	-	741,8	-	401,8	866,4
1984	250,0	1.101,0	-	730,0	-	431,0	907,0
1985	399,0	1.200,0	-	804,0	-	424,3	1.012,0
1986	554,8	512,9	-	868,1	-	443,7	1.023,4
1987	974,8	-	-	874,5	-	491,6	1.131,2
1988	991,1	-	-	1.040,1	-	560,9	1.249,5
1989	935,4	-	-	986,3	-	597,7	1.293,8
1990	1.049,2	-	-	1.270,6	-	1.430,0	1.776,0

## Anhang 11d: Neugeschäftsstatistik - Eingelöste Neuabschlüsse bei den deutschen Bausparkassen in Mio. DM

Spalte 1 Jahr	Spalte 22 Deutsche Bank Bauspar AG (Neugründung 1986; Geschäftsaufnahme 1987)	Spalte 23 Dresdner Bauspar AG (Neugründung 1987; Geschäftsaufnahme 1989)	Spalte 24 Quelle Bauspar AG (Neugründung: 1990)	Spalte 25 Bausparkasse deutsche Mittelstandshilfe eGmbH, ab 1969: Iduna Bausparkasse AG	Spalte 26 Norddeutsche Bausparkasse AG (Neugründung 1959; Übernahme durch Schwäbisch- Hall 1972)	Spalte 27 Volksfürsorge Bausparkasse AG (Neugründung 1972; 1986/87 Übernahme durch das AHW)	Spalte 28 Deutscher Ring Bspk AG (bis 1972: Ring Bausparkasse)	Spalte 29 Eigenheim-Bund Niedersachsen eGmbH (1962: Fusion mit der Vereinigte Bausparkassen AG)
1949	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1950	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1951	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1952	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1953	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1954	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1955	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1956	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1957	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1958	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1959	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	k.A.
1960	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	k.A.
1961	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	k.A.
1962	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1963	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1964	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1965	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1966	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1967	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1968	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1969	-	-	-	187,0	k.A.	-	-	-
1970	-	-	-	434,0	k.A.	-	-	-
1971	-	-	-	564,0	k.A.	-	-	-
1972	-	-	-	518,0	k.A.	199,3	k.A.	-
1973	-	-	-	512,9	-	607,6	110,6	-
1974	-	-	-	450,7	-	520,2	140,7	-
1975	-	-	-	424,0	-	493,0	182,0	-
1976	-	-	-	559,7	-	590,2	264,0	-
1977	-	-	-	635,1	-	676,6	383,4	-
1978	-	-	-	683,8	-	737,9	536,4	-
1979	-	-	-	734,2	-	862,0	530,3	-
1980	-	-	-	984,3	-	992,5	548,8	-
1981	-	-	-	836,2	-	737,5	452,4	-
1982	-	-	-	534,2	-	628,1	355,4	-
1983	-	-	-	638,9	-	589,3	399,2	-
1984	-	-	-	645,0	-	553,0	426,0	-
1985	-	-	-	733,0	-	588,0	415,0	-
1986	-	-	-	709,2	-	511,7	453,6	-
1987	1.227,6	-	-	630,8	-	-	544,1	-
1988	2.416,4	-	-	600,6	-	-	597,4	-
1989	2.309,2	351,6	-	583,6	-	-	545,9	-
1990	3.272,4	1.694,9	65,9	945,0	-	-	1.434,5	-

## Anhang 12a: Bilanzsummen der deutschen Bausparkassen jeweils zum 31.12. eines Geschäftsjahres in Mio. DM

Spalte 1 Jahr	Spalte 2 Kumulierte Bilanzsumme - Deutsche Bundesbank	Spalte 3 Kumulierte Bilanzsumme der privaten Bausparkassen-Verband der Privaten Bausparkassen	Spalte 4 Kumulierte Bilanzsumme der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen / LBS Gruppe	Spalte 5 Kumulierte Bilanzsumme nach Angaben der Verbände	Spalte 6 Schwäbisch Hall AG	Spalte 7 Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot	Spalte 8 BHW Bausparkasse AG
1949	264,0	150,8	k.A.	k.A.	10,4	58,0	4,3
1950	585,0	303,5	281,3	584,8	25,1	114,6	8,8
1951	822,0	442,7	378,6	821,3	48,8	167,5	14,4
1952	1.116,0	618,1	493,9	1.112,0	92,7	242,8	23,7
1953	1.639,0	921,5	717,4	1.638,9	165,8	375,5	42,0
1954	2.512,0	1.421,7	1.085,3	2.507,0	266,2	600,4	78,2
1955	3.427,0	1.948,5	1.475,3	3.423,8	362,5	832,8	130,1
1956	4.339,0	2.483,3	1.835,3	4.318,6	466,6	1.592,9	182,5
1957	5.447,0	3.148,4	2.266,1	5.414,5	621,3	1.322,3	242,7
1958	6.700,0	3.922,3	2.766,5	6.688,8	770,4	1.635,9	335,3
1959	8.269,0	4.856,3	3.409,8	8.266,1	907,2	2.049,3	452,6
1960	10.405,0	6.141,9	4.288,2	10.430,1	1.104,9	2.652,8	609,1
1961	12.687,0	7.489,2	5.172,5	12.661,7	1.297,3	3.281,7	792,8
1962	14.732,0	8.655,8	6.075,1	14.730,9	1.528,6	3.682,7	959,6
1963	17.098,0	9.990,6	7.122,1	17.112,7	1.819,1	4.120,7	1.151,9
1964	19.793,0	11.500,3	8.288,8	19.789,1	2.214,2	4.570,3	1.425,9
1965	23.857,0	13.715,1	10.129,1	23.844,2	2.827,0	5.314,4	1.836,8
1966	29.099,0	16.807,6	12.277,4	29.085,0	3.699,2	6.476,0	2.346,7
1967	32.237,0	18.660,8	13.564,7	32.225,5	4.292,3	6.970,3	2.707,2
1968	35.327,0	20.598,6	14.577,3	35.175,9	4.831,0	7.383,5	3.190,8
1969	40.078,0	23.761,4	16.138,6	39.900,0	5.637,3	8.217,2	4.152,7
1970	46.886,0	27.995,3	18.640,4	46.635,7	7.238,5	9.557,4	5.159,9
1971	53.632,0	31.997,3	21.017,4	53.014,7	8.827,7	10.260,6	6.319,0
1972	62.098,0	37.481,3	24.025,0	61.506,3	10.426,7	11.557,6	7.812,1
1973	70.435,0	42.970,0	27.014,6	69.984,6	11.908,2	12.637,5	9.502,7
1974	77.686,0	48.135,8	29.106,3	77.242,1	13.177,8	13.473,0	11.351,0
1975	86.952,0	54.503,3	31.934,6	86.437,9	14.774,5	14.796,0	13.344,5
1976	94.906,0	60.472,1	33.868,7	94.340,8	16.228,1	15.861,2	15.808,8
1977	102.153,0	66.025,6	35.743,0	101.768,6	17.657,7	16.665,6	18.129,4
1978	111.223,0	72.529,2	38.383,3	110.912,5	19.843,0	17.431,3	20.721,5
1979	121.932,0	80.407,2	41.321,8	121.729,0	23.350,4	18.209,4	23.273,9
1980	132.501,0	87.527,5	44.470,7	131.998,2	25.629,0	19.466,7	25.566,9
1981	142.979,0	95.005,6	47.210,5	142.216,1	28.575,0	20.707,2	27.923,4
1982	149.655,0	99.399,4	49.416,9	148.816,3	29.753,1	20.727,4	29.910,0
1983	155.392,0	103.712,3	51.094,2	154.806,5	30.810,7	21.015,5	32.340,6
1984	160.937,0	108.677,6	51.586,4	160.264,0	33.980,4	21.751,3	32.877,3
1985	160.984,0	109.716,9	50.754,4	160.471,3	33.206,2	22.028,3	33.697,0
1986	158.103,0	107.086,7	50.294,6	157.381,3	30.907,7	22.391,8	33.707,1
1987	156.107,0	106.023,2	49.743,3	155.766,5	30.969,1	20.894,2	33.288,2
1988	156.550,0	106.303,8	50.144,7	156.448,5	31.579,8	20.069,0	32.496,6
1989	161.034,0	110.575,6	50.415,2	160.990,8	33.494,8	20.168,9	32.617,9
1990	168.581,0	115.464,0	52.296,3	167.760,3	33.856,4	20.943,3	32.971,3

Quellen: Spalte 2: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank; Spalte 3: Privates Bausparwesen 1950-1990/91; Spalte 4: Jahresberichte der Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen bzw. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen 1950-1991; Spalte 5: Eigene Berechnung (Summe aus Spalte 3 und 4); Spalten 6-30: Jahresabschlüsse der jeweiligen Bausparkassen. Legende: "-" = Bausparkasse nicht bzw. nicht mehr am Markt tätig; "k.A." = keine Angabe für das betreffende Geschäftsjahr. Anmerkung: Insbesondere für die Untersuchungsjahre zu Beginn des Zeitraums sind die Angaben unvollständig. Die Summe der vorhandenen Einzelabschlussangaben betrug gemessen an den kumulierten Verbandsdaten jeweils unter 10%-Punkten; ab 1960 unter 2%-Punkten; ab 1963 unter 1%-Punkt; insofern werden die auf den hier abgebildeten Daten beruhenden Berechnungen als ausreichend repräsentativ betrachtet.

**Anhang 12b: Bilanzsummen der deutschen Bausparkassen jeweils zum 31.12. eines  
Geschäftsjahres in Mio. DM**

Spalte 1 Jahr	Spalte 9 Leonberger Bausparkasse AG	Spalte 10 Debeka Bausparkasse AG (Neugründung 1974)	Spalte 11 Badenia Bausparkasse AG	Spalte 12 Königsteiner Bausparkasse Deutsche Bau- Gemeinschaft AG umfirmiert 1985 in Alte Leipziger Bausparkasse AG	Spalte 13 Bausparkasse Mainz AG	Spalte 14 Heimstatt Bauspar AG (bis 1962: Neue Heimstatt)	Spalte 15 mh Bausparkasse AG (Neugründung 1979)
1949	12,1	-	6,0	1,4	13,3	k.A.	-
1950	36,6	-	15,0	2,9	43,2	k.A.	-
1951	49,1	-	24,0	4,0	56,2	k.A.	-
1952	67,5	-	28,0	5,8	63,5	k.A.	-
1953	98,2	-	33,0	9,5	66,3	k.A.	-
1954	141,8	-	55,2	19,2	78,0	k.A.	-
1955	195,4	-	84,0	30,0	80,6	47,5	-
1956	265,9	-	108,0	46,0	76,9	55,8	-
1957	330,8	-	127,5	58,0	88,2	72,4	-
1958	411,8	-	165,5	72,5	102,0	94,2	-
1959	515,9	-	206,9	88,1	126,1	113,7	-
1960	635,4	-	242,3	109,0	153,4	149,5	-
1961	776,3	-	292,6	126,7	175,1	181,0	-
1962	923,5	-	327,7	141,2	196,8	212,7	-
1963	1.074,4	-	359,4	151,3	215,2	252,7	-
1964	1.203,6	-	399,4	156,4	238,5	289,0	-
1965	1.349,5	-	425,2	154,8	265,9	351,0	-
1966	1.484,1	-	470,5	158,3	313,1	406,1	-
1967	1.641,1	-	484,1	159,0	353,6	454,9	-
1968	1.805,2	-	512,8	162,0	405,4	508,2	-
1969	2.100,1	-	529,4	161,9	450,7	540,4	-
1970	2.405,6	-	564,0	164,6	531,9	531,9	-
1971	2.794,7	-	611,0	173,0	636,4	636,4	-
1972	3.321,7	-	676,0	192,3	797,1	797,1	-
1973	3.722,8	-	751,3	226,2	938,0	783,3	-
1974	4.077,5	k.A.	822,4	257,5	1.094,0	856,9	-
1975	4.353,9	19,2	908,5	266,0	1.266,9	943,4	-
1976	4.702,6	51,5	1.009,8	284,5	1.388,3	1.008,7	-
1977	4.895,2	92,3	1.117,4	304,1	1.529,9	1.055,9	-
1978	5.110,0	142,0	1.232,7	316,1	1.622,4	1.096,1	-
1979	5.159,9	204,9	1.366,7	337,2	1.689,9	1.163,7	-
1980	5.422,6	282,7	1.540,9	367,1	1.797,9	1.225,1	26,8
1981	5.499,5	393,5	1.683,9	381,0	1.873,6	1.273,7	65,9
1982	5.760,4	510,4	1.795,1	389,5	2.001,6	1.294,7	126,5
1983	5.826,8	639,4	1.922,6	380,4	2.099,1	1.320,7	197,0
1984	5.827,5	739,5	2.025,1	373,5	2.203,7	1.301,0	297,5
1985	6.136,0	851,2	2.142,3	379,5	2.333,9	1.239,0	462,9
1986	6.325,6	936,5	2.218,2	384,1	2.396,3	1.174,5	673,3
1987	6.439,5	1.114,0	2.342,9	405,6	2.389,5	1.110,7	884,6
1988	6.641,2	1.412,9	2.618,9	479,7	2.402,6	1.134,8	1.101,1
1989	6.613,6	1.886,1	2.883,8	572,7	2.422,3	1.296,0	1.535,7
1990	6.636,9	2.580,3	3.383,2	647,8	2.475,5	1.618,1	1.910,1

**Anhang 12c: Bilanzsummen der deutschen Bausparkassen jeweils zum 31.12. eines  
Geschäftsjahres in Mio. DM**

<b>Spalte 1</b> Jahr	<b>Spalte 16</b> AHW - Allgemeines Heimstättenwerk AG (ab 1982 am Markt tätig)	<b>Spalte 17</b> Bausparkasse Heimbau AG (Übernahme durch GdF Wüstenrot 1986)	<b>Spalte 18</b> Süddeutsche Bauspar-Kredit AG (Übernahme durch Schwäbisch- Hall 1967)	<b>Spalte 19</b> Aachener Bausparkasse AG	<b>Spalte 20</b> Vereinigte BSPK AG (Übernahme durch GdF Wüstenrot 1972; i.L. ab 1982)	<b>Spalte 21</b> DBS Deutsche Bausparkasse AG	<b>Spalte 22</b> Colonia Bausparkasse AG (bis 1962: Deutsche Union Bausparkasse AG)
1949	-	k.A.	k.A.	k.A.	1,6	6,0	k.A.
1950	-	9,3	k.A.	k.A.	3,2	10,1	k.A.
1951	-	k.A.	k.A.	k.A.	3,9	14,1	k.A.
1952	-	k.A.	k.A.	k.A.	4,6	18,9	k.A.
1953	-	20,0	k.A.	k.A.	8,0	25,1	k.A.
1954	-	k.A.	k.A.	k.A.	15,4	35,4	k.A.
1955	-	31,7	k.A.	k.A.	21,6	46,2	k.A.
1956	-	39,8	k.A.	k.A.	25,2	57,3	k.A.
1957	-	50,0	k.A.	9,4	34,6	70,1	k.A.
1958	-	k.A.	k.A.	10,3	46,3	84,3	k.A.
1959	-	60,0	k.A.	11,1	61,0	101,5	k.A.
1960	-	74,0	k.A.	13,2	82,8	120,6	k.A.
1961	-	80,8	k.A.	16,5	111,8	141,2	k.A.
1962	-	84,9	k.A.	21,6	285,2	163,5	k.A.
1963	-	94,9	k.A.	26,3	374,9	184,4	k.A.
1964	-	113,0	k.A.	32,6	462,3	203,4	52,7
1965	-	141,0	k.A.	44,8	523,6	246,6	64,6
1966	-	185,0	k.A.	61,3	617,4	300,8	82,5
1967	-	220,0	-	69,3	695,7	341,6	96,2
1968	-	260,0	-	83,4	766,0	390,0	107,3
1969	-	303,0	-	101,9	790,9	448,8	115,8
1970	-	387,0	-	132,0	324,8	532,4	123,6
1971	-	491,0	-	165,0	295,1	608,8	139,0
1972	-	638,0	-	206,8	-	698,7	156,4
1973	-	796,5	-	246,4	-	793,7	191,7
1974	-	958,7	-	304,2	-	847,9	256,9
1975	-	1.086,0	-	362,1	-	937,5	400,3
1976	-	1.209,6	-	420,3	-	908,3	554,9
1977	-	1.292,9	-	469,6	-	937,0	616,0
1978	-	1.373,3	-	546,7	-	910,0	739,8
1979	-	1.461,7	-	690,0	-	910,4	885,2
1980	-	1.552,0	-	760,9	-	883,8	1.018,1
1981	-	1.571,2	-	816,4	-	861,2	1.115,6
1982	19,7	1.643,5	-	884,5	-	853,6	1.144,6
1983	53,5	1.662,3	-	931,8	-	820,3	1.167,2
1984	99,2	1.588,8	-	971,2	-	748,3	1.220,0
1985	150,7	1.484,2	-	1.029,6	-	730,8	1.207,0
1986	201,6	-	-	1.097,0	-	713,7	1.226,1
1987	1.159,3	-	-	1.199,6	-	638,3	1.188,5
1988	1.203,3	-	-	1.274,6	-	646,2	1.223,6
1989	1.460,9	-	-	1.386,0	-	680,5	1.223,1
1990	1.649,9	-	-	1.489,9	-	721,4	1.491,0

**Anhang 12d: Bilanzsummen der deutschen Bausparkassen jeweils zum 31.12. eines Geschäftsjahres in Mio. DM**

Spalte 1 Jahr	Spalte 23 Deutsche Bank Bauspar AG (Neugründung 1986; Geschäftsaufnahme 1987)	Spalte 24 Dresdner Bauspar AG (Neugründung 1987; Geschäftsaufnahme 1989)	Spalte 25 Quelle Bauspar AG (Neugründung: 1990)	Spalte 26 Bausparkasse deutsche Mittelstandshilfe eGmbH, ab 1969: Iduna Bausparkasse AG	Spalte 27 Norddeutsche Bausparkasse AG (Neugründung 1959; Übernahme durch Schwäbisch- Hall 1972)	Spalte 28 Volksfürsorge Bausparkasse AG (Neugründung 1972; 1986/87 Übernahme durch das AHW)	Spalte 29 Deutscher Ring Bspk AG (bis 1972: Ring Bausparkasse)	Spalte 30 Eigenheim-Bund Niedersachsen eGmbH (1962 Fusion mit der Vereinigte Bausparkassen AG)
1949	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1950	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1951	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1952	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1953	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1954	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1955	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1956	-	-	-	k.A.	-	-	-	56,4
1957	-	-	-	k.A.	-	-	-	70,4
1958	-	-	-	k.A.	-	-	-	82,7
1959	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	95,6
1960	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	108,0
1961	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	118,0
1962	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1963	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1964	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1965	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1966	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1967	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1968	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1969	-	-	-	127,0	k.A.	-	-	-
1970	-	-	-	175,0	k.A.	-	-	-
1971	-	-	-	236,0	k.A.	-	-	-
1972	-	-	-	296,0	k.A.	13,6	k.A.	-
1973	-	-	-	394,0	-	61,1	13,2	-
1974	-	-	-	471,1	-	151,7	27,6	-
1975	-	-	-	527,7	-	258,7	50,5	-
1976	-	-	-	587,1	-	367,7	78,1	-
1977	-	-	-	651,7	-	489,3	111,5	-
1978	-	-	-	688,8	-	602,0	159,7	-
1979	-	-	-	700,7	-	690,8	217,2	-
1980	-	-	-	774,1	-	776,0	281,4	-
1981	-	-	-	901,3	-	864,7	333,6	-
1982	-	-	-	884,0	-	989,9	392,1	-
1983	-	-	-	888,9	-	1.022,6	404,0	-
1984	-	-	-	892,8	-	1.065,9	413,3	-
1985	-	-	-	876,0	-	1.021,0	415,0	-
1986	-	-	-	862,5	-	993,0	401,4	-
1987	111,4	-	-	843,8	-	-	386,2	-
1988	323,3	-	-	834,5	-	-	426,6	-
1989	673,4	69,2	-	854,7	-	-	466,1	-
1990	1.200,0	135,7	33,7	890,7	-	-	589,0	-

### Anhang 13a: Vertragsbestände (nicht zugeteilte und zugeteilte Bausparverträge) der deutschen Bausparkassen zum 31.12. eines Geschäftsjahres in Mio. DM

Spalte 1 Jahr	Spalte 2 Kumulierte Bestandssumme der privaten Bausparkassen	Spalte 3 Kumulierte Bestandssumme der öffentlich- rechtlichen Bausparkassen	Spalte 4 Kumulierte Bilanzsumme nach Angaben der Verbände	Spalte 5 Schwäbisch Hall AG	Spalte 6 Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot	Spalte 7 BHW Bausparkasse AG
1949	k.A.	1.002,9	k.A.	195	1.480	135
1950	k.A.	1.652,7	k.A.	281	1.767	146
1951	k.A.	1.987,4	k.A.	362	2.197	157
1952	k.A.	2.706,0	k.A.	568	2.629	196
1953	5.363,6	3.962,7	9.326,3	953	2.313	308
1954	7.652,1	5.853,7	13.505,8	1.477	4.567	442
1955	10.450,4	7.858,6	18.309,0	1.989	4.430	753
1956	13.284,0	9.905,7	23.189,7	2.523	5.540	1.018
1957	16.959,9	12.150,4	29.110,3	3.215	7.027	1.419
1958	22.099,4	15.351,8	37.451,2	4.300	8.937	2.028
1959	27.459,9	18.514,4	45.974,3	5.256	11.200	2.662
1960	33.126,6	21.551,1	54.677,7	6.274	13.499	3.345
1961	38.923,0	24.926,6	63.849,6	7.228	15.912	4.124
1962	44.608,3	28.416,7	73.025,0	8.247	18.112	4.889
1963	52.079,8	32.973,4	85.053,2	9.820	20.602	5.960
1964	60.910,8	38.735,4	99.646,2	11.870	23.453	7.446
1965	72.260,6	46.168,7	118.429,3	14.703	26.856	9.618
1966	88.075,8	54.594,6	142.670,4	18.664	31.935	12.300
1967	95.824,7	57.410,8	153.235,5	20.911	34.018	14.224
1968	106.655,1	62.637,1	169.292,2	23.441	36.959	17.081
1969	124.482,7	72.947,7	197.430,4	27.934	41.772	21.755
1970	150.626,1	87.129,7	237.755,8	35.319	48.040	28.826
1971	178.534,5	101.467,8	280.002,3	42.828	55.331	37.258
1972	212.333,6	116.030,5	328.364,1	51.545	63.320	47.080
1973	245.161,6	131.055,6	376.217,2	59.379	70.690	56.956
1974	275.052,8	143.112,8	418.165,6	66.539	76.670	66.754
1975	305.808,8	154.586,5	460.395,3	74.723	81.898	77.640
1976	342.952,5	168.725,3	511.677,8	84.651	88.963	91.212
1977	382.750,7	182.771,4	565.522,1	95.356	94.937	105.796
1978	423.807,8	197.271,1	621.078,9	107.487	100.518	120.784
1979	468.905,2	214.707,6	683.612,8	122.273	106.375	135.623
1980	518.055,0	232.190,6	750.245,6	140.358	112.901	149.163
1981	551.289,2	241.133,8	792.423,0	154.277	116.528	157.628
1982	566.727,8	245.600,7	812.328,5	162.921	116.784	161.077
1983	577.660,0	250.868,2	828.528,2	171.243	115.800	161.879
1984	584.992,4	254.699,1	839.691,5	177.904	113.479	162.969
1985	589.228,0	257.064,1	846.292,1	180.953	110.595	165.345
1986	592.908,8	257.812,7	850.721,5	184.266	119.125	166.833
1987	593.918,4	257.543,8	851.462,2	185.636	116.487	166.465
1988	606.841,8	262.373,2	869.215,0	194.924	116.185	162.679
1989	617.781,3	268.122,4	885.903,7	200.071	115.101	160.387
1990	658.027,0	282.003,9	940.030,9	212.121	118.844	164.405

**Quellen:** Spalte 2: Privates Bausparwesen 1950-1990/91; Spalte 3: Jahresberichte der Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen bzw. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen 1950-1991; Spalte 4: Eigene Berechnung (Summe aus Spalte 3 und 4); Spalten 5-29: Jahresabschlüsse der jeweiligen Bausparkassen. **Legende:** "-" = Bausparkasse nicht bzw. nicht mehr am Markt tätig; "k.A." = keine Angabe für das betreffende Geschäftsjahr. **Anmerkung:** Die Summe der vorhandenen Einzelabschlussangaben betrug gemessen an den kumulierten Verbandsdaten jeweils unter 3%-Punkten (mit Ausnahme des Jahres 1954) und lag in nur zwei weiteren Perioden zwischen 2%- und 3%-Punkten (1953 und 1970); insofern werden die auf den hier abgebildeten Daten beruhenden Berechnungen als ausreichend repräsentativ betrachtet.

