

# Bausparen in Deutschland

Europabüro  
Deutsche Bausparkassen  
Rue Jacques de Lalaing 28  
1040 Brüssel

# Bausparen in Deutschland

---

## Inhalt

|   |    |
|---|----|
| Vorwort.....  | 2  |
| Der Bausparmarkt in Deutschland .....                         | 3  |
| Die geschichtliche Entwicklung des Bausparens in Europa ..... | 4  |
| Die Chronik des Bausparens .....                              | 5  |
| Der Grundgedanke des Bausparens .....                         | 6  |
| Das Zuteilungssystem.....                                     | 7  |
| Der Ablauf eines Bausparvertrages .....                       | 8  |
| Der rechtliche Rahmen des Bauspargeschäftes.....              | 10 |
| Die Vorteile des Bausparens.....                              | 12 |
| Die wohnungswirtschaftlichen Verwendungszwecke .....          | 14 |
| Der optimale Finanzierungsmix .....                           | 15 |
| Die Bedeutung des Bausparens für den Wohnungsbau.....         | 16 |
| Das außerkollektive Geschäft der Bausparkassen.....           | 17 |
| Wichtige Marktkennzahlen .....                                | 18 |
| Gesetzliche Grundlagen:                                       |    |
| Gesetz über Bausparkassen .....                               | 19 |
| Bausparkassen-Verordnung .....                                | 31 |

Stand der Information: August 2010

## Vorwort

---

Die Bildung von Wohneigentum ist einer der entscheidenden Schlüssel für Entwicklung und Wohlstand. Wohneigentum liefert den unbedingt notwendigen Raum für eine eigenverantwortliche Gestaltung des persönlichen Lebens. Es spornt zu Eigeninitiative an. Umgekehrt entwickeln Menschen, die im Wohneigentum leben, einen anderen Bezug zu ihrem Haus, ihrer Nachbarschaft, ihrer Stadt. Eigentum verwurzelt; es wird als soziale Verpflichtung aufgefasst.

Die Bausparidee leistet hier einen ganz eigenen Beitrag. Das ihr zugrunde liegende Prinzip der Hilfe zur Selbsthilfe ist bis heute aktuell. Die Bausparer sind Teil einer Bauspargemeinschaft, die dem Einzelnen und den Bausparkassen als Treuhänder ganz besondere Rechte und Pflichten auferlegt. Dieses System hat sich auch in Krisenzeiten bewährt. Es ist sicher, weil es auf solide Baufinanzierungen mit eingebauten Risikopuffern in Form von Eigenkapital baut. Die Garantie langfristig stabiler niedriger Kreditzinsen schützt die Menschen vor finanzieller Überforderung.

Wohneigentum sollen sich auch Normalverdiener leisten können. Es ist eine ideale Altersvorsorge, die im Unterschied zu anderen Formen bereits in jungen Jahren genutzt werden kann. Für diesen sozialen Auftrag, der von großer Bedeutung für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist, setzen sich die Bausparkassen seit Jahrzehnten erfolgreich ein.

## Der Bausparkmarkt in Deutschland

---

In Deutschland sind zurzeit 24 Bausparkassen tätig. Die zehn Landesbausparkassen arbeiten in ihren regionalen Teilmärkten, während jede der 14 privaten Bausparkassen bundesweit agiert. Die Landesbausparkassen sind entweder Abteilungen der öffentlich-rechtlichen Landesbanken, öffentlich-rechtliche Anstalten mit eigener Rechtspersönlichkeit oder Aktiengesellschaften. Die privaten Bausparkassen firmieren ausschließlich als Aktiengesellschaften. Auch große Privatbanken und Versicherungen haben die Bedeutung des Bausparens für den Finanzdienstleistungsmarkt erkannt und daher entweder Anteile an bestehenden Bausparkassen erworben oder eigene Bausparkassen gegründet. Die privaten Bausparkassen decken etwa zwei Drittel des Bausparkmarktes ab, die Landesbausparkassen ein Drittel.



## Die geschichtliche Entwicklung des Bausparens in Europa

---

Die Geschichte des Bausparens in Europa beginnt mit der Gründung von Kettley's Building Society, die im Jahre 1775 in Birmingham erfolgte. Die Mitglieder dieser Gesellschaft sammelten durch monatliche Sparleistungen einen Kapitalfonds an, aus dem die Sparer Darlehen für den Bau von Wohnungen in Anspruch nehmen konnten.

In Deutschland nahm das Bausparen einen ersten Anlauf durch die Initiative des Bielefelder Pastors Friedrich von Bodelschwingh, der 1885 die „Bausparkasse für Jedermann“ gründete. Ihren wirklichen Siegeszug traten die Bausparkassen aber erst ab 1921 an, als der Schriftsteller Georg Kropp zunächst eine entsprechende Abteilung des Eigenheimvereins „Gemeinschaft der Freunde“ in Wüstenrot bei Heilbronn ins Leben rief.

In der Zeit bis 1931 wurden – vor dem Hintergrund der drängenden Wohnungsnot sowie des unzureichenden Kreditwesens – zahlreiche Bausparkassen gegründet, von denen viele heute noch wesentliche Träger der Wohnungsfinanzierung in Deutschland sind.

Nach dem 2. Weltkrieg erlebte das deutsche Bausparen sehr schnell einen Aufschwung und trug als wesentlicher Motor zur notwendigen Aufbauleistung im Wohneigentumssektor bei. Zwar entspannte sich Anfang der 1980er Jahre die Wohnungsmarktlage aufgrund der Konjunktur- und Einkommensentwicklung. Aber bereits Mitte der 1980er Jahre verzeichnete der Wohnungsbau und mit ihm das Bausparen weitere Zuwachsraten. 1990 wurde das Bausparen überaus erfolgreich in den neuen Bundesländern eingeführt.

Die in den 1990er Jahren aufgrund soziodemografisch sowie politisch bedingter Marktveränderungen zu verzeichnende verstärkte Nachfrage nach Wohnraum wird auch in den nächsten Jahren anhalten – vor allem, weil immer mehr Singles und junge Leute eigene Haushalte gründen. Hier kann Wohneigentum durch Bausparen Abhilfe schaffen. Der Umzug in Wohneigentum setzt zudem eine Umzugskette in Gang, die auch Mietwohnungen freimacht. In diesem Umfeld hat das Bausparen weiterhin positive Entwicklungschancen.

1962 wurde die Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV) als eine der ältesten europäischen Verbände der Kreditwirtschaft gegründet. Die Organisation, die sich die Förderung und Unterstützung der privaten Wohnungseigentumsfinanzierung zum Ziel gesetzt hat, umfasst derzeit über 50 Mitglieder mit Sitz in den EU-Mitgliedstaaten, den Mittelmeeranrainerstaaten, den Unterzeichnerstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum und den EU-Beitrittskandidatenstaaten.

## Die Chronik des Bausparens

---

|           |  |
|-----------|--|
| 1775      | Gründung von "Kettley's Building Society" in Birmingham, Großbritannien                            |
| 1885      | Gründung der "Bausparkasse für Jedermann" durch Pastor von Bodelschwingh in Bielefeld, Deutschland |
| 1921-1929 | Gründung der meisten deutschen Bausparkassen   |
| ab 1948   | Wiederaufnahme des Bauspargeschäfts in der Bundesrepublik Deutschland                              |
| 1990      | Einführung des Bausparens in den neuen Bundesländern   |

### Gründungsjahre der ersten Bausparkassen in anderen europäischen Ländern

|           |  |
|-----------|--|
| 1925      | Österreich   |
| 1928      | Frankreich   |
| 1928      | Tschechoslowakei                                   |
| 1930      | Schweiz  |
| 1927-1930 | Polen: Gründung von etwa 20 Bausparkassen          |
| 1931      | Bulgarien  |
| vor 1939  | Dänemark, Norwegen, Schweden, Belgien, Niederlande |
| 1992      | Slowakei: (Wieder-) Einführung des Bausparens      |
| 1993      | Tschechien: (Wieder-) Einführung des Bausparens    |
| 1997      | Ungarn   |
| 1998      | Kroatien   |
| 2004      | Rumänien   |

### Übersee, Afrika, Vorderer Orient: Gründungsjahre der ersten Building Societies/Savings and Loan Institutions

|      |            |
|------|------------|
| 1831 | USA        |
| 1840 | Neuseeland |
| 1840 | Australien |
| 1858 | Südafrika  |
| 1904 | Brasilien  |
| 1922 | Palästina  |
| 2001 | Indien     |
| 2003 | Kasachstan |
| 2004 | China      |

### Interessenvertretungen / Verbände

|      |  |
|------|--|
| 1914 | Gründung der Weltorganisation International Union for Housing Finance (IUHF) |
| 1947 | Gründung der Geschäftsstelle der öffentlichen Bausparkassen                  |
| 1948 | Gründung des Verbandes der Privaten Bausparkassen (VdPB)                     |
| 1962 | Gründung der Europäischen Bausparkassenvereinigung (EuBV)                    |

## Der Grundgedanke des Bausparens

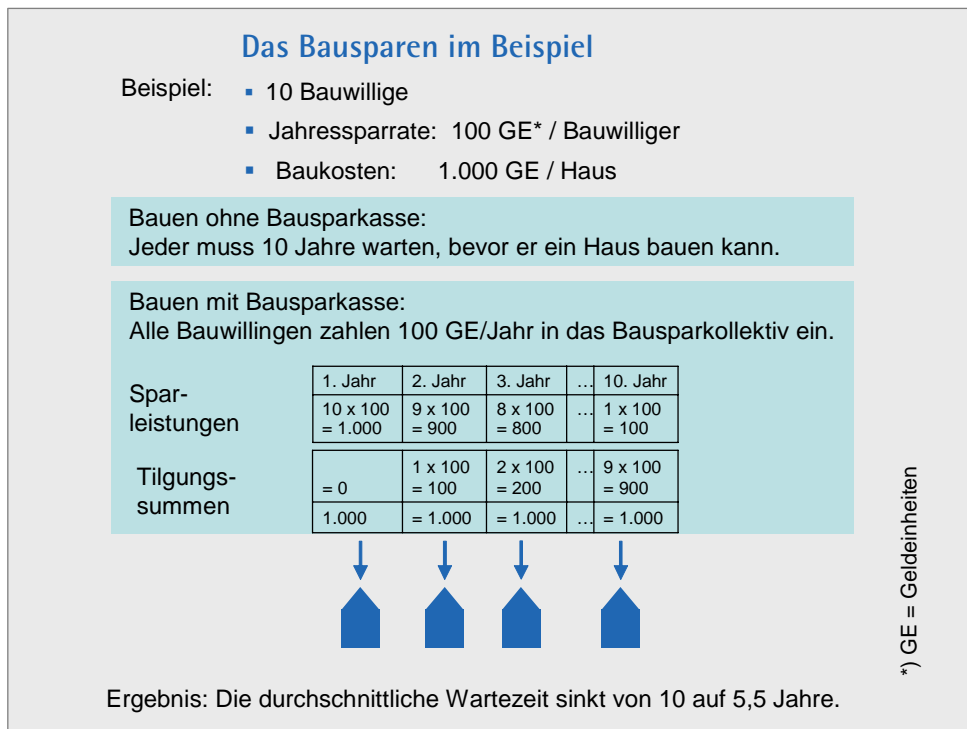
Bausparen leistet einen bedeutenden Beitrag zur Wohnungsversorgung, Eigentumsbildung und persönlichen Altersvorsorge.