**Anhang 13b: Vertragsbestände (nicht zugeteilte und zugeteilte Bausparverträge) der deutschen Bausparkassen zum 31.12. eines Geschäftsjahres in Mio. DM**

Spalte 1 Jahr	Spalte 8 Leonberger Bausparkasse AG	Spalte 9 Debeka Bausparkasse AG (Neugründung 1974)	Spalte 10 Badenia Bausparkasse AG	Spalte 11 Königsteiner Bausparkasse Deutsche Bau- Gemeinschaft AG umfirmiert 1985 in Alte Leipziger Bausparkasse AG	Spalte 12 Bausparkasse Mainz AG	Spalte 13 Heimstatt Bauspar AG (bis 1962: Neue Heimstatt)	Spalte 14 mh Bausparkasse AG (Neugründung 1979)
1949	688,6	-	122,0	21,5	k.A.	k.A.	-
1950	686,1	-	129,0	30,1	317,6	k.A.	-
1951	698,8	-	167,0	37,2	k.A.	k.A.	-
1952	693,0	-	199,0	50,6	k.A.	k.A.	-
1953	665,3	-	266,0	75,3	325,0	k.A.	-
1954	949,5	-	382,0	129,5	326,8	k.A.	-
1955	1.206,4	-	475,7	191,6	354,5	190,6	-
1956	1.536,7	-	638,5	271,6	451,0	250,8	-
1957	1.935,9	-	843,0	347,2	552,6	332,6	-
1958	2.519,7	-	994,9	439,4	666,6	446,9	-
1959	3.108,4	-	1.247,0	523,1	817,1	568,0	-
1960	3.698,0	-	1.410,0	642,0	941,7	709,4	-
1961	4.334,0	-	1.641,0	729,9	1.072,6	844,8	-
1962	5.007,4	-	1.777,5	783,4	1.211,9	1.029,6	-
1963	5.820,1	-	1.932,4	818,9	1.367,0	1.253,1	-
1964	6.753,4	-	2.111,9	851,9	1.535,1	1.524,9	-
1965	7.715,4	-	2.374,0	891,4	2.153,1	1.833,1	-
1966	8.986,0	-	2.691,9	947,2	2.153,1	2.190,8	-
1967	9.487,0	-	2.774,7	951,8	2.401,1	2.362,5	-
1968	10.260,9	-	2.891,1	965,2	2.677,9	2.583,0	-
1969	11.662,3	-	3.101,2	967,3	3.068,8	2.904,3	-
1970	13.680,0	-	3.581,0	1.026,2	3.695,0	k.A.	-
1971	16.087,7	-	4.058,0	1.151,0	4.535,2	k.A.	-
1972	18.901,6	-	4.530,8	1.281,6	5.655,0	k.A.	-
1973	21.267,8	-	5.080,4	1.438,3	6.735,0	5.193,2	-
1974	23.295,0	-	5.628,6	1.576,8	7.655,4	5.584,5	-
1975	25.039,0	205,9	6.169,0	1.686,0	8.549,0	5.771,0	-
1976	27.180,0	472,0	6.951,0	1.790,0	9.378,0	6.205,0	-
1977	29.181,0	795,0	7.887,0	1.934,0	10.172,0	6.672,0	-
1978	31.112,8	1.134,3	8.949,3	2.095,9	10.868,7	7.209,1	-
1979	32.791,4	1.528,2	10.341,8	2.285,3	11.816,0	7.795,8	-
1980	34.934,2	2.003,2	11.923,3	2.532,9	12.820,4	8.353,7	227,3
1981	36.100,8	2.506,0	13.184,3	2.681,9	13.463,5	8.627,5	542,4
1982	36.276,6	2.980,8	13.864,0	2.771,6	13.676,8	8.678,8	939,5
1983	36.223,5	3.502,3	14.631,3	2.861,2	13.668,8	8.635,1	1.527,1
1984	35.684,6	3.965,1	15.411,4	2.803,8	13.728,7	8.576,5	2.324,2
1985	34.998,7	4.376,0	16.378,8	2.792,4	13.623,1	8.448,2	3.212,0
1986	34.111,0	4.724,0	17.484,4	2.848,7	13.638,3	8.273,5	4.204,6
1987	33.070,6	5.204,9	18.598,2	2.877,0	13.575,5	8.097,9	5.302,1
1988	33.319,1	5.961,1	20.389,5	2.991,7	13.801,2	8.127,1	6.668,8
1989	33.538,7	6.873,2	22.207,4	3.162,2	14.050,5	8.612,6	7.983,0
1990	35.157,4	8.173,0	26.423,0	3.397,6	14.614,7	9.966,3	10.069,6

**Anhang 13c: Vertragsbestände (nicht zugeteilte und zugeteilte Bausparverträge) der deutschen Bausparkassen zum 31.12. eines Geschäftsjahres in Mio. DM**

Spalte 1 Jahr	Spalte 15 AHW - Allgemeines Heimstättenwerk AG (ab 1982 am Markt tätig)	Spalte 16 Bausparkasse Heimbau AG (Übernahme durch GdF Wüstenrot 1986)	Spalte 17 Süddeutsche Bauspar-Kredit AG (Übernahme durch Schwäbisch- Hall 1967)	Spalte 18 Aachener Bausparkasse AG	Spalte 19 Vereinigte BSPK AG (Übernahme durch GdF Wüstenrot 1972; i.L. ab 1982)	Spalte 20 DBS Deutsche Bausparkasse AG	Spalte 21 Colonia Bausparkasse AG (bis 1962: Deutsche Union Bausparkasse AG)
1949	-	k.A.	k.A.	k.A.	49,4	89,3	k.A.
1950	-	83,3	k.A.	k.A.	54,6	102,7	k.A.
1951	-	k.A.	k.A.	k.A.	53,9	121,2	k.A.
1952	-	k.A.	k.A.	k.A.	31,2	144,2	k.A.
1953	-	k.A.	k.A.	k.A.	45,9	181,0	k.A.
1954	-	112,0	k.A.	k.A.	66,9	237,8	k.A.
1955	-	162,0	k.A.	k.A.	108,8	294,0	k.A.
1956	-	193,9	k.A.	k.A.	139,0	352,6	k.A.
1957	-	238,1	k.A.	k.A.	187,8	423,4	k.A.
1958	-	285,0	k.A.	68,1	240,0	534,5	k.A.
1959	-	319,0	k.A.	80,1	307,9	624,2	k.A.
1960	-	354,9	k.A.	91,1	399,2	727,3	k.A.
1961	-	405,0	k.A.	106,5	514,8	834,2	k.A.
1962	-	482,9	k.A.	128,0	1.413,9	935,8	k.A.
1963	-	587,0	k.A.	157,0	1.692,7	1.040,7	k.A.
1964	-	733,0	k.A.	187,0	2.042,0	1.181,7	379,2
1965	-	960,0	k.A.	249,8	2.399,3	1.406,2	446,0
1966	-	1.307,0	k.A.	353,9	3.005,5	1.677,7	554,3
1967	-	1.536,0	-	353,9	3.261,3	1.849,2	616,1
1968	-	1.894,0	-	487,7	3.503,6	2.100,2	685,9
1969	-	2.304,0	-	586,3	3.911,1	2.465,5	772,5
1970	-	2.950,0	-	780,1	1.194,5	2.900,0	976,4
1971	-	3.798,0	-	1.078,6	988,0	3.380,0	1.129,0
1972	-	4.793,0	-	1.359,9	-	3.960,0	1.320,0
1973	-	5.907,0	-	1.678,8	-	4.360,0	1.610,0
1974	-	6.819,0	-	2.028,6	-	4.590,0	2.054,0
1975	-	7.505,0	-	2.365,0	-	4.748,0	2.677,0
1976	-	8.246,0	-	2.898,0	-	4.893,0	3.500,0
1977	-	9.110,0	-	3.506,0	-	5.072,0	4.324,0
1978	-	9.827,0	-	4.124,1	-	5.146,7	5.119,1
1979	-	10.645,3	-	4.941,3	-	5.359,7	6.076,9
1980	-	11.613,4	-	5.713,8	-	5.643,4	7.006,3
1981	-	12.232,6	-	6.169,7	-	5.645,4	7.568,3
1982	16,8	12.056,8	-	6.414,7	-	5.527,7	8.010,5
1983	350,5	12.070,5	-	6.595,2	-	5.299,0	8.279,2
1984	552,9	11.861,8	-	6.739,3	-	5.166,3	8.467,0
1985	893,6	-	-	6.873,3	-	4.916,4	8.669,8
1986	1.353,4	-	-	7.015,3	-	4.696,1	8.769,4
1987	7.169,6	-	-	7.097,5	-	4.516,0	8.840,3
1988	7.357,9	-	-	7.254,1	-	4.488,8	9.112,5
1989	7.656,4	-	-	7.661,4	-	4.567,4	9.483,4
1990	7.937,8	-	-	8.371,1	-	5.499,8	10.368,7

### Anhang 13d: Vertragsbestände (nicht zugeteilte und zugeteilte Bausparverträge) der deutschen Bausparkassen zum 31.12. eines Geschäftsjahres in Mio. DM

Spalte 1 Jahr	Spalte 22 Deutsche Bank Bauspar AG (Neugründung 1986; Geschäftsaufnahme 1987)	Spalte 23 Dresdner Bauspar AG (Neugründung 1987; Geschäftsaufnahme 1989)	Spalte 24 Quelle Bauspar AG (Neugründung: 1990)	Spalte 25 Bausparkasse deutsche Mittelstandshilfe eGmbH, ab 1969: Iduna Bausparkasse AG	Spalte 26 Norddeutsche Bausparkasse AG (Neugründung 1959; Übernahme durch Schwäbisch Hall 1972)	Spalte 27 Volksfürsorge Bausparkasse AG (Neugründung 1972; 1986/87 Übernahme durch das AHW)	Spalte 28 Deutscher Ring Bspk AG (bis 1972: Ring Bausparkasse)	Spalte 29 Eigenheim-Bund Niedersachsen eGmbH (1962 Fusion mit der Vereinigte Bausparkassen AG)
1949	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1950	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1951	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1952	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1953	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1954	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1955	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1956	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1957	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1958	-	-	-	k.A.	-	-	-	k.A.
1959	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	k.A.
1960	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	k.A.
1961	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	k.A.
1962	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1963	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1964	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1965	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1966	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1967	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1968	-	-	-	k.A.	k.A.	-	-	-
1969	-	-	-	858,0	k.A.	-	-	-
1970	-	-	-	1.234,0	k.A.	-	-	-
1971	-	-	-	1.740,0	k.A.	-	-	-
1972	-	-	-	2.200,0	k.A.	199,3	k.A.	-
1973	-	-	-	2.627,3	-	801,1	k.A.	-
1974	-	-	-	2.976,5	-	1.304,8	283,3	-
1975	-	-	-	3.332,0	-	1.743,0	453,0	-
1976	-	-	-	3.648,0	-	2.266,0	699,0	-
1977	-	-	-	4.098,0	-	2.857,0	1.053,0	-
1978	-	-	-	4.500,3	-	3.461,0	1.533,1	-
1979	-	-	-	4.897,1	-	4.150,5	2.004,1	-
1980	-	-	-	5.611,9	-	4.800,4	2.449,7	-
1981	-	-	-	6.109,4	-	5.220,2	2.804,4	-
1982	-	-	-	6.233,4	-	5.497,1	2.936,5	-
1983	-	-	-	6.320,4	-	5.695,8	3.077,8	-
1984	-	-	-	6.381,8	-	5.781,8	3.194,4	-
1985	-	-	-	6.430,6	-	5.838,2	3.278,1	-
1986	-	-	-	6.417,5	-	5747,1	3.425,1	-
1987	1.224,7	-	-	6.237,9	-	-	3.518,6	-
1988	3.609,0	-	-	6.158,5	-	-	3.815,1	-
1989	5.797,0	351,6	-	6.197,3	-	-	4.078,7	-
1990	8.788,3	2.016,9	65,9	6.628,8	-	-	5.244,4	-

## Anhang 14: Wichtige Kennzahlen privater Bausparkassen im Überblick

Jahr (per 31.12.)	Bilanzsumme in Mio.DM lt. Verband	Bilanzsumme je Innendienst-angestellten in Mio. DM	Innendienst-angestellte	Neugeschäft Stückzahl	Neugeschäft Volumen in Mio. DM	Stückzahl Verträge Bestand	Volumen Verträge Bestand in Mio. DM (Bausparsumme)
1949	150,8	k.A.	k.A.	60.400	501,0	k.A.	k.A.
1950	303,5	k.A.	k.A.	76.133	778,0	k.A.	k.A.
1951	442,7	k.A.	k.A.	65.491	754,0	k.A.	k.A.
1952	618,1	k.A.	k.A.	82.327	1.048,0	k.A.	k.A.
1953	921,5	k.A.	k.A.	119.678	1.621,0	434.071	5.363,6
1954	1.421,7	k.A.	k.A.	176.158	2.420,4	585.895	7.652,1
1955	1.948,5	k.A.	k.A.	209.395	2.954,8	765.273	10.450,4
1956	2.483,3	k.A.	k.A.	214.314	3.273,0	925.848	13.284,0
1957	3.148,4	0,7807	4.033	261.045	4.185,7	1.127.213	16.959,9
1958	3.922,3	0,8973	4.371	370.483	5.708,1	1.426.424	22.099,4
1959	4.856,3	1,0293	4.718	352.537	6.214,5	1.689.536	27.459,9
1960	6.141,9	1,1891	5.165	340.295	6.890,2	1.910.516	33.126,6
1961	7.489,2	1,2724	5.886	363.475	7.634,8	2.117.344	38.923,0
1962	8.655,8	1,3845	6.252	383.855	8.123,8	2.320.850	44.608,3
1963	9.990,6	1,5562	6.420	466.884	10.096,8	2.612.697	52.079,8
1964	11.500,3	1,6519	6.962	566.171	12.587,1	2.922.537	60.910,8
1965	13.715,1	1,7500	7.837	667.228	15.389,3	3.327.240	72.260,6
1966	16.807,6	1,9442	8.645	776.135	20.078,3	3.822.927	88.075,8
1967	18.660,8	2,0716	9.008	489.513	12.802,6	3.995.669	95.824,7
1968	20.598,6	2,1717	9.485	658.291	16.618,3	4.306.026	106.655,1
1969	23.761,4	2,3270	10.211	949.766	24.472,8	4.857.756	124.482,7
1970	27.995,3	2,3659	11.833	1.274.909	33.550,5	5.695.492	150.626,1
1971	31.997,3	2,4858	12.872	1.372.948	37.847,7	6.566.428	178.534,5
1972	37.481,3	2,6515	14.136	1.416.488	43.288,6	7.416.994	212.333,6
1973	42.970,0	2,7680	15.524	1.410.532	42.510,0	8.295.365	245.161,6
1974	48.135,8	3,0955	15.550	1.345.927	40.604,6	9.096.906	275.052,8
1975	54.503,3	3,4891	15.621	1.384.047	43.227,4	9.888.630	305.808,8
1976	60.472,1	3,8363	15.763	1.611.864	52.816,9	10.799.929	342.952,5
1977	66.025,6	4,1972	15.731	1.772.705	59.021,3	11.736.126	382.750,7
1978	72.529,2	4,5328	16.001	1.891.630	65.121,7	12.682.802	423.807,8
1979	80.407,2	4,9302	16.309	1.947.099	71.120,8	13.633.986	468.905,2
1980	87.527,5	5,3747	16.285	2.102.680	74.778,6	14.758.739	518.055,0
1981	95.005,6	5,9677	15.920	1.625.306	60.476,9	15.411.906	551.727,8
1982	99.399,4	6,4486	15.414	1.329.703	48.347,2	15.681.094	566.727,8
1983	103.712,3	6,7906	15.273	1.391.737	49.387,6	15.882.657	577.660,0
1984	108.677,6	7,0767	15.357	1.561.667	50.591,7	16.119.166	584.992,4
1985	109.716,9	7,0936	15.467	1.636.646	54.938,2	16.291.425	589.228,0
1986	107.086,7	6,8549	15.622	1.714.968	57.565,0	16.405.995	592.908,8
1987	106.023,2	6,8007	15.590	1.831.298	60.796,7	16.443.735	593.918,4
1988	106.303,8	6,9598	15.274	2.186.084	72.003,1	16.979.967	606.841,8
1989	110.575,6	7,3693	15.005	1.766.156	62.757,3	17.258.370	617.781,3
1990	115.464,0	7,4802	15.436	1.838.395	85.077,0	18.217.857	658.027,0

Quelle Privates Bausparwesen 1950-1990/91

## Anhang 15: Bilanzstrukturen der Privaten Bausparkassen (kumuliert) – Aktiva in Mio. DM

Jahr	Baudarlehen	davon Zuteilung	davon Vor- & Zwischenkredite	davon sonstige Baudarlehen	Ausgleichsforderungen	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten einschl. Zentralbanken	Wertpapiere, Beteiligungen, Schatzwechsel	Grundstücke	Ausstehende Einlagen	Übrige Aktiva	Reinverlust	Bilanzsumme
21.06.1948	3,4	2,5	0,5	0,4	47,8	21,3	2,8	1,2	0,0	1,0		77,5
1949	51,3	34,2	9,8	7,3	46,2	42,0	5,8	1,6	0,6	4,0	0,1	151,6
1950	175,2	115,0	36,1	24,1	37,9	74,5	6,9	2,6	0,6	5,8		303,5
1951	287,2	216,5	48,8	21,9	47,4	90,1	6,7	3,2	1,6	6,5		442,7
1952	364,1	312,9	27,7	23,5	47,4	173,6	18,8	4,5	1,9	7,8		618,1
1953	514,2	427,9	44,5	41,8	47,4	308,0	27,6	5,2	1,8	17,3		921,5
1954	596,2	596,2	196,5 <sup>1)</sup>	k.A.	45,5	483,5	60,9	7,4	2,7	29,0		1.421,7
1955	1.182,1	879,0	291,3	11,8	42,3	595,8	73,2	11,4	4,2	43,1		1.952,1
1956	1.599,8	1.242,4	339,4	18,0	41,4	697,0	74,8	14,2	3,2	52,9		2.483,3
1957	2.022,5	1.659,9	337,9	24,7	40,8	933,9	77,7	15,6	6,0	51,9		3.148,4
1958	2.493,3	2.079,9	382,1	31,3	40,1	1.224,2	82,9	15,7	6,0	60,1		3.922,3
1959	3.077,0	2.547,0	491,7	38,3	39,5	1.420,4	194,7	17,6	5,8	101,3		4.856,3
1960	4.081,3	3.098,5	933,0	49,8	39,0	1.592,1	250,3	21,7	5,1	152,4		6.141,9
1961	5.231,1	3.771,8	1.397,1	62,2	38,3	1.782,5	239,5	29,4	5,1	163,3		7.489,2
1962	6.234,5	4.660,3	1.517,8	56,4	37,9	1.945,3	257,3	32,7	8,0	140,1		8.655,8
1963	7.347,1	5.538,4	1.739,4	69,3	37,2	2.120,3	268,4	36,3	8,0	173,3		9.990,6
1964	8.444,6	6.396,9	1.967,6	80,1	36,5	2.455,0	307,8	34,3	5,0	218,3		11.501,5
1965	10.042,9	7.349,5	2.586,1	107,3	35,9	2.904,1	356,5	41,3	5,7	328,7		13.715,1
1966	12.620,6	8.730,7	3.782,0	107,9	35,0	3.169,1	507,2	46,7	5,6	421,2	2,2	16.807,6
1967	14.177,4	10.714,5	3.361,7	101,2	34,4	3.384,4	530,7	63,7	7,9	462,3		18.660,8
1968	15.512,6	12.625,2	2.790,1	97,3	33,5	3.833,5	561,8	108,5	7,9	540,8		20.598,6
1969	18.482,0	14.138,8	4.242,1	101,1	32,0	3.786,5	647,0	144,0	4,8	665,1		23.761,4
1970	22.141,9	16.081,3	5.944,5	116,1	28,6	4.176,8	675,9	184,3	10,6	770,1	7,2	27.995,4
1971	24.321,7	18.740,0	5.461,7	120,0	27,6	5.631,5	825,6	238,8	6,0	926,1		31.977,3
1972	28.607,0	23.080,1	5.407,1	119,8	25,7	6.090,8	1.072,8	318,1	7,0	1.359,4	0,5	37.481,3
1973	35.618,1	28.244,4	7.213,6	160,1	24,9	4.730,3	1.034,3	397,6	9,0	1.155,7	0,1	42.970,0
1974	39.967,5	34.141,6	5.633,7	192,2	k.A.	5.516,6	976,4	k.A.	k.A.	1.675,4		48.135,9
1975	44.407,6	38.494,8	5.730,6	182,2	k.A.	6.641,1	1.792,9	k.A.	k.A.	1.661,7		54.503,3
1976	49.564,4	42.439,7	6.945,5	179,2	k.A.	6.708,6	2.783,2	k.A.	k.A.	1.415,9		60.472,1
1977	55.655,3	46.437,7	9.049,1	168,5	k.A.	6.169,0	3.025,6	k.A.	k.A.	1.175,8		66.025,7
1978	61.943,7	50.608,4	11.187,3	148,0	k.A.	6.368,2	2.974,8	k.A.	k.A.	1.242,5		72.529,2
1979	70.836,1	56.636,4	14.048,3	151,4	k.A.	5.367,7	2.950,8	k.A.	k.A.	1.252,6		80.407,2
1980	77.952,7	63.422,7	14.359,7	170,3	k.A.	5.800,6	2.262,0	k.A.	k.A.	1.512,2		87.527,5
1981	86.124,3	70.773,6	15.155,7	195,0	k.A.	5.616,4	1.730,5	k.A.	k.A.	1.534,4		95.005,6
1982	89.797,0	74.564,1	15.030,6	202,3	k.A.	6.268,2	1.691,7	k.A.	k.A.	1.642,5		99.399,4
1983	93.555,1	76.541,8	16.796,3	217,0	k.A.	5.541,0	2.656,4	k.A.	k.A.	1.959,8		103.712,3
1984	99.134,9	79.110,7	19.788,3	235,9	k.A.	5.159,9	2.386,7	k.A.	k.A.	1.996,1		108.677,6
1985	100.070,3	78.878,6	20.982,1	209,6	k.A.	4.631,1	2.960,0	k.A.	k.A.	2.055,6		109.717,0
1986	97.970,0	77.478,1	20.279,4	212,5	k.A.	4.013,1	2.845,6	k.A.	k.A.	2.258,0		107.086,7
1987	95.882,0	76.092,0	19.372,7	417,3	k.A.	3.731,3	3.696,7	k.A.	k.A.	2.713,1		106.023,1
1988	89.714,9	71.581,8	17.510,5	622,6	k.A.	7.253,0	6.097,2	k.A.	k.A.	3.238,7		106.303,8
1989	88.190,3	68.643,2	18.851,2	695,9	k.A.	7.771,4	9.963,5	k.A.	k.A.	4.650,4		110.575,6
1990	91.431,7	68.915,1	21.614,1	902,5	k.A.	7.738,6	11.637,7	k.A.	k.A.	4.656,0		115.464,0

<sup>1)</sup> Einschließlich sonstige Baudarlehen

Quelle: Privates Bausparwesen 1952-1990/91

## Anhang 16: Bilanzstrukturen der Privaten Bausparkassen (kumuliert) – Passiva in Mio. DM

Jahr	Bauspareinlagen	Aufgenommene Fremdgelder	Depositen	Rückstellungen <sup>1)</sup>	Wertberichtigungen	Grund- oder Stammkapital <sup>2)</sup>	Rücklagen	Übrige Passiva	Reingewinn	Bilanzsumme
1948	70,1	0,1	k.A.	1,9	0,3	3,0	1,1	1,0	0,0	77,5
1949	137,3	1,0	k.A.	2,1	1,3	3,6	1,1	5,1	0,1	151,6
1950	280,7	3,2	k.A.	3,8	4,2	3,8	1,5	6,1	0,2	303,5
1951	400,3	12,9	k.A.	6,2	6,8	5,9	2,6	7,4	0,6	442,7
1952	561,2	19,4	k.A.	7,6	10,0	6,7	3,4	8,8	1,0	618,1
1953	844,1	25,4	k.A.	7,3	13,9	6,9	5,6	16,7	1,6	921,5
1954	1.280,9	68,8	k.A.	9,9	18,9	8,5	9,4	23,6	1,7	1.421,7
1955	1.730,0	113,9	k.A.	13,9	26,4	12,8	16,8	36,0	2,3	1.952,1
1956	2.216,5	126,0	k.A.	22,3	31,9	14,9	26,0	42,6	3,1	2.483,3
1957	2.836,0	133,6	2,6	26,4	36,1	19,5	38,6	53,0	2,6	3.148,4
1958	3.547,8	153,7	3,2	35,5	44,1	19,9	53,7	60,6	3,8	3.922,3
1959	4.437,5	152,6	5,0	38,6	52,7	20,3	71,3	72,1	6,2	4.856,3
1960	5.591,6	198,1	9,4	57,9	66,1	46,5	70,6	96,6	5,1	6.141,9
1961	6.812,8	237,8	12,1	90,2	82,8	53,9	94,8	95,8	9,0	7.489,2
1962	7.836,3	288,0	15,2	85,2	101,4	57,9	123,6	139,8	8,4	8.655,8
1963	9.047,2	311,9	21,8	93,8	121,5	75,5	134,6	176,4	7,9	9.990,6
1964	10.342,5	374,1	48,3	124,2	150,5	80,3	165,3	206,1	10,2	11.501,5
1965	12.278,5	493,8	46,5	126,4	183,8	104,5	198,9	274,3	8,4	13.715,1
1966	14.973,8	612,0	76,4	138,7	227,8	135,7	263,7	370,2	9,3	16.807,6
1967	16.678,6	607,8	58,2	177,7	282,4	176,3	317,7	331,7	30,4	18.660,8
1968	18.310,9	602,5	133,1	211,3	315,2	180,4	420,7	398,2	26,3	20.598,6
1969	20.854,2	949,5	161,8	199,9	371,1	263,6	486,6	451,3	23,4	23.761,4
1970	24.502,1	1.015,9	281,5	242,3	434,2	270,8	624,1	594,8	29,6	27.995,3
1971	28.370,2	885,9	236,8	465,9	486,3	312,6	717,5	459,0	43,1	31.977,3
1972	33.215,2	814,7	241,0	565,9	598,0	317,3	788,5	927,9	31,8	37.481,3
1973	38.503,5	838,8	197,8	697,0	727,8	386,4	970,2	606,5	42,0	42.970,0
1974	42.670,4	993,9	370,1	1.736,7	k.A.	1.581,1	k.A.	783,6	k.A.	48.135,8
1975	48.146,2	1.070,7	545,8	1.924,9	k.A.	1.901,9	k.A.	913,8	k.A.	54.503,3
1976	53.704,7	1.048,1	357,8	2.068,0	k.A.	2.125,2	k.A.	1.168,3	k.A.	60.472,1
1977	58.775,1	1.057,1	407,3	2.236,7	k.A.	2.272,8	k.A.	1.276,6	k.A.	66.025,6
1978	64.213,8	2.402,4	145,9	2.408,1	k.A.	811,2	1.613,1	934,7	k.A.	72.529,2
1979	69.904,1	3.804,2	135,9	2.498,3	k.A.	813,2	1.684,8	1.566,8	k.A.	80.407,3
1980	74.770,2	5.025,6	114,9	1.322,4	k.A.	1.165,4	2.108,0	3.020,9	k.A.	87.527,4
1981	79.162,5	7.471,5	90,4	1.427,3	k.A.	1.552,1	2.570,9	2.730,9	k.A.	95.005,6
1982	83.957,2	6.503,2	97,4	1.709,6	k.A.	1.569,6	2.795,3	2.767,2	k.A.	99.399,5
1983	87.862,8	6.176,0	133,9	1.787,7	k.A.	1.659,7	3.081,9	3.010,3	k.A.	103.712,3
1984	87.950,6	9.777,1	163,5	1.828,7	k.A.	1.726,5	3.192,6	4.038,7	k.A.	108.677,7
1985	86.483,0	12.533,1	205,7	2.153,6	k.A.	1.785,0	3.489,0	3.067,6	k.A.	109.717,0
1986	84.417,0	11.057,7	259,6	2.191,7	k.A.	1.808,1	3.601,2	3.751,4	k.A.	107.086,7
1987	81.314,0	12.047,8	292,8	2.372,9	k.A.	1.828,5	3.823,8	4.343,1	k.A.	106.022,9
1988	81.172,9	13.473,7	281,1	2.191,0	k.A.	1.901,2	3.865,3	3.418,6	k.A.	106.303,8
1989	82.737,8	14.899,7	223,7	2.384,6	k.A.	1.966,9	3.984,7	4.378,3	k.A.	110.575,7
1990	85.415,7	15.675,1	166,2	2.716,8	k.A.	1.618,9	3.648,1	6.223,1	k.A.	115.463,9

<sup>1)</sup> 1974-1990 einschl. Wertberichtigungen

<sup>2)</sup> 1974-1977: Einschließlich Rücklagen; 1990: Der rechnerische Rückgang ist ausschließlich auf die Änderung der Rechtsform einer Bausparkasse zurückzuführen

Quelle: Privates Bausparen 1950-1990/91

## Anhang 17: Ausgewählte Bilanzkennzahlen der Landesbausparkassen

Jahr (per 31.12.)	Bilanzsumme in Mio.DM	Eigenkapital in Mio. DM	Eigenkapitalquote	Baudarlehen in Mio. DM	Baudarlehen in % der Bilanzsumme	Bausparguthaben in Mio. DM	Bausparguthaben in % der Bilanzsumme
1949	111,000	k.A.	k.A.	71,000	64,0%	78,000	70,3%
1950	281,319	3,888	1,4%	225,112	80,0%	234,881	83,5%
1951	378,588	5,418	1,4%	300,966	79,5%	280,298	74,0%
1952	493,900	7,433	1,5%	339,430	68,7%	381,678	77,3%
1953	717,359	9,646	1,3%	428,069	59,7%	598,041	83,4%
1954	1.085,310	12,644	1,2%	612,203	56,4%	924,680	85,2%
1955	1.475,336	17,924	1,2%	869,011	58,9%	1.292,131	87,6%
1956	1.835,275	22,728	1,2%	1.172,566	63,9%	1.624,293	88,5%
1957	2.266,129	34,041	1,5%	1.428,091	63,0%	2.022,961	89,3%
1958	2.766,488	42,954	1,6%	1.603,762	58,0%	2.470,299	89,3%
1959	3.409,763	54,546	1,6%	1.860,976	54,6%	3.058,236	89,7%
1960	4.288,244	72,036	1,7%	2.221,235	51,8%	3.762,306	87,7%
1961	5.172,474	93,747	1,8%	2.663,389	51,5%	4.471,262	86,4%
1962	6.075,069	115,745	1,9%	3.197,331	52,6%	5.254,377	86,5%
1963	7.122,086	137,787	1,9%	3.798,407	53,3%	6.137,005	86,2%
1964	8.288,794	170,165	2,1%	4.534,237	54,7%	7.062,542	85,2%
1965	10.129,094	203,893	2,0%	5.573,300	55,0%	8.674,976	85,6%
1966	12.277,419	271,221	2,2%	7.076,331	57,6%	10.639,258	86,7%
1967	13.564,734	335,124	2,5%	7.933,854	58,5%	11.852,167	87,4%
1968	14.577,329	406,306	2,8%	8.351,482	57,3%	12.760,911	87,5%
1969	16.138,593	468,889	2,9%	9.775,067	60,6%	14.276,319	88,5%
1970	18.640,367	554,955	3,0%	12.448,803	66,8%	16.125,135	86,5%
1971	21.017,387	648,055	3,1%	14.297,477	68,0%	17.832,502	84,8%
1972	24.025,031	728,363	3,0%	16.510,916	68,7%	20.034,483	83,4%
1973	27.014,599	804,959	3,0%	20.168,543	74,7%	23.182,040	85,8%
1974	29.106,297	900,410	3,1%	21.798,951	74,9%	25.161,147	86,4%
1975	31.934,583	1.010,567	3,2%	22.841,365	71,5%	27.488,308	86,1%
1976	33.868,718	1.111,835	3,3%	24.890,958	73,5%	29.253,569	86,4%
1977	35.743,034	1.223,586	3,4%	27.011,736	75,6%	30.710,351	85,9%
1978	38.383,315	1.319,543	3,4%	29.424,237	76,7%	32.496,411	84,7%
1979	41.321,779	1.414,293	3,4%	33.513,577	81,1%	34.455,205	83,4%
1980	44.470,725	1.523,150	3,4%	37.782,514	85,0%	35.844,127	80,6%
1981	47.210,489	1.552,255	3,3%	41.032,296	86,9%	36.758,672	77,9%
1982	49.416,861	1.824,737	3,7%	43.576,743	88,2%	36.901,927	74,7%
1983	51.094,169	1.951,743	3,8%	45.746,683	89,5%	37.516,749	73,4%
1984	51.586,383	2.080,913	4,0%	46.230,916	89,6%	36.905,475	71,5%
1985	50.754,350	2.220,807	4,4%	46.055,244	90,7%	36.180,550	71,3%
1986	50.294,600	2.322,189	4,6%	45.243,704	90,0%	35.448,338	70,5%
1987	49.743,288	2.431,396	4,9%	43.454,362	87,4%	34.908,570	70,2%
1988	50.144,729	2.529,285	5,0%	41.420,801	82,6%	35.827,400	71,4%
1989	50.415,227	2.618,162	5,2%	40.184,097	79,7%	37.248,568	73,9%
1990	52.296,272	2.764,617	5,3%	40.831,591	78,1%	39.361,307	75,3%