Der Grundgedanke des Systems verbindet sozialetisches Gedankengut mit moderner Wohnungsfinanzierung. Er lässt sich an einem einfachen Beispiel darstellen, das die Vorteile dieser Solidargemeinschaft verdeutlicht:

Zehn Bauwillige ohne Eigenkapital wollen mit dem Ziel sparen, sich Wohneigentum zu schaffen. Wenn jeder in der Lage ist, jährlich ein Zehntel des erforderlichen Finanzierungsvolumens zu sparen, so wäre nach zehn Jahren bei jedem einzelnen das nötige Kapital angesammelt. Tun sich nun diese zehn Bauwilligen zusammen, so kann der Erste bereits nach einem Jahr seinen Bau errichten, indem er die Sparvolumina der anderen neun hinzunimmt.

Im zweiten Jahr kann dann der Zweite bauen, wobei sich seine Finanzierungsmittel zusammensetzen aus neun Sparraten und einer Tilgungsrate des Bauherrn, der im ersten Jahr bereits sein Bauvorhaben realisieren konnte.

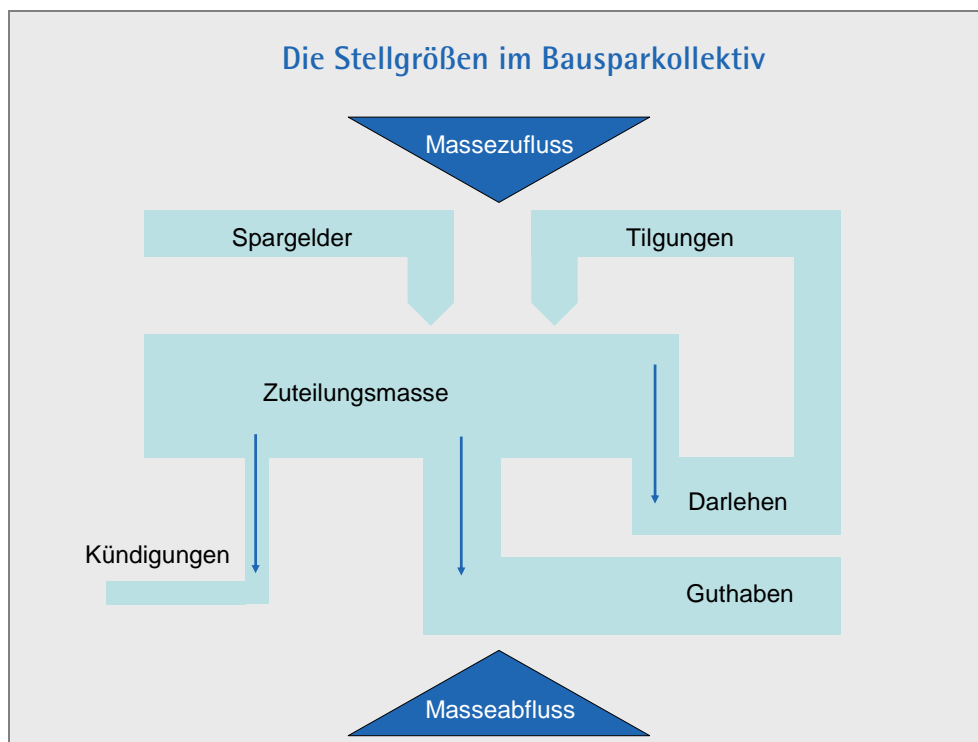
Auf diese Weise kommen schließlich – verteilt über zehn Jahre – alle zu ihrem Ziel, und zwar im Durchschnitt 4,5 Jahre früher, als wenn jeder für sich die erforderlichen Mittel angesammelt hätte.



## Das Zuteilungssystem

---

Wenn auch sehr stark fortentwickelt, so findet sich dieser Grundgedanke noch heute im deutschen Bausparsystem wieder. Es liegt auf der Hand, dass die Abwicklung bei rund 30 Millionen Bausparverträgen etwas anders gestaltet sein muss, denn in Wirklichkeit verläuft das Bauspargeschäft nicht so kontinuierlich. Die Zahl der abgeschlossenen Bausparverträge schwankt je nach Konjunkturlage bzw. Einkommensentwicklung, so dass der Mittelzufluss zum Bausparkollektiv ungleichmäßig verläuft. Das gilt auch für den Abfluss der Mittel aus dem Bausparkollektiv. Eine der wesentlichen Aufgaben des Managements einer Bausparkasse ist es daher, die Schwankungen bei den Mittelzu- bzw. -abflüssen des Bausparkollektivs über einen längeren Zeitraum hinweg möglichst gering zu halten.



Das aber ändert am Grundgedanken des geschlossenen Kollektivs nichts. Die angesammelten Sparmittel werden als „Zuteilungsmasse“ bezeichnet. Diese wird sowohl aus den von den Bausparern in der Sparphase angesparten Geldern als auch von den Tilgungsrückflüssen gespeist.

Die Zuteilungsmasse wird dazu verwendet, den Bausparern zum Zeitpunkt der Zuteilung der Verträge die vertraglich vereinbarte Bausparsumme zur Verfügung zu stellen. Sie erhalten das angesammelte Guthaben und darüber hinaus, bis zur Höhe der Bausparsumme, das zinsgünstige Bauspardarlehen.

Die Vorteile für den Bausparer liegen auf der Hand: Das angesparte Eigenkapital hält die Finanzierungsbelastung in tragbaren Grenzen, der Festzins des Darlehens bietet Schutz vor steigenden Marktzinsen. Die Unabhängigkeit von der Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt – Anfang der 1990er Jahre kletterten z. B. die deutschen Kapitalmarktzinsen auf weit über 10% – ist ein weiterer wesentlicher Vorteil des Bausparvertrages. Der Bausparer kann aber auch, wenn er die Kreditmittel nicht benötigt, seinen Vertrag nach der Sparphase kündigen und frei über sein Guthaben verfügen.

## Der Ablauf eines Bausparvertrages

---

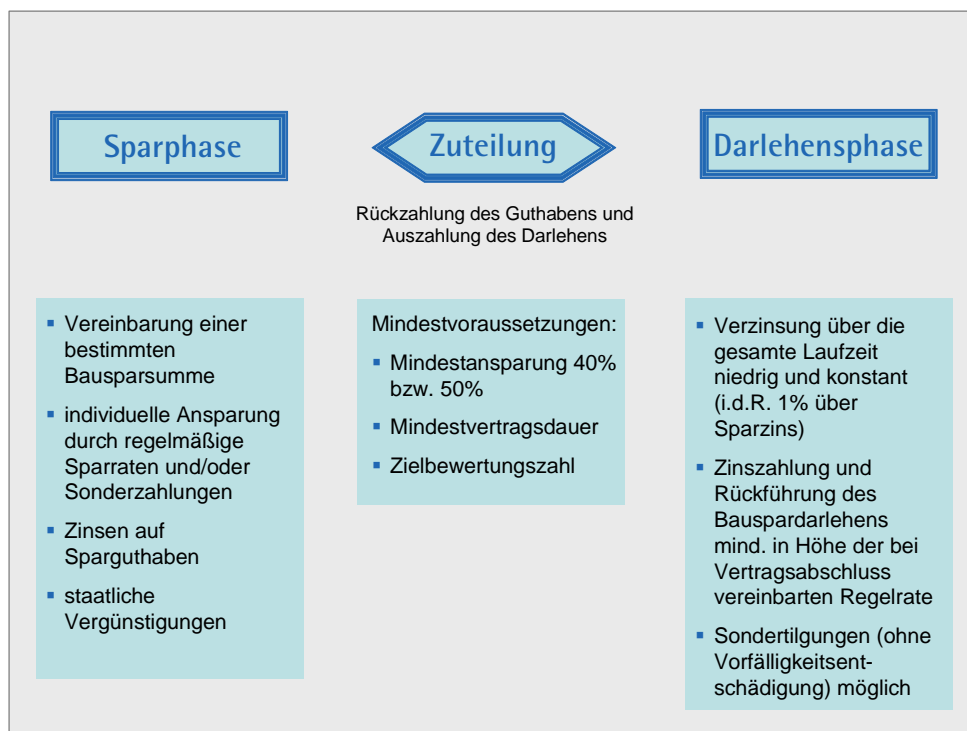
Der Ablauf des Bausparens gliedert sich in vier Phasen: die Abschlussphase, die Sparphase, die Zuteilungs- und die Darlehensphase.

In der Abschlussphase einigen sich Bausparkasse und Bausparer zunächst auf die Bausparsumme und die sonstigen Vertragsbedingungen, den so genannten Tarif, der die Höhe des Guthaben- und des Darlehenszinses sowie die Spar- und Rückzahlungsmodalitäten festlegt. Je nach Tarifangebot liegt der Darlehenszins in der Regel zwischen 1,5 % und 4,25 %. Bausparkassen bieten zielgruppenspezifische Bauspartarife an (Standard-, Schnell- oder Langzeittarife). Daneben werden auch Options- oder Variotarife angeboten, bei denen der Bausparer zwischen mehreren Tarifvarianten wählen kann. Dies gibt ihm die Möglichkeit, auch nach Abschluss des Bausparvertrages flexibel zu reagieren, falls sich sein Sparziel während des Sparvorgangs ändern sollte. Der Vertragsabschluss erfolgt über Außendienstmitarbeiter, in eigenen Geschäftsstellen oder über kooperierende bzw. konzernverbundene Unternehmen (z.B. Banken, Versicherungen, Sparkassen).

Voraussetzung dafür, dass der Bausparer über einen Betrag in Höhe seiner Vertragssumme verfügen kann, ist die so genannte Zuteilung. Diese erfolgt, wenn – je nach Tarif – z.B. 40 % oder 50 % der Bausparsumme angespart sind, eine gewisse Mindestvertragsdauer und/oder die Zielbewertungszahl erreicht ist. Mit der Bewertungszahl wird ausgedrückt, welche Leistung der Bausparer mit seinem Sparguthaben bisher für das Kollektiv erbracht hat. Dies errechnet sich daraus, wieviel Bausparguthaben der Bausparer wie lange auf seinem Bausparkonto gehabt hat („Zeit-mal-Geld-System“).

Im Verhältnis der Bausparer untereinander legt die Zielbewertungszahl zudem die Reihenfolge der Zuteilungen fest. Die Bausparer mit der höchsten Bewertungszahl haben jeweils als erste Anspruch auf Zuteilung der Bausparsumme.

Mit der Zuteilung beginnt die Darlehensphase. Der Bausparer erhält die gesamte Bausparsumme ausbezahlt, die sich aus dem von ihm angesparten Guthaben und einem bis zur endgültigen Tilgung niedrig verzinslichen Darlehen mit einem festen Zinssatz zusammensetzt. Der Darlehenszins liegt in der Regel 1 Prozentpunkt über dem Sparzins, also, je nach Vertragsgestaltung (Tarif), zwischen 1,5 % und 4,25 % p.a. Die Rückführung des Bauspardarlehens erfolgt in regelmäßigen Tilgungsraten, die in den gebräuchlichsten Tarifen 6 Promille pro Monat bzw. 7,2 % p.a. der Bausparsumme betragen. Im Gegensatz zum Hypothekendarlehen kann der Bausparer auch jederzeit Sondertilgungen leisten, ohne eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen zu müssen.