Quelle: Jahresberichte der Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen bzw. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen 1950-1991

## Anhang 18: Ausgewählte Erfolgskennzahlen der Landesbausparkassen 1949-1990

Jahr (per 31.12.)	Verwaltungskosten in Mio. DM	Zinsaufwand (inkl. sonstiger Zinsaufwand) in Mio. DM	Provisionserträge in Mio. DM	Zinserträge (inkl. Sonstige Zinserträge) in Mio. DM	Abschreibungen und Wertberichtigungen in Mio. DM
1949	1,704	1,077	2,068	1,408	0,553
1950	2,052	1,605	1,834	2,509	0,479
1951	2,084	2,303	1,498	3,846	0,601
1952	3,052	3,076	2,388	5,134	0,852
1953	4,610	4,246	4,297	7,034	0,909
1954	6,393	6,195	6,560	10,263	0,520
1955	7,233	8,869	6,997	14,543	0,916
1956	8,258	11,910	5,820	21,127	1,310
1958	12,675	20,204	10,593	31,125	1,979
1959	11,699	22,717	7,957	34,655	1,490
1960	13,188	26,133	9,017	41,855	2,941
1961	15,212	31,859	11,265	49,458	1,228
1962	16,709	35,043	12,302	53,049	1,641
1963	18,887	37,505	13,878	58,891	2,299
1964	22,245	40,928	17,434	66,835	3,822
1965	24,278	45,498	19,418	76,566	9,641
1966	26,923	53,632	21,397	97,351	6,487
1967	23,529	59,415	15,006	110,990	2,483
1968	28,295	62,246	18,642	108,084	1,249
1969	38,246	70,692	27,648	117,961	3,626
1970	46,095	77,026	31,959	143,634	7,587
1971	50,536	88,641	32,120	164,257	4,352
1972	440,820	642,110	270,060	1.186,860	43,860
1973	509,890	776,410	276,920	1.460,080	116,110
1974	554,280	827,530	263,620	1.647,960	61,710
1975	645,640	899,100	292,230	1.735,890	69,310
1976	761,900	977,600	347,400	1.827,400	69,000
1977	842,400	1.026,600	371,500	1.919,000	80,600
1978	927,700	1.088,600	409,500	1.978,500	83,600
1979	1.018,900	1.172,500	449,900	2.152,800	105,600
1980	1.081,068	1.344,375	436,562	2.516,379	180,153
1981	1.049,345	1.602,149	318,532	2.967,609	159,914
1982	1.101,644	1.706,362	338,558	3.183,074	108,227
1983	1.144,925	1.655,157	310,862	3.162,105	117,462
1984	1.175,408	1.688,618	301,555	3.209,746	127,796
1985	1.190,077	1.637,030	313,862	3.110,743	133,883
1986	1.219,594	1.570,911	339,532	2.984,883	135,174
1987	1.204,616	1.503,224	359,938	2.859,803	76,376
1988	1.265,241	1.429,652	384,844	2.751,802	39,480
1989	1.308,674	1.435,585	402,921	2.833,391	195,131
1990	1.466,041	1.501,743	538,041	3.069,143	180,561

Quelle: Jahresberichte der Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen bzw. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen 1950-1991

## Anhang 19: Wichtige Kennzahlen der Landesbausparkassen im Überblick

Jahr (per 31.12.)	Bilanzsumme in Mio.DM	Bilanzsumme je Innendienstangestellten in Mio. DM	Innendienstangestellte	Neugeschäft Stückzahl	Neugeschäft Volumen in Mio. DM	Stückzahl Verträge Bestand	Volumen Verträge Bestand in Mio. DM (Bausparsumme)
1949	111,000	k.A.	k.A.	34.638	380,900	98.888	1.002,900
1950	281,319	0,4792	587	61.847	782,400	145.669	1.652,700
1951	378,588	0,5981	633	39.941	501,085	168.142	1.987,380
1952	493,900	0,6550	754	73.318	867,300	227.624	2.706,000
1953	717,359	0,7927	905	110.495	1.332,200	328.616	3.962,700
1954	1.085,310	0,9198	1.180	170.430	2.029,000	485.184	5.853,700
1955	1.475,336	0,9706	1.520	173.443	2.147,600	641.215	7.858,600
1956	1.835,275	0,9639	1.904	166.460	2.238,700	781.474	9.905,700
1958	2.766,488	1,0773	2.568	265.922	3.681,900	1.136.678	15.351,800
1959	3.409,763	1,2305	2.771	244.822	3.751,900	1.319.105	18.514,400
1960	4.288,244	1,4576	2.942	239.712	3.945,800	1.470.510	21.551,100
1961	5.172,474	1,5794	3.275	263.093	4.553,100	1.627.033	24.926,600
1962	6.075,069	1,7482	3.475	288.707	4.994,000	1.788.641	28.416,700
1963	7.122,086	1,9513	3.650	368.005	6.507,100	1.996.941	32.973,400
1964	8.288,794	2,1619	3.834	479.739	8.573,100	2.252.205	38.735,400
1965	10.129,094	2,5335	3.998	527.272	10.348,164	2.542.323	46.168,704
1966	12.277,419	2,9052	4.226	548.076	11.292,800	2.876.423	54.594,600
1967	13.564,734	3,1679	4.282	315.782	6.395,500	2.939.885	57.410,800
1968	14.577,329	3,4251	4.256	452.696	9.148,000	3.124.811	62.637,100
1969	16.138,593	3,4632	4.660	683.786	14.785,000	3.503.858	72.947,700
1970	18.640,367	3,4494	5.404	860.556	19.266,500	4.016.539	87.129,700
1971	21.017,387	3,5187	5.973	908.783	20.300,600	4.526.818	101.467,800
1972	24.025,031	3,7522	6.403	888.225	21.123,000	4.979.822	116.030,500
1973	27.014,599	3,8898	6.945	866.020	20.814,300	5.479.040	131.055,600
1974	29.106,297	4,2640	6.826	796.923	19.016,500	5.867.203	143.112,800
1975	31.934,583	4,7199	6.766	790.894	20.066,000	6.170.546	154.586,500
1976	33.868,718	5,0318	6.731	924.240	24.765,900	6.530.723	168.725,300
1977	35.743,034	5,2687	6.784	975.994	27.046,000	6.862.568	182.771,400
1978	38.383,315	5,6405	6.805	1.009.483	29.083,400	7.205.388	197.271,100
1979	41.321,779	6,1281	6.743	1.038.130	32.327,400	7.555.012	214.707,600
1980	44.470,725	6,5543	6.785	1.037.248	32.564,800	7.914.688	232.190,600
1981	47.210,489	7,1068	6.643	886.893	25.821,800	8.074.088	241.133,800
1982	49.416,861	7,7323	6.391	767.506	22.863,300	8.114.198	245.600,700
1983	51.094,169	8,1751	6.250	839.800	25.343,900	8.166.197	250.868,200
1984	51.586,383	8,3070	6.210	841.589	24.216,500	8.207.899	254.699,100
1985	50.754,350	8,3656	6.067	854.112	23.690,100	8.242.899	257.064,100
1986	50.294,600	8,3824	6.000	898.648	24.820,500	8.232.717	257.812,700
1987	49.743,288	8,6016	5.783	908.480	25.019,600	8.180.948	257.543,800
1988	50.144,729	8,9241	5.619	1.051.974	29.053,700	8.335.510	262.373,200
1989	50.415,227	9,2709	5.438	1.008.284	28.615,993	8.509.656	268.122,408
1990	52.296,272	9,6328	5.429	1.188.149	36.045,389	8.896.491	282.003,893

Quelle: Jahresberichte der Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen bzw. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen 1950-1991

## Anhang 20: Gewinn- und Verlustrechnungen der Privaten Bausparkassen 1958-1990 Aufwendungen in Mio. DM

Jahr	Verwaltungs- kosten <sup>1)</sup>	Personal- aufwand	Sach- aufwand	Afa und WB auf Baudarlehn	Sonstige Afa	Zinsaufwand Bauspareinlagen	Sonstiger Zinsaufwand	Steuern und Abgaben	Übrige Aufwendungen	Gewinn <sup>2)</sup>	Summe Aufwendungen
1958	113,2	78,9	34,3	7,9	6,8	80,7	8,0	16,2	26,3	3,7	262,8
1959	128,6	87,5	41,1	8,3	8,2	99,3	9,0	18,3	28,6	3,5	303,8
1960	146,7	98,4	48,3	14,7	12,4	127,7	8,7	26,9	39,0	4,4	380,5
1961	167,0	112,1	54,9	20,6	13,3	160,1	11,6	34,6	53,2	5,7	466,1
1962	186,5	123,9	62,6	17,9	16,6	191,2	13,5	39,8	57,3	7,8	530,6
1963	214,0	144,5	69,5	21,6	24,5	218,8	14,1	47,9	57,9	8,3	607,1
1964	249,8	171,6	78,2	28,8	28,2	251,7	16,6	57,0	67,7	8,7	708,5
1965	299,0	204,0	95,0	35,7	32,9	292,0	24,4	59,8	90,7	7,3	841,8
1966	369,7	253,5	116,2	45,7	39,8	361,2	32,2	87,6	141,3	9,0	1.086,5
1967	343,9	223,1	120,8	60,0	13,2	423,8	39,6	114,4	152,5	27,0	1.174,4
1968	397,9	269,8	128,1	43,8	14,2	466,1	40,0	124,7	153,3	25,1	1.265,1
1969	503,2	352,3	150,9	60,8	24,9	519,1	50,9	126,2	166,3	23,4	1.474,8
1970	650,6	471,2	179,4	78,2	39,1	602,3	86,3	142,8	221,1	29,0	1.849,4
1971	770,3	550,6	219,7	65,5	41,0	706,0	83,4	178,6	249,7	43,1	2.137,6
1972	878,9	630,9	248,0	108,0	52,2	833,6	61,9	209,6	284,3	31,6	2.460,1
1973	1.000,3	696,4	303,9	117,5	103,1	989,5	78,1	257,6	366,7	42,0	2.954,8
1974	1.104,5	766,8	337,7	153,2	73,5	1.111,9	72,8	284,6	372,7	40,0	3.213,2
1975	1.206,1	851,0	355,1	243,2	62,7	1.252,3	69,3	264,4	402,2	47,8	3.548,0
1976	1.383,6	993,7	389,9	127,1	64,6	1.423,5	58,4	422,5	329,4	68,5	3.877,6
1977	1.587,9	1.124,4	463,5	166,2	76,7	1.573,7	57,7	485,5	103,1	168,2	4.219,0
1978	1.775,0	1.288,6	486,4	177,5	119,0	1.717,9	73,1	423,7	130,9	148,9	4.566,0
1979	1.890,7	1.371,5	519,2	161,8	153,3	1.867,2	170,9	423,6	272,1	340,1	5.279,7
1980	2.084,5	1.515,8	568,7	122,7	130,7	1.999,4	318,8	502,1	593,4	1.028,0	6.779,6
1981	2.054,0	1.414,4	639,6	133,1	74,8	2.128,9	513,7	559,1	346,9	358,8	6.169,3
1982	2.072,3	1.423,7	648,6	195,2	75,6	2.235,3	572,9	739,2	342,7	584,5	6.817,7
1983	2.210,6	1.540,9	669,7	239,4	191,6	2.369,9	380,3	664,5	352,6	336,7	6.745,6
1984	2.321,4	1.614,4	707,0	275,7	138,8	2.425,3	475,5	562,7	348,1	594,9	7.142,4
1985	2.561,0	1.756,1	804,9	318,6	117,8	2.405,0	630,5	521,0	332,7	292,6	7.179,2
1986	2.610,2	1.816,2	794,0	169,7	114,9	2.374,5	644,8	526,1	276,0	289,4	7.005,6
1987	2.662,5	1.873,8	788,7	182,6	98,5	2.338,6	605,4	474,6	255,3	335,2	6.952,7
1988	2.863,3	2.055,9	807,4	110,0	171,2	2.369,1	651,2	350,3	654,7	160,9	7.330,7
1989	2.799,3	1.964,4	834,9	188,5	269,5	2.442,9	753,3	516,5	284,4	369,4	7.623,8
1990	3.320,8	2.377,5	943,3	196,7	303,3	2.540,9	933,7	560,9	379,9	348,6	8.584,8

<sup>1)</sup> Summe aus Personal- und Sachaufwand

<sup>2)</sup> Zur Erläuterung außerordentlicher Ergebnisse: 1979: Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft bei der Bausparkasse Schwäbisch-Hall i.H.v. DM 205,5 Mio. DM (Vj. DM 28,1 Mio.); 1980: Bedingt vor allem durch außerordentlich hohe Beträge einschließlich aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft bei der Bausparkasse Schwäbisch-Hall i.H.v. DM 317,7 Mio. DM; 1982: Bedingt vor allem durch außerordentlich hohe Beträge einschließlich aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft bei der Bausparkasse Schwäbisch-Hall i.H.v. DM 139,8 Mio. DM; 1984: Bedingt vor allem durch außerordentlich hohe Beträge einschließlich aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft bei der Wüstenrot i.H.v. DM 217,5 Mio. DM sowie außerordentlich geringer Steuerzahlungen i.H.v. nur rd. DM 9,6 Mio. DM

Quelle: Privates Bausparwesen 1958-1990/91

## Anhang 21: Gewinn- und Verlustrechnungen der Privaten Bausparkassen 1958-1990 Erträge in Mio. DM

Jahr	Abschluss- gebühren	Gebühren für Darlehensregelung nach Zuteilung	Sonstige Gebühren	Zinsortrag aus Baudarlehen	Sonstige Zinserträge	Sonstige Erträge	Verlust	Summe Erträge
1958	66,2	10,7	9,1	116,6	52,3	7,9	0,0	262,8
1959	72,6	13,4	10,1	141,9	54,4	11,3	0,0	303,7
1960	78,4	15,5	11,9	182,2	79,7	12,8	0,0	380,5
1961	86,2	18,4	13,4	243,9	88,7	15,5	0,0	466,1
1962	90,7	17,8	15,1	297,8	92,2	17,0	0,0	530,6
1963	105,1	20,4	16,7	346,9	97,9	20,1	0,0	607,1
1964	133,0	21,6	16,6	409,8	103,3	24,2	0,0	708,5
1965	161,1	25,5	18,9	474,7	129,9	31,7	0,0	841,8
1966	201,7	30,9	22,6	592,3	184,1	52,7	2,2	1.086,5
1967	138,8	39,5	24,1	722,7	199,5	49,9	0,0	1.174,5
1968	174,4	45,9	24,9	773,8	195,9	50,2	0,0	1.265,1
1969	250,4	53,2	27,8	785,0	294,4	64,0	0,0	1.474,8
1970	341,0	56,1	34,3	946,8	393,4	70,5	7,2	1.849,3
1971	380,3	68,0	39,1	1.112,9	444,2	93,1	0,0	2.137,6
1972	438,9	85,4	50,7	1.294,0	478,5	112,1	0,5	2.460,1
1973	425,5	100,0	72,0	1.584,3	615,4	157,5	0,1	2.954,8
1974	400,5	94,4	74,4	1.886,6	573,1	184,3	0,0	3.213,3
1975	436,7	148,9	109,8	1.976,6	581,8	294,2	0,0	3.548,0
1976	549,5	108,2	128,4	2.158,9	626,7	305,9	0,0	3.877,6
1977	615,4	121,4	131,4	2.366,2	747,3	237,3	0,0	4.219,0
1978	665,8	120,3	139,5	2.602,5	759,6	278,4	0,0	4.566,1
1979	740,7	133,6	150,3	2.932,4	877,5	445,0	0,0	5.279,5
1980	645,2	151,1	148,5	4.032,1	513,3	1.289,4	0,0	6.779,6
1981	325,6	166,7	165,1	4.570,7	606,4	334,8	0,0	6.169,3
1982	425,5	283,1	187,6	4.641,3	826,4	453,8	0,0	6.817,7
1983	381,1	232,4	212,7	4.348,1	1.127,8	443,5	0,0	6.745,6
1984	374,3	246,2	218,9	4.863,8	815,8	623,4	0,0	7.142,4
1985	410,6	262,0	221,5	5.474,6	339,1	471,5	0,0	7.179,3
1986	384,9	274,5	241,3	5.336,2	312,5	456,2	0,0	7.005,6
1987	428,6	288,5	334,1	5.109,9	327,8	463,8	0,0	6.952,7
1988	543,4	332,8	356,5	4.918,1	409,3	770,5	0,0	7.330,6
1989	548,8	300,8	384,6	4.634,2	924,8	830,6	0,0	7.623,8
1990	891,0	299,2	400,4	4.832,2	1.243,7	917,6	0,0	8.584,1

Quelle: Privates Bausparwesen 1958-1990/91

## Anhang 22a: Renditekennzahlen der Privaten Bausparkassen 1958-1990

Jahr	Umsatzrendite (= Gewinne / Erträge)	Eigenkapitalrendite	Gesamtkapitalrendite	Aufwands-Ertrags- Quote
1958	1,4%	5,4%	0,10%	76,1%
1959	1,2%	4,0%	0,08%	77,9%
1960	1,2%	4,0%	0,08%	74,6%
1961	1,2%	4,1%	0,08%	72,6%
1962	1,5%	4,5%	0,10%	73,5%
1963	1,4%	4,1%	0,09%	73,7%
1964	1,2%	3,7%	0,08%	73,3%
1965	0,9%	2,6%	0,06%	73,0%
1966	0,6%	1,9%	0,04%	70,9%
1967	2,3%	5,8%	0,15%	68,3%
1968	2,0%	4,4%	0,13%	71,1%
1969	1,6%	3,3%	0,11%	72,5%
1970	1,2%	2,6%	0,08%	70,7%
1971	2,0%	4,3%	0,14%	72,2%
1972	1,3%	2,8%	0,09%	72,9%
1973	1,4%	3,3%	0,10%	71,1%
1974	1,2%	2,7%	0,09%	73,2%
1975	1,3%	2,7%	0,09%	75,6%
1976	1,8%	3,4%	0,12%	78,6%
1977	4,0%	7,6%	0,27%	79,4%
1978	3,3%	6,3%	0,21%	81,5%
1979	6,4%	13,8%	0,44%	77,7%
1980	15,2%	35,6%	1,22%	74,4%
1981	5,8%	9,7%	0,39%	71,7%
1982	8,6%	13,8%	0,60%	67,7%
1983	5,0%	7,4%	0,33%	72,7%
1984	8,3%	12,3%	0,56%	72,8%
1985	4,1%	5,7%	0,27%	74,0%
1986	4,1%	5,4%	0,27%	76,1%
1987	4,8%	6,1%	0,31%	77,1%
1988	2,2%	2,8%	0,15%	79,8%
1989	4,8%	6,3%	0,34%	77,2%
1990	4,1%	6,2%	0,31%	76,5%
Durchschnitt	3,25%	6,32%	0,23%	74,25%

Eigene Berechnung, basierend auf den Anhängen Nr. 20 und Nr. 21.

## Anhang 22b: Definition der Kennzahlen zur Ertragslage

Definition der Kennzahlen zur Ertragslage:<sup>1)</sup>

1) die **Umsatzrendite** [ermittelt aus den aggregierten Gewinnen des jeweiligen Geschäftsjahres abzüglich der aggregierten Verluste des jeweiligen Geschäftsjahres dividiert mit der Summe aller Erträge des jeweiligen Geschäftsjahres].<sup>2)</sup>

2) die **Eigenkapitalrendite** [ermittelt aus den aggregierten Gewinnen des jeweiligen Geschäftsjahres abzüglich der aggregierten Verluste des jeweiligen Geschäftsjahres dividiert mit dem durchschnittlichen Eigenkapital des Geschäftsjahres, wobei sich das durchschnittliche Eigenkapital aus der Summe des Eigenkapitals des jeweiligen und des vorangegangenen Geschäftsjahres multipliziert mit dem Faktor 0,5 ergibt].

3) die **Gesamtkapitalrendite** [ermittelt aus den aggregierten Gewinnen des jeweiligen Geschäftsjahres abzüglich der aggregierten Verluste des jeweiligen Geschäftsjahres dividiert mit dem durchschnittlichen Gesamtkapital/Bilanzsumme des Geschäftsjahres, wobei sich das durchschnittliche Gesamtkapital aus der Summe des Gesamtkapitals des jeweiligen und des vorangegangenen Geschäftsjahres multipliziert mit dem Faktor 0,5 ergibt].

4) das **Aufwands-Ertrags-Verhältnis** bzw. die *Cost-to-Income-Ratio – CIR* [ermittelt aus den Verwaltungsaufwendungen (Summe aus Personal- und Sachaufwand) des jeweiligen Geschäftsjahres im Verhältnis zur Summe des Zins- und Provisionsüberschusses des jeweiligen Geschäftsjahres; die *Cost-to-Income-Ratio* ist eine Kennzahl zur Messung der Effizienz von Finanzinstitutionen, speziell Banken].<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Die ersten drei Kennzahlen, welche auf dem Jahresüberschusskonzept basieren, berücksichtigen nicht explizit außerordentliche Erfolgskomponenten (d.h. nicht regelmäßig wiederkehrende Aufwands- oder Ertragskomponenten). Der Jahresüberschuss als Kriterium zur Erfolgsermittlung kann grundsätzlich von der tatsächlichen Ergebnisgröße differieren und somit, entgegen der Forderung der Generalklausel des §264 Abs. 2 HGB, kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln. Vielmehr kann der Jahresüberschuss als Maßstab zu Fehlschlüssen führen. Der wesentliche Grund dafür liegt in der Existenz umfangreicher Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte. Diese stehen der Geschäftsleitung zur zielgerichteten Ausnutzung als bilanzpolitisches Instrumentarium zur Verfügung (z.B. um den eigenen Nutzen zu maximieren). Vgl. Peemöller (2003), S. 370ff.; Küting/Weber (2001), S. 190.

<sup>2)</sup> Anmerkung: Die Umsatzrendite im engeren Sinne wird klassischerweise für Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe oder dem Dienstleistungsbereich und weniger zur Analyse für Finanzinstitutionen verwendet. Die hier kalkulierte Kennzahl entspricht jedoch im Weiteren der Umsatzrendite, da die beiden Hauptertragskomponenten von Bausparkassen, der Zins- und der Provisionsüberschuss, mit einbezogen wird.

<sup>3)</sup> Vgl. auch Golin (2001), S. 132-135; Grier (2001), S. 35; Sachverständigenrat (2008), S. 101, Internetabfrage vom 28.12.2009. Der Überschuss der Zinserträge über die Zinsaufwendungen wird im weiteren Verlauf als Zinsüberschuss bezeichnet, gleiches gilt für den Überschuss der Provisionserträge über die Provisionsaufwendungen, was als Provisionsüberschuss bezeichnet wird.

## Anhang 23a: Die Ertragslage der deutschen Kreditinstitute – Alle Kreditinstitute 1968-1990

Jahr	Zahl der berichtenden Institute	Zinsüberschuss in Mrd. DM	Provisionsüberschuss in Mrd. DM	Allgemeine Verwaltungsaufwendungen in Mrd. DM	Jahresüberschuss in Mrd. DM	Geschäftsvolumen in Mrd. DM	Aufwands-Ertrags-Quote	Gesamtkapitalrendite
1968	3.708	10,7	1,5	8,0	2,6	586,9	65,6%	k.A.
1969	3.665	12,6	1,8	9,4	2,6	668,7	65,3%	0,41%
1970	3.559	14,0	1,8	11,2	2,1	745,0	70,9%	0,30%
1971	3.469	15,8	2,2	13,2	2,7	838,1	73,3%	0,34%
1972	3.365	18,5	2,7	15,0	3,2	961,9	70,8%	0,36%
1973	3.737	20,6	3,3	17,3	2,6	1.084,2	72,4%	0,25%
1974	3.665	25,3	3,6	20,2	3,2	1.188,2	69,9%	0,28%
1975	3.586	29,3	4,0	22,1	4,6	1.307,9	66,4%	0,37%
1976	3.513	30,8	4,2	24,7	4,7	1.479,4	70,6%	0,34%
1977	3.425	33,5	4,6	26,4	5,1	1.643,8	69,3%	0,33%
1978	3.378	36,6	5,0	28,4	5,6	1.841,9	68,3%	0,32%
1979	3.336	37,8	5,6	30,7	5,0	2.064,4	70,7%	0,26%
1980	3.303	40,2	6,5	33,6	5,3	2.253,4	71,9%	0,25%
1981	3.292	47,3	7,4	36,1	5,3	2.462,9	66,0%	0,22%
1982	3.275	56,3	8,0	39,0	6,4	2.657,5	60,7%	0,25%
1983	3.246	64,2	8,8	42,2	7,1	2.829,6	57,8%	0,26%
1984	3.228	64,6	9,3	44,9	8,0	3.006,2	60,8%	0,27%
1985	4.639*	67,7	11,0	49,5	8,1	3.259,1	62,9%	0,26%
1986	4.564	70,5	12,1	53,1	8,6	3.483,0	64,3%	0,26%
1987	4.438	70,5	11,8	55,8	7,9	3.722,6	67,8%	0,22%
1988	4.327	72,5	12,9	58,3	8,8	3.965,0	68,3%	0,23%
1989	4.193	73,1	15,0	60,8	8,6	4.234,1	69,0%	0,21%
1990	4.012	80,5	18,0	69,2	9,7	4.675,2	70,3%	0,22%
Durchschnitt							67,5%	0,28%
* Stand nach Erweiterung der Berichtspflicht der Kreditgenossenschaften; ab 1985 Vollerhebung								

Quelle: Deutsche Bundesbank: Die Ertragslage der deutschen Kreditinstitute, September 2009

## Anhang 23b: Die Ertragslage der deutschen Kreditinstitute – Realkreditinstitute und Kreditbanken 1968-1990

Sparkassen							
Jahr	Zins- überschuss in Mrd. DM	Provisions- überschuss in Mrd. DM	Allgemeine Verwaltungs- aufwendungen in Mrd. DM	Jahres- überschuss in Mrd. DM	Geschäfts- volumen in Mrd. DM	Aufwands- Ertrags-Quote	Gesamtkapital- rendite
1968	3.976	213	2.761	731	140.830	65,9%	k.A.
1969	4.384	245	3.204	585	159.179	69,2%	0,39%
1970	4.918	290	3.871	411	179.043	74,3%	0,24%
1971	5.608	361	4.631	578	199.337	77,6%	0,31%
1972	6.691	509	5.191	751	226.557	72,1%	0,35%
1973	7.390	638	5.945	613	247.670	74,1%	0,26%
1974	8.673	770	6.834	791	271.832	72,4%	0,30%
1975	10.276	859	7.304	1.422	301.870	65,6%	0,50%
1976	10.933	920	8.256	1.264	337.364	69,7%	0,40%
1977	11.966	985	8.738	1.469	370.855	67,5%	0,41%
1978	13.011	1.070	9.271	1.633	408.074	65,8%	0,42%
1979	13.558	1.245	10.023	1.487	452.413	67,7%	0,35%
1980	14.364	1.525	10.911	1.570	490.534	68,7%	0,33%
1981	17.278	1.845	11.800	1.670	529.342	61,7%	0,33%
1982	19.805	1.969	12.620	1.969	570.029	58,0%	0,36%
1983	21.993	2.114	13.392	2.222	606.704	55,6%	0,38%
1984	22.276	2.132	14.054	2.334	645.764	57,6%	0,37%
1985	22.856	2.232	14.946	2.198	689.259	59,6%	0,33%
1986	23.354	2.356	15.881	2.139	733.290	61,8%	0,30%
1987	23.586	2.470	16.876	1.998	783.133	64,8%	0,26%
1988	24.443	2.619	17.680	2.080	831.211	65,3%	0,26%
1989	24.314	3.141	18.409	1.677	875.042	67,1%	0,20%
1990	24.968	4.077	19.731	1.810	934.259	67,9%	0,20%
Durchschnitt						66,5%	0,33%