## Der rechtliche Rahmen des Bauspargeschäftes

---

Bausparkassen sind als Kreditinstitute in vollem Umfang den Vorschriften des deutschen Kreditwesengesetzes unterstellt und damit der Fachaufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unterworfen. Die besondere Struktur und Technik des Bausparens in Deutschland führte zu einer Ergänzung des Kreditwesengesetzes durch spezielle Bestimmungen für Bausparkassen. Diese sind im Bausparkassengesetz vom 16. November 1972 geregelt, zuletzt geändert mit Wirkung vom 1. August 2008. Es enthält neben den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen das Organisationsrecht der Bausparkassen sowie den Ordnungsrahmen für den Geschäftsbetrieb. Weiterhin regelt es die Mindestzuteilungsbedingungen und enthält Vorschriften über einen „Fonds zur bauspartechnischen Absicherung“, der der Verstetigung der Wartezeitentwicklung dienen soll.

Von der BaFin zu genehmigen sind die Allgemeinen Bausparbedingungen, das heißt die Vertragsbedingungen für den Geschäftsverkehr mit Bausparern in der Spar- und Darlehensphase.

Gleiches gilt für die Allgemeinen Geschäftsgrundsätze. Hierunter versteht man die institutsbezogenen Grundlagen des Geschäftsbetriebs sowie die bausparmathematischen Grundlagen der Tarife.

Nicht genehmigungspflichtig ist der Abschluss des Bausparvertrages bzw. der Darlehensvereinbarung zwischen Bausparkassen und Bausparern. Dabei sind jedoch die Allgemeinen Bausparbedingungen zugrunde zu legen.

Ebenfalls nicht genehmigungspflichtig sind Kredite im so genannten außerkollektiven Geschäft der Bausparkassen (siehe auch Seite 17).

## Die gesetzlichen Grundlagen

### **Gesetzliche Vorgaben**

#### **Kreditwesengesetz**

Allgemeine Aufsichtsregelung für den Betrieb eines Kreditinstituts

#### **Bausparkassengesetz**

Spezielle Regelungen

- Rechtsform
- Prüfung und Aufsicht
- Zulässige Geschäftsarten
- Rahmen für allgemeine Geschäftsgrundsätze und allgemeine Bedingungen für Bausparverträge
- Zweckbindung der Bausparmittel
- Sicherung der Bauspardarlehen

#### **Bausparkassenverordnung**

Festsetzung von Maximal-Volumina für die Anlage verfügbarer Bausparmittel und die Gewährung bestimmter Darlehen

#### **Bürgerliches Gesetzbuch**

Regelungen zur Ausgestaltung des Darlehensvertrags

## Die Vorteile des Bausparens

---

Die Vorteile des Bauspardarlehens für den Bausparer liegen insbesondere in folgenden fünf Punkten:

- stabile Zinsen in der Spar- und Darlehensphase
- kein Zinsänderungsrisiko
- Möglichkeit der jederzeitigen Rückzahlung des Darlehens ohne Vorfälligkeitsentschädigung
- schnelle Schuldenfreiheit
- nachrangige Absicherung.

Diese Vorteile hat derjenige nicht, der sein Wohneigentum ohne Bausparmittel finanzieren will. Nimmt er z.B. ein Hypothekendarlehen in Anspruch, so muss er Zinsen leisten, deren Höhe sich nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt und damit nach dem Zinssatz richtet, zu dem sich die Kreditinstitute refinanzieren. Die Höhe des Zinssatzes ist ständigen Schwankungen unterworfen.

Den niedrigen Darlehenszins zwischen normalerweise 1,5 % und 4,25 % können die Bausparkassen garantieren, da sie sich nicht am Kapitalmarkt refinanzieren müssen, sondern auf die zweckgebundenen Spareinlagen ihrer Bausparer zurückgreifen können. Sie garantieren darüber hinaus diesen Zinssatz bereits bei Vertragsabschluss für die gesamte Laufzeit des Bauspardarlehens.

Bei Hypothekendarlehen bleibt der Zins nur für die vereinbarte erste Laufzeit von regelmäßig fünf, zehn oder fünfzehn Jahren fest. Ist der Zinssatz nach Ablauf der Zinsbindungsfrist am Kapitalmarkt gestiegen, so kann sich das Hypothekendarlehen für die folgenden Jahre erheblich verteuern.

Zudem kann ein Bausparer sein Bauspardarlehen jederzeit vorzeitig zurückzahlen, ohne an die Bausparkasse ein Vorfälligkeitsentgelt zahlen zu müssen. Damit erhöht sich die Flexibilität des Bausparers, da er außerplanmäßige Geldzuflüsse flexibel bei seiner Wohnungsbaufinanzierung berücksichtigen und damit seine Kreditlast insgesamt senken kann.

Da sich die Bausparer über die notwendige Ansparphase ihre Kreditwürdigkeit praktisch „ersparen“, können Bausparkassen problemlos nachrangige Darlehen vergeben. Dies ermöglicht vielen „Häuslebauern“, ihr Eigenheim mittels eines ausgewogenen Finanzierungsmix' zu finanzieren und die Lücke zwischen einem Erst-rangdarlehen und der benötigten Summe besonders günstig zu schließen.

Insbesondere für Übergangs- und Schwellenländer ergeben sich weitere interessante Vorteile und Möglichkeiten durch das Bausparen:

Schwellenländer weisen oft sehr geringe Sparraten auf, weil das Vertrauen in den Bankensektor nicht entwickelt oder verloren gegangen ist. Das Bausparsystem ist an sich eine leicht verständliche und sichere Methode und kann insofern dazu beitragen, das Vertrauen in den Bankensektor wiederherzustellen. Bausparen fördert auch indirekt die Stabilisierung des Finanzsektors und kann daher zu mehr Wachstum verhelfen.

Im Gegensatz zu anderen Kreditinstituten können Bausparkassen – je nach vereinbarter Bausumme – auch kleinere Darlehensbeträge anbieten. Das ist besonders in vielen Schwellenländern wichtig, weil dort zwar durchaus ein umfangreicher Immobilienbestand existiert, dieser allerdings besonders renovierungsbedürftig ist und hierfür geringere Darlehensbeträge notwendig sind.

In vielen aufstrebenden Schwellenländern ist die Kreditvergabe an private Haushalte deutlich eingeschränkt oder lediglich zu unbezahlbaren Zinssätzen und geringen Laufzeiten möglich. Dies liegt in der Regel daran, dass Kreditinstitute keinerlei Möglichkeit haben, die Bonität potentieller Kunden zu bewerten. Sei es, weil die Mehrzahl der Menschen kein Bankkonto hat oder weil Kreditauskunfteien nicht existieren. Dieses Informationsdefizit kann durch das Bausparen gelöst werden, denn ein Bausparer baut sich seine Kreditwürdigkeit durch die regelmäßigen Sparbeiträge kontinuierlich selbst auf. Wer in der Lage ist, regelmäßig einen kleinen Teil seines Einkommens zu sparen, ist letztendlich auch ein guter Schuldner. Diese Erfahrung spiegelt sich auch in den extrem niedrigen Ausfallquoten der Bausparkassen wider.

## Die wohnungswirtschaftlichen Verwendungszwecke

---

Im deutschen Bausparkassengesetz ist auch festgelegt, wofür Bauspardarlehen als Kredite eines Zwecksparsystems verwendet werden dürfen („wohnungswirtschaftliche Verwendung“). Schwerpunkte dieser wohnungswirtschaftlichen Verwendung sind der Neubau bzw. der Kauf von Wohngebäuden und Eigentumswohnungen, der Erwerb von Bauplätzen, die Modernisierung und Instandsetzung sowie die Ablösung von Wohnungsbaudarlehen.

In der Bausparkassenverordnung, die auf der Grundlage des Bausparkassengesetzes erlassen wurde, sind u. a. nähere Bestimmungen über die vorübergehende Anlage der bereits zugeteilten, aber von den Bausparern noch nicht in Anspruch genommenen Bausparmittel, über Großbausparverträge (Bausparsumme über 300.000 Euro) sowie über die Gewährung bestimmter Darlehensarten, z. B. Blankodarlehen (Darlehen bis 30.000 Euro) oder solche mit vereinfachter Sicherstellung (so genannte Negativdarlehen), aufgeführt.

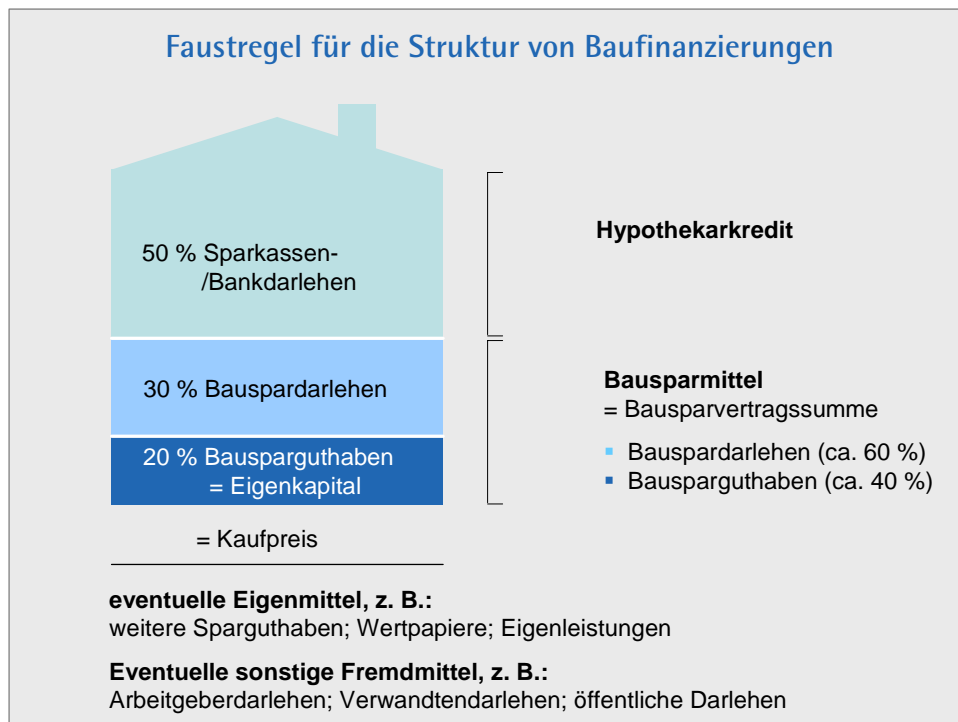
Die wohnungswirtschaftliche Verwendung schließt folgende Maßnahmen ein:

- Neubau / Kauf von
  - Wohngebäuden
  - Eigentumswohnungen
- Erwerb eines Bauplatzes
- Modernisierung / Instandsetzung von
  - Wohngebäuden
  - Eigentumswohnungen
- Modernisierung durch Mieter
- Ablösung von Wohnungsbaudarlehen
- Baukostenzuschuss, Mietvorauszahlung
- Erbauseinandersetzung
- Erwerb von Wohneigentum im EU-Ausland
- Bau / Kauf von gemischt genutzten Gebäuden
- Erwerb von Wohnrechten in Senioren-Wohnheimen
- Maßnahmen zur Erschließung von Wohngebieten

## Der optimale Finanzierungsmix

Die in Deutschland übliche Wohneigentumsfinanzierung besteht aus einer Kombination aus Bauspar- und Hypothekendarlehen. Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass die Bausparkassen die einzigen institutionellen Anbieter der nachrangigen Wohnungsbaufinanzierung sind. Die Bausparkassen überlassen den Hypothekendarlehensgebern in aller Regel die erstrangige Grundbuchstelle (bis zur Höhe eines Beleihungswertes von 60 %) und damit die größtmögliche Sicherheit für deren Darlehen und begnügen sich mit einer nachrangigen Absicherung, wobei sie bis zu 80 % des Beleihungswertes des Wohneigentums finanzieren. Systemimmanent liegt darin ein geringes Risiko: Denn Bausparer haben bereits in der Sparphase unter Beweis gestellt, dass sie Konsumverzicht üben können. Dies verdeutlichen die äußerst niedrigen Forderungsausfälle (regelmäßig weniger als 0,1 % des Gesamtdarlehensbestandes der deutschen Bausparkassen) nachdrücklich.

Generell empfiehlt sich folgende Struktur einer Baufinanzierung (vgl. Schaubild): Der Bauherr nimmt ein Hypothekendarlehen in Höhe von 50 % des Kaufpreises in Anspruch, gesichert mit einer erstrangigen Hypothek. Mindestens 20 % soll sein Eigenkapital einschließlich Bausparguthaben betragen, und die restlichen 30 % deckt er mit Bauspardarlehen ab. In der Praxis ist die Eigenkapitalquote oft höher. Ein Anteil von 40 % ist keine Seltenheit. Wohneigentum wird in Deutschland folglich überwiegend sehr solide finanziert.



## Die Bedeutung des Bausparens für den Wohnungsbau

---

Die Versorgung der Bevölkerung eines Staates mit ausreichendem und qualitativ gutem Wohnraum ist eine anspruchsvolle und schwierige Aufgabe. Bei der Bewältigung dieser Aufgabe kommt den Bausparkassen in Deutschland eine ganz erhebliche Bedeutung zu. Durch ihre Tätigkeit leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung von Neubau, Kauf oder Modernisierung von Wohneigentum. Besonders in den ersten Jahrzehnten nach dem 2. Weltkrieg hat das Bausparen zur notwendigen Aufbauleistung im Wohnungssektor beigetragen und sich heute zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor entwickelt. So haben die deutschen Bausparkassen seit 1948 insgesamt Bausparmittel in Höhe von über 1 Billion Euro zugeteilt. Damit wurden mehr als 13 Millionen Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, darunter 9 Millionen Neubauten, mitfinanziert.

### Die wirtschaftlichen Auswirkungen des Bausparens

- Bausparen dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohneigentum.
- Von 1948 bis heute wurden Bausparmittel in Höhe von über 1 Billion Euro zugeteilt.
- Die Bedeutung der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen nimmt insbesondere im Zusammenhang mit neuen Klimaschutzinvestitionen weiter zu.
- Bausparen schafft einen Anreiz zur Eigeninitiative und entlastet dadurch den Staat bei der Versorgung mit Wohnraum.
- Durch Bausparen wird eine kontinuierliche Wohneigentumsbildung und damit eine Verstetigung der Baukonjunktur erreicht.
- Bausparen sichert Arbeitsplätze und dämpft übermäßige Preissprünge auf dem Wohnungsmarkt.
- Durch Bausparen gebildetes Wohneigentum ist eine Säule der privaten Altersversorgung und eine Entlastung des Staates bei Sozialhilfeleistungen.
- Bausparen trägt zur Stabilisierung des Finanzsystems bei und fördert das Wirtschaftswachstum und damit auch die Staatseinnahmen.

## Das außerkollektive Geschäft der Bausparkassen

---

Bausparern, die den Wunsch haben, schon vor der Zuteilung des Bausparvertrages über Finanzierungsmittel verfügen zu können, stellen die Bausparkassen im sogenannten außerkollektiven Geschäft Kredite zur Verfügung, die nicht der Zuteilungsmasse entnommen werden. Diese Kredite werden über den freien Kapitalmarkt refinanziert. Man unterscheidet dabei „Zwischenkredite“ und „Vorfinanzierungskredite“.

Der Zwischenkredit dient dem Bausparer, der bereits das tarifliche Mindestsparguthaben angespart hat, zur Überbrückung der Wartezeit bis zur Zuteilung des Bausparvertrages.

Der Zwischenkredit wird bis zur Höhe der Bausparsumme zu Kapitalmarktbedingungen gewährt. Während der Laufzeit des Zwischenkredites zahlt der Bausparer lediglich Zinsen und keine Tilgung. Nach Zuteilung des Bausparvertrages wird der Zwischenkredit mit der ausgezahlten Bausparsumme abgelöst. Als Restschuld verbleibt danach allein das zinsgünstige Bauspardarlehen.

Beim Vorfinanzierungskredit ist das tarifliche Mindestsparguthaben noch nicht angespart. Der Bausparer muss also zusätzlich zu den Zinsen auch noch die Sparraten für seinen Bausparvertrag aufbringen.

### Die Überbrückung der Ansparzeit

Zur Überbrückung der Ansparzeit bis zur Zuteilung des Bausparvertrages bieten die Bausparkassen zwei Arten von Krediten an:

- Zwischenfinanzierungskredite:  
Voraussetzung: Erreichen des tariflichen Mindestsparguthabens von i.d.R. 40 %
- Vorfinanzierungskredite:  
Voraussetzung: monatliche Einzahlung der Regelsparrate (4 ‰ bis 7 ‰)

Die Refinanzierung erfolgt in beiden Fällen auf dem freien Kapitalmarkt.

Die Kreditkonditionen richten sich nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt. Je nach Bedarf werden Kredite mit kurz-, mittel- und langfristiger Zinsbindung vergeben.

## Wichtige Marktkennzahlen

---

Die Marktdurchdringung ist im Bausparbereich sehr hoch:

- Jeder zweite deutsche Haushalt hat mindestens einen Bausparvertrag.
- Die Zahl der Bausparer beläuft sich auf rund 26 Millionen.
- Der aktuelle Bestand an Bausparverträgen beträgt ca. 30 Millionen.  
Zusammen ergeben diese eine Bausparsumme von etwa  
763 Milliarden Euro (rund 32 % des Bruttoinlandsprodukts).

\*\*\*

Europabüro  
Deutsche Bausparkassen  
Rue Jacques de Lalaing 28  
1040 Brüssel  
Telefon +32 2 231 03 71  
Telefax: +32 2 230 82 45

# Gesetzliche Grundlagen

## Gesetz über Bausparkassen

---

Vom 16. November 1972 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Februar 1991 (BGBl. I S. 454 ff.) unter Berücksichtigung der Änderungen aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über das Kreditwesen und anderer Vorschriften über Kreditinstitute vom 21. Dezember 1992 (BGBl. I S. 2211 ff. [2226 f.]), des Gesetzes zur Ausführung des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den Europäischen Wirtschaftsraum vom 27. April 1993 (BGBl. I S. 512 ff. [546]), Art. 14 des am 1. Januar 1996 in Kraft getretenen Gesetzes zur Neuregelung der steuerrechtlichen Wohneigentumsförderung vom 15. Dezember 1995 (BGBl. I S. 1783 ff. [1791 f.]), Art. 3 des am 1. April 1998 in Kraft getretenen Gesetzes über die Zulassung von Stückaktien vom 25. März 1998 (BGBl. I S. 590 ff. [594]), Art. 21 des am 1. April 1998 in Kraft getretenen Gesetzes zur weiteren Fortentwicklung des Finanzplatzes Deutschland (Drittes Finanzmarktförderungsgesetz) vom 24. März 1998 (BGBl. I S. 529 ff. [574]) Art. 89 i. V. m. Art. 110 des am 1. Januar 1999 in Kraft getretenen Einführungsgesetzes zur Insolvenzordnung vom 5. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2911 ff. [2946, 2952 f.]), Art. 3 § 11 des am 26. März 1998 in Kraft getretenen Gesetzes über die Zulassung von Stückaktien vom 25. März 1998 (BGBl. I S. 590), Art. 11 des am 1. Mai 2002 in Kraft getretenen Gesetzes über die integrierte Finanzdienstleistungsaufsicht vom 22. April 2002 (BGBl. 1310), Art. 13 des am 1. Juli 2002 in Kraft getretenen Vierten Finanzmarktförderungsgesetzes vom 21. Juni 2002 (BGBl. I S. 2010), Art. 5 des am 24. Juli 2002 in Kraft getretenen Gesetzes zur Änderung des Mineralölsteuergesetzes und anderer Gesetze vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2778), Art. 33 des am 22. Februar 2003 in Kraft getretenen Dritten Gesetzes zur Änderung verfahrensrechtlicher Vorschriften vom 21. August 2002 (BGBl. I S. 3322), Art. 7 des am 6. April 2004 in Kraft getretenen Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2002/47/EG vom 6. Juni 2002 über Finanzsicherheiten und zur Änderung des Hypothekendarlehensgesetzes und anderer Gesetze vom 5. April 2004 (BGBl. I S. 502), Art. 13A Nr. 3 des am 1. November 2008 in Kraft getretenen Finanzmarktrichtlinie-Umsetzungsgesetzes vom 16. Juli 2007 (BGBl. I S. 1330) sowie Art. 3 des am 30. Juli 2008 in Kraft getretenen Gesetzes zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Immobilie in die geförderte Altersvorsorge vom 29. Juli 2008 (BGBl. I S. 1509)

### § 1 Begriffsbestimmungen

**(1)** Bausparkassen sind Kreditinstitute, deren Geschäftsbetrieb darauf gerichtet 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.

**(2)** Bausparer ist, wer mit einer Bausparkasse einen Vertrag schließt, durch den er nach Leistung von Bauspareinlagen einen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehens erwirbt (Bausparvertrag). Ein Bausparvertrag kann auch als Altersvorsorgevertrag im Sinne des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes vom 26. Juni 2001 (BGBl. I S. 1310, 1322), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2008 (BGBl. I S. 1509), in der jeweils geltenden Fassung abgeschlossen werden.

**(3)** Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Sinne dieses Gesetzes sind

1. die Errichtung, Beschaffung, Erhaltung und Verbesserung von überwiegend zu Wohnzwecken bestimmten Gebäuden und von Wohnungen, insbesondere von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, sowie der Erwerb von Rechten zur dauernden Nutzung von Wohnraum,
2. die Errichtung, Beschaffung, Erhaltung und Verbesserung von anderen Gebäuden, soweit sie Wohnzwecken dienen,
3. der Erwerb von Bauland und Erbbaurechten zur Errichtung von überwiegend zu Wohnzwecken bestimmten Gebäuden,
4. der Erwerb von Bauland und Erbbaurechten zur Errichtung anderer Gebäude hinsichtlich des Anteils, der dem Verhältnis des zu Wohnzwecken bestimmten Teils des auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäudes zum Gesamtgebäude entspricht,
5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten,
6. die Ablösung von Verbindlichkeiten, die zur Durchführung von Maßnahmen nach den Nummern 1 bis 5 eingegangen worden sind,
7. die Ablösung von Verbindlichkeiten, die auf einem überwiegend Wohnzwecken dienenden Grundstück ruhen.