Kreditgenossenschaften							
Jahr	Zins- überschuss in Mrd. DM	Provisions- überschuss in Mrd. DM	Allgemeine Verwaltungs- aufwendungen in Mrd. DM	Jahres- überschuss in Mrd. DM	Geschäfts- volumen in Mrd. DM	Aufwands- Ertrags-Quote	Gesamtkapital- rendite
1968	1.255	160	1.101	172	43.175	77,8%	k.A.
1969	1.536	179	1.275	190	49.484	74,3%	0,41%
1970	2.049	201	1.584	231	58.224	70,4%	0,43%
1971	2.279	237	1.919	258	68.544	76,3%	0,41%
1972	2.681	292	2.245	290	81.252	75,5%	0,39%
1973	3.578	363	2.885	347	101.633	73,2%	0,38%
1974	4.169	411	3.439	395	113.464	75,1%	0,37%
1975	4.532	446	3.794	445	126.510	76,2%	0,37%
1976	4.841	500	4.296	437	143.069	80,4%	0,32%
1977	5.391	555	4.719	461	162.366	79,4%	0,30%
1978	5.904	632	5.127	491	184.220	78,4%	0,28%
1979	6.574	761	5.644	520	212.340	76,9%	0,26%
1980	7.843	896	6.350	603	238.349	72,7%	0,27%
1981	9.794	991	7.078	631	266.029	65,6%	0,25%
1982	10.939	1.044	7.882	715	291.440	65,8%	0,26%
1983	11.505	1.184	8.643	715	314.632	68,1%	0,24%
1984	11.503	1.222	9.401	673	338.117	73,9%	0,21%
1985	13.041	1.424	11.400	718	402.107	78,8%	0,19%
1986	13.301	1.556	11.930	760	424.901	80,3%	0,18%
1987	13.693	1.675	12.352	775	451.136	80,4%	0,18%
1988	14.045	1.957	12.635	856	474.491	79,0%	0,18%
1989	14.749	2.255	12.976	830	497.789	76,3%	0,17%
1990	15.741	2.627	14.050	992	534.273	76,5%	0,19%
Durchschnitt						75,3%	0,28%

Quelle: Deutsche Bundesbank: Die Ertragslage der deutschen Kreditinstitute, September 2009

### Anhang 23c: Die Ertragslage der deutschen Kreditinstitute – Sparkassen und Kreditgenossenschaften 1968-1990

Sparkassen							
Jahr	Zins- überschuss in Mrd. DM	Provisions- überschuss in Mrd. DM	Allgemeine Verwaltungs- aufwendungen in Mrd. DM	Jahres- überschuss in Mrd. DM	Geschäfts- volumen in Mrd. DM	Aufwands- Ertrags-Quote	Gesamtkapital- rendite
1968	3.976	213	2.761	731	140.830	65,9%	k.A.
1969	4.384	245	3.204	585	159.179	69,2%	0,39%
1970	4.918	290	3.871	411	179.043	74,3%	0,24%
1971	5.608	361	4.631	578	199.337	77,6%	0,31%
1972	6.691	509	5.191	751	226.557	72,1%	0,35%
1973	7.390	638	5.945	613	247.670	74,1%	0,26%
1974	8.673	770	6.834	791	271.832	72,4%	0,30%
1975	10.276	859	7.304	1.422	301.870	65,6%	0,50%
1976	10.933	920	8.256	1.264	337.364	69,7%	0,40%
1977	11.966	985	8.738	1.469	370.855	67,5%	0,41%
1978	13.011	1.070	9.271	1.633	408.074	65,8%	0,42%
1979	13.558	1.245	10.023	1.487	452.413	67,7%	0,35%
1980	14.364	1.525	10.911	1.570	490.534	68,7%	0,33%
1981	17.278	1.845	11.800	1.670	529.342	61,7%	0,33%
1982	19.805	1.969	12.620	1.969	570.029	58,0%	0,36%
1983	21.993	2.114	13.392	2.222	606.704	55,6%	0,38%
1984	22.276	2.132	14.054	2.334	645.764	57,6%	0,37%
1985	22.856	2.232	14.946	2.198	689.259	59,6%	0,33%
1986	23.354	2.356	15.881	2.139	733.290	61,8%	0,30%
1987	23.586	2.470	16.876	1.998	783.133	64,8%	0,26%
1988	24.443	2.619	17.680	2.080	831.211	65,3%	0,26%
1989	24.314	3.141	18.409	1.677	875.042	67,1%	0,20%
1990	24.968	4.077	19.731	1.810	934.259	67,9%	0,20%
Durchschnitt						66,5%	0,33%

Kreditgenossenschaften							
Jahr	Zins- überschuss in Mrd. DM	Provisions- überschuss in Mrd. DM	Allgemeine Verwaltungs- aufwendungen in Mrd. DM	Jahres- überschuss in Mrd. DM	Geschäfts- volumen in Mrd. DM	Aufwands- Ertrags-Quote	Gesamtkapital- rendite
1968	1.255	160	1.101	172	43.175	77,8%	k.A.
1969	1.536	179	1.275	190	49.484	74,3%	0,41%
1970	2.049	201	1.584	231	58.224	70,4%	0,43%
1971	2.279	237	1.919	258	68.544	76,3%	0,41%
1972	2.681	292	2.245	290	81.252	75,5%	0,39%
1973	3.578	363	2.885	347	101.633	73,2%	0,38%
1974	4.169	411	3.439	395	113.464	75,1%	0,37%
1975	4.532	446	3.794	445	126.510	76,2%	0,37%
1976	4.841	500	4.296	437	143.069	80,4%	0,32%
1977	5.391	555	4.719	461	162.366	79,4%	0,30%
1978	5.904	632	5.127	491	184.220	78,4%	0,28%
1979	6.574	761	5.644	520	212.340	76,9%	0,26%
1980	7.843	896	6.350	603	238.349	72,7%	0,27%
1981	9.794	991	7.078	631	266.029	65,6%	0,25%
1982	10.939	1.044	7.882	715	291.440	65,8%	0,26%
1983	11.505	1.184	8.643	715	314.632	68,1%	0,24%
1984	11.503	1.222	9.401	673	338.117	73,9%	0,21%
1985	13.041	1.424	11.400	718	402.107	78,8%	0,19%
1986	13.301	1.556	11.930	760	424.901	80,3%	0,18%
1987	13.693	1.675	12.352	775	451.136	80,4%	0,18%
1988	14.045	1.957	12.635	856	474.491	79,0%	0,18%
1989	14.749	2.255	12.976	830	497.789	76,3%	0,17%
1990	15.741	2.627	14.050	992	534.273	76,5%	0,19%
Durchschnitt						75,3%	0,28%

Quelle: Deutsche Bundesbank: Die Ertragslage der deutschen Kreditinstitute, September 2009

## Anhang 24a: Altersstruktur der Bausparer 1965-1990\*

Jahr	unter 20 Jahre	20 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 40 Jahre	40 bis unter 50 Jahre	50 Jahre und darüber bis einschl. 1979; danach: 50 bis unter 60 Jahre	60 Jahre und darüber <sup>1)</sup>
1965	7,2%	22,9%	22,9%	17,4%	29,6%	k.A.
1966	6,7%	24,4%	22,8%	16,6%	29,5%	k.A.
1967	9,1%	23,2%	23,2%	16,7%	27,8%	k.A.
1968	9,1%	22,4%	23,8%	17,2%	27,5%	k.A.
1969	9,3%	22,2%	24,8%	17,6%	26,1%	k.A.
1970	8,5%	21,7%	27,3%	18,4%	24,1%	k.A.
1971	10,0%	21,9%	26,4%	17,5%	24,2%	k.A.
1972	9,4%	22,1%	26,0%	17,0%	25,5%	k.A.
1973	10,2%	21,9%	26,0%	17,0%	24,9%	k.A.
1974	9,8%	21,1%	26,1%	17,9%	25,1%	k.A.
1975	9,8%	22,0%	25,4%	18,8%	24,0%	k.A.
1976	10,5%	22,6%	24,7%	19,5%	22,7%	k.A.
1977	11,4%	23,1%	23,5%	19,5%	22,5%	k.A.
1978	13,5%	23,1%	22,2%	19,3%	21,9%	k.A.
1979	14,7%	23,8%	21,3%	19,2%	21,1%	k.A.
1980	12,7%	25,3%	23,3%	19,9%	10,6%	8,2%
1981	14,2%	24,5%	22,6%	20,3%	10,6%	7,8%
1982	13,0%	23,0%	22,7%	21,8%	11,2%	8,3%
1983	11,0%	24,5%	22,6%	22,1%	11,4%	8,4%
1984	10,9%	25,5%	22,2%	21,8%	11,4%	8,2%
1985	11,7%	28,7%	21,2%	19,1%	11,1%	8,2%
1986	11,6%	29,2%	20,9%	18,5%	11,3%	8,4%
1987	10,3%	28,6%	20,3%	17,2%	11,8%	11,8%
1988	12,0%	29,5%	19,8%	17,0%	12,3%	9,4%
1989	11,6%	30,4%	21,2%	17,1%	12,3%	7,4%
1990	9,0%	29,6%	24,5%	17,9%	12,9%	6,1%
Mittelwert	10,7%	24,5%	23,4%	18,6%	22,9%	

<sup>1)</sup> Erst ab 1980 explizit ausgewiesen

\* Aufgliederung der bei den privaten Bausparkassen abgeschlossenen Bausparverträge - nach Anzahl nach dem Alter der Bausparer

Quelle: Privates Bausparwesen 1967-1991

## Anhang 24b: Altersstruktur der Gesamtbevölkerung 1965-1990

Jahr	unter 20 Jahre	20 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 40 Jahre	40 bis unter 50 Jahre	50 Jahre und darüber bis einschl. 1979; danach: 50 bis unter 60 Jahre	60 Jahre und darüber <sup>1)</sup>
1965	28,8%	15,5%	13,4%	11,1%	13,2%	18,0%
1966	29,2%	15,0%	13,5%	11,4%	12,6%	18,2%
1967	29,6%	14,5%	13,7%	11,8%	11,9%	18,5%
1968	29,8%	14,1%	13,8%	12,4%	11,1%	18,8%
1969	29,8%	13,9%	14,2%	12,7%	10,5%	19,0%
1970	29,9%	13,4%	14,5%	12,6%	10,4%	19,3%
1971	29,7%	13,1%	15,0%	12,6%	10,2%	19,4%
1972	29,5%	13,0%	15,3%	12,4%	10,2%	19,6%
1973	29,3%	13,2%	15,4%	12,3%	10,0%	19,7%
1974	29,1%	13,2%	15,5%	12,4%	9,9%	19,9%
1975	28,8%	13,4%	15,1%	12,6%	10,0%	20,1%
1976	28,5%	13,6%	14,7%	12,9%	10,4%	20,0%
1977	28,1%	13,9%	14,3%	13,1%	10,9%	19,7%
1978	27,6%	14,1%	14,0%	13,4%	11,4%	19,4%
1979	27,1%	14,3%	13,7%	13,8%	11,8%	19,2%
1980	26,6%	14,6%	13,4%	14,2%	11,9%	19,3%
1981	26,1%	14,9%	13,1%	14,5%	11,8%	19,5%
1982	25,5%	15,2%	13,0%	14,8%	11,7%	19,7%
1983	24,8%	15,5%	13,1%	15,0%	11,7%	20,0%
1984	24,0%	16,0%	13,1%	15,0%	11,8%	20,2%
1985	23,2%	16,4%	13,4%	14,7%	12,0%	20,4%
1986	22,5%	16,7%	13,8%	14,3%	12,2%	20,5%
1987	21,5%	16,9%	14,1%	14,0%	12,7%	20,8%
1988	21,1%	17,1%	14,3%	13,7%	13,0%	20,9%
1989	20,9%	17,2%	14,5%	13,3%	13,2%	20,9%
1990	20,8%	17,1%	14,8%	12,9%	13,5%	20,8%
Mittelwert	26,6%	14,8%	14,1%	13,2%	11,5%	19,7%

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Bundesrepublik Deutschland, Jahrgänge 1967-1992.

Anmerkung: Volkszählungen fanden am 13.9.1950, am 6.6.1961, am 27.5.1970 und am 25.5.1987 statt. In den Folgeperioden wurden die Zahlen basierend auf den Ergebnissen der Volkszählungen jeweils fortgeschrieben.

**Anhang 24c: Differenz der Altersstruktur der Bausparer (bei den privaten Bausparkassen) zur Gesamtbevölkerung 1965-1990**

Jahr	unter 20 Jahre	20 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 40 Jahre	40 bis unter 50 Jahre	50 Jahre und darüber bis einschl. 1979; danach: 50 bis unter 60 Jahre	60 Jahre und darüber <sup>1)</sup>
1965	-21,6%	7,4%	9,5%	6,3%	16,4%	k.A.
1966	-22,5%	9,4%	9,3%	5,2%	16,9%	k.A.
1967	-20,5%	8,7%	9,5%	4,9%	15,9%	k.A.
1968	-20,7%	8,3%	10,0%	4,8%	16,4%	k.A.
1969	-20,5%	8,3%	10,6%	4,9%	15,6%	k.A.
1970	-21,4%	8,3%	12,8%	5,8%	13,7%	k.A.
1971	-19,7%	8,8%	11,4%	4,9%	14,0%	k.A.
1972	-20,1%	9,1%	10,7%	4,6%	15,3%	k.A.
1973	-19,1%	8,7%	10,6%	4,7%	14,9%	k.A.
1974	-19,3%	7,9%	10,6%	5,5%	15,2%	k.A.
1975	-19,0%	8,6%	10,3%	6,2%	14,0%	k.A.
1976	-18,0%	9,0%	10,0%	6,6%	12,3%	k.A.
1977	-16,7%	9,2%	9,2%	6,4%	11,6%	k.A.
1978	-14,1%	9,0%	8,2%	5,9%	10,5%	k.A.
1979	-12,4%	9,5%	7,6%	5,4%	9,3%	k.A.
1980	-13,9%	10,7%	9,9%	5,7%	-1,3%	-11,1%
1981	-11,9%	9,6%	9,5%	5,8%	-1,2%	-11,7%
1982	-12,5%	7,8%	9,7%	7,0%	-0,5%	-11,4%
1983	-13,8%	9,0%	9,5%	7,1%	-0,3%	-11,6%
1984	-13,1%	9,5%	9,1%	6,8%	-0,4%	-12,0%
1985	-11,5%	12,3%	7,8%	4,4%	-0,9%	-12,2%
1986	-10,9%	12,5%	7,1%	4,2%	-0,9%	-12,1%
1987	-11,2%	11,7%	6,2%	3,2%	-0,9%	-9,0%
1988	-9,1%	12,4%	5,5%	3,3%	-0,7%	-11,5%
1989	-9,3%	13,2%	6,7%	3,8%	-0,9%	-13,5%
1990	-11,8%	12,5%	9,7%	5,0%	-0,6%	-14,7%
Mittelwerte	-15,9%	9,7%	9,3%	5,3%	7,8%	-11,9%

Quelle: Anhang 24a und Anhang 24b; Eigene Berechnung.

Erläuterungen: Negativwerte (Positivwerte) = Bausparer unterproportional (überproportional) zur Gesamtbevölkerung vertreten.

## Anhang 25: Berufsgruppenstruktur nach Anzahl neue Bausparer bei den privaten Bausparkassen 1959-1990

Jahr	Arbeiter	Angestellte	Beamte	Sozialrentner, Pensionäre, Rentiers	Selbständige	Land- und Forstwirte	Freie Berufe	Juristische Personen	Sonstige (Hausfrauen, Studenten, Schüler, Personen ohne Beruf)	Ausländer	Insgesamt
1959	134.582	84.413	47.953	10.586	65.662	k.A.	12.974	4.687	29.065	k.A.	389.922
1960	116.771	79.083	47.773	9.557	55.220	6.659	12.401	8.258	26.124	k.A.	361.846
1961	113.487	89.248	52.750	10.677	64.788	8.595	13.181	4.392	29.933	k.A.	387.051
1962	116.265	98.298	52.427	11.261	69.405	9.444	12.994	4.676	33.188	k.A.	407.958
1963	122.760	115.446	65.727	16.295	74.809,0	11.049	15.165	5.925	39.708	k.A.	466.884
1964	137.313	151.344	81.849	20.037	86.317	16.221	17.686	6.795	49.065	k.A.	566.627
1965	164.620	186.561	105.978	24.594	87.737	18.925	17.706	7.707	53.400	k.A.	667.228
1966	162.760	229.878	117.429	27.888	113.066	17.091	28.945	13.848	65.230	k.A.	776.135
1967	124.740	128.004	80.616	19.982	58.109	14.248	11.345	9.997	42.472	k.A.	489.513
1968	180.524	170.751	107.528	29.428	70.186	23.000	12.265	6.179	58.430	k.A.	658.291
1969	266.665	259.452	162.972	46.967	81.843	32.456	14.361	7.223	77.827	k.A.	949.766
1970	392.201	373.393	223.528	52.917	93.234	27.996	17.883	9.206	84.548	k.A.	1.274.906
1971	393.330	410.231	245.002	60.802	101.626	29.894	20.212	8.600	103.251	k.A.	1.372.948
1972	386.644	446.231	234.555	76.789	96.388	30.814	20.914	11.951	112.202	k.A.	1.416.488
1973	396.469	439.598	244.718	78.945	83.636	25.967	17.473	12.939	110.787	k.A.	1.410.532
1974	379.673	443.592	215.868	77.052	70.490	24.550	15.516	14.351	102.559	2.276	1.345.927
1975	392.868	458.371	228.347	75.465	69.226	26.644	13.825	13.857	103.007	2.437	1.384.047
1976	476.452	537.508	264.344	86.738	74.714	27.261	13.773	10.753	117.145	3.176	1.611.864
1977	539.264	587.211	276.430	99.330	80.793	27.051	14.499	7.536	135.601	4.990	1.772.705
1978	588.117	623.832	281.475	94.658	83.107	27.228	14.226	6.893	164.560	7.534	1.891.630
1979	637.685	649.238	276.454	90.365	77.700	25.861	15.470	8.622	163.318	2.386	1.947.099
1980	698.017	701.187	274.462	101.686	80.595	27.852	15.230	9.462	190.467	3.722	2.102.680
1981	511.349	558.872	203.886	72.853	63.085	19.867	12.503	8.669	171.032	3.190	1.625.306
1982	393.635	446.910	167.273	67.300	51.389	19.166	11.628	4.572	165.117	2.713	1.329.703
1983	402.360	491.248	179.369	74.792	53.938	22.486	11.586	4.610	147.379	3.969	1.391.737
1984	454.360	559.493	208.693	78.569	58.367	24.729	12.743	2.799	157.339	4.575	1.561.667
1985	535.819	551.518	189.668	88.175	51.067	25.259	10.628	1.937	178.575	4.000	1.636.646
1986	585.472	573.263	179.577	97.035	47.176	25.785	8.710	1.747	191.871	4.332	1.714.968
1987	619.313	615.971	181.861	109.672	48.899	23.987	9.469	3.929	213.974	4.223	1.831.298
1988	694.142	750.166	205.168	140.258	48.421	25.460	9.566	2.250	306.170	4.483	2.186.084
1989	599.523	636.164	163.237	81.905	41.886	12.516	9.657	2.140	211.415	7.713	1.766.156
1990	659.984	689.398	141.556	69.859	42.283	12.869	9.192	1.838	211.415	0	1.838.395

Quelle: Privates Bausparwesen 1959-1990/91

**Anhang 26: Berufsgruppenstruktur nach Bausparsummen (einschl. Erhöhungen) in Mio. DM bei den privaten Bausparkassen 1959-1990**

Jahr	Arbeiter	Angestellte	Beamte	Sozialrentner, Pensionäre, Rentiers	Selbstständige	Land- und Forstwirte	Freie Berufe	Juristische Personen	Sonstige (Hausfrauen, Studenten, Schüler, Personen ohne Beruf)	Ausländer	Insgesamt
1959	2.024,0	1.416,9	788,8	148,0	1.622,2		304,5	236,6	440,6	k.A.	6.981,6
1960	1.896,3	1.416,7	840,3	146,3	1.658,0	133,4	345,0	433,2	436,6	k.A.	7.305,7
1961	1.937,5	1.634,0	951,2	171,3	1.998,9	183,7	381,5	267,1	514,4	k.A.	8.039,4
1962	2.028,8	1.763,7	965,8	177,4	2.156,2	195,9	384,1	395,2	573,2	k.A.	8.640,3
1963	2.229,2	2.169,4	1.271,2	279,4	2.278,4	229,3	454,1	488,6	697,2	k.A.	10.096,8
1964	2.614,7	2.974,8	1.608,6	317,1	2.582,8	350,2	554,9	742,2	850,6	k.A.	12.595,9
1965	3.175,0	3.739,3	2.245,3	416,1	2.865,7	405,2	583,6	968,1	990,9	k.A.	15.389,2
1966	3.347,1	5.137,6	2.682,0	488,1	4.013,1	405,3	1.020,0	1.685,7	1.299,4	k.A.	20.078,3
1967	2.609,6	2.965,1	2.061,5	372,5	2.078,2	337,2	443,0	1.096,6	838,9	k.A.	12.802,6
1968	3.748,8	3.971,1	2.835,5	533,2	2.448,2	498,9	495,6	966,0	1.121,0	k.A.	16.618,3
1969	5.733,0	6.292,2	4.493,3	854,0	3.055,9	734,5	607,8	1.150,0	1.552,1	k.A.	24.472,8
1970	8.233,4	9.307,1	6.172,6	995,5	3.807,8	722,8	795,1	1.680,2	1.836,1	k.A.	33.550,6
1971	8.587,4	10.909,9	7.691,3	1.188,7	4.213,8	768,2	943,2	1.220,8	2.324,4	k.A.	37.847,7
1972	9.366,6	13.222,8	8.180,8	1.655,8	4.598,0	839,6	1.056,8	1.657,2	2.711,0	k.A.	43.288,6
1973	9.605,9	12.717,7	8.424,4	1.730,0	3.877,8	704,0	912,7	1.812,5	2.725,0	k.A.	42.510,0
1974	9.476,7	12.642,3	7.556,0	1.639,7	3.110,6	632,9	719,3	2.357,8	2.332,8	136,5	40.604,6
1975	9.969,6	13.815,7	8.495,2	1.639,3	3.293,0	697,7	761,6	2.141,5	2.247,8	166,0	43.227,4
1976	12.138,6	17.428,5	10.759,2	1.987,5	3.967,2	777,1	930,1	1.861,8	2.743,6	223,3	52.816,9
1977	14.163,9	19.597,6	11.656,6	2.379,5	4.358,1	799,3	1.004,6	1.429,0	3.245,0	387,9	59.021,5
1978	16.004,4	21.552,4	12.427,3	2.185,0	4.822,1	850,1	1.009,7	1.430,4	4.357,2	483,2	65.121,8
1979	18.395,2	23.957,6	12.679,1	2.195,3	4.983,0	853,4	1.242,4	1.899,6	4.672,6	242,6	71.120,8
1980	20.198,1	25.472,6	11.939,2	2.359,7	5.057,7	945,8	1.159,5	2.058,6	5.219,5	367,9	74.778,6
1981	15.361,9	21.104,7	8.813,6	1.798,1	4.471,2	767,0	1.079,1	2.071,1	4.701,3	308,9	60.476,9
1982	12.105,1	16.668,8	6.730,5	1.664,2	3.574,1	748,3	938,6	1.083,3	4.617,3	217,1	48.347,3
1983	12.399,2	17.748,5	6.780,5	1.810,4	3.623,0	867,9	935,9	908,8	4.106,9	206,5	49.387,6
1984	13.665,2	17.962,6	6.588,4	1.775,6	3.591,9	913,9	886,7	771,3	4.181,8	254,4	50.591,8
1985	16.108,8	19.001,7	7.618,4	2.048,6	2.949,8	871,1	684,3	578,8	4.855,6	221,1	54.938,2
1986	17.955,2	19.998,7	7.307,3	2.300,4	2.659,5	856,4	549,5	492,8	5.179,1	266,1	57.565,0
1987	19.227,4	20.890,0	7.070,6	2.671,7	2.775,4	787,8	602,6	850,6	5.630,0	290,6	60.796,7
1988	21.488,0	25.623,3	8.096,7	3.553,1	2.787,0	854,1	586,5	599,2	8.090,4	324,8	72.003,1
1989	19.135,3	23.273,8	6.934,3	2.256,5	2.764,9	464,1	646,0	726,0	6.103,7	452,7	62.757,3
1990	22.203,5	25.687,8	6.148,7	1.981,2	3.142,7	546,5	751,5	1.024,8	6.831,9	0,0	68.318,5

Quelle: Privates Bausparwesen 1959-1990/91

## Anhang 27: Berufsgruppenstruktur nach Durchschnittliche Bausparsumme je neuen Vertrag in DM bei den privaten Bausparkassen 1962-1990

Jahr	Arbeiter	Angestellte	Beamte	Sozialrentner, Pensionäre, Rentiers	Selbständige	Land- und Forstwirte	Freie Berufe	Juristische Personen	Sonstige (Hausfrauen, Studenten, Schöler, Personen ohne Beruf)	Ausländer	Durchschnittl. Bausparsumme je Vertrag in DM
1962	17.449	17.943	18.422	15.753	31.067	20.746	29.561	84.523	17.279	k.A.	21.180
1963	18.159	18.791	19.341	17.146	30.456	20.753	29.944	82.464	17.558	k.A.	21.626
1964	19.042	19.656	19.653	15.826	29.922	21.589	31.375	109.227	17.336	k.A.	22.230
1965	19.287	20.043	21.186	16.919	32.662	21.411	32.961	125.613	18.556	k.A.	23.064
1966	20.565	22.349	22.839	17.502	35.493	23.714	35.239	121.729	19.920	k.A.	25.870
1967	20.920	23.164	25.572	18.642	35.764	23.666	39.048	109.693	19.752	k.A.	26.154
1968	20.766	23.257	26.370	18.119	34.882	21.691	40.408	156.336	19.185	k.A.	25.245
1969	21.499	24.252	27.571	18.183	37.339	22.631	42.323	159.214	19.943	k.A.	25.767
1970	20.993	24.926	27.614	18.812	40.841	25.818	44.461	182.511	21.717	k.A.	26.316
1971	21.833	26.595	31.393	19.550	41.464	25.697	46.665	141.953	22.512	k.A.	27.567
1972	24.225	29.632	34.878	21.563	47.703	27.247	50.531	138.666	24.162	k.A.	30.561
1973	24.229	28.930	34.425	21.914	46.365	27.111	52.235	140.080	24.597	k.A.	30.138
1974	24.960	28.500	35.003	21.280	44.128	25.780	46.359	164.295	22.746	59.974	30.169
1975	25.376	30.141	37.203	21.723	47.569	26.186	55.089	154.543	21.822	68.117	31.233
1976	25.477	32.425	40.702	22.914	53.098	28.506	67.531	173.142	23.421	70.309	32.768
1977	26.265	33.374	42.168	23.956	53.942	29.548	69.288	189.623	23.931	77.735	33.295
1978	27.213	34.548	44.151	23.083	58.023	31.222	70.976	207.515	26.478	64.136	34.426
1979	28.847	36.901	45.863	24.294	64.131	32.999	80.310	220.320	28.610	101.676	36.527
1980	28.936	36.328	43.500	23.206	62.755	33.958	76.133	217.565	27.404	98.845	35.563
1981	30.042	37.763	43.228	24.681	70.876	38.607	86.307	238.909	27.488	96.834	37.210
1982	30.752	37.298	40.237	24.728	69.550	39.043	80.719	236.942	27.964	80.022	36.359
1983	30.816	36.129	37.802	24.206	67.170	38.597	80.779	197.137	27.866	52.028	35.486
1984	30.076	32.105	31.570	22.599	61.540	36.957	69.583	275.563	26.578	55.607	32.396
1985	30.064	34.453	40.167	23.233	57.763	34.487	64.387	298.813	27.191	55.275	33.568
1986	30.668	34.886	40.692	23.707	56.374	33.213	63.088	282.084	26.993	61.427	33.566
1987	31.046	33.914	38.879	24.361	56.758	32.843	63.639	216.493	26.312	68.814	33.199
1988	30.956	34.157	39.464	25.333	57.558	33.547	61.311	266.311	26.425	72.451	32.937
1989	31.918	36.585	42.480	27.550	66.010	37.081	66.894	339.252	28.871	58.693	35.533
1990	33.643	37.261	43.436	28.361	74.324	42.471	81.756	557.431	32.315	k.A.	37.162
Mittelwert	24.824	28.729	32.746	21.077	48.472	28.984	54.348	185.990	23.250	71.371	29.562