Als wohnungswirtschaftliche Maßnahmen gelten die Ablösung von Verbindlichkeiten, die zur Leistung von Bauspareinlagen eingegangen worden sind, sowie gewerbliche Bauvorhaben, wenn sie im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen oder in Gebieten durchgeführt werden, die dem Wohnen dienen, und wenn sie dazu bestimmt sind, zur Versorgung dieser Gebiete beizutragen.

**(4)** Das Recht der Länder, den öffentlich-rechtlichen Bausparkassen besondere Aufgaben für den Wohnungsbau oder sonstige öffentliche Aufgaben zu übertragen, bleibt unberührt.

## § 2 Rechtsform

**(1)** Private Bausparkassen dürfen nur in der Rechtsform der Aktiengesellschaft betrieben werden.

**(2)** Die Rechtsform der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen wird von den Ländern bestimmt.

## § 3 Aufsicht

**(1)** Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt) übt die Aufsicht über die Bausparkassen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und des Gesetzes über das Kreditwesen aus. Sie ist befugt, im Rahmen der Aufsicht alle Anordnungen zu treffen, die erforderlich sind, um den Geschäftsbetrieb einer Bausparkasse mit den Allgemeinen Geschäftsgrundsätzen und den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge im Einklang zu erhalten.

**(2)** Soweit Bausparkassen einer anderen staatlichen Aufsicht unterliegen, bleibt diese neben der Aufsicht der Bundesanstalt bestehen.

**(3)** Die Bundesanstalt entscheidet in Zweifelsfällen, ob ein Unternehmen den Vorschriften dieses Gesetzes unterliegt. Ihre Entscheidungen binden die Verwaltungsbehörden.

## § 4 Zulässige Geschäfte

**(1)** Bausparkassen dürfen außer dem Bauspargeschäft nur folgende Geschäfte betreiben:

1. Gelddarlehen gewähren, die der Vorfinanzierung oder der Zwischenfinanzierung von Leistungen der Bausparkasse auf Bausparverträge ihrer Bausparer dienen;
2. für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen sonstige Gelddarlehen nach Maßgabe des Absatzes 2 gewähren;
3. Gelddarlehen Dritter verwalten, vermitteln und im eigenen oder fremden Namen und für Rechnung Dritter bewilligen, wenn die Darlehen der Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen dienen;
4. nach Maßgabe des Absatzes 2 Gewährleistungen für Gelddarlehen Dritter übernehmen, welche die Bausparkasse selbst zu geben befugt wäre und die in der in § 7 vorgeschriebenen Weise gesichert sind;
5. zur Gewährung von Bauspardarlehen und von Darlehen nach den Nummern 1 und 2, zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Verträgen nach § 1 Abs. 2 Satz 2 sowie zur Beschaffung der darüber hinaus für den Geschäftsbetrieb erforderlichen Mittel
  - a) fremde Gelder von Kreditinstituten und sonstigen Kapitalsammelstellen aufnehmen,
  - b) fremde Gelder von sonstigen Gläubigern entgegennehmen,
  - c) Schuldverschreibungen ausgeben;
6. sich an Unternehmen beteiligen, wenn die Beteiligungen dazu dienen, die nach § 1 betriebenen Geschäfte zu fördern, und die Haftung der Bausparkasse aus den Beteiligungen durch die Rechtsform des Unternehmens beschränkt ist, mit der Maßgabe, dass die einzelne Beteiligung insgesamt den dritten Teil des Kapitals (Nennkapital, Summe der Kapitalanteile) des Unternehmens nicht übersteigen darf. Eine höhere Beteiligung ist zulässig, sofern der Geschäftszweck des Unternehmens gesetzlich oder satzungsmäßig im wesentlichen auf solche Geschäfte ausgerichtet ist, welche die Bausparkasse selbst betreiben darf; der Gesamtbetrag dieser Beteiligungen darf zwanzig vom Hundert des haftenden Eigenkapitals der Bausparkasse nicht übersteigen;
7. Gelddarlehen an Unternehmen gewähren, an denen die Bausparkasse beteiligt ist;
8. die Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über den Erwerb, die Veräußerung oder die Nutzung von Grundstücken und Räumen nachweisen;
9. Wertermittlungen und Standortanalysen sowie Finanzierungsberatungen auch unabhängig von der Gewährung von eigenen Darlehen durchführen.

**(2)** Der Gesamtbetrag der Forderungen aus Darlehen nach Absatz 1 Nr. 2 und der Gewährleistungen nach Absatz 1 Nr. 4 darf 75 vom Hundert des Gesamtbetrages der Bauspardarlehen und der Darlehen nach Absatz 1 Nr. 1 nicht übersteigen.

**(3)** Verfügbares Geld dürfen die Bausparkassen anlegen in

1. Guthaben bei geeigneten Kreditinstituten und Namensschuldverschreibungen, die von solchen Kreditinstituten ausgegeben werden,
2. unverzinslichen Schatzanweisungen und Schatzwechsell des Bundes, seiner Sondervermögen und der Bundesländer, vergleichbaren Papieren der Europäischen Gemeinschaften und ihrer Mitgliedstaaten oder anderer

Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie in Einlagenzertifikaten von geeigneten Kreditinstituten, sofern diese Papiere eine restliche Laufzeit von höchstens zwölf Monaten haben,

3. Schuldverschreibungen und Schuldbuchforderungen des Bundes, seiner Sondervermögen, der Bundesländer, der Europäischen Gemeinschaften und ihrer Mitgliedstaaten oder anderer Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum,
4. Schuldverschreibungen, für deren Verzinsung und Rückzahlung eine der in Nummer 3 bezeichneten Stellen die Gewährleistung übernommen hat,
5. anderen Schuldverschreibungen, die an einem organisierten Markt nach § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zugelassen sind,
6. Forderungen aus Gelddarlehen, die Teilbeträge eines von einem Dritten gewährten Gesamtdarlehens sind und über die ein Schuldschein ausgestellt ist, sofern diese Forderungen nach dem Erwerb durch die Bausparkasse mindestens zweimal abgetreten werden können und das Darlehen gewährt wurde
  - a) einer der in Nummer 3 bezeichneten Stellen, einer anderen inländischen Gebietskörperschaft oder einer Regionalregierung oder örtlichen Gebietskörperschaft eines anderen Mitgliedstaats der Europäischen Gemeinschaften oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, für die nach Artikel 7 der Richtlinie des Rates vom 18. Dezember 1989 über einen Solvabilitätskoeffizienten für Kreditinstitute die Gewichtung Null bekannt gegeben worden ist,
  - b) geeigneten sonstigen Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts im Inland oder in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaften oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum,
  - c) Unternehmen, die Wertpapiere ausgegeben haben, die zum Handel an einem organisierten Markt nach § 2 des Wertpapierhandelsgesetzes zugelassen sind oder
  - d) gegen Übernahme der Gewährleistung für die Verzinsung und Rückzahlung durch eine der in Nummer 3 bezeichneten Stellen; der Gesamtbetrag dieser Forderungen der Bausparkasse darf ihr haftendes Eigenkapital nicht übersteigen,
7. Investmentanteilen an einem nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegten Vermögen, die von einer Kapitalanlagegesellschaft oder von einer ausländischen Investmentgesellschaft, die zum Schutz der Anteilhaber einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegt, ausgegeben wurden, wenn nach den Vertragsbedingungen oder der Satzung der Kapitalanlagegesellschaft oder der Investmentgesellschaft das Vermögen nur in den Schuldtiteln der Nummern 1 bis 6 und in Bankguthaben angelegt werden darf.

**(4)** Bausparkassen ist der Erwerb von Grundstücken, Erbbaurechten, Rechten in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts nur zur Verhütung von Ausfällen an Forderungen und zur Beschaffung von Geschäftsräumen sowie von Wohnräumen für ihre Betriebsangehörigen gestattet.

**(5)** Bausparkassen können sich vor Zuteilung eines Bausparvertrages nicht verpflichten, die Bausparsumme zu einem bestimmten Zeitpunkt auszuzahlen.

## § 5 Allgemeine Geschäftsgrundsätze, Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge

**(1)** Bausparkassen haben ihrem Geschäftsbetrieb Allgemeine Geschäftsgrundsätze und Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge zugrunde zu legen.

**(2)** Die Allgemeinen Geschäftsgrundsätze müssen Bestimmungen enthalten über

1. die Berechnungen für die Abwicklung der Bausparverträge unter Angabe der individuellen Sparer-Kassen-Leistungsverhältnisse (§ 8 Abs.1 Nr.1) und unter Hervorhebung der längsten, mittleren und kürzesten Wartezeit;
2. die Zusammensetzung der Zuteilungsmasse, die Zuteilungstermine sowie die Voraussetzungen und die Ermittlung der Reihenfolge für die Zuteilung (Zuteilungsverfahren);  
2a. die Berechnung der Zuteilungsmittel, die nach § 6 Abs. 1 Satz 2 vorübergehend nicht zugeteilt werden können, und der Mehrerträge aus der Anlage dieser Mittel sowie die Verwendung des daraus gebildeten Sonderpostens "Fonds zur bauspartechnischen Absicherung";
3. die Berechnung des Beleihungswertes der zu beleihenden Grundstücke;
4. die Finanzierung von Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten;
5. die Finanzierung von Gebäuden, die überwiegend oder ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen, soweit dies nach § 1 zulässig ist;
6. das Verfahren bei Rückzahlung der Einlagen gekündigter Bausparverträge;
7. eine die Belange der Bausparer während vereinfachte Abwicklung der Bausparverträge im Falle der Einstellung des Geschäftsbetriebes der Bausparkasse oder der Rücknahme der Erlaubnis zum Betrieb einer Bausparkasse durch die Bundesanstalt.

**(3)** Die Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge müssen Bestimmungen enthalten über

1. die Höhe und Fälligkeit der Leistungen des Bausparers und der Bausparkasse sowie über die Rechtsfolgen, die bei Leistungsverzug eintreten;
2. die Verzinsung der Bauspareinlagen und der Bauspardarlehen;
3. die Höhe der Kosten und Gebühren, die den Bausparern berechnet werden;
4. die Voraussetzungen und die Ermittlung der Reihenfolge für die Zuteilung und die Bedingungen für die Auszahlung der Bausparsumme;
5. die Sicherung der Forderungen aus Bauspardarlehen;
6. die Bedingungen, nach denen ein Bausparvertrag geteilt oder mit einem anderen Bausparvertrag zusammengelegt oder die Bausparsumme erhöht oder ermäßigt werden kann;
7. die Bedingungen, nach denen Ansprüche aus dem Bausparvertrag abgetreten oder verpfändet werden können oder ein Bausparvertrag gekündigt werden kann, sowie die Rechtsfolgen, die sich aus der Kündigung des Bausparvertrages oder aus einer vereinfachten Abwicklung der Bausparverträge ergeben;
8. das zuständige Gericht oder einen Schiedsvertrag;
9. den Abschluss von Lebensversicherungen auf den Todesfall, die Höhe der Versicherungssumme und die vom Bausparer hierfür zu zahlenden Versicherungsbeiträge sowie die Möglichkeit der Anrechnung bereits bestehender Lebensversicherungen, wenn der Bausparer zum Abschluss einer solchen Versicherung verpflichtet ist.

## § 6 Zweckbindung der Bausparmittel

**(1)** Zuteilungsmittel, insbesondere Bauspareinlagen und Tilgungsleistungen auf Bauspardarlehen, dürfen vorbehaltlich des § 4 Abs. 3 nur für das Bauspargeschäft und zur Rückzahlung fremder Gelder, die der Zuteilungsmasse zugeführt worden sind, sowie nach Maßgabe einer nach § 10 zu erlassenden Rechtsverordnung zur Gewährung von Darlehen nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 verwendet werden; sie sind mit dem Ziel gleichmäßiger, möglichst kurzer Wartezeiten einzusetzen. Erträge aus einer Anlage der Zuteilungsmittel, die vorübergehend nicht zugeteilt werden können, weil Bausparverträge die Zuteilungsvoraussetzungen nicht erfüllen, müssen in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen dem Zinsertrag aus der Zwischenanlage der Zuteilungsmittel und dem Zinsertrag, der sich bei Anlage der Zuteilungsmittel in Bauspardarlehen ergeben hätte, einem zur Wahrung der Belange der Bausparer bestimmten Sonderposten "Fonds zur baupartechnischen Absicherung" zugeführt werden. Die Bausparkasse darf am Ende eines Geschäftsjahres diesen Sonderposten auflösen, soweit er zu diesem Zeitpunkt drei vom Hundert der Bauspareinlagen übersteigt.

**(2)** Forderungen aus Bauspardarlehen und die ihrer Sicherung dienenden Grundpfandrechte und sonstigen Sicherheiten dürfen nur für das Bauspargeschäft und die in § 4 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Geschäfte veräußert, beliehen oder verpfändet werden. Das gleiche gilt für Forderungen aus Darlehen im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 und die ihrer Sicherheit dienenden Grundpfandrechte und sonstigen Sicherheiten.

### § 6a Vermeidung von Währungsrisiken

Die Bausparkasse hat mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um Währungsrisiken aus ihrem Geschäftsbetrieb zu vermeiden. Sie muss insbesondere für Bausparverträge, die in fremden Währungen oder in Rechnungseinheiten zu erfüllen sind, jeweils getrennte Zuteilungsmassen bilden und soll für die währungskongruente Verwendung der Zuteilungsmittel und der verfügbaren Gelder sorgen. Die Bundesanstalt kann im Einzelfall von der Pflicht zur Bildung getrennter Zuteilungsmassen befreien, wenn dadurch die Belange der Bausparer nicht erheblich beeinträchtigt werden.

## § 7 Sicherung der Forderungen aus Darlehen

**(1)** Forderungen aus Bauspardarlehen und aus Darlehen nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 sowie Forderungen aus Darlehen nach § 4 Abs. 1 Nr. 1, soweit diese nicht durch Abtretung von Rechten aus Bausparverträgen gesichert werden, sind durch Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden an einem inländischen Pfandobjekt zu sichern. Der Bestellung einer Grundschuld steht gleich der Anspruch einer Bausparkasse gegen ein Kreditinstitut auf Abtretung oder Teilabtretung einer Grundschuld, die von dem Kreditinstitut treuhänderisch zugunsten der Bausparkasse verwaltet wird. Die Beleihung darf ohne ausreichende zusätzliche Sicherheit die ersten vier Fünftel des Beleihungswertes des Pfandobjektes nicht übersteigen.

**(2)** Forderungen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 können auch durch die Bestellung von Grundpfandrechten an einem Pfandobjekt in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaften oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in der Schweiz gesichert werden, wenn das Grundpfandrecht von Finanzinstituten in diesem Mitgliedstaat oder Vertragsstaat üblicherweise zur Sicherung von Forderungen aus Wohnungsbaudarlehen vereinbart wird.

**(2a)** Forderungen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 können auch durch die Bestellung von Grundpfandrechten an einem Pfandobjekt in anderen als den in Absatz 2 erfassten europäischen Staaten gesichert werden, sofern

1. der Staat Vollmitglied der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung ist,
2. das Grundpfandrecht in diesem Staat die Rückzahlung und Verzinsung der Forderungen sicherstellt und
3. der Gesamtbetrag dieser Beleihung das haftende Eigenkapital der Bausparkasse nicht übersteigt.

**(3)** Von einer Sicherung durch Grundpfandrechte kann abgesehen werden, wenn ausreichende anderweitige Sicherheiten gestellt werden (Ersatzsicherheiten).

**(4)** Von einer Sicherung durch Grundpfandrechte oder durch Ersatzsicherheiten kann abgesehen werden, wenn

1. der Darlehensnehmer sich gegenüber der Bausparkasse verpflichtet, eine mögliche Sicherung durch Grundpfandrechte nicht durch eine Verpfändung des als Pfandobjekt in Betracht kommenden Gegenstandes für eine andere Verbindlichkeit oder durch seine Veräußerung zu verhindern oder
2. bei einem Bauspardarlehen oder einem Darlehen nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 eine Sicherung wegen der geringen Höhe des Darlehensbetrages nicht erforderlich erscheint.

**(5)** Von einer Sicherung kann abgesehen werden bei der Gewährung von Darlehen an

1. inländische Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts,
2. die Europäischen Gemeinschaften, ihre Mitgliedstaaten, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum und die Europäische Investitionsbank,
3. Regionalregierungen und örtliche Gebietskörperschaften der anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaften oder der anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, für die nach Artikel 7 der Richtlinie des Rates vom 18. Dezember 1989 über einen Solvabilitätskoeffizienten für Kreditinstitute die Gewichtung Null bekannt gegeben worden ist,
4. andere Darlehensnehmer, wenn für die Darlehen eine der in den Nummern 1 bis 3 bezeichneten Stellen die Gewährleistung übernommen hat.

**(6)** Die Bundesanstalt kann zulassen, dass Pfandobjekte beliehen werden, die außerhalb der in den Absätzen 2 und 2a erfassten Staaten beliehen sind, wenn das zu bestellende Grundpfandrecht oder zusätzliche Sicherheiten eine Ausnahme gerechtfertigt erscheinen lassen.

**(7)** Der bei der Beleihung angenommene Wert des Pfandobjektes (Beleihungswert) darf den Verkehrswert nicht übersteigen. Bei der Feststellung des Beleihungswertes sind nur die dauernden Eigenschaften des Pfandobjektes und der Ertrag zu berücksichtigen, den das Pfandobjekt bei ordnungsgemäßer Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann.

## § 8 Versagung und Rücknahme der Erlaubnis

**(1)** Die Erlaubnis, Geschäfte einer Bausparkasse zu betreiben, darf außer aus den in § 33 Abs. 1 des Gesetzes über das Kreditwesen genannten Gründen auch dann versagt werden, wenn die Allgemeinen Geschäftsgrundsätze oder die Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge

1. die Erfüllbarkeit der Bausparverträge nicht dauerhaft gewährleistet erscheinen lassen, insbesondere weil die einzelnen Bausparverträge, bezogen auf ihre gesamte Laufzeit, kein angemessenes Verhältnis zwischen

den Leistungen der Bausparer und denen der Bausparkasse (individuelles Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis) aufweisen oder

2. Spar- und Tilgungsleistungen oder andere Verpflichtungen vorsehen, welche die Zuteilung der Bausparverträge unangemessen hinausschieben, zu unangemessen langen Vertragslaufzeiten führen oder sonstige Belange der Bausparer nicht ausreichend wahren.

**(2)** Die Bundesanstalt kann die Erlaubnis außer aus den in § 35 Abs. 2 des Gesetzes über das Kreditwesen bezeichneten Gründen auch dann zurücknehmen, wenn ihm Tatsachen bekannt werden, die die Versagung der Erlaubnis nach Absatz 1 rechtfertigen würden und die Belange der Bausparer nicht durch andere Maßnahmen nach diesem Gesetz oder dem Gesetz über das Kreditwesen ausreichend gewahrt werden können.

## § 9 Änderung der Allgemeinen Geschäftsgrundsätze und der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge

**(1)** Änderungen und Ergänzungen der Allgemeinen Geschäftsgrundsätze und der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge, welche die in § 5 Abs. 2 und 3 Nr. 1, 2, 4 bis 9 aufgeführten Bestimmungen betreffen, sowie die Allgemeinen Geschäftsgrundsätze und die Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge, die neuen Bauspartarifen zugrunde gelegt werden sollen, bedürfen der Genehmigung der Bundesanstalt; § 37 Abs. 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes ist anzuwenden. Die Genehmigung kann auch mit Wirkung für bestehende Verträge erteilt werden, sofern die Änderungen und Ergänzungen zur hinreichenden Wahrung der Belange der Bausparer erforderlich erscheinen. Für die Versagung der Genehmigung gilt § 8 Abs. 1 entsprechend. Sonstige Änderungen und Ergänzungen sind der Bundesanstalt mindestens drei Monate vor ihrem Inkrafttreten anzuzeigen.

**(2)** Erscheint die Erfüllung der von der Bausparkasse in den Bausparverträgen übernommenen Verpflichtungen nicht mehr gewährleistet, so kann die Bundesanstalt verlangen, dass die Bausparkasse die Allgemeinen Geschäftsgrundsätze und die Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge ändert. Unter der gleichen Voraussetzung kann die Bundesanstalt, unbeschadet ihrer Befugnisse nach § 46 Abs. 1 des Gesetzes über das Kreditwesen, der Bausparkasse den Abschluss neuer Verträge verbieten.

## § 10 Erlass von Rechtsverordnungen

Im Interesse der Erfüllung der Verpflichtungen der Bausparkassen gegenüber ihren Gläubigern, insbesondere zur Sicherung der ihnen anvertrauten Vermögenswerte und einer ausreichenden Zahlungsbereitschaft für die Zuteilung der Bausparsummen sowie zur dauerhaften Aufrechterhaltung einer möglichst gleichmäßigen Zuteilungsfolge kann der Bundesminister der Finanzen nach Anhörung der Deutschen Bundesbank und der Spitzenverbände der Bausparkassen durch Rechtsverordnung Vorschriften erlassen über

1. die vorübergehende Anlage der für die Zuteilung angesammelten und der bereits zugeteilten, aber von den Bausparern noch nicht in Anspruch genommenen Beträge;
2. den zulässigen Anteil von Bausparverträgen, die einen in der Rechtsverordnung festzusetzenden Betrag übersteigen (Großbausparverträge), am gesamten nicht zugeteilten Vertragssummenbestand der Bausparverträge einer Bausparkasse und den zulässigen Anteil von Großbausparverträgen, die innerhalb eines Kalenderjahres abgeschlossen werden, an der gesamten Vertragssumme der in diesem Jahr von der Bausparkasse abgeschlossenen Bausparverträge; dabei gelten die innerhalb von zwölf Monaten abgeschlossenen Verträge eines Bausparers als ein Vertrag; auf die zulässigen Anteile von Großbausparverträgen sind die Bausparverträge,

auf die der Bausparer die nach den Allgemeinen Geschäftsgrundsätzen für eine Zuteilung erforderliche Mindestansparsumme innerhalb des ersten Jahres nach Vertragsabschluss eingezahlt hat, anzurechnen;

3. die Voraussetzungen für die Gewährung von Darlehen, die der Finanzierung von Bauvorhaben mit gewerblichem Charakter dienen, und den zulässigen Anteil solcher Darlehen am Gesamtbestand der Forderungen aus Darlehen einer Bausparkasse; der Anteil darf höchstens auf drei vom Hundert festgesetzt werden;
4. Vomhundertsätze des haftenden Eigenkapitals der Bausparkassen, bis zu denen Darlehen nach § 4 Abs. 1 Nr. 7 insgesamt sowie an ein Unternehmen gewährt werden dürfen;
5. den zulässigen Anteil von Darlehen, für die Ersatzsicherheiten gestellt werden, am Gesamtbestand der Forderungen aus Darlehen einer Bausparkasse;
6. den Betrag, bis zu dem eine Bausparkasse im Einzelfall Darlehen gegen Abgabe einer Verpflichtungserklärung oder ohne eine solche Verpflichtung nach § 7 Abs. 4 gewähren darf, sowie den zulässigen Anteil solcher Darlehen am Gesamtbestand der Forderungen aus Darlehen einer Bausparkasse;
7. die Mindestvoraussetzungen für die Zuteilung zur Gewährleistung eines angemessenen individuellen Sparer-Kassen-Leistungsverhältnisses, insbesondere die Mindestansparung und die Bemessung einer Mindestbewertungszahl;
8. die Einzelheiten der Ermittlung der Mehrerträge nach § 6 Abs. 1 und ihrer Zuführung zum Sonderposten "Fonds zur bauspartechnischen Absicherung";
9. die Voraussetzungen, unter denen dieser Sonderposten bezüglich der nach § 6 Abs. 1 zugeführten Mehrerträge aufgelöst werden darf und spätestens aufzulösen ist;
10. eine bis zum 31. Dezember 1995 befristete Übergangsregelung für die vereinfachte Festlegung der Mindestvoraussetzungen für die Zuteilung zur Gewährleistung eines angemessenen individuellen Sparer-Kassen-Leistungsverhältnisses für die am 1. Januar 1991 angebotenen Bauspartarife.