Quelle: Privates Bausparwesen 1959-1990/91; eigene Berechnung

**Anhang 28: Berufsgruppenstruktur nach Darlehnsnehmer in absoluten Zahlen bei den privaten Bausparkassen 1962-1990**

Jahr	Arbeiter	Angestellte	Beamte	Sozialrentner, Pensionäre, Rentiers	Selbständige	Land- und Forstwirte	Freie Berufe	Juristische Personen	Sonstige (Hausfrauen, Studenten,Schüler, Personen ohne Beruf)	Insgesamt
1962	33.268	29.767	25.193	2.181	20.128	1.197	8.705	1.635	6.205	128.279
1963	31.579	28.056	19.561	1.904	20.774	1.145	8.144	1.486	5.396	118.045
1964	32.740	31.159	23.466	2.736	25.924	1.153	6.993	1.486	6.541	132.198
1965	32.443	33.764	25.543	3.083	26.898	1.196	7.936	2.085	6.828	139.776
1966	38.358	43.651	29.117	3.539	33.658	1.765	9.454	2.593	8.253	170.388
1967	40.829	47.453	31.249	3.963	33.779	2.430	9.401	2.289	8.489	179.882
1968	43.057	53.528	37.907	4.541	34.282	2.157	9.427	2.317	7.680	194.896
1969	42.301	60.102	40.597	4.689	34.681	1.997	9.858	2.570	6.849	203.644
1970	48.649	71.267	42.990	5.036	37.906	3.031	10.424	2.804	8.174	230.281
1971	53.755	86.948	53.440	5.840	40.107	3.742	10.663	1.929	8.875	265.299
1972	63.380	111.596	62.608	8.111	44.886	4.371	12.055	2.317	10.667	319.991
1973	76.285	125.172	59.408	9.872	46.499	6.652	12.541	3.145	17.901	357.475
1974	100.297	137.948	56.704	10.973	50.201	8.538	12.496	2.757	20.481	400.395
1975	91.875	157.799	75.149	14.374	49.612	8.385	12.616	1.902	16.916	428.628
1976	114.622	193.293	91.107	17.340	56.837	11.157	13.714	1.799	20.087	519.956
1977	127.827	202.470	85.871	18.560	57.704	10.389	13.311	1.883	23.643	541.658
1978	136.718	195.949	64.338	15.571	51.142	7.511	11.386	2.244	32.221	517.080
1979	134.177	201.206	61.046	16.414	51.609	8.157	11.768	2.789	33.057	520.223
1980	130.392	200.143	58.958	18.858	50.509	9.989	11.305	2.169	34.245	516.568
1981	135.955	209.772	51.832	22.145	55.894	11.237	12.366	2.556	41.959	543.716
1982	121.826	189.646	51.803	21.743	48.356	9.242	10.728	2.071	38.822	494.237
1983	128.307	194.025	45.053	19.027	45.789	9.449	10.520	1.921	36.010	490.101
1984	131.200	205.317	57.879	19.483	42.293	9.651	9.523	2.049	39.909	517.304
1985	113.873	176.500	52.639	16.505	34.163	7.106	7.259	1.554	34.631	444.230
1986	108.973	171.554	47.467	15.564	31.729	6.831	6.881	1.332	32.313	422.644
1987	107.169	165.554	36.335	12.884	27.966	5.897	6.060	1.156	32.508	395.529
1988	105.022	164.880	36.741	12.888	25.459	4.710	5.335	831	32.928	388.794
1989	104.077	161.951	36.181	13.521	24.301	4.605	4.966	832	33.098	383.532
1990	125.550	188.140	35.332	15.836	27.194	6.354	5.447	916	38.196	442.965

Quelle: Privates Bausparwesen 1962-1990/91

## Anhang 28: Vertragsbestand nach Berufsgruppen nach Anzahl bei der LBS Bayern 1949-1990

Jahr	Arbeiter <sup>1)</sup>	Angestellte <sup>1)</sup>	Beamte	Sozialrentner, Pensionäre, Rentiers	Selbständige in Handel, Handwerk und Industrie <sup>2)</sup>	Land- und Forstwirte <sup>2)</sup>	Freie Berufe	Hausfrauen und Personen ohne Berufsangabe	Juristische Personen (v.a. Gemeinden, Zweckverbände, Sparkassen)
1949	Keine Daten erfasst								
1950									
1951									
1952	35,0%		13,0%	k.A.	36,0%		8,0%	6,0%	2,0%
1953	39,0%		13,0%	k.A.	34,0%		7,0%	6,0%	1,0%
1954	40,0%		12,0%	k.A.	34,0%		7,0%	6,0%	1,0%
1955	43,0%		11,0%	k.A.	30,0%		7,0%	8,0%	1,0%
1956	47,0%		10,0%	k.A.	27,0%		7,0%	8,0%	1,0%
1957	46,0%		12,0%	k.A.	24,0%		7,0%	9,0%	2,0%
1958	46,0%		12,0%	k.A.	25,0%		7,0%	8,0%	2,0%
1959	48,0%		11,0%	k.A.	26,0%		6,0%	8,0%	1,0%
1960	49,0%		11,0%	k.A.	24,0%		6,0%	9,0%	1,0%
1961	49,0%		7,0%	k.A.	25,0%		8,0%	7,0%	4,0%
1962	26,2%	25,7%	8,1%	2,1%	22,4%	1,8%	5,7%	6,3%	1,7%
1963	25,9%	26,0%	8,0%	2,1%	22,2%	2,0%	5,8%	6,4%	1,6%
1964	26,0%	26,9%	7,8%	3,5%	20,5%	2,0%	4,6%	7,2%	1,5%
1965	24,6%	28,0%	7,2%	3,2%	18,6%	2,1%	4,6%	10,8%	0,9%
1966	23,7%	29,4%	7,3%	3,4%	17,8%	2,2%	4,7%	10,6%	0,9%
1967	23,8%	30,1%	7,1%	3,5%	17,0%	2,4%	4,5%	10,7%	0,9%
1968	24,4%	30,7%	6,8%	3,6%	15,9%	2,7%	4,2%	10,8%	0,9%
1969	24,9%	32,0%	6,6%	3,9%	14,3%	2,9%	3,7%	10,8%	10,9%
1970	24,6%	34,6%	6,3%	4,1%	12,9%	2,7%	3,7%	10,4%	0,7%
1971	24,6%	36,2%	6,2%	4,4%	11,9%	2,6%	3,3%	10,2%	0,6%
1972	24,5%	37,6%	5,9%	4,6%	11,3%	2,4%	2,9%	10,2%	0,6%
1973	24,4%	38,7%	5,8%	4,6%	10,7%	2,4%	2,7%	10,2%	0,5%
1974	24,4%	39,4%	5,8%	4,8%	10,0%	2,3%	2,5%	10,3%	0,5%
1975	24,5%	40,1%	5,9%	4,8%	9,6%	2,2%	2,3%	10,2%	0,4%
1976	24,9%	40,6%	5,9%	4,8%	8,9%	2,2%	2,1%	10,3%	0,3%
1977	25,3%	40,9%	5,9%	4,8%	8,6%	2,1%	2,0%	10,1%	0,3%
1978	25,6%	41,0%	6,0%	4,9%	8,3%	2,0%	1,9%	10,0%	0,3%
1979	25,6%	41,3%	6,2%	5,0%	8,0%	1,9%	1,8%	9,9%	0,3%
1980	25,6%	41,8%	6,3%	4,9%	7,8%	1,8%	1,7%	9,8%	0,3%
1981	25,6%	42,1%	6,4%	4,8%	7,7%	1,8%	1,7%	9,7%	0,2%
1982	25,4%	42,4%	6,6%	4,7%	7,5%	1,7%	1,7%	9,7%	0,3%
1983	25,3%	42,4%	6,9%	4,7%	7,3%	1,7%	1,6%	9,8%	0,3%
1984	25,3%	42,3%	7,1%	4,8%	7,0%	1,7%	1,6%	9,9%	0,3%
1984	26,6%	39,0%	5,6%	3,7%	7,8%	1,1%	2,6%	10,7%	2,9%
1985 <sup>3)</sup>	26,2%	39,5%	5,7%	3,9%	7,6%	1,1%	2,5%	10,8%	2,7%
1986 <sup>3)</sup>	28,2%	38,6%	6,2%	5,1%	6,3%	1,0%	2,0%	10,2%	2,4%
1987 <sup>3)</sup>	26,6%	39,4%	6,1%	4,3%	7,0%	1,1%	2,3%	10,9%	2,3%
1988 <sup>3)</sup>	26,8%	39,4%	6,1%	4,6%	6,6%	1,1%	2,1%	11,0%	2,3%
1989 <sup>3)</sup>	27,4%	39,8%	6,0%	4,6%	6,1%	1,0%	2,1%	10,9%	2,0%
1990 <sup>3)</sup>	28,4%	40,4%	5,8%	4,3%	5,7%	0,9%	1,9%	10,6%	1,8%

<sup>1)</sup> Bis 1961 wurden die Berufsgruppen der Angestellten und Arbeiter gemeinsam erfasst

<sup>2)</sup> Bis 1961 wurde die Berufsgruppen der Selbständigen und Land-/Forstwirte gemeinsam erfasst

<sup>3)</sup> Berufsgruppenstruktur aller Landesbausparkassen

Quellen: Geschäftsberichte LBS Bayern (für die Jahre bis einschl. 1984) sowie Jahresberichte der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen 1985-1990

## Anhang 29: Tarifstruktur der Bausparkasse Schwäbisch Hall 1949-1990

Jahr	Anzahl Tarife / Tarifbezeichnung	Erläuterungen
1949	2 Tarife: Tarif S2 + F2	Beide Tarife wurden durchgängig mit nominal 2,5% für Bauspareinlagen verzinst, die Darlehenszinsen betragen durchgängig nominal 5%.
1950	2 Tarife: Tarif S2 + F2	
1951	2 Tarife: Tarif S2 + F2	
1952	2 Tarife: Tarif S2 + F2	
1953	2 Tarife: Tarif S2 + F2	
1954	2 Tarife: Tarif S2 + F2	
1955	3 Tarife: Tarif U + S2 + F2	Die Tarife S2 und F2 wurden mit Einführung des so genannten Teilfinanzierungstarifs bzw. Universalstarifes U am 21.02.1955 abgelöst, jedoch nur für Neuverträge ("auslaufende Tarife"). Mit dem Tarif U wurden alle neuen Bausparverträge abgeschlossen (nominale Verzinsung der Bauspareinlagen mit 3%; nominaler Darlehenszinssatz von 5%).
1956	3 Tarife: Tarif U + S2 + F2	
1957	3 Tarife: Tarif U + S2 + F2	
1958	3 Tarife: Tarif U + S2 + F2	
1959	3 Tarife: Tarif U + S2 + F2	
1960	3 Tarife: Tarif U + S2 + F2	
1961	3 Tarife: Tarif U + S2 + F2	
1962	3 Tarife: Tarif U + S2 + F2	Im Tarif F2 befanden sich am Ende des Jahres 1962 keine Verträge mehr im Sparstadium.
1963	3 Tarife: Tarif U + S2 + F2	Soweit die nach Tarif S2 abgeschlossenen Bausparverträge noch nicht zugeteilt waren, wurden diese mit Zustimmung der Vertragsinhaber in den Tarif U übernommen. Daher enthielt der zum Ende des Jahres 1963 nicht zugeteilte Vertragsbestand keine nach den Tarifen F2 oder S2 abgeschlossenen Bausparverträge mehr.
1964	1 Tarif: Tarif U	
1965	1 Tarif: Tarif U	
1966	1 Tarif: Tarif U	
1967	1 Tarif: Tarif U	Zur Abwicklung des von der Süddeutschen Bauspar-Kredit AG, Singen, übernommenen Vertragsbestandes war es erforderlich, einige Bausparbedingungen der Süddeutsche Bauspar-Kredit AG an die Bausparbedingungen des Tarifes U der BSH anzugleichen. Die Anpassungsänderungen wurden vom BAV mit Schreiben vom 3. Mai 1967 der BSH genehmigt.
1968	1 Tarif: Tarif U	
1969	1 Tarif: Tarif U	Im Tarif U wurden für Zins und Tilgung vom Darlehensnehmer für Verträge, die bis zum 31.12.1969 abgeschlossen wurden, ein monatlicher Beitrag von 6 Promille der Bausparsumme erhoben. Für die nach dem 31.12.1969 abgeschlossenen Verträge hatte der Bausparer zur Verzinsung und Tilgung des Darlehens monatlich 5 Promille der Bausparsumme, jedoch mindestens 1% und höchstens 1,25% des Anfangsdarlehens zu zahlen.
1970	1 Tarif: Tarif U	
1971	1 Tarif: Tarif U	
1972	1 Tarif: Tarif U	
1973	1 Tarif: Tarif U	
1974	1 Tarif: Tarif U	Die Tilgungsbeiträge wurden in Abhängigkeit von der Höhe des Anfangsdarlehens festgesetzt: Für Anfangsdarlehen von 50% der Bausparsumme und darüber mit 1% des Anfangsdarlehens; für Anfangsdarlehen zwischen 40% und 50% der Bausparsumme mit 5 Promille der Bausparsumme; für Anfangsdarlehen von 40% der Bausparsumme und weniger mit 1,25% des Anfangsdarlehens.
1975	1 Tarif: Tarif U	
1976	1 Tarif: Tarif U	
1977	2 Tarife: U + N	Einführung des Niedrigzinstarifes N ab 15.08.1977 (nominale Verzinsung der Bauspareinlagen mit 2,5%; nominaler Darlehenszinssatz von 4,5%).
1978	2 Tarife: Tarif U + N	
1979	2 Tarife: Tarif U + N	
1980	2 Tarife: Tarif U + N	
1981	4 Tarife: Tarif U + N + S + M	Seit 15.01.1981 besteht die Möglichkeit zwischen 100% Darlehensauszahlung und Inanspruchnahme eines 5% Disagios. Bei Wahl mit Disagio erfolgte eine Zinssatzveringerung im Tarif U auf 4%, im Tarif N auf 3,5%, im Tarif M auf 4%, im Tarif S auf 5,5%. Die Tarife M und S wurden am 1.12.1981 neu eingeführt: Tarif S (Langzeittarif: Einlagenzins nom. 4%; Darlehenszins nom. 6%); Tarif M (Schnelltarif: Einlagenzins nom. 3%; Darlehenszins nom. 5%), beide mit Mindestsparguthaben von 50%.
1982	4 Tarife: Tarif U + N + S + M	Seit 15.10.1982 betrug das Disagio in den Tarifen U und N 6% des zugeteilten Bauspardarlehens. Bei Wahl des 5% Disagios kam es zu einer Darlehenszinssatzveringerung im Tarif U auf 4% p.a., im Tarif N auf 3,5% p.a.. Bei Wahl des 6% Disagios kam es zu einer Darlehenszinssatzveringerung im Tarif U auf 3,75% p.a., im Tarif N auf 3,25% p.a..
1983	4 Tarife: Tarif U + N + S + M	
1984	4 Tarife: Tarif U + N + S + M	
1985	5 Tarife: Tarif U + N + S + M + B	5 Tarife: U, N, S, und M sowie neu ab 1985 Tarif B mit zwei Zinskombinationen zwischen denen der Bausparer in der Sparphase wählen konnte (Einlagenzins von nom. 2,5% + nom. 1,5% Bonus bzw. bei Verzicht auf den Bonus von nom. 1,5%, kam es zu einer Ermäßigung des Darlehenszinssatzes von 6% auf 4,5%).
1986	5 Tarife: Tarif U + N + S + M + B	
1987	6 Tarife: Tarif U + N + S + M + B + F	Der Tarif S (Langzeittarif) wurde seit 1.4.1987 nicht mehr angeboten ("auslaufender Tarif"). Außerdem: Einführung des flexiblen Tarifprogramm F im April 1987 mit 50% Mindestsparguthaben (Einlagenzins nom. 3% und Darlehenszins nom. 5%; in der Variante Rendite mit einem Einlagenzins von nom. 3% und einem Darlehenszins von nom. 6%) mit insgesamt 4 Varianten (Standardvariante: mit monatlichem Tilgungsbeitrag von 6 Promille; Langzeit- und Renditevariante mit monatlichem Tilgungsbeitrag von 5 Promille; Schnellvariante mit monatlichem Tilgungsbeitrag von 8 Promille).
1988	6 Tarife: Tarif U + N + S + M + B + F	
1989	6 Tarife: Tarif U + N + S + M + B + F	Bereits 1989 wurden 90% der Neuverträge mit dem 1988 eingeführten Tarif F abgeschlossen.
1990	6 Tarife: Tarif U + N + S + M + B + F	Bereits 1990 wurden über 95% der Neuverträge mit dem 1988 eingeführten Tarif F abgeschlossen. Tarif F + Niedrigzinstarif N (40% Mindestsparguthaben; 2,5% / 4,5%).

Quelle: Geschäftsberichte Bausparkasse Schwäbisch Hall 1949-1990

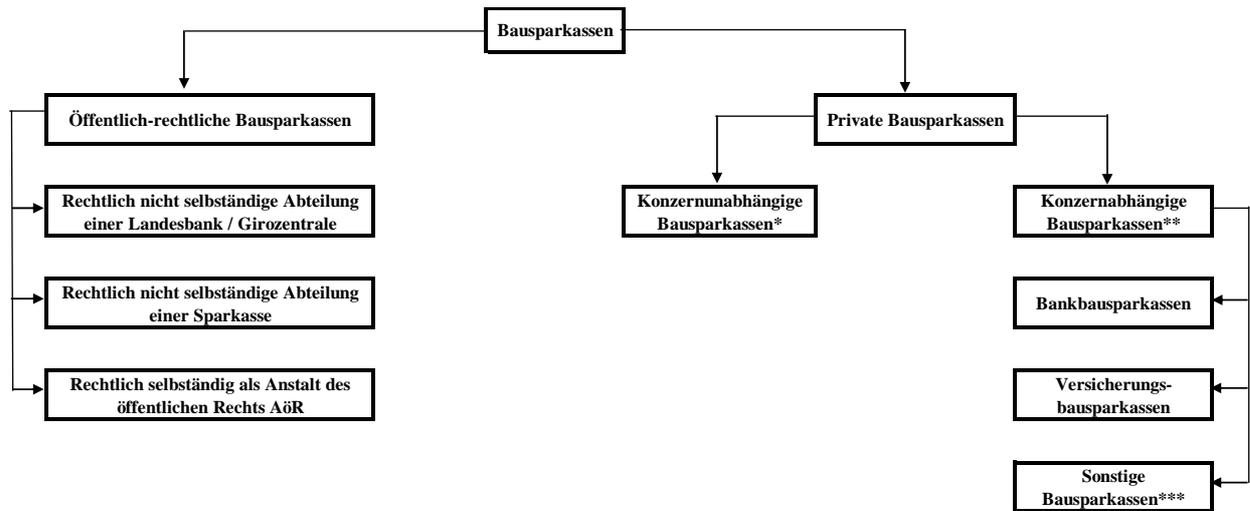
## Anhang 30: Tarifstruktur der Öffentlichen Bausparkasse Bayern / Bayerischen Landesbausparkasse 1949-1990

Jahr	Anzahl Tarife / Tarifbezeichnung	Erläuterungen	
1949	1 Tarif: A	Der Tarif A wurde durchgängig mit nominal 3% für Bauspareinlagen verzinst, die Darlehenszinsen betragen durchgängig nominal 5%.	
1950	1 Tarif: A		
1951	1 Tarif: A		
1952	1 Tarif: A		
1953	1 Tarif: A		
1954	1 Tarif: A		
1955	1 Tarif: A		
1956	1 Tarif: A		
1957	1 Tarif: A		
1958	1 Tarif: A		
1959	1 Tarif: A		
1960	1 Tarif: A		
1961	1 Tarif: A		
1962	1 Tarif: A		
1963	1 Tarif: A		
1964	1 Tarif: A		
1965	1 Tarif: A		
1966	1 Tarif: A		
1967	1 Tarif: A		
1968	1 Tarif: A		
1969	1 Tarif: A		
1970	1 Tarif: A		
1971	1 Tarif: A		
1972	1 Tarif: A		
1973	1 Tarif: A		
1974	1 Tarif: A		
1975	1 Tarif: A		
1976	1 Tarif: A		
1977	2 Tarife: A + B	Mit Wirkung vom 15.08.1977 wurde der B-Tarif eingeführt (Konditionen: 2,5% nom. für Bauspareinlagen und 4,5% nom. für Darlehen).	
1978	2 Tarife: A + B	Einführung einer Disagiovariante für die Tarife A und B. Gegen einen einmaligen Abschlag (Disagio) von 5% des Anfangsdarlehens kann der Darlehenszinssatz um einen 1%-Punkt auf 4% im Tarif A bzw. auf 3,5% im Tarif B gesenkt werden. Standard: A: 3% / 5% und B: 2,5% / 4,5%.	
1979	2 Tarife: A + B		
1980	2 Tarife: A + B		
1981	2 Tarife: A + B		
1982	3 Tarife: A + B + D		
1982	3 Tarife: A + B + D	Mit Wirkung zum 1.7.1982 Einführung des neuen Tarifs D sog. "Schnelltarif", mit relativ kurzer Ansparzeit; laut LBS eignet sich dieser Tarif für Kunden mit relativ geringem Finanzierungsbedarf in den Bereichen Modernisierung, Renovierung und Energieeinsparung.	
1983	3 Tarife: A + B + D	Tarif E sog. "Zinswahltarif" neu ab April 1984: 4% Guthabenszins, in dem ein Zinszuschlag von 1,5% enthalten ist. Bei Zuteilung kann der Bausparer wählen, ob er auf den Zinszuschlag verzichtet oder nicht. Bei Verzicht wird das Guthaben für die zurückliegende Zeit mit 2,5% verzinst und der Darlehenszins beträgt 4,5%; alternativ gelten die Zinssätze 4%/6%. 12,7% der Neuabschlüsse im Jahr 1984 entfielen auf diesen Zinsspartarif, der vor allem von jugendlichen Bausparern mit noch nicht konkretisierten Bau- oder Erwerbsabsichten angenommen wurde.	
1984	4 Tarife: A + B + D + E		
1985	4 Tarife: A + B + D + E		
1986	4 Tarife: A + B + D + E		
1987	4 Tarife: A + B + D + E		
1988	4 Tarife: A + B + D + E		
1989	4 Tarife: A + B + D + E		
1990	4 Tarife bis 1.5.1990: A + B + D + E, danach nur noch 2 Tarife: Classic (abgeleitet vom bisherigen Tarif B) + Vario		Die neuen bundesweiten Tarife (Classic und Vario) seit 1.5.1990 führten zum Wegfall aller bis dahin angebotenen Tarife. Tarifeigenschaften: Vario [mit 3 Tarifvarianten: 1) 2,5% / 4,5% max. Darlehensanspruch 50%; Mindestsparguthaben 50%; 2,5% + 0,5% / 5% max. Darlehensanspruch 60%, Mindestsparguthaben 40%; 2,5% + 1,5% / 6% max. Darlehensanspruch 50%, Mindestsparguthaben 50%] und Classic (2,5% / 4,5% max. Darlehensanspruch 60%, Mindestsparguthaben 40%).

Quelle: Geschäftsberichte Bayerische Landesbausparkasse Bayern 1949-1990



## Anhang 32: Eigentümer- und Verbundstrukturen der Bausparkassen



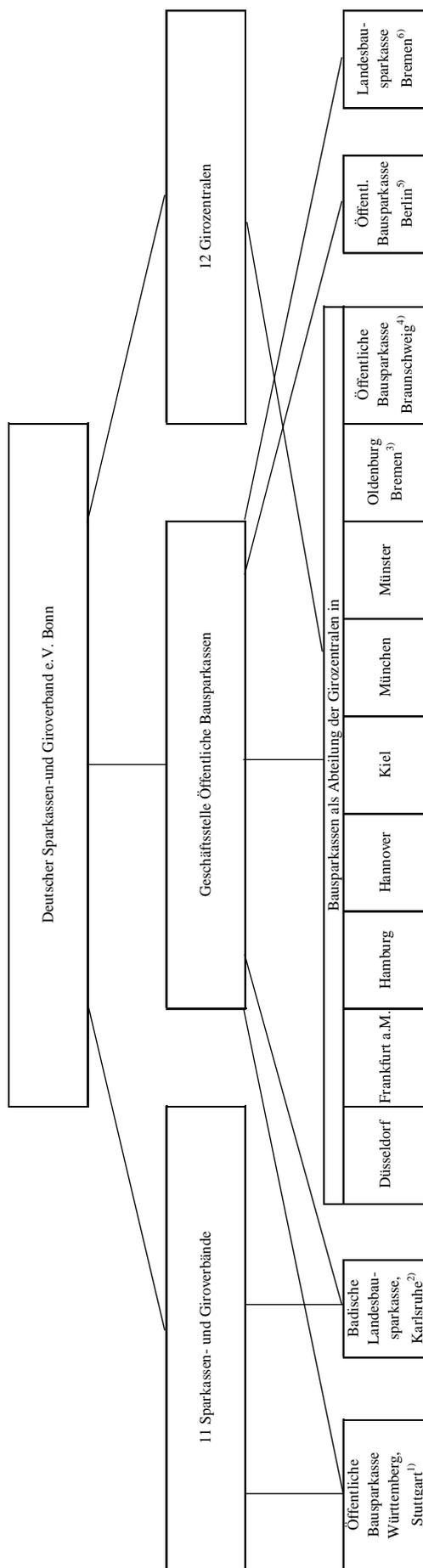
\* Bausparen im Zentrum des Produktsortiments

\*\* Bausparen als Komplementär-/Ergänzungsprodukt zu den übrigen, vom Konzern angebotenen Produkten und Dienstleistungen

\*\*\* Bausparen als zusätzlich angebotenes Produkt (z.B. bei Handelskonzernen)

Quelle: Eigene Darstellung

## Anhang 33: Die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen im Jahre 1954



Bemerkungen:

- <sup>1)</sup> Einrichtung des Württembergischen Sparkassen- und Giroverbandes
- <sup>2)</sup> Anstalt des öffentlichen Rechts
- <sup>3)</sup> Abteilung der Staatlichen Kreditanstalt Oldenburg-Bremen (in Verwaltungsgemeinschaft mit der Bremer Landesbank)
- <sup>4)</sup> Abteilung der Braunschweigischen Staatsbank
- <sup>5)</sup> Abteilung der Sparkasse der Stadt Berlin West
- <sup>6)</sup> Gemeinnützige Anstalt der Sparkasse in Bremen

Quelle: o. V. (1954): Die öffentlichen Bausparkassen in der deutschen Sparkassenorganisation

Eigene Anmerkung: Die Landesbausparkasse Saarbrücken wurde hier nicht mit berücksichtigt, da das Saargebiet erst zum 1. Januar 1957 in die BRD eingegliedert wurde.