Der Bundesminister der Finanzen kann diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Bundesanstalt übertragen.

## § 11 Abberufung von Geschäftsleitern

Die Bundesanstalt kann die Abberufung des Geschäftsleiters einer Bausparkasse außer aus den in § 36 des Gesetzes über das Kreditwesen bezeichneten Gründen auch dann verlangen, wenn dieser vorsätzlich oder leichtfertig gegen die Bestimmungen dieses Gesetzes, die zu seiner Durchführung erlassenen Verordnungen, gegen Anordnungen der Bundesanstalt oder gegen die in § 5 Abs. 2 und 3 bezeichneten Bestimmungen der Allgemeinen Geschäftsgrundsätze oder der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge verstoßen hat und trotz Verwarnung durch die Bundesanstalt dieses Verhalten fortsetzt.

## § 12 Vertrauensmann

**(1)** Die Bundesanstalt bestellt bei jeder Bausparkasse einen Vertrauensmann. Vor der Bestellung ist die Bausparkasse und, soweit eine andere staatliche Aufsicht nach § 3 Abs. 2 besteht, auch die für diese Aufsicht zuständige Behörde zu hören. Die Bestellung kann jederzeit widerrufen werden.

**(2)** Der Vertrauensmann hat darauf zu achten, dass die Bestimmungen der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge über das Zuteilungsverfahren eingehalten werden.

**(3)** Der Vertrauensmann ist befugt, die Bücher und Schriften der Bausparkasse einzusehen, soweit sie sich auf das Zuteilungsverfahren beziehen. Bei Streitigkeiten zwischen der Bausparkasse und dem Vertrauensmann über dessen Obliegenheiten entscheidet die Bundesanstalt.

**(4)** Der Vertrauensmann teilt der Bundesanstalt seine Feststellungen und Beobachtungen mit. Er ist an Weisungen der Bundesanstalt nicht gebunden.

**(5)** Der Vertrauensmann erhält von der Bundesanstalt eine angemessene Vergütung; diese ist von der Bausparkasse in sinngemäßer Anwendung des § 51 Abs. 3 des Gesetzes über das Kreditwesen gesondert zu erstatten.

### § 13 Besondere Pflichten des Prüfers

Bei der Prüfung des Jahresabschlusses einer Bausparkasse hat der Prüfer auch festzustellen, ob

1. die Bausparsummen den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge entsprechend zugeteilt worden sind,
2. die Bausparkasse die in § 5 Abs. 2 Nr. 2 bezeichnete Bestimmung der Allgemeinen Geschäftsgrundsätze und die in § 5 Abs. 3 Nr. 5 bezeichnete Bestimmung der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge eingehalten hat und
3. die Vorschriften einer nach § 10 erlassenen Rechtsverordnung beachtet worden sind.

Das Ergebnis ist in den Prüfungsbericht aufzunehmen.

### § 14 Bestandsübertragung

**(1)** Ein Vertrag, durch den der Bestand einer Bausparkasse an Bausparverträgen mit den zugehörigen Aktiven und Passiven auf eine andere Bausparkasse oder auf mehrere andere Bausparkassen ganz oder teilweise übertragen werden soll, bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt. Die Genehmigung ist von der Bundesanstalt im Bundesanzeiger zu veröffentlichen; sie gilt mit der Veröffentlichung den Bausparern als bekannt gegeben. Die Rechte und Pflichten der übertragenden Bausparkasse aus den Bausparverträgen gehen mit der Genehmigung auch im Verhältnis zu den Bausparern auf die übernehmende Bausparkasse über; § 415 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Übertragung die Belange der Bausparern der übertragenden oder der übernehmenden Bausparkasse gefährdet werden.

**(2)** Der Vertrag bedarf der Schriftform.

### § 15 Zahlungsverbot, Zustimmung zur vereinfachten Abwicklung

Besteht Gefahr für die Erfüllung der Verpflichtungen einer Bausparkasse und erscheint die Vermeidung des Insolvenzverfahrens unter Abwägung der Interessen der Bausparern und der übrigen Gläubiger geboten, so kann die Bundesanstalt alle Arten von Zahlungen einstweilen verbieten. Unter den gleichen Voraussetzungen kann die Bundesanstalt auch einer vereinfachten Abwicklung (§ 5 Abs. 2 Nr. 7) zustimmen. Die Vorschriften der Insolvenzordnung zum Schutz von Zahlungs- und Wertpapierliefer- und -abrechnungssystemem sowie von dinglichen Sicherheiten der Zentralbanken und von Finanzsicherheiten finden entsprechend Anwendung.

## § 16 Bezeichnung "Bausparkasse"

**(1)** Die Bezeichnung "Bausparkasse" oder eine Bezeichnung, in der das Wort "Bausparkasse" oder der Wortstamm "Bauspar" enthalten ist, dürfen in der Firma, als Zusatz zur Firma, zur Bezeichnung des Geschäftszweckes oder zu Werbezwecken nur Unternehmen führen, die die Erlaubnis zum Betreiben der Geschäfte einer Bausparkasse besitzen.

**(2)** Absatz 1 gilt nicht für Unternehmen, die das Wort "Bausparkasse" oder eine Bezeichnung, in der das Wort "Bausparkasse" oder den Wortstamm "Bauspar" enthalten ist, in einem Zusammenhang führen, der den Anschein ausschließt, dass sie Bauspargeschäfte betreiben.

**(3)** Die Vorschriften der §§ 42 und 43 des Gesetzes über das Kreditwesen gelten entsprechend.

## § 17 Ausnahmen

Auf Bausparkassen, die einer besonderen staatlichen Aufsicht unterliegen, werden die §§ 14 und 15 Satz 1 nicht angewandt.

## § 18 Bestimmungen für bestehende und für neue rechtlich unselbständige Bausparkassen

**(1)** Für Kreditinstitute, die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes das Bauspargeschäft betreiben durften, gilt die nach § 32 des Gesetzes über das Kreditwesen erforderliche Erlaubnis zum Betrieb der für Bausparkassen zulässigen Bankgeschäfte als erteilt. Die in § 35 Abs. 1 des Gesetzes über das Kreditwesen bezeichnete Frist beginnt mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes.

**(2)** Bausparkassen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung betrieben werden durften, dürfen in dieser Rechtsform weiter betrieben werden.

**(3)** Kreditinstitute, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes das Bauspargeschäft durch rechtlich unselbständige Einrichtungen betreiben durften, gelten insoweit als Bausparkassen. Sie haben das Vermögen der Bausparkasse getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu verwalten, für die Bausparkasse einen gesonderten Jahresabschluss aufzustellen sowie einen besonderen Geschäftsbericht zu erstatten. Die Vorschriften über die Prüfung der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichts der Kreditinstitute gelten sinngemäß. Der auf die Bausparkasse entfallende, in dem gesonderten Jahresabschluss ausgewiesene Anteil am haftenden Eigenkapital des Kreditinstituts gilt als haftendes Eigenkapital der Bausparkasse.

**(4)** Auf Bausparkassen, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes andere als die nach § 4 zulässigen Geschäfte oder Geschäfte in einem weiteren als dem nach den §§ 4, 6 und 7 sowie nach den Rechtsverordnungen gemäß § 10 zulässigen Umfang betrieben haben, sind diese Vorschriften nicht anzuwenden, soweit bereits abgeschlossene Verträge betroffen werden. Die Bundesanstalt kann eine angemessene Frist für die Abwicklung dieser Geschäfte festsetzen.

**(5)** Absatz 3 gilt entsprechend auch für solche Kreditinstitute, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes das Bauspargeschäft durch rechtlich unselbständige Einrichtungen betreiben.

## § 19 Überleitungsbestimmungen

**(1)** Die auf dem Gebiet des Bausparwesens bestehenden Rechtsvorschriften sowie die auf Grund der bisherigen Rechtsvorschriften erlassenen Anordnungen bleiben aufrechterhalten, soweit ihnen nicht Bestimmungen dieses Gesetzes oder des Gesetzes über das Kreditwesen entgegenstehen. Rechtsvorschriften, die für

die geschäftliche Betätigung bestimmter Arten von Bausparkassen weitergehende Anforderungen stellen als dieses Gesetz, bleiben unberührt.

**(2)** (aufgehoben)

**(3)** Die Zuständigkeit der Länder für die Bestätigung der Umstellungsrechnung von Bausparkassen, die ihrer besonderen staatlichen Aufsicht unterliegen, bleibt unberührt.

**(4)** Mehrerträge im Sinne des § 6 Abs. 1, die vor dem 1. Januar 2001 anfallen, müssen mindestens zu sechzig vom Hundert in den Sonderposten "Fonds zur baupartechnischen Absicherung" eingestellt werden. Mehrerträge im Sinne des § 6 Abs. 1 brauchen nicht in den Sonderposten "Fonds zur baupartechnischen Absicherung" eingestellt zu werden, sofern die Zuteilungsmittel, die vorübergehend nicht zugeteilt werden können, aus Bausparverträgen herrühren, die vor dem 1. Januar 1991 abgeschlossen worden sind.

**(5)** Die Bausparkasse darf abweichend von § 4 Abs. 1 Nr. 6 Satz 1 Beteiligungen an einem Unternehmen über den dritten Teil des Nennbetrages aller Anteile dieses Unternehmens hinaus halten, wenn sie diese Beteiligungen vor dem 31. Mai 1990 zulässigerweise übernommen oder erworben hat.