# Anhang 34: Die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen 1990 und ihre Vorgängerinstitute

Name der Landesbausparkasse	Gründungsjahr des ältesten Vorgängerinstituts	Bestehen in der Form von 1990 durch/seit	Sitz	Rechtsform / Eigentümer	Gewährträger	Erläuterungen zur Entstehungsgeschichte
LBS Schleswig-Holstein	1929	1949	Kiel	Abteilung der Landesbank Girozentrale Schleswig-Holstein	Land Schleswig-Holstein und Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein	Rechtsvorgänger war die Öffentliche Bausparkasse Niedersachsen und Schleswig-Holstein, gegründet am 30.11.1929. Die Anregung zur Übernahme der eigenen öffentlichen Bausparkasse Schleswig-Holsteins gab die Landesregierung Schleswig-Holsteins in der Kabinettsitzung vom 14.3.1949. Die Errichtung selbst erfolgte auf Grund des Vorstandsbeschlusses des Sparkassen- und Giroverbandes für Schleswig-Holstein vom 14.6.1949 mit Zustimmung der Landesaufsichtsbehörde. Geschäftsaufnahme am 1.10.1949.
LBS Hamburg	1941	Neugründung/1941	Hamburg	Eigenständige Anstalt / Öffentlich-rechtliche Körperschaft	Anteilseigner: Hamburger Sparkasse und Hamburgische Landesbank/Girozentrale	Das Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg wurde bis 1941 von der Öffentlichen Bausparkasse für Niedersachsen und Schleswig-Holstein mit bereit. Die Neugründung erfolgte am 1.6.1941. Die öffentliche Bausparkasse Hamburg übernahm damit von der Öffentlichen Bausparkasse in Niedersachsen und Schleswig-Holstein die Bausparkbestände im Land Hamburg. Bis 30.06.1957 rechtlich nicht selbständige Abteilung der Hamburgischen Landesbank. Ab 1.7.1957 vorseitendigt als juristische Person des öffentlichen Rechts.
Norddeutsche Landesbausparkasse (LBS Niedersachsen)	1929	Fusion/1970-1986	Hannover	Abteilung der Norddeutschen Landesbank	Land Niedersachsen und Niedersächsischer Sparkassen und Giroverband, Hannover	Die LBS Niedersachsen hatte drei Vorgängerinstitute: 1) Öffentliche Bausparkasse Niedersachsen und Schleswig-Holstein, gegründet am 30.11.1929, aus der im Jahre 1949 die LBS Niedersachsen hervorging. 2) Öffentliche Bausparkasse Braunschweig, gegründet am 9.2.1949. 3) Öffentliche Bausparkasse Oldenburg-Bremen, gegründet am 1.1.1953 als Abteilung der Staatlichen Kreditanstalt Oldenburg-Bremen, welche am 9.12.1952 die private Hanseatische Bauspar AG (gegründet 1931) übernahm. Am 1.7.1970 fusionierten die LBS Niedersachsen und die Öffentliche Bausparkasse Braunschweig zur LBS Hannover/Braunschweig. Dieses Institut fusionierte mit der Öffentlichen Bausparkasse Oldenburg Bremen per 31.12.1986 zur Norddeutschen Landesbausparkasse.
LBS Bremen	1929	1929	Bremen	Gemeinnützige Anstalt der Sparkasse Bremen	Keine Angabe	In Bremen errichtete die Sparkasse in Bremen am 1.9.1929 als eine besondere Abteilung die "Bausparkasse in Bremen", als gemeinnützige Anstalt der Sparkasse Bremen.
Westdeutsche Landesbausparkasse (LBS West)	1929	Fusion/1969	Münster	Abteilung der Westdeutschen Landesbank/Girozentrale	Land Nordrhein-Westfalen, Landesverband Rheinland, Landesschaftsverband Westfalen-Lippe, Rheinischer Sparkassen- und Giroverband und Westfälisch-Lippischer Sparkassen und Giroverband	Die Westdeutsche LBS entstand am 1.1.1969 durch Fusion ihrer Vorgängerinstitute: 1) Bausparkasse der Rheinprovinz, gegründet am 22.7.1929, 2) Westfälische Landesbausparkasse, Öffentliche Bausparkasse der westfälischen Sparkassen unter Verwaltung der Landesbank der Provinz Westfalen, gegründet am 1.8.1929.
LBS Hessen	1929	Fusion/1953	Frankfurt am Main	Abteilung der Hessischen Landesbank Girozentrale	Land Hessen und Hessischer Sparkassen- und Giroverband	Die LBS Hessen ist durch Zusammenschluss dreier Vorgängerinstitute am 01.06.1953 mit Sitz in Frankfurt am Main entstanden: 1) Öffentliche Bausparkasse für den Volkstaat Hessen, Darmstadt, gegründet im August 1929 2) Öffentliche Bausparkasse für den Regierungsbezirk Wiesbaden, gegründet 1929 3) Öffentliche Bausparkasse für den Regierungsbezirk Kassel, gegründet am 6.9.1929.
LBS Rheinland-Pfalz	1968 <sup>1)</sup>	Neugründung/1968	Mainz	Abteilung der Landesbank Rheinland Pfalz	Land Rheinland Pfalz und Sparkasse der LBS Baden (Regierungsbezirk Rheinland-Pfalz) sowie der Westdeutschen Bausparkasse bzw. bis 1969 von der Bausparkasse der Rheinprovinz (übriges Rheinland-Pfalz) abgedeckt. Die LBS Rheinland-Pfalz hat zum 1.1.1974 ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen.	Das Geschäftsgebiet der LBS Rheinland-Pfalz wurde bis Ende 1973 von der LBS Hessen (Regierungsbezirk Rheinhessen), der LBS Baden (Regierungsbezirk Rheinland-Pfalz) sowie der Westdeutschen Bausparkasse bzw. bis 1969 von der Bausparkasse der Rheinprovinz (übriges Rheinland-Pfalz) abgedeckt. Die LBS Rheinland-Pfalz hat zum 1.1.1974 ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen.
Landesbausparkasse Saarbrücken (LBS Saar)	1948	Neugründung/1948	Saarbrücken	Abteilung der Saarländischen Landesbank	Sparkassen und Giroverband Saar, Saarbrücken, Körperschaft des öffentlichen Rechts	Die Landesbausparkasse Saarbrücken wurde am 2.12.1948 neu gegründet.
Badische Landesbausparkasse	1929	1929	Karlsruhe	Eigenständige Anstalt / Öffentlich-rechtliche Körperschaft	Badischer Sparkassen- und Giroverband, Mannheim, Körperschaft des öffentlichen Rechts	Die Badische Landesbausparkasse, Karlsruhe wurde am 16.09.1929 gegründet.
Öffentliche Bausparkasse Württemberg	1928	1929	Stuttgart	Eigenständige Anstalt / Öffentlich-rechtliche Körperschaft	Württembergischer Sparkassen- und Giroverband, Stuttgart	1) Öffentliche Bausparkasse Württemberg, Stuttgart gegründet am 27.09.1929 (Die erste öffentlich-rechtliche Bausparkasse, die bereits 1928 als rechtlich unselbständige Abteilung gegründete Bausparkasse der Städtischen Sparkasse Stuttgart, ging 1933 in der Öffentlichen Bausparkasse Württemberg auf). 2) Badische Landesbausparkasse, Mannheim (ab 1946 Karlsruhe) gegründet am 12.7.1929.
Bayrische Landesbausparkasse (LBS Bayern)	1929	1929	München	Abteilung der Bayerischen Landesbank Girozentrale	Für die Verbindlichkeiten der LBS, die Verbindlichkeiten der Landesbank sind, haften als Gewährträger kraft Gesetzes gesamtschuldnerisch der Freistaat Bayern und der Bayerische Sparkassen und Giroverband.	Die LBS Bayern ist durch Umfirmierung aus der Öffentlichen Bausparkasse für Bayern, gegründet am 8.12.1929, hervorgegangen.
LBS Berlin	1929	1951	Berlin	Abteilung der örtlichen Sparkasse	Land Berlin	Die LBS Berlin ist die Rechtsnachfolgerin der 1945 aufgelösten Öffentlichen Bausparkasse für die Provinz Brandenburg, gegründet am 1.4.1929 (ab 1934; Öffentliche Bausparkasse für die Mark Brandenburg). Die Sparkasse der Stadt Berlin-West hat mit Vertrag vom 6.3.1951 die von der Brandenburgischen Provinzialbank und Girozentrale i.L., das bei dieser geführte Sondervermögen der Öffentlichen Bausparkasse für die Mark Brandenburg mit Wirkung vom 24.6.1948 übernommen und im Zuge dessen die Öffentliche Bausparkasse Berlin als unselbständige Abteilung gegründet.

Quellen: Die öffentlichen Bausparkassen in Einzeldarstellungen. in: Sparkasse 20/1954, S. 318f; Fries, Karl (1967): Öffentliche Bausparkassen, in: Sparkassen-Fachkartei 18/1967; Jahresberichte der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen 1985 und 1990.

\* Eigene Darstellung

## Anhang 35: Überblick über Geschäftssitz, Gründungsjahr und Eigentümerstrukturen bei den privaten Bausparkassen

Bausparkasse	Sitz	Gründungsjahr	Ereignis	Eigentümer	Mehrheitsgesellschafter
Aachener Bausparkasse AG	Aachen	1926			Versicherung
Vereinigte Bausparkassen AG (i.L. ab 1982)	Hannover/Bielefeld (bis 1962; Bremen)	1930	1962: Fusion mit dem Eigenheim Bund Niedersachsen ab 1. Januar 1953: Öffentliche Bausparkasse Oldenburg	ab 1957 Beteiligung der uniVersa Allg. Versicherungs AG; 1972 erwirbt die Gothaer Leben Anteile; Eigenheim Bund Niedersachsen bis 1972. Bis 1969: 50% Eigenheim-Bund-Niedersachsen, 12,5% Staatliche Kreditanstalt Oldenburg-Bremen / Öffentliche Bausparkasse Oldenburg AlleinGesellschafter HuK Coburg	Unabhängig Bank
Hanseatische Bauspar AG	Coburg	1991			Bank
HuK Coburg Bausparkasse AG	Darmstadt	1925			Bank
DBS Deutsche Bausparkasse AG	Dortmund	1932			Bank
Colonia Bausparkasse AG (bis 13.04.1972: Deutsche Union Bausparkasse AG)	Frankfurt a.M.	1986			Bank
Deutsche Bank Bauspar AG	Frankfurt a.M.	1987			Bank
Dresdner Bauspar AG	Fürth	1990			Bank
Quelle Bauspar AG	Frankfurt a.M.	1930			Bank
Iduna Bausparkasse AG (seit 1969; davor: Bausparkasse deutsche Mittelstandshilfe eGmbH)	Hamburg	1959			Bank
Norddeutsche Bausparkasse AG	Hamburg	1972			Bank
Volksfürsorge Bausparkasse AG	Hamburg	1972			Bank
Deutscher Ring Bausparkasse AG	Hamburg	1969			Bank
Iduna Bausparkasse AG	Hamburg	1982			Bank
AHW - Allgemeines Heimstättenwerk AG	Hamburg	1928			Bank
BHW Bausparkasse AG	Hannover	1930			Bank
Eigenheim-Bund Niedersachsen Bausparkasse eGmbH	Karlsruhe	1931			Bank
Badenia Bausparkasse AG	Koblenz	1974			Bank
Debeka Bausparkasse AG	Köln	1929			Bank
Bausparkasse Heimbau AG	Leonberg	1929			Bank
Leoberger Bausparkasse AG	Ludwigsburg	1924			Bank
Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot eGmbH	Mainz	1930			Bank
Bausparkasse Mainz AG	München	1928			Bank
Heimstatt Bauspar AG (bis 1962: Neue Heimstatt); 1954 fusioniert zusammen mit der Heimstatt mH Bausparkasse AG	München	1979			Bank
Vereinsbank Victoria Bauspar AG	München	1991			Bank
ab 1969 Königsteiner Bausparkasse Deutsche Bau-Gemeinschaft AG unifiziert 1985 in Alte Leipziger Bausparkasse Schwäbisch Hall AG	Oberursel	1928			Bank
Süddeutsche Bauspar-Kredit AG bis 1966	Schwäbisch Hall	1931			Bank
Bausparkasse Wiesbaden-Biebrich e.GmbH	Singen	unbekannt			Bank
	Wiesbaden-Biebrich	unbekannt			Bank

Quelle: Geschäftsberichte der einzelnen Bausparkassen und Zeitschrift des langfristigen Kredits (diverse Jahrgänge)

## Anhang 36: Verzeichnis der Mitglieder des Verbandes der Privaten Bausparkassen 1950-1990

Ort	Bausparkasse	Erstes Jahr	Letztes Jahr
Aachen	Aachener Bausparkasse AG	1950	1990
Bielefeld	Vereinigte Bausparkassen AG (von 1975-1983 Vereinigte Bausparkassen AG i.L.)	1950	1983
Bremen	Hanseatische Bauspar AG	1950	1952
Darmstadt	Deutsche Bausparkasse DBS e.G.m.b.H. (1977 Umwandlung in AG)	1950	1990
Dortmund	Deutsche Union Bausparkasse für Stadt und Land / Colonia Bausparkasse AG	1950	1990
Frankfurt am Main	Deutsche Bank Bauspar AG	1987	1990
Frankfurt am Main	Dresdner Bauspar AG	1989	1990
Frankfurt am Main / seit 1952 Hamburg	Bausparkasse deutsche Mittelstandshilfe e.G.m.b.H. / (seit 1969) Iduna Bausparkasse AG	1950	1990
Hamburg	Norddeutsche Bausparkasse AG	1962	1971
Hamburg	Deutscher Ring Bausparkasse AG	1973	1990
Hamburg	Volksfürsorge Bausparkasse AG / (ab 1987) AHW Bausparkasse AG	1973	1986
Hameln	Beamtenheimstättenwerk Beamtenbausparkasse GmbH	1950	1990
Hameln	AHW Bausparkasse AG (ab 1987 einschließlich Volksfürsorge Bausparkasse AG)	1983	1990
Hannover	Eigenheim-Bund Niedersachsen Bausparkasse e.G.m.b.H.	1950	1962
Karlsruhe	Badenia Bausparkasse GmbH	1950	1990
Koblenz	Debeka Bausparkasse AG	1975	1990
Köln	Bausparkasse Heimbau AG	1950	1985
Königstein (Taunus) / seit 1975 Oberursel	Bausparkasse Deutsche Bau-Gemeinschaft AG / ab 1970: Königsteiner Bausparkasse AG / ab 1985: Alte Leipziger Bausparkasse AG	1950	1990
Leonberg	Leonberger Bausparkasse AG	1950	1990
Ludwigsburg	Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gGmbH	1950	1990
Mainz	Bausparkasse Mainz AG	1950	1990
München (bis 1951 Berlin)	Heimstatt Bauspar AG (bis 1966 beim Verband als Neue Heimstatt Bauspar AG aufgeführt)	1950	1990
München	mh Bausparkasse AG	1980	1990
Schwäbisch-Hall	Bausparkasse der deutschen Volksbanken AG	1950	1990
Singen (Hohentwiel)	Süddeutsche Bauspar-Kredit AG	1950	1966
Wiesbaden-Biebrich	Bausparkasse Wiesbaden-Biebrich e.G.m.b.H.	1950	unbekannt <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> kein Nachweis für die Jahre 1951-1959 (ab 1960 wurde die Bausparkasse Wiesbaden-Biebrich eGmbH nicht mehr beim Verband als Mitglied aufgeführt)

Quelle: Privates Bausparwesen 1950-1990/91 hrsg. vom Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

## Anhang 37: Bevölkerungverteilung nach Bundesländern in Tsd. (Durchschnittswerte)

Jahr	Baden Württemberg	Bayern	Berlin	Bremen	Hamburg	Hessen	Niedersachsen	NRW	Rheinland Pfalz	Saarland	Schleswig Holstein	Insgesamt
1950	6.289	9.108	2.139	542	1.553	4.243	6.744	12.922	2.909	943	2.598	49.990
1951	6.425	9.106	2.163	560	1.599	4.295	6.691	13.218	3.014	952	2.505	50.528
1952	6.512	9.089	2.170	572	1.624	4.327	6.619	13.479	3.068	961	2.439	50.860
1953	6.637	9.079	2.208	585	1.655	4.363	6.565	13.803	3.121	970	2.365	51.351
1954	6.799	9.070	2.193	599	1.687	4.409	6.526	14.147	3.169	977	2.305	51.881
1955	6.943	9.073	2.195	614	1.715	4.455	6.493	14.433	3.207	984	2.271	52.383
1956	7.092	9.103	2.221	633	1.744	4.514	6.481	14.733	3.244	990	2.253	53.008
1957	7.225	9.150	2.224	654	1.771	4.569	6.493	15.028	3.286	998	2.257	53.655
1958	7.341	9.215	2.223	670	1.794	4.619	6.520	15.304	3.327	1.013	2.267	54.293
1959	7.460	9.294	2.211	682	1.811	4.669	6.551	15.529	3.358	1.031	2.281	54.877
1960	7.591	9.387	2.199	695	1.823	4.729	6.588	15.694	3.381	1.051	2.294	55.432
1961	7.759	9.515	2.197	706	1.832	4.814	6.641	15.912	3.417	1.073	2.317	56.183
1962	7.923	9.667	2.180	715	1.844	4.900	6.703	16.117	3.457	1.091	2.341	56.938
1963	8.066	9.799	2.177	721	1.851	4.973	6.761	16.280	3.493	1.102	2.364	57.587
1964	8.196	9.921	2.193	729	1.857	5.051	6.824	16.463	3.530	1.112	2.392	58.268
1965	8.360	10.053	2.201	738	1.857	5.137	6.892	16.661	3.567	1.123	2.423	59.012
1966	8.507	10.178	2.191	746	1.851	5.215	6.951	16.807	3.602	1.131	2.457	59.636
1967	8.548	10.254	2.174	751	1.840	5.251	6.981	16.835	3.620	1.132	2.487	59.873
1968	8.635	10.339	2.151	754	1.827	5.296	7.015	16.888	3.635	1.130	2.515	60.185
1969	8.818	10.492	2.137	755	1.820	5.380	7.069	17.044	3.660	1.129	2.545	60.849
1970	8.895	10.479	2.122	723	1.794	5.382	7.082	16.914	3.645	1.120	2.494	60.650
1971	9.014	10.632	2.099	738	1.789	5.462	7.155	17.091	3.671	1.122	2.529	61.302
1972	9.112	10.738	2.073	737	1.774	5.513	7.199	17.167	3.685	1.121	2.554	61.673
1973	9.206	10.818	2.054	732	1.758	5.560	7.237	17.223	3.698	1.115	2.573	61.974
1974	9.238	10.851	2.034	727	1.743	5.582	7.263	17.230	3.696	1.108	2.583	62.055
1975	9.194	10.830	2.004	721	1.726	5.564	7.252	17.176	3.678	1.100	2.584	61.829
1976	9.135	10.804	1.967	714	1.708	5.543	7.232	17.096	3.657	1.093	2.583	61.532
1977	9.121	10.813	1.938	707	1.688	5.539	7.227	17.052	3.645	1.085	2.586	61.401
1978	9.130	10.819	1.918	701	1.672	5.546	7.225	17.015	3.634	1.077	2.589	61.326
1979	9.160	10.849	1.905	696	1.659	5.563	7.227	17.002	3.632	1.070	2.595	61.358
1980	9.233	10.899	1.899	695	1.650	5.589	7.246	17.044	3.639	1.068	2.605	61.567
1981	9.275	10.942	1.892	693	1.641	5.605	7.262	17.049	3.642	1.065	2.616	61.682
1982	9.281	10.963	1.879	689	1.631	5.607	7.263	17.008	3.639	1.060	2.620	61.640
1983	9.257	10.965	1.861	682	1.617	5.584	7.252	16.900	3.634	1.054	2.617	61.423
1984	9.240	10.964	1.850	671	1.601	5.548	7.230	16.777	3.627	1.052	2.615	61.175
1985	9.254	10.963	1.853	663	1.586	5.532	7.205	16.686	3.619	1.048	2.614	61.023
1986	9.296	10.997	1.870	657	1.576	5.535	7.196	16.671	3.612	1.044	2.613	61.067
1987	9.286	10.903	2.013	660	1.593	5.508	7.162	16.712	3.631	1.056	2.554	61.078
1988	9.378	10.994	2.047	660	1.597	5.545	7.171	16.801	3.642	1.054	2.560	61.449
1989	9.305	11.114	2.092	667	1.610	5.602	7.218	16.954	3.670	1.057	2.574	62.063
1990	9.726	11.343	2.148	679	1.640	5.717	7.340	17.243	3.734	1.070	2.614	63.254

Quelle: Statistisches Jahrbuch 1950-1992

## Anhang 38: Meilensteile im Aufsichtsrecht über die Bausparkassen

Datum	Gesetz	Quelle	Bemerkung
26.06.1925	Gesetz über Depot- und Depositengeschäfte	RGBl. I, S. 89	Das Gesetz sah grundsätzlich einen Konzessionszwang für neu gegründete Bausparkassen vor. Das Gesetz lief am 31.12.1929 aus.
06.06.1931	Versicherungsaufsichtsgesetz - VAG	RGBl. I, S. 102-110	Durch eine Novordernung, mit Bekanntmachung vom 6. Juni 1931, fiel die Aufsicht über die privaten Bausparkassen unter die Zuständigkeit des Reichsaufsichtsamtes für Privatversicherung (RAPV) und damit unter das VAG. Die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen blieben, nach dem Vorbild der öffentlich-rechtlichen Versicherungsunternehmen, weiterhin der Anstaltsaufsicht der Länder unterstellt.
05.12.1934	Reichsgesetz über das Kreditwesen	RGBl. I, S. 1203	Das Reichskreditwesengesetz sah vor, dass sowohl die privaten als auch die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen zu der nach wie vor bestehenden Aufsicht durch das RAPV und den Landesaufsichtsbehörden einer zusätzlichen und einheitlichen Aufsicht durch den Reichskommissar für das Kreditwesen unterstellt wurden. Somit unterstanden sie formal erstmals sowohl der Banken- als auch der Versicherungsaufsicht.
04.09.1938	Novelle des Reichsgesetzes über das Kreditwesen	RGBl. I, S. 1151	Übergang vom Vollfinanzierungssystem zum Teilfinanzierungssystem ("2. Hypothek") und somit Begründung der Spezialkreditinstitutseigenschaft. Die KWG-Novelle sah außerdem vor, dass die privaten Bausparkassen, nachdem sie seit 01.01.1935 der Aufsicht des Reichskommissars für das Kreditwesen unterstanden, wieder ausschließlich vom RAPV beaufsichtigt wurden (Ausgliederung aus der Kreditaufsicht).
31.07.1951	Gesetz über die Errichtung eines Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungs- und Bausparwesen	BGBl. I, S. 480	Wiedereinführung einer zentralen Bausparkassenaufsicht (unter die Versicherungsaufsicht), nachdem die Aufsicht nach dem 2. Weltkrieg den jeweiligen Besatzungsmächten unterlag.
10.07.1961	Gesetz über das Kreditwesen	BGBl. I, S. 881	Sowohl öffentlich-rechtliche als auch private Bausparkassen unterliegen einer allgemeinen Bankenaufsicht durch das Bundesaufsichtsamtsamt für das Kreditwesen, soweit sie Depositengeschäfte i.S. des Gesetzes betreiben. § 2 Absatz 3 KWG bringt zum Ausdruck, wonach die privaten und öffentlichen Bausparkassen ausdrücklich mit den „ihnen eigentümlichen Geschäften“ von der Bankenaufsicht ausgenommen bzw. freigestellt sind, obwohl sie andererseits ihre Kreditinstitutseigenschaft beibehalten.
16.11.1972	Bausparkassengesetz	BGBl. I, S. 2097	Im Vordergrund des BSpKG und der BKVO standen der Schutz der Bausparer und somit die rechtliche Ausrichtung nach dem Spezialitätsprinzip, verbunden mit
16.01.1973	Verordnung zum Schutz der Gläubiger von Bausparkassen (Bausparkassenverordnung)	BGBl. I, S. 41	Geschäftskreisbeschränkungen für die Bausparkassen. Außerdem wurde ein einheitliches, d.h. für private und öffentlich-rechtliche Bausparkassen, materielles Bausparkassenrecht legalisiert.
13.12.1990	Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen	BGBl. I, S. 2770	Ziele des Änderungsgesetzes zum BSpKG bzw. Änderungen zur BKVO: 1) Aufrechterhaltung des Spezialbankprinzips 2) Maßvolle Erweiterung des Geschäftskreises der Bausparkassen (Erweiterung der Verwendungsmöglichkeiten von Bausparanleihen); 3) Ermöglichung des Zugangs zu ausländischen Märkten; 3) Festlegung zusätzlicher bauspartechnischer Sicherheitsstandards, d.h. weitere Stärkung des Einlegerschutzes.
19.12.1990	Novelle der Bausparkassenverordnung	BGBl. I, S. 2947	

Eigene Darstellung

## Anhang 39a: Chronologie zum Wohnungsbauprämienengesetz (WoPG) und den Vermögensbildungsgesetzen (VermBG)

Jahr	Gesetz / Verordnung / Erlaß	Ziele /Maßnahmen
1952	Gesetz über die Gewährung von Prämien für Wohnbausparer (Wohnungsbau-Prämienengesetz) vom 17.März 1952 (BGBl. I 1952, S. 139)	Das Wohnungsbau-Prämienengesetz fördert seitdem über die Gewährung von Prämien neben Beiträgen an Bausparkassen, auch Aufwendungen für den Ersterwerb von Anteilen an Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie Beiträge auf Sparverträge zur Finanzierung von Wohngebäuden. Die Höhe der Prämie betrug anfänglich 25% (maximal DM 400,- p.a.), bzw. 27% bei ein oder zwei Kindern, 30% bei drei bis fünf Kindern, 35% bei mehr als fünf Kindern.
1953	Verwaltungsanordnung betreffend Richtlinien zur Durchführung des Wohnungsbau-Prämienengesetzes vom 4. Februar 1953 (Bundesanzeiger Nr. 28 vom 11. Februar 1953)	Erstmals wird eine Frist zur unschädlichen Verwendung von prämiengünstigten Bausparbeiträgen von mindestens drei Jahren gesetzt. Das bedeutet, dass prämiengünstigte Bausparbeiträge, bei vorzeitiger Vertragsauflösung, ohne dass sie wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen zu Gute kommen, und dem Kollektiv nicht mindestens 3 Jahre zur Verfügung gestanden haben, an den Fiskus zurück zu zahlen sind.
1954	Gesetz über die Gewährung von Prämien für Wohnungsparer (Wohnungsbau-Prämienengesetz) i.d.F. vom 21. Dezember 1954 (BGBl. I 1954, S.482)	Das Gesetz sah in §7 WoPG im Wesentlichen vor, dass die für die Auszahlung der Prämien erforderlichen Beträge bis zur Höhe von DM 60 Mio. jährlich vom Bund gesondert zur Verfügung gestellt und auf die Länder nach ihrer Prämienbelastung anteilig verteilt werden.
1955	Verordnung zur Durchführung des Wohnungsbau-Prämienengesetzes (WoPDV) vom 8. September 1955 (BGBl. I 1955, S. 585)	Darin wurde die Frist zur prämiensicheren Verwendung von geförderten Bausparbeiträgen von drei auf fünf Jahre erhöht.
1956	Richtlinien zur Durchführung des Wohnungsbau-Prämienengesetzes i.d.F. vom 12. Juli 1956 (Bundesanzeiger Nr. 136 vom 17. Juli 1956)	Die Neufassung der Richtlinien zur Durchführung des Wohnungsbau-Prämienengesetzes vom 12. Juli 1956 sah zum einen Anpassungen dieser Durchführungsbestimmungen an das WoPG i.d.F. vom 21. Dezember 1954 und an die Verordnung zur Durchführung des WoPG vom 8. September 1955 vor, zum anderen Änderungen aufgrund des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vom 27. Juni 1956 (BGBl.I 1956, S. 523), insbesondere §§88 und 119: Aufgrund der sprunghaften Aufwärtsentwicklung der Bauspartätigkeit und des damit einhergehenden höheren Prämienbedarfs, erfolgte eine Aufstockung der nach §7 WoPG vorgesehenen Mittel durch den Bund von DM 60 Mio. auf DM 100 Mio. Der Änderung vorausgegangen war, dass ein erheblicher Teil der Wohnungsbauförderungsmittel des Bundes durch den Prämienbedarf, insbesondere in bausparintensiven Ländern wie Baden-Württemberg im gleichen Jahr (1956), blockiert wurde. Das Drängen der Länder auf eine Änderung der gesetzlichen Basis der Prämienregelung drohte zu einer Gefahr für die Prämienregelung als solche zu werden.
1960/61	Gesetz über die Gewährung von Prämien für Wohnungsparer (Wohnungsbau-Prämienengesetz) i.d.F. vom 25. August 1960 (BGBl. I 1960, S. 713) und Verordnung zur Durchführung des Wohnungsbau-Prämienengesetzes (WoPDV) i.d.F. vom 23. Juni 1961 (BGBl. I 1961), S.803)	Das Gesetz sah eine Verlängerung der Sperrfrist zur prämiensicheren Verwendung von Bausparmitteln von bislang fünf, auf sechs Jahre (rückwirkend für Bausparverträge die nach dem 8.3.1960 abgeschlossen wurden) vor.
1961	Gesetz zur Förderung der Vermögensbildung der Arbeitnehmer (1. VermBG) vom 12. Juli 1961 (BGBl. I 1961, S. 909)	Der Arbeitgeber kann als vermögenswirksame Leistungen, die nach diesem Gesetz loh- und gewerbesteuerlich sowie sozialversicherungsrechtlich begünstigt sind, zugunsten des Arbeitnehmers auch Beiträge an Bausparkassen erbringen, für die nach dem Wohnungsbau-Prämienengesetz Prämien gewährt werden.
1965	Zweites Gesetz zur Förderung der Vermögensbildung der Arbeitnehmer (2. VermBG) vom 1. Juli 1965 (BGBl. I, S. 585)	Das 2.VermBG sah insbesondere volumenmäßigere Erweiterungen vermögenswirksamer Leistungen vor, dazu zählen: 1. Verstärkte steuerliche Anreize. 2. Die Erweiterung des Begünstigtenkreises auf Beamte, Richter und Soldaten. 3. Die Statuierung der Tariffähigkeit vermögenswirksamer Leistungen.
1965	Wohnungsbauänderungsgesetz vom 24.8.1965 (BGBl. I 1965, S. 345)	1. Novellierung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes mit dem Ziel einer verstärkten Förderung der Eigentumsbildung. 2. Reformierung des Wohnungsbindungsgesetzes vom 23. Juni 1960, indem der Bestand an Sozialwohnungen erhalten bleiben soll und Fehlbelegungen durch Besserverdienende vermieden werden sollen.
1966	Steueränderungsgesetz vom 23.12.1966 (BGBl. I 1966, S. 702)	1. Die Bindefrist wurde von 6 auf 10 Jahre für nach §10EStG steuerbegünstigte und von 6 auf 7 Jahre für nach dem Wohnungsbauprämienengesetz begünstigte Bausparbeiträge heraufgesetzt. 2. Ein strenges Kumulierungsverbot machte für die Zukunft im Falle eines Abschlusses neuer Spar- bzw. Bausparverträge die Inanspruchnahme einer Wohnungsbauprämie neben einer Sparprämie (und vice versa) unmöglich. Beide Maßnahmen dienten laut Begründung der Bundesregierung zur Entlastung des Bundeshaushalts und zur Harmonisierung. Das Kumulierungsverbot wurde nicht auf den Abzug von Lebensversicherungsprämien übertragen.
1969	Wohnungsbau-Prämienengesetz i.d.F. vom 18.9.1969 (BGBl. I 1969, S. 1677) novelliert durch das Gesetz über die Gewährung von Investitionszulage und zur Änderung steuerrechtlicher und prämiensrechtlicher Vorschriften "Steueränderungsgesetz" vom 18.8.1969 (BGBl. I 1969, S. 1211) und das Gesetz zur Änderung des Zweiten VermBG vom 3.9.1969 (BGBl. I 1969, S. 1563).	Bausparer, die in dem Kalenderjahr vor Abschluss des Bausparvertrages ein Jahreseinkommen bis zu einer bestimmten Grenze bezogen haben (für Bausparer mit einem zu versteuernden Einkommen bis zu DM 6.000,- (netto) bzw. für Ehegatten bis zu DM 12.000,-), erhalten eine Zusatzprämie von bis zu 30% auf die nach dem WoPG gewährte Prämie. Damit sollten vor allem Bezieher kleinerer Einkommen gefördert werden. Das Gesetz trat rückwirkend zum 1.1.1969 in Kraft. Die Jahreshöchstprämie für Bausparer mit niedrigerem Einkommen betrug somit DM 520,-.