§ 20 (Änderung und Aufhebung von Rechtsvorschriften)

§ 21 (Inkrafttreten)

# Verordnung zum Schutz der Gläubiger von Bausparkassen (Bausparkassen-Verordnung)

---

Vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2947), zuletzt geändert durch die am 3. Dezember 1999 in Kraft getretene zweite Verordnung zur Änderung der Bausparkassen-Verordnung vom 2. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2394) sowie durch Artikel 3 Abs. 16 des am 1. Januar 2002 in Kraft getretenen Gesetzes zur Änderung des Versicherungsaufsichtsgesetzes, insbesondere zur Durchführung der EG-Richtlinie 98/78/EG vom 27. Oktober 1998 über die zusätzliche Beaufsichtigung der einer Versicherungsgruppe angehörenden Versicherungsunternehmen sowie zur Umstellung von Vorschriften auf Euro vom 21. Dezember 2000 (BGBl. I S. 1857), zuletzt geändert durch die Dritte Verordnung zur Änderung der Bausparkassen-Verordnung vom 24. April 2009 (BGBl. I 2009 S. 999)

Auf Grund des § 10 des Gesetzes über Bausparkassen vom 16. November 1972 (BGBl. I S. 2097), der durch Artikel 1 Nr. 10 des Gesetzes vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2770) geändert worden ist, in Verbindung mit § 1 der Verordnung zur Übertragung der Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen nach § 10 Satz 1 des Gesetzes über Bausparkassen auf das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen von 8. Januar 1973 (BGBl. I S. 17) verordnet das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen nach Anhörung der Deutschen Bundesbank und der Spitzenverbände der Bausparkassen:

## § 1 Vorfinanzierungs- und Zwischenkredite aus Zuteilungsmitteln

**(1)** Die für die Zuteilung angesammelten und die bereits zugeteilten, aber von den Bausparern noch nicht in Anspruch genommenen Beträge dürfen bis zu 70 von Hundert vorübergehend zur Gewährung von Darlehen nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Bausparkassen verwendet werden. Darlehen zur Vorfinanzierung von Leistungen auf solche Bausparverträge, bei denen die für eine Zuteilung erforderliche Mindestansparsumme noch nicht eingezahlt ist, dürfen 25 vom Hundert des nach Satz 1 zulässigen Darlehensvolumens nicht übersteigen.

**(2)** Auf die nach Absatz 1 zulässigen Kontingente von Darlehen sind die rechtsverbindlich zugesagten Darlehen dieser Art jeweils zu 50 vom Hundert anzurechnen.

**(3)** Die Darlehen gemäß den Absätzen 1 und 2 dürfen eine voraussichtliche Laufzeit bis zu 48 Monaten haben. Darlehen, die eine voraussichtliche Laufzeit von mehr als 36 Monaten haben, dürfen 25 vom Hundert des Kontingents nach Absatz 1 Satz 1 nicht überschreiten.

**(4)** Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen kann auf Antrag in besonderen Fällen Ausnahmen von den Absätzen 1 bis 3 zulassen.

## § 2 Großbausparverträge

**(1)** Großbausparverträge sind Bausparverträge, bei denen die Bausparsumme den Betrag von 300.000 Euro übersteigt. Die innerhalb von zwölf Monaten abgeschlossenen Bausparverträge eines Bausparers gelten dabei als ein Vertrag.

**(2)** Der Anteil der nicht zugeteilten Großbausparverträge am gesamten nicht zugeteilten Bausparsummenbestand der Bausparverträge einer Bausparkasse darf nicht höher als 15 vom Hundert sein.

**(3)** Der Anteil von Großbausparverträge, die innerhalb eines Kalenderjahres abgeschlossen werden, an der gesamten Bausparsumme der in diesem Jahr von der Bausparkasse abgeschlossenen Bausparverträge darf nicht höher als 30 vom Hundert sein.

**(4)** Auf die nach den Absätzen 2 und 3 zulässigen Anteile von Großbausparverträgen sind die Bausparverträge anzurechnen, auf die der Bausparer die für eine Zuteilung erforderliche Mindestansparsumme innerhalb des ersten Jahres nach Vertragsabschluss eingezahlt hat.

### § 3 Gewerbliche Finanzierungen

Der Anteil von Darlehen, die der Finanzierung von Bauvorhaben mit gewerblichem Charakter dienen, darf 3 vom Hundert des Gesamtbestandes der Forderungen aus Darlehen einer Bausparkasse nicht übersteigen.

### § 4 Darlehen an Beteiligungsunternehmen

**(1)** Darlehen nach § 4 Abs. 1 Nr. 7 des Gesetzes über Bausparkassen dürfen insgesamt bis zu 60 vom Hundert des haftenden Eigenkapitals der Bausparkasse gewährt werden.

**(2)** Einem einzelnen Unternehmen, an dem die Bausparkasse beteiligt ist, dürfen Darlehen der in Absatz 1 genannten Art insgesamt bis zu 20 vom Hundert des haftenden Eigenkapitals der Bausparkasse gewährt werden.

### § 5 Ersatzsicherheiten

(weggefallen)

### § 6 Darlehen gegen Verpflichtungserklärung, Blankodarlehen

**(1)** Darlehen gegen Abgabe einer Verpflichtungserklärung nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 des Gesetzes über Bausparkassen oder ohne Sicherung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Gesetzes über Bausparkassen dürfen im Einzelfall nur bis zum Betrag von 30.000 Euro gewährt werden.

**(2)** Der Anteil aller Darlehen nach Absatz 1 darf insgesamt 30 vom Hundert am Gesamtbestand der Forderungen aus Darlehen einer Bausparkasse nicht übersteigen.“

### § 6a Begrenzung der Darlehen nach den §§ 5 und 6 Abs. 1

Der Anteil aller Darlehen, für die Ersatzsicherheiten nach § 7 Abs. 3 des Gesetzes über Bausparkassen gestellt werden, sowie der Darlehen nach § 6 Abs. 1 dieser Verordnung darf insgesamt 45 vom Hundert am Gesamtbestand der Forderungen aus Darlehen einer Bausparkasse nicht übersteigen.

### § 7 Zuteilungsvoraussetzungen

**(1)** In die allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge sind Mindestbewertungszahlen oder andere geeignete Zuteilungsvoraussetzungen aufzunehmen, die auf Dauer zu einem kollektiven Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis von mindestens 1,0 führen.

**(2)** Das individuelle Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis muss vorbehaltlich der Absätze 3 und 4 zum Zeitpunkt der Zuteilung mindestens 0,5 betragen. Kann bei der Einführung neuer Tarife oder Tarifmerkmale die voraussichtliche Höhe der wartezeitverkürzenden Faktoren nicht aus Erfahrungswerten für vergleichbare Tarife abgeleitet werden, muss das individuelle Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis außerdem im Falle der Einzahlung des Mindestsparguthabens bei Vertragsabschluss zum Zeitpunkt der Zuteilung mindestens 0,7 betragen.

**(3)** Die Zuteilungsvoraussetzungen können abweichend von Absatz 2 festgesetzt werden, sofern für die in einer Zulassungsmasse geführten Bauspartarife auf Dauer ein kollektives Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis von mindestens 1,0 gewährleistet erscheint.

**(4)** Führen die Zuteilungsvoraussetzungen nicht auf Dauer zu einem kollektiven Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis von mindestens 1,0 oder ergeben sich für das kollektive Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis nicht nur vorübergehend unangemessen hohe Werte, hat die Bausparkasse die Zuteilungsvoraussetzungen unverzüglich entsprechend anzupassen.

**(5)** Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kann auf Antrag in besonderen Fällen Ausnahmen von der Obergrenze des kollektiven Sparer-Kassen-Leistungsverhältnisses zulassen.

**(6)** Die Werte für das kollektive Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis sind dem Bundesaufsichtsamt jährlich für das abgelaufene Kalenderjahr nachzuweisen.

## § 8 Zuführung zum Fonds zur bauspartechnischen Absicherung

**(1)** Die Zuführung zum Fonds zur bauspartechnischen Absicherung erfolgt jährlich zum Ende des Geschäftsjahres und wird aus den Beständen der nach § 6 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über Bausparkassen vorübergehend nicht zuteilbaren Zuteilungsmittel (Schwankungsreserve) zu den Berechnungsterminen für die Ermittlung der verfügbaren Zuteilungsmittel des abgelaufenen Jahres ermittelt. Der Zuführungsbetrag ist aus sechs Zehnteln der jeweiligen Bestände der Schwankungsreserve, multipliziert mit der Differenz aus außerkollektivem Zinssatz und kollektivem Zinssatz, zu errechnen.

**(2)** Der außerkollektive Zinssatz ist wahlweise entweder aus den Zinserträgen der Bausparkasse aus den Geldanlagen nach § 4 Abs. 3 des Gesetzes über Bausparkassen und aus den Erträgen aus Vor- und Zwischenfinanzierungen nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Bausparkassen oder aus der von der Deutschen Bundesbank ermittelten und veröffentlichten Umlaufrendite aller einbezogenen inländischen Inhaberschuldverschreibungen zu errechnen. Die einmal gewählte Methode darf nur aus wichtigem Grund gewechselt werden.

**(3)** Der kollektive Zinssatz ist der mit den summenmäßigen Anteilen der einzelnen Bauspartarifvarianten im nicht zugeteilten Vertragsbestand gewogene Zinssatz für Bauspardarlehen. Bei Tarifvarianten, deren niedrigstes individuelles Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis mindestens 0,8 beträgt, kann statt des Zinssatzes für Bauspardarlehen wahlweise der Zinssatz für Bauspareinlagen zuzüglich 2,75 vom Hundert zum Ansatz gebracht werden.

## § 9 Einsatz des Fonds zur bauspartechnischen Absicherung

**(1)** Die Mittel des Fonds sind einzusetzen, soweit die Zuteilung mit einer Zielbewertungszahl, die für Regelsparer zu einem individuellen Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis von 1,0 führt, ohne Zuführung außerkollektiver Mittel zur Zuteilungsmasse nicht aufrechterhalten werden kann (obere Einsatzbewertungszahl). Für alle Bauspartarife einer Zuteilungsmasse gilt eine in den Allgemeinen Geschäftsgrundsätze zu nennende einheitliche obere Einsatz-Bewertungszahl, die nach den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge derjenigen Bauspartarifvariante zu ermitteln ist, die im nicht zugeteilten Vertragsbestand summenmäßig den größten Anteil hat und deren niedrigstes individuelles Sparer-Kasse-Leistungsverhältnis gleichzeitig weniger als 0,8 beträgt.

**(2)** Die Mittel des Fonds können eingesetzt werden, soweit das nach Absatz 1 ermittelte individuelle Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis 0,8 übersteigen würde (untere Einsatzbewertungszahl).

**(3)** Die Mittel des Fonds können mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vor Erreichen der unteren Einsatz-Bewertungszahl eingesetzt werden, soweit dies zur Abwehr einer dringenden Gefahr für die Aufrechterhaltung der dauerhaften Zuteilungsfähigkeit geboten ist.

**(4)** Die Bausparkasse kann aus dem Fonds den Betrag entnehmen, der sich ergibt, wenn auf die der Zuteilungsmasse zugeführten außerkollektiven Mittel ein Zinssatz

angewendet wird, der dem Unterschiedsbetrag aus dem effektiven Jahreszins für die zugeführten außerkollektiven Mittel und dem kollektiven Zinssatz (§ 8 Abs. 3) entspricht.

**(5)** Löst die Bausparkasse in einem Geschäftsjahr einen Teil der den steuerlichen Gewinn mindernden Zuteilungsrücklage auf, kann sie dem Fonds einen Betrag in Höhe von bis zu vier Zehnteln des aufgelösten Teils der Zuteilungsrücklage entnehmen.

§ 10 (Übergangsregelung)

§ 11 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)