## Anhang 39b: Chronologie zum Wohnungsbauprämiengesetz (WoPG) und den Vermögensbildungsgesetzen (VermBG)

Jahr	Gesetz / Verordnung / Erlaß	Ziele /Maßnahmen
1970	Drittes Gesetz zur Förderung der Vermögensbildung der Arbeitnehmer (3. VermBG) vom 27.6.1970 (BGBl. I 1970, S. 925)	Das 3. VermBG vom 27.6.1970 erhöht den bisherigen Begünstigungsrahmen für vermögenswirksame Leistungen (vL) von bisher DM 312,- auf DM 624,- mit (Rück-)Wirkung ab 1.1.1970. Diese Maßnahme hat auf breiter Front die Einbeziehung vermögenswirksamer Arbeitgeberleistungen in die Tarifpolitik der Sozialpartner eingeleitet und damit der Förderung der Vermögensbildung in Arbeitnehmerhand endgültig zum Durchbruch verholfen. Für vL, die nach dem 31.12.1970 erbracht werden, tritt an die Stelle der bisherigen Befreiung von Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträgen die Begünstigung in Form einer Sparzulage von 30% bzw. 40% (für Arbeitnehmer mit einem steuerpflichtigen Jahreseinkommen bis zu DM 24.000,- für Alleinstehende und DM 48.000,- für zusammenveranlagte Ehegatten).
1974	Gesetz zur Reform der Einkommensteuer des Familienlastenausgleichs und der Sparförderung (Einkommensteuerreformgesetz) vom 5.8.1974 (BGBl. I 1974, S. 1769) zusammen mit den folgenden gesetzlichen Änderungen: 1) Bekanntmachung der Neufassung des Wohnungsbauprämiengesetzes vom 28.8.1974 (BGBl. I 1974, S. 2105); 2) Gesetz zur Änderung des Sparprämiengesetzes und des Wohnungsbauprämiengesetzes vom 20.12.1974 (BGBl. 1974, S. 3626); 3) Einführungsgesetz zum Einkommensteuerreformgesetz vom 21.12.1974 (BGBl. I 1974, S.	1. Senkung der Grundprämie von 25% auf 23%. 2. Einführung von Einkommensgrenzen: Die Begrenzung der Prämienberechtigung für Sparer mit zu versteuerndem Einkommen bis zu DM 24.000,- für Alleinstehende bzw. DM 48.000,- für zusammenveranlagte Ehepaare sowie Wegfall der 1969 eingeführten Zusatzprämie für Geringverdiener. 3. Die Beschränkung des begünstigten Sparvolumens für Alleinstehende von DM 1.600,- auf DM 800,-. 4. Anhebung der Höchstbeträge für die als Sonderausgaben abziehbaren Bausparleistungen. 5. Einkommenssteuerrechtliche Anerkennung von Bausparbeiträgen als "Vorsorgeaufwendungen".
1974	Bekanntmachung der Neufassung des Wohnungsbauprämiengesetzes vom 28.8.1974 (BGBl. I 1974, S. 2105)	Änderungen: Ein Sparer, der nicht die Sparprämie nach dem Sparprämiengesetz in Anspruch nimmt, hat für Beiträge, die er an Bausparkassen leistet, ein Wahlrecht zwischen der Inanspruchnahme der Wohnungsbauprämie und dem
1974	Gesetz zur Änderung des Sparprämiengesetzes und des Wohnungsbauprämiengesetzes vom 20.12.1974 (BGBl. 1974, S. 3626)	Sonderausgabenabzug nach dem §10 Abs. 1 Nr. 3 EStG. Aus diesem Wahlrecht resultiert ein Kumulierungsverbot, das vorschreibt, dass die Vergünstigungen nach den verschiedenen Sparförderungsgesetzen innerhalb eines Kalenderjahres nicht nebeneinander in Anspruch genommen werden können (Versicherungsbeiträge und vermögenswirksame Leistungen sind von diesem Kumulierungsverbot ausgenommen).
1974	Einführungsgesetz zum Einkommensteuerreformgesetz vom 21.12.1974 (BGBl. I 1974, S. 3656)	
1974	Einkommenssteuergesetz 1975 i.d.F. vom 5. September 1974 (BGBl. I 1974, S. 2165)	
1975	Gesetz zur Verbesserung der Haushaltsstruktur (Haushaltsstrukturgesetz) vom 18.12.1975 (BGBl. I 1975, S. 3091).	1. Die Wohnungsbauprämiensätze wurden um weitere 5%-Punkte auf eine Grundprämie von 18% reduziert. Gleichzeitig wurde die Differenz zwischen den Bausparprämienätzen zu den allgemeinen Sparprämienätzen auf 4%-Punkte, zugunsten des Bausparens, erhöht.
1976	Gesetz zur Förderung von Wohneigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau vom 23.3.1976 (BGBl. I 1976, S. 737).	
1976	Einführungsgesetz zur Abgabenordnung (EGAO 1977) vom 14.12.1976 (BGBl. I 1976, S. 3341)	
1976	Steueränderungsgesetz 1977 (StÄndG 1977) vom 16.8.1977 (BGBl. I 1976, S. 1586)	Anhebung der Höchstbeträge für abziehbare Vorsorgeaufwendungen nach §10 EStG um DM 300 für Alleinstehende bzw. DM 600 für zusammenveranlagte Ehepaare.
1979	Steueränderungsgesetz 1979 vom 30.November 1979	Neuregelung der Kinderadditive bei nicht intakten Ehen.
1981	Subventionsabbaugesetz vom 7.Mai 1981 (oder 26. Juni 1981)	Für den Bereich der Bausparförderung gilt,dass 1. die Wohnungsbauprämie für 1981 unverändert 18% beträgt. Ab 1.1.1982 erhalten die Bausparer für ihre prämiengünstigten Einzahlungen eine Prämie von 14%, wobei der Kinderzuschlag i.H.v. 2% unverändert bleibt. 2. die Festlegungsfrist wird von 7 auf 10 Jahre verlängert, jedoch nur für Bausparer die einen Bausparvertrag nach dem 12.11.1980 (Kabinettsbeschluß) abgeschlossen haben und die diesen Vertrag nicht für eine wohnungswirtschaftliche Maßnahme verwenden.
1981	Zweites Haushaltsstrukturgesetz (2. HStruktG) vom 22. Dezember 1981 (BGBl. I 1982, S. 1523)	Herabsetzung der Arbeitnehmersparzulage auf 23% (33% bei drei und mehr Kindern) für das Bausparen und Beteiligungssparen sowie auf 16% (bzw. 26%) für das Konten(Geld-)sparen (einschließlich Lebensversicherungen)
1984	Viertes Gesetz zur Förderung der Vermögensbildung der Arbeitnehmer (4. VermBG) vom 6. Februar 1984 (BGBl. I, S. 201)	Erhöhung der Sparförderung von DM 624,- auf DM 936,- für Anlagen im Bereich des Beteiligungssparens, nicht jedoch keine Erhöhung für Bausparbeiträge. Ferner: Ausdehnung der steuerlichen Förderung der betrieblichen Vermögensbildung, die bis dato auf die Ausgabe von Belegschaftaktien beschränkt war, auf alle Beteiligungsformen. Unter anderem wurden Beteiligungswerte wie der Genußschein und die stille Beteiligung, als rechtsformabhängige Beteiligung sowie Genossenschaftsanteile und Arbeitnehmerdarlehen in den Anlagenkatalog nach dem 4. VermBG übernommen.
1984	Steuerbereinigungsgesetz vom 14. Dezember 1984	Herabsetzung der prämiengünstigen Bindungsfrist bei Bausparverträgen von 10 auf 7 Jahre (für alle Bausparverträge mit Abschlussdatum nach dem 1.11.1984).
1990	Steuerreformgesetz 1990 und Haushaltsbegleitgesetz 1989	Zum 1.Januar 1990 werden folgende Änderungen im Bereich des Bausparens wirksam: 1. Das Bausparen ist in den begünstigten Höchstbetrag des Vermögensbildungsgesetzes i.H.v. DM 936,- (bisher DM 624,-) mit einbezogen worden. 2. Die für das Wohnungsbauprämiengesetz und das Vermögensbildungsgesetz geltenden Einkommensgrenzen sind von DM 24.000/DM 48.000 (Alleinstehende/Verheiratete) auf DM 27.000/DM 54.000, jeweils zu versteuerndes Einkommen, angehoben worden. 3. Die Arbeitnehmersparzulage beträgt für das Bausparen 10% (bisher 23%). 4. Für die Wohnungsbauprämienbegünstigung ist eine Sparleistung von mindestens DM 100,- jährlich erforderlich.

## Anhang 40: Kosten der staatlichen Bausparförderung 1965-1978

in Mio. DM	Steuermindereinnahmen durch den Sonderausgabenabzug von Bausparbeiträgen 1965-1978	Im Rahmen der allgemeinen Sparförderung
Jahr	Steuervergünstigungen nach dem Jahr der Entstehung	Arbeitnehmersparzulage (nach §12 des 3. Verm. BG; bis 1970 Steuermindereinnahmen nach dem 2. Verm. BG
1965	840	130
1966	940	175
1967	810	200
1968	770	225
1969	805	265
1970	795	590
1971	760	2160
1972	705	2670
1973	625	2900
1974	550	3000
1975	765	2840
1976	800	2960
1977	780	2770
1978	750	2700

Quellen: Ulbrich (1980): S. 137; Bericht der Bundesregierung über die Auswirkung der Sparförderung, Bundestagsdrucksache VI/3186; Subventionsberichte und Sozialberichte der Bundesregierung, verschiedene Jahrgänge.

## Anhang 41: Sonstige öffentliche/gesetzliche Maßnahmen zur Förderung des Bausparens

Jahr	Maßnahme	Gesetz / Verordnung / Urteil
1959	Die Zinsverbilligungsmaßnahmen des Bundesministeriums für Wohnungsbau im Rahmen der Aktion "Junge Familie" und die Umsetzungsaktion "Besser und schöner Wohnen", die ursprünglich nur den Banken und Sparkassen übertragen worden war, wurde am 28.9.1959 auf die Bausparkassen ausgeweitet.	Richtlinien für die Zinsverbilligung von Darlehen im Rahmen der Förderungsmaßnahmen "Besser und schöner wohnen" und "Junge Familie" vom 15. Juni/9. November 1960.
1975/76	Sonderprogramm "Bausparzwischenfinanzierung" als Konjunkturmaßnahme der Bundesregierung im Bereich des Wohnungsbaus. Mit diesem Programm wird die Zwischenfinanzierung von noch nicht zuteilungreifen Bausparverträgen begünstigt, d.h. es wurden Zinszuschüsse von 2,5% jährlich bis zur Zuteilung von Bausparverträgen, längstens für die Dauer von 3 Jahren gewährt. Voraussetzungen: 1.) Der Bausparvertrag weist ein Mindestguthaben von 40% auf. 2.) Die Zinsverbilligung ist auf einen Kreditbetrag von maximal DM 50.000,- (zzgl. DM 10.000,- je Kind) beschränkt. 3.) Der Begünstigungszeitraum beträgt maximal 3 Jahre. Bund und Länder haben für dieses Programm DM 0,3 Mrd. bereit gestellt, von denen rund 90% vergeben wurden.	Erstes Sonderprogramm "Bausparzwischenfinanzierung" als Konjunkturmaßnahme der Bundesregierung
1976	Schwimmbäder und Saunen, die wesentliche Bestandteile eines Wohngebäudes sind oder ein diesem zugeordnetes Nebengebäude darstellen, können danach im Sinne der Bausparvergünstigungen als zu Wohnzwecken dienend angesehen werden.	Urteil des Bundesfinanzhofs vom 29.10.1976 (BSIbI. 1977 II, S. 152)
1978	Erweiterung der steuerrechtlichen Absetzbarkeit in Höhe von 10% im Jahr der Herstellung sowie den folgenden neun Jahren für Zwecke folgender Modernisierungsmaßnahmen: Wärme- und Lärmschutz; Anschluß an die Fernwärmeversorgung, Einbau von Wärmepumpenanlagen und Solaranlagen.	Gesetz zur Änderung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes (Modernisierung- und Energieeinsparungsgesetz) vom 27. Juni 1978
1979	Die vorzeitige Verwendung von Bausparmitteln für den Bau oder Erwerb einer Zweiggarage zu Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen ist steuer- bzw. prämiensubstrahiert, sofern eine wirtschaftliche Einheit oder ein Nutzungszusammenhang besteht.	Urteil des BFH vom 29.10.1976 (BSIbI. 1977 II, S.152) und Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 28. Februar 1979 an die Finanzminister(-senatoren) der Länder
1981	Damit wurde die gesetzliche Grundlage geschaffen, dass Mieter zur Modernisierung ihrer Wohnungen Bausparmittel prämiert- bzw steuerunschädlich einsetzen dürfen.	Zweites Haushaltsstrukturgesetz vom 22. Dezember 1981 (BGBl. I 1982, S. 1523)
1982/83	Sonderprogramm "Bausparzwischenfinanzierung" als Konjunkturmaßnahme der Bundesregierung im Bereich des Wohnungsbaus. Nach Schätzungen des Bundesbauministeriums wurden dadurch zusätzlich rund 70.000-110.000 Wohnungen geschaffen sowie zeitlich begrenzter erweiterter Schuldzinsabzug für eigengenutzte Wohnungen im Rahmen des Programms zur Ankerbelung der Wohnungsbaukonjunktur.	Zweites Sonderprogramm "Bausparzwischenfinanzierung" als Konjunkturmaßnahme der Bundesregierung
1986	Ausweitung der Förderung der Modernisierung von Heizungs- und Warmwasseranlagen in mindestens 10 Jahre alten Gebäuden. Die dafür anfallenden Kosten können über einen Zeitraum von maximal 10 Jahren abgesetzt werden.	Steuerbereinigungsgesetz vom 19.12.1985
1989/90	Sonderprogramm "Bausparzwischenfinanzierung" als Konjunkturmaßnahme der Bundesregierung im Bereich des Wohnungsbaus. Mit diesem Programm wird die Zwischenfinanzierung von noch nicht zuteilungreifen Bausparverträgen begünstigt, d.h. der Zinssatz für den Zwischenkredit wird um 2,5%-Punkte verbilligt. Voraussetzungen: 1.) Der Bausparvertrag weist ein Mindestguthaben von 33,3% auf. 2.) Die Zinsverbilligung ist auf einen Kreditbetrag von maximal DM 80.000,- (zzgl. DM 20.000,- je Kind) beschränkt. 3.) Der Begünstigungszeitraum beträgt maximal 4 Jahre. Bund und Länder haben für dieses Programm DM 0,5 Mrd. bereit gestellt. Nachdem bereits bis Ende Juli 1990 ca. 70% der Mittel verplant waren und in einigen Bundesländern die Mittel vollständig ausgeschöpft waren, wurde ein Antrag auf Erhöhung der zur Verfügung stehenden Mittel um DM 0,2 Mrd. von der Bundesbank abgelehnt. Nach Schätzungen des Bundesbauministeriums wurden aus diesem Programm mehr als 60.000 Wohnungen gefördert.	Drittes Sonderprogramm "Bausparzwischenfinanzierung" als Konjunkturmaßnahme der Bundesregierung

Eigene Darstellung

## Anhang 42: Entwicklung der Wohneigentumsförderung seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland

Jahr	Maßnahme	Inhalte
1952	Reform der Einkommensteuer	§7b EStG: 2 Jahre 10%; dann 10 Jahre 3%; Bemessungsgrundlage: Baukosten ohne Grund und Boden
1956	2. Wohnungsbaugesetz	Fördervorrang für die Eigentumsförderung im Sozialen Wohnungsbau: höhere Fördersätze als für Förderung von Mietwohnungen
1960	Steueränderungsgesetz	Senkung der Abschreibungssätze bei der §7b-Abschreibung als Konjunkturbremse (7,5% für 2 Jahre, 4% für 8 Jahre)
1963	Steueränderungsgesetz	Aussetzung des §7b EStG als Konjunktursteuerungsmaßnahme
1964	Steueränderungsgesetz	Novellierung des §7b EStG: Sonderabschreibung in den ersten 8 Jahren 5%, dann 1,5% des Restwertes
1965	Wohnungsbauänderungsgesetz	Verstärkung der Eigentumsförderung, Förderung durch Annuitätenzuschüsse (Grundlagen für Umsetzung des Zweiten Förderweges)
1967	Änderung des 2. Wohnungsbaugesetzes	Einführung neuer Förderrangfolgen; kein formeller Vertrag mehr für die Eigentumsförderung im Sozialen Wohnungsbau
1973	Steueränderungsgesetz	Streichung des Sonderausgabenabzuges für Schuldzinsen
1975	Bewertungsgesetz	Reform der Einheitswertbesteuerung, Einheitswert 1974 = Werte 1964 + 40%
1976	Änderung des EStDV	Abschreibungserleichterungen für Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen (Sonder-Afa in Höhe von 10% p.a.)
1976	Wohnungsbauänderungsgesetz	Gezielte Eigentumsförderung für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen (Verwendung von mindestens 50% der Fördermittel für die Eigentumsbildung)
1977	Steueränderungsgesetz	Neufassung des §7b EStG: Ausdehnung der Förderung auf Erwerb von Bestandsobjekten; Einführung von Grunderwerbssteuervergünstigungen für Bestandsobjekte
1983	neues Grunderwerbssteuerrecht	Verringerung des Steuersatzes auf 2%, Abbau von Befreiungstatbeständen
1983	Steueränderungsgesetz	Zeitlich befristeter Schuldzinsabzug (3 Jahre) für neu erstellte Wohnungen zur Konjunkturankurbelung

Quelle: Gewos, Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg, in: Schriftenreihe "Forschung" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn 1990.

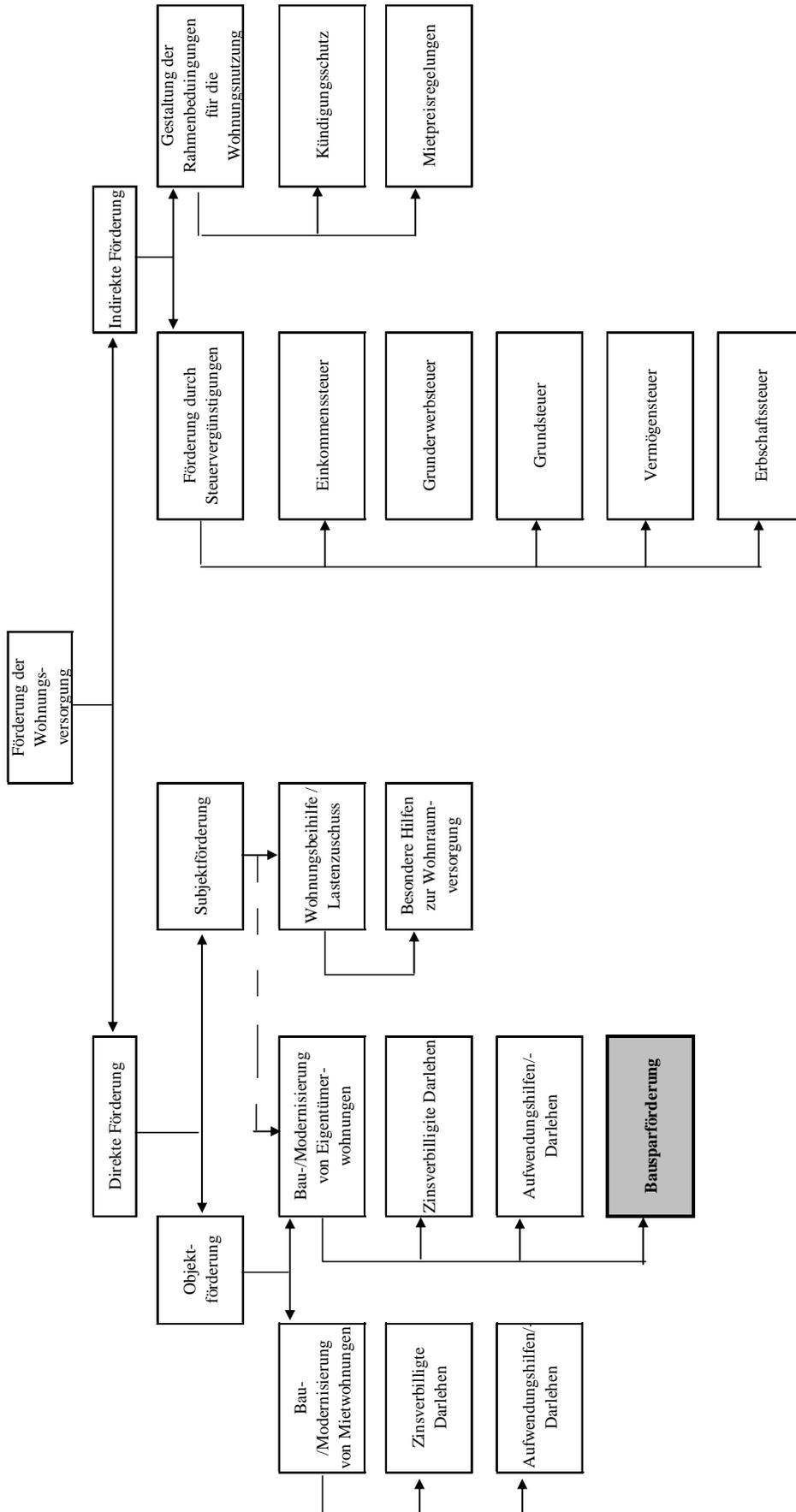
Abgedruckt in: Jokl/Zehnder (2001), S. 407, in: Jenkis (2001): Kompendium der Wohnungswirtschaft

## Anhang 43: Staatliche Hilfen für den Bereich Wohnungswesen und Städtebau nach Förderarten

Förderart	1965		1970		1975		1980		1985		1989	
	in Mrd. DM	in % des Aufwands	in Mrd. DM	in % des Aufwands	in Mrd. DM	in % des Aufwands	in Mrd. DM	in % des Aufwands	in Mrd. DM	in % des Aufwands	in Mrd. DM	in % des Aufwands
1a. Sozialer Wohnungsbau (Haushaltsansatz) darunter: Finanzhilfen des Bundes	4,7		2,1		4,7		6,8		6,8		5,3	
1b. Sozialer Wohnungsbau (Aufwand)	3,1	49	3,3	39,2	3,4	24,8	5,3	27,6	5,1	26,3	5,4	26,9
- Zins- und Tilgungszuschüsse	0,5	8,5	0,8	9,3	0,9	6,9	1,2	6,5	1,6	8,3	1,7	8,3
- Zinsermäßigungen	2,6	40,5	2,6	29,9	2,4	17,9	4,0	21,1	3,5	18	3,7	18,6
2. Steuervergünstigung zur Wohneigentumsbildung	1,2	18,4	1,5	17,8	3,3	24,3	5,5	28,8	7,2	37,2	6,1	30,7
- §§ 7b/54, 10e, 10h, 21a. Abs. 4, 34f EStG	0,6	9,7	0,8	9,4	2,2	16,1	4,2	22	6,2	31,7	5,2	25,9
- Grundsteuervergünstigung	0,6	8,7	0,7	8,4	1,1	8,1	1,3	6,8	1,1	5,6	1,0	4,8
3. Steuerbefreiung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen	0,2	2,5	0,2	2,3	0,3	2,0	0,2	1,1	0,3	1,4	0,3	1,7
4. Modernisierung, Energieeinsparung	0,1	0,9	0,2	2,0	0,3	1,9	1,1	6,0	0,8	4,3	0,6	3,2
- Finanzhilfen	0,1	0,8	0,1	1,6	0,1	0,8	0,7	3,5	0,3	1,4	0,1	0,4
- Steuervergünstigungen (§ 7c EStG)	0,0	0,1	0,0	0,4	0,2	1,2	0,5	2,5	0,6	2,9	0,6	2,8
5. Bausparförderung	1,7	25,7	2,4	28,3	3,7	27,0	2,9	15,0	2,0	10,1	1,3	6,5
- Wohnungsbauprämien (einschl. Bausparzwischenfinanzierung)	0,8	12,6	1,6	19	3,2	23,2	2,0	10,6	1,0	5,1	0,8	4,2
- Steuervergünstigungen	0,8	13,1	0,8	9,3	0,5	3,8	0,8	4,4	1,0	5,0	0,5	2,3
6. Wohngeld	0,1	2,3	0,6	7,0	1,7	12,1	1,8	9,6	2,5	12,7	3,7	18,4
1a.-6. Wohnungswesen	7,9	98,8	7,0	96,6	13,9	92,2	18,4	88,1	19,6	92,1	17,4	87,4
1b.-6. Wohnungswesen	6,3		8,2		12,6		16,8		17,9		17,4	
7. Städtebauförderung	0,1	1,2	0,3	3,4	1,1	7,8	2,3	11,9	1,5	7,9	2,5	12,6
1a.-7. Wohnungswesen, Städtebau	8,0		7,3		15,0		20,7		21,1		19,9	
1b.-7. Wohnungswesen, Städtebau	6,4	100	8,5	100	13,6	100	19,1	100	19,4	100	19,9	100
Summe Subventionsberichte			7,9		13,1		18,6		k.A.		17,9	
- Finanzhilfen des Bundes			2,0	25,3	4,0	30,3	3,7	20	4,7		4,7	26,4
- Finanzhilfen der Länder			3,4	42,5	4,9	37,1	7,9	42,2			5,7	32,0
- Steuervergünstigungen			2,5	32,1	4,3	32,6	7,0	37,8	9,1		7,5	41,7

Quelle: Jenkis, Helmut (1995): Grundlagen der Wohnungsbaufinanzierung

# Anhang 44: Systematik wohnungspolitischer Instrumente in der Bundesrepublik Deutschland



Quelle: Jenkis, Helmut (1995): Grundlagen der Wohnungsbaufinanzierung, S. 87.

## Anhang 45: Haushaltsgröße, Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Wohnungsbestände

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8
Jahr	Personen je Haushalt	Baugenehmigungen von Wohnungen	Baugenehmigungen von Neubauten (von den "Wohnungen", Spalte 3)	Baufertigstellungen von Wohnungen	Baufertigstellungen in % des Wohnungsbestandes	Bestand an Wohnungen Insgesamt <sup>1)</sup>	Wachstum des Wohnungsbestandes gegenüber Vorjahr
1950	2,99	555.806	475.098	k.A.	5,31%	10.082.467	-
1951	-	456.471	334.603	k.A.	4,29%	10.647.458	5,6%
1952	-	482.891	358.092	k.A.	4,37%	11.050.962	3,8%
1953	-	562.852	422.172	k.A.	4,83%	11.642.360	5,4%
1954	-	595.672	440.450	k.A.	4,89%	12.188.182	4,7%
1955	-	600.230	455.733	492.035	4,70%	12.764.365	4,7%
1956	-	543.151	420.970	514.926	4,07%	13.354.040	4,6%
1957	-	501.874	405.609	510.927	3,53%	14.218.445	6,5%
1958	-	547.649	452.830	474.766	3,72%	14.726.573	3,6%
1959	-	577.718	488.712	538.406	3,71%	15.584.185	5,8%
1960	-	624.856	580.213	522.855	3,87%	16.138.922	3,6%
1961	2,88	637.096	592.063	514.921	3,79%	16.816.205	4,2%
1962	-	636.415	590.098	519.839	3,66%	17.381.556	3,4%
1963	-	565.073	524.921	514.308	3,16%	17.892.802	2,9%
1964	-	589.630	545.950	564.456	3,19%	18.476.093	3,3%
1965	-	610.375	k.A.	535.613	3,21%	19.019.072	2,9%
1966	-	569.680	k.A.	547.939	2,91%	19.573.831	2,9%
1967	-	520.521	k.A.	513.981	2,56%	20.098.000	2,7%
1968	-	524.413	k.A.	481.821	2,42%	19.882.000	-1,1%
1969	2,66	545.959	522.894	465.254	2,29%	20.355.000	2,4%
1970	2,74	595.106	571.767	444.904	2,14%	20.807.000	2,2%
1971	-	691.473	665.710	520.139	2,44%	21.329.000	2,5%
1972	-	752.466	726.182	623.317	2,84%	21.957.000	2,9%
1973	-	644.373	618.439	674.260	2,98%	22.638.000	3,1%
1974	-	407.089	384.527	568.473	2,45%	23.212.000	2,5%
1975	-	357.439	336.205	404.866	1,71%	23.621.000	1,8%
1976	-	371.209	350.130	361.829	1,51%	23.986.000	1,5%
1977	-	342.900	324.669	378.607	1,55%	24.369.000	1,6%
1978	-	415.816	395.143	340.078	1,38%	24.708.000	1,4%
1979	2,50	375.214	362.769	349.965	1,40%	25.040.000	1,3%
1980	-	371.307	355.589	378.971	1,49%	25.406.000	1,5%
1981	-	347.065	328.635	353.872	1,37%	25.748.000	1,3%
1982	-	325.719	305.476	332.968	1,28%	26.076.000	1,3%
1983	-	408.169	384.859	331.476	1,26%	26.399.000	1,2%
1984	-	328.129	306.923	387.607	1,45%	26.782.000	1,5%
1985	-	245.000	225.567	304.046	1,12%	27.081.000	1,1%
1986	-	212.429	195.711	245.301	0,90%	27.319.000	0,9%
1987	2,35	184.906	169.566	211.847	0,81%	26.022.000	k.A.
1988	-	207.726	191.233	202.275	0,77%	26.375.000	1,4%
1989	-	268.092	245.642	232.003	0,87%	26.598.000	0,8%
1990	2,25	380.774	331.652	248.984	0,93%	26.839.000	0,9%

<sup>1)</sup> Der rechnerische Rückgang im Jahr 1987 gegenüber 1986 ist darauf zurückzuführen, dass ab 1987 die Ergebnisse auf Basis der Wohngebäudezählung vom 25.5.1987

Quelle: Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland, verschiedene Jahrgänge

## Anhang 46: Preisindizes für die Lebenshaltung und für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) sowie Preise für verschiedene Baulandarten

Jahr	Preisindex für die Lebenshaltung 1950=100	Preisanstieg gegenüber Vorjahr in %	Preisindizes für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) 1950 = 100	Veränderung in % ggü. Vorjahr	Baureifes Land Kaufwert DM/m <sup>2</sup>	Rohbauland Kaufwert in DM/m <sup>2</sup>	Sonstiges Bauland <sup>1)</sup> Kaufwert in DM/m <sup>2</sup>
1950	100,0	-	100,0	-5,1%	k.A.	k.A.	k.A.
1951	107,6	7,6%	116,2	16,2%	k.A.	k.A.	k.A.
1952	110,0	2,3%	123,4	6,2%	k.A.	k.A.	k.A.
1953	107,9	-1,9%	119,2	-3,4%	k.A.	k.A.	k.A.
1954	108,2	0,3%	119,8	0,5%	k.A.	k.A.	k.A.
1955	110,0	1,7%	126,3	5,5%	k.A.	k.A.	k.A.
1956	112,7	2,5%	129,9	2,8%	k.A.	k.A.	k.A.
1957	115,2	2,2%	134,7	3,7%	k.A.	k.A.	k.A.
1958	117,6	2,1%	138,9	3,1%	k.A.	k.A.	k.A.
1959	118,5	0,8%	146,1	5,2%	k.A.	k.A.	k.A.
1960	120,3	1,5%	156,9	7,4%	k.A.	k.A.	k.A.
1961	123,3	2,5%	168,3	7,3%	k.A.	k.A.	k.A.
1962	126,7	2,7%	182,6	8,5%	14,83	9,50	8,24
1963	130,6	3,1%	192,2	5,2%	16,92	11,40	9,47
1964	133,6	2,3%	201,2	4,7%	18,46	12,12	8,29
1965	138,2	3,4%	209,6	4,2%	21,89	13,70	10,38
1966	143,0	3,5%	216,2	3,1%	23,61	14,61	12,56
1967	145,2	1,5%	211,4	-2,2%	25,71	14,86	13,23
1968	147,0	1,3%	221,0	4,5%	28,37	15,89	13,60
1969	150,0	2,1%	233,5	5,7%	29,86	17,88	12,90
1970	154,8	3,2%	271,9	16,4%	30,74	19,60	16,56
1971	162,7	5,1%	300,0	10,4%	33,56	19,56	16,25
1972	171,5	5,4%	320,4	6,8%	40,23	22,54	16,15
1973	183,0	6,7%	343,7	7,3%	40,77	23,75	18,12
1974	195,5	6,8%	368,9	7,3%	40,34	22,20	14,91
1975	207,3	6,0%	377,8	2,4%	44,08	21,71	16,39
1976	216,7	4,5%	390,4	3,3%	48,80	25,14	17,64
1977	223,9	3,4%	409,6	4,9%	53,98	26,13	17,68
1978	229,7	2,6%	434,7	6,1%	59,91	28,65	15,66
1979	238,5	3,8%	473,1	8,8%	69,17	31,69	23,53
1980	250,9	5,2%	523,4	10,6%	82,01	32,88	24,41
1981	267,0	6,4%	553,9	5,8%	96,07	36,55	28,06
1982	280,9	5,2%	570,1	2,9%	111,51	42,85	25,93
1983	290,3	3,3%	582,0	2,1%	119,91	46,07	29,29
1984	297,0	2,3%	596,4	2,5%	121,95	45,09	29,56
1985	303,0	2,0%	598,8	0,4%	116,09	39,94	31,08
1986	302,4	-0,2%	607,2	1,4%	121,07	44,86	32,74
1987	302,7	0,1%	618,6	1,9%	126,08	42,75	34,23
1988	306,1	1,1%	631,7	2,1%	127,44	49,05	35,77
1989	314,8	2,9%	655,1	3,7%	126,44	50,88	39,36
1990	323,3	2,7%	697,0	6,4%	124,19	57,08	40,17

<sup>1)</sup> Industrieland, Land für Verkehrszwecke und Freiflächen

Quelle: Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland

## Anhang 47: Makroökonomischer Anhang

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8	Spalte 9	Spalte 10	Spalte 11	Spalte 12
Jahr	Verfügbares Einkommen in Mrd. DM	Preisbereinigtes BIP Westdeutschland in Preisen von 1991 in Mrd. DM <sup>2)</sup>	Reale Wachstumsrate des BIP in % ggü. Vorjahr	Arbeitslose in % der abhängigen Erwerbspersonen <sup>3)</sup>	Wachstumsrate der Arbeitslosenquote ggü. Vorjahr in %	Pfandbriefemissionsrenditen <sup>4)</sup>	10-jährige Hypothekenzinsen <sup>5)</sup>	5-jährige Hypothekenzinsen <sup>5)</sup>	Bevölkerung in Tausend <sup>6)</sup>	Bevölkerungswachstum	Sparquote in %
1950	k.A.	456,12	k.A.	11,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	49.989		4,2
1951	k.A.	500,99	9,8%	10,4	-5,5%	k.A.	k.A.	k.A.	50.528	1,1%	4,0
1952	k.A.	547,13	9,2%	9,5	-8,7%	k.A.	k.A.	k.A.	50.859	0,7%	6,6
1953	93,1	595,39	8,8%	8,4	-11,6%	k.A.	k.A.	k.A.	51.350	1,0%	7,6
1954	99,5	640,97	7,7%	7,6	-9,5%	k.A.	k.A.	k.A.	51.880	1,0%	8,1
1955	110,3	718,00	12,0%	5,6	-26,3%	6,2%	k.A.	k.A.	52.382	1,0%	7,4
1956	122,1	772,64	7,6%	4,4	-21,4%	6,4%	k.A.	k.A.	53.008	1,2%	6,6
1957	136,7	818,35	5,9%	3,7	-15,9%	7,4%	k.A.	k.A.	53.656	1,2%	8,8
1958	147,7	853,84	4,3%	3,7	0,0%	6,4%	k.A.	k.A.	54.292	1,2%	9,1
1959	158,3	920,33	7,8%	2,6	-29,7%	5,5%	k.A.	k.A.	54.876	1,1%	9,4
1960	175,7	1.000,00	8,7%	1,3	-50,0%	6,4%	k.A.	k.A.	55.433	1,0%	9,2
1961	193,7	1.046,30	4,6%	0,8	-38,5%	5,8%	k.A.	k.A.	56.175	1,3%	9,9
1962	211,0	1.095,10	4,7%	0,7	-12,5%	6,0%	k.A.	k.A.	56.938	1,4%	9,5
1963	238,8	1.125,90	2,8%	0,8	14,3%	6,1%	k.A.	k.A.	57.587	1,1%	10,7
1964	262,0	1.200,90	6,7%	0,8	0,0%	6,2%	k.A.	k.A.	58.266	1,2%	11,8
1965	291,1	1.265,20	5,4%	0,7	-12,5%	7,0%	k.A.	k.A.	59.012	1,3%	12,9
1966	310,3	1.300,50	2,8%	0,7	0,0%	7,9%	k.A.	k.A.	59.638	1,1%	12,3
1967	316,6	1.296,50	-0,3%	2,1	200,0%	7,0%	7,18%	7,18%	59.873	0,4%	11,8
1968	342,2	1.367,20	5,5%	1,5	-28,6%	6,7%	7,05%	7,05%	60.184	0,5%	13,1
1969	381,7	1.469,20	7,5%	0,9	-40,0%	6,8%	7,20%	7,20%	60.848	1,1%	13,8
1970	424,1	1.543,20	5,0%	0,7	-22,2%	8,1%	8,56%	8,56%	60.651	-0,3%	14,7
1971	469,8	1.591,544	3,1%	0,8	14,3%	8,0%	8,50%	8,50%	61.302	1,1%	14,4
1972	521,4	1.659,986	4,3%	1,1	37,5%	9,2%	8,29%	8,29%	61.672	0,6%	15,3
1973	580,8	1.739,291	4,8%	1,2	9,1%	9,2%	9,89%	9,89%	61.976	0,5%	14,7
1974	632,8	1.754,772	0,9%	2,6	116,7%	10,3%	10,47%	10,47%	62.054	0,1%	15,6
1975	698,5	1.739,563	-0,9%	4,7	80,8%	8,7%	8,69%	8,69%	61.829	-0,4%	16,2
1976	740,8	1.825,658	4,9%	4,6	-2,1%	8,0%	7,84%	7,84%	61.531	-0,5%	14,5
1977	786,0	1.886,767	3,3%	4,5	-2,2%	6,4%	7,01%	7,01%	61.401	-0,2%	13,2
1978	837,0	1.943,530	3,0%	4,3	-4,4%	6,1%	6,42%	6,42%	61.327	-0,1%	13,3
1979	907,5	2.024,194	4,2%	3,8	-11,6%	7,5%	7,66%	7,66%	61.359	0,1%	13,9
1980	975,0	2.052,711	1,4%	3,8	0,0%	8,4%	9,55%	9,55%	61.566	0,3%	13,1
1981	1.035,6	2.063,575	0,5%	5,5	44,7%	10,1%	11,06%	11,06%	61.682	0,2%	13,5
1982	1.064,8	2.055,427	-0,4%	7,5	36,4%	8,9%	10,12%	10,12%	61.638	-0,1%	12,9
1983	1.093,7	2.087,747	1,6%	9,1	21,3%	8,0%	9,24%	8,99%	61.423	-0,3%	11,3
1984	1.148,7	2.146,683	2,8%	9,1	0,0%	7,8%	9,14%	8,87%	61.175	-0,4%	11,8
1985	1.187,8	2.196,656	2,3%	9,3	2,2%	7,0%	8,34%	7,96%	61.024	-0,2%	11,7
1986	1.233,3	2.246,901	2,3%	9,0	-3,2%	6,3%	7,73%	6,98%	61.066	0,1%	12,5
1987	1.283,2	2.278,406	1,4%	8,9	-1,1%	5,9%	7,51%	6,59%	61.077	0,0%	12,7
1988	1.339,8	2.362,872	3,7%	8,7	-2,2%	6,0%	7,48%	6,68%	61.450	0,6%	13,1
1989	1.409,5	2.454,943	3,9%	7,9	-9,2%	7,1%	8,04%	7,94%	62.063	1,0%	12,5
1990	1.549,5	2.583,950	5,3%	7,2	-8,9%	8,7%	9,67%	9,73%	63.254	1,9%	13,7

<sup>1)</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt (Masseneinkommen zzgl. der Vermögenseinkünfte aller privaten Haushalte sowie Privatentnahmen der Selbständigen, abzgl. Einkommens-Übertragungen an das Ausland).

<sup>2)</sup> Quelle der Ursprungswerte: Statistisches Bundesamt.

<sup>3)</sup> Quelle der Daten: Bundesagentur für Arbeit (Bis 1958 ohne Saarland).

<sup>4)</sup> Quelle: Deutsche Bundesbank (Emissionsrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen / Hypothekendarlehen, Mittelwerte).

<sup>5)</sup> Quelle: Deutsche Bundesbank; Effektivverzinsung; bis Mai 1982 Kredite mit Zinsvereinbarungen aller Art; ab Juni 1982 zu Festzinsen auf 5 Jahre (Spalte 8) bzw. 10 Jahre (Spalte 9).

<sup>6)</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt; Durchschnitt; Bevölkerung 1961, 1970 und 1987 Ergebnis der Volkszählung.

## Anhang 48: Definition der Berufsgruppen

<p><b>1) Arbeiter:</b> Zur Gruppe der Arbeiter werden grundsätzlich Personen gezählt, die einen relativ zur Gesamtbevölkerung niedrigeren Bildungsstand aufweisen (gemessen am höchsten erreichten Ausbildungsabschluss) und ein unter dem Durchschnittseinkommen liegendes Einkommen beziehen. Die Arbeiter setzen sich sowohl aus gelernten, als auch ungelernten oder nur angelernten Kräften zusammen. Damit verbunden sein können unterschiedliche Einkommensströme, welche wiederum Einfluss auf die Spar- und Kreditfähigkeit sowie die Kreditwürdigkeit haben können.</p>
<p><b>2) Angestellte:</b> Die Angestellten zählen auf Durchschnittsbasis gemessen an Einkommen und Bildungsstand zur „Mitte“ der Gesellschaft, wobei die Heterogenität innerhalb dieser Gruppe sehr groß ist. So setzt sich diese Gruppe vom Sachbearbeiter, der gegebenenfalls weniger als ein Facharbeiter verdient hat, bis zum Vorstandsvorsitzenden zusammen. Für die im Rahmen der Analyse interessierenden Fragen, vor allem im Zusammenhang mit der Prinzipal-Agenten-Problematik (Moral Hazard), d.h. im Hinblick auf die Stabilität des Einkommensstroms, der bei der Tilgung von Darlehen bei nicht weiter vorhandenem Vermögen notwendig gewesen ist, kommt hinzu, ob es sich um einen Angestellten im öffentlichen Dienst oder in der Privatwirtschaft handelte, da in der Praxis unterschiedliche Kündigungsmodalitäten bzw. -fristen gegolten haben. So sind bspw. betriebsbedingte Kündigungen in der Privatwirtschaft sehr viel leichter durchsetzbar gewesen, als im öffentlichen Dienst. Arbeiter und Angestellte haben zudem traditionell zu den Berufsgruppen gezählt, die grundsätzlich mit einem hohen Arbeitsplatzrisiko konfrontiert gewesen sind.<sup>1076)</sup></p>
<p><b>3) Beamte:</b> Die Beamten haben sich ebenfalls aus einer nach Einkommen sehr heterogenen Gruppe zusammengesetzt, was nicht zuletzt in der Eingruppierung in den einfachen, mittleren, gehobenen und höheren Dienst zum Ausdruck kommt. Nichtsdestotrotz ist der Gruppe der Beamten in der Regel gemeinsam, dass sie nach einer Probezeit auf Lebenszeit ernannt werden. Im Hinblick auf die theoretischen Erkenntnisse der Neuen Institutionenökonomik, speziell im Rahmen der Prinzipal-Agent-Problematik, ist dies aus Kreditgebersicht insofern interessant, als dass die zukünftigen Einkommensströme eines Beamten als relativ sicher für die Darlehenstilgung angesehen werden können (sofern von außerordentlichen Ereignissen wie z.B. Tod oder Suspendierung, abgesehen wird), d.h. damit verbundene Überwachungskosten, also Transaktionskosten, sind bei dieser Gruppe tendenziell geringer. Bei den Beamten besteht offensichtlich ein grundsätzlich relativ –gegenüber den Arbeitern und Angestellten– niedrigeres Arbeitsplatz- bzw. Einkommens- und Kreditrückzahlungsrisiko.<sup>1077)</sup> Allerdings, das sei der Vollständigkeit halber erwähnt, haben Beamte auch besondere Rechte und Pflichten (z.B. wird ihnen, anders als Arbeitern und Angestellten, kein Streikrecht zugestanden).</p>
<p><b>4) Sozialrentner, Pensionäre und Rentiers:</b> Die vom Verband der Privaten Bausparkassen vorgenommene Gliederung in „Sozialrentner, Pensionäre und Rentiers“ weist lediglich als gemeinsames Merkmal auf, dass es sich hierbei um eine Bausparergruppe handelt, die bereits aus dem Erwerbsleben ausgeschieden ist und ein relativ hohes Alter im Vergleich zur Gesamtbevölkerung hat. Das Alter spielt im Hinblick auf die Kreditwürdigkeit, die im Rahmen der Darlehensnehmer analysiert wird, eine nicht unwesentliche Rolle. Denn das biologische Alter steht vor dem Hintergrund einer wachsenden Sterblichkeit mit zunehmendem Alter in engem Zusammenhang mit den meist langfristigen Kreditlaufzeiten (in der Regel zwischen 10-25 Jahren) im Immobilienfinanzierungsgeschäft. Außerdem verfügte diese Gruppe in der Vergangenheit in Form von Renten und Pensionen über einen vergleichsweise stabilen (nicht risikobehafteten) Einkommensstrom (bei Abstraktion von sonstigen Einkunftsquellen z.B. aus Vermögens- und Kapitalerträgen). Jedoch ist davon auszugehen, dass diese Einkommen deutlich unter den Erwerbseinkommen in Form von Löhnen, Gehältern und Gewinnen bezogenen Einkommensbestandteilen während der Erwerbsphase gelegen haben. Zudem ist die Gruppe der Sozialrentner, Pensionäre und Rentiers bezüglich ihres ursprünglichen Status während der Erwerbsphase, in der die Höhe der später zu bezogenen Renten und Pensionen maßgeblich determiniert wurde, so unterschiedlich d.h. heterogen wie kaum eine andere. So setzen sich die Sozialrentner u.a. aus Arbeitern, Angestellten und Hausfrauen zusammen, die Pensionäre aus Beamten, die Rentiers aus Selbständigen und Freiberuflern. Diese Zusammenhänge sind bei der anschließenden Analyse der Gruppe „Sozialrentner, Pensionäre und Rentiers“ zu berücksichtigen, da auf Basis des zugrunde liegenden Datenmaterials eine weitergehende und detaillierte Segmentierung nicht möglich ist. Die daraus resultierenden Implikationen sind bei der späteren Auswertung (z.B. im Lichte der Lebenszyklustheorie) sehr wohl zu berücksichtigen.</p>
<p><b>5) Selbständige in Handel, Handwerk und Industrie:</b> Die Gruppe der Selbständigen umfasst nach Zählung des Verbandes der Privaten Bausparkassen solche in den Gewerbezweigen Handel, Handwerk und Industrie. Diese Gruppe zeichnet sich dadurch aus, dass sie einerseits über ein nicht stetiges, grundsätzlich risikobehaftetes Einkommen verfügte, welches andererseits regelmäßig über dem Durchschnittseinkommen lag. Diese Gruppe umfasste unterschiedliche Gewerbetreibende, unter anderem den selbständigen Metzger-, Bäcker-, Dachdeckermeister, oder auch den inhabergeführten Einzelhändler bis hin zum (Groß-)Industriellen.</p>
<p><b>6) Land- und Forstwirte:</b> Die Gruppe der Land- und Forstwirte hat im Wesentlichen die Selbständigen des primären Sektors umfasst. Bei der Gruppe der Land- und Forstwirte ist zu berücksichtigen, dass diese zu den überdurchschnittlich Vermögenden gehören, vor allem wegen ihres umfassenden Grundbesitzes. Allerdings haben Land- und Forstwirte traditionell auch hohe Transfereinkommen (Subventionen) bezogen.</p>

<sup>1077</sup> Vgl. Penzkofer (1975), S. 5.

<sup>1078</sup> Vgl. Penzkofer (1975), S. 5.

## Anhang 48 (Fortsetzung): Definition der Berufsgruppen

**7) Freie Berufe:** Der Kreis der Freiberufler bzw. Freien Berufe (ähnlich wie im Einkommenssteuergesetz) hat die Berufsgruppen der Ärzte, Apotheker, Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer umfasst. Diese Gruppe hat zu jenen Schichten gehört, deren Einkommen mit zu den höchsten insgesamt zählten. Da zahlreiche der hier genannten Berufe einem zum Teil strengen Marktzutritt unterliegen und reglementiert werden, können die Angehörigen der jeweiligen Gruppe ebenfalls mit relativ stabilen Einkommensströmen (ähnlich wie bei den Beamten) rechnen. Dies ist bei der späteren Auswertung aus Kreditgebersicht bzw. im Rahmen der Prinzipal-Agent-Problematik ebenfalls bedeutsam.

**8) Juristische Personen:** Die Gruppe der juristischen Personen, man würde heute auch von institutionellen Kunden sprechen (u.a. Wohnungsunternehmen, Kommunen, Banken und Sparkassen), spielt vor dem Hintergrund aufsichtsrechtlicher Regelungen eine besondere Rolle, dies insbesondere betreffend die in §2 BausparkV geregelten Großbausparverträge. Nach §2 Abs. 2 BausparkV beträgt der im Höchstfall zulässige Anteil von Großbausparverträgen, also solchen Bausparverträgen, bei denen die Bausparsumme den Betrag von 300.000.-- DM übersteigt, am gesamten nicht zugeteilten Vertragssummenbestand der Bausparverträge einer Bausparkasse 15 Prozent und nach Abs. 3 am Abschlussvolumen eines Kalenderjahres 30 Prozent.<sup>1078)</sup> Das Gewicht der juristischen Personen am Gesamtvolumen war bei den öffentlichen Bausparkassen dabei seit jeher größer als bei den privaten Bausparkassen, da sich diese Klientel überwiegend aus Kommunen und gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen zusammensetzt, die zu den Muttergesellschaften der öffentlichen Bausparkassen, den Landesbanken und Girozentralen, ohnehin enge Verflechtungen aufwiesen. Bei den privaten Bausparkassen dominierten dagegen institutionelle Kunden in Form von (Privat-)Banken, welche ihrerseits ein Interesse daran hatten, den eigenen Kunden bereits angesparte und damit möglichst rasch zuteilungsfähige Bausparverträge anbieten zu können. Diese „Vorratsvermögen“ waren dem Volumen jedoch nach kleiner als die typischen Großsparverträge, welche die o.g. institutionellen Kunden bei den öffentlich-rechtlichen Bausparkassen abgeschlossen haben.<sup>1079)</sup>

**9) Personen ohne Beruf, darunter Schüler, Studenten und Hausfrauen:** Bei der Gruppe der Personen ohne Beruf ist hervorzuheben, dass in den Jahren bis 1976 hierunter nur Hausfrauen ausdrücklich hinzugezählt wurden. Ab 1976 traten Schüler und Studenten bei der Auflistung der Berufsgruppen in dieser Kategorie explizit hinzu.<sup>1080)</sup> Darin zeigt sich, dass Schüler und Studenten aus Perspektive der Bausparkassen eine seitdem „nennenswerte“ Gruppe darstellten, deren Bedeutung aus absatzwirtschaftlichen und vertriebspolitischen Zielen für die Bausparkassen zugenommen hat. Die Tatsache, dass Schüler und Studenten nicht bereits vorher in der Statistik erwähnt wurden, mag unter anderem mit der Entwicklung einher gegangen sein, dass Schüler und Studenten zunehmend über finanzielle Mittel aus verschiedenen Quellen (z.B. in Form von Taschengeld und/oder Geldgeschenken) verfügten, weshalb sie als Zielgruppe für die Bausparkassen, in einem Markt mit insgesamt steigenden Sättigungsraten, an Bedeutung gewannen. Die Gewinnung von jungen, vergleichsweise wenig vermögenden Neukunden spielt aus Sicht der Bausparkassen auch im Rahmen der Lebenszyklustheorie eine entscheidende Rolle. Denn die Bausparkassen konnten in dieser Gruppe Kunden bereits in einem sehr frühen Stadium gewinnen, die sie über einen längeren Zeitraum an sich binden konnten.<sup>1081)</sup> Darüber hinaus spielte die steuerliche Förderung des Bausparens bei dieser Kundengruppe eine ganz besondere Rolle, da Schüler und Studenten aufgrund eines zu erwartenden niedrigen Einkommens regelmäßig in den Genuss der Prämienbegünstigung fielen. Unter absatzwirtschaftlichen Aspekten sowie einer möglichst langfristigen Kundenbindung war diese Gruppe aus Sicht der Bausparkassen somit von hohem Interesse. Das Sparaufkommen zuzüglich der zu erwartenden Prämienzahlungen dieser Kundengruppe, sollte in Summe regelmäßig hohe und stetige Mittelzuflüsse für das Erreichen niedriger Wartezeiten für das Gesamtkollektiv garantieren. Außerdem konnten die Bausparkassen ihre Cross-Selling Potentiale bei dieser Kundengruppe meist besser ausschöpfen (z.B. durch den Verkauf von Bank- und / oder Versicherungsprodukten) und diese zusätzlich in einer späteren Lebensphase gegebenenfalls als Darlehensnehmer gewinnen.

**10) Ausländer:** Ausländer wurden erst ab 1974 statistisch gesondert ausgewiesen, jedoch nur als Bausparer, nicht aber in der Kategorie der Darlehensnehmer.<sup>1082)</sup> Die vom Verband der Bausparkassen vorgenommene Erfassung nach dem Kriterium „Ausländer“ spiegelt anders als die anderen Kriterien kein berufsbezogenes Merkmal wider, sondern es handelt sich dabei um ein herkunftsbezogenes Merkmal. Ihr gesondertes Erscheinen in der Statistik geht vermutlich mit ihrer wachsenden Bedeutung als Einwanderer in die Bundesrepublik Deutschland zurück.

<sup>1079)</sup> Vgl. Schreiben des BAK vom 4. September 1975 betreffend Großbausparvertragskontingente; BAK Gesch.-Nr. III 18.15.1 vom 4. September 1975.

<sup>1080)</sup> Vgl. Monatsberichte der Deutschen Bundesbank (1966), S. 8f.

<sup>1081)</sup> Vgl. Privates Bausparwesen (1977), Tabelle 7, S. 79.

<sup>1082)</sup> Nicht weiter betrachtet werden an dieser Stelle *Cross-Selling*-Möglichkeiten, welche insbesondere von Bausparkassen angeboten wurden, die in Versicherungen und Banken integriert waren.

<sup>1083)</sup> Ob die Gruppe der Ausländer in der Darlehensnehmerstatistik auf die anderen Gruppen verteilt wurden oder letztlich gar nicht erfasst wurden, bleibt unbeantwortet.

## Anhang 49: Kennzahlen zur Entwicklung der Building Societies in England

Jahr	Anzahl der Building Societies	Anzahl der Geschäftsstellen	Anzahl der Aktionäre / Gesellschafter	Anzahl der Kreditnehmer	Kumulierte Bilanzsumme in Mio. GBP
1900	2.286	k.A.	585.000	k.A.	60
1910	1.723	k.A.	k.A.	k.A.	76
1920	1.271	k.A.	748.000	k.A.	87
1930	1.026	k.A.	k.A.	k.A.	371
1940	952	640	2.088.000	1.503.000	756
1950	819	k.A.	k.A.	k.A.	1.256
1960	726	985	3.910.000	2.349.000	3.166
1970	481	k.A.	k.A.	k.A.	10.819
1980	273	5.684	30.636.000	5.383.000	53.793
1990	117	6.051	36.948.000	6.724.000	216.848

Quelle: Annual reports of the Chief Registrar of Friendly Societies and the Building Societies Commission; abgedruckt in: BOLÉAT, Mark/ARMSTRONG, Ronald/FRENCH, Christopher/COOGAN, Michael (1992): Building Societies – The regulatory Framework, The Building Societies Association (Hrsg.), 3. Auflage, London.