

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 historische 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:	
Bausparkassengesetz	19
Bausparkassen-Verordnung	31

Stand der Information: August 2016

Vorwort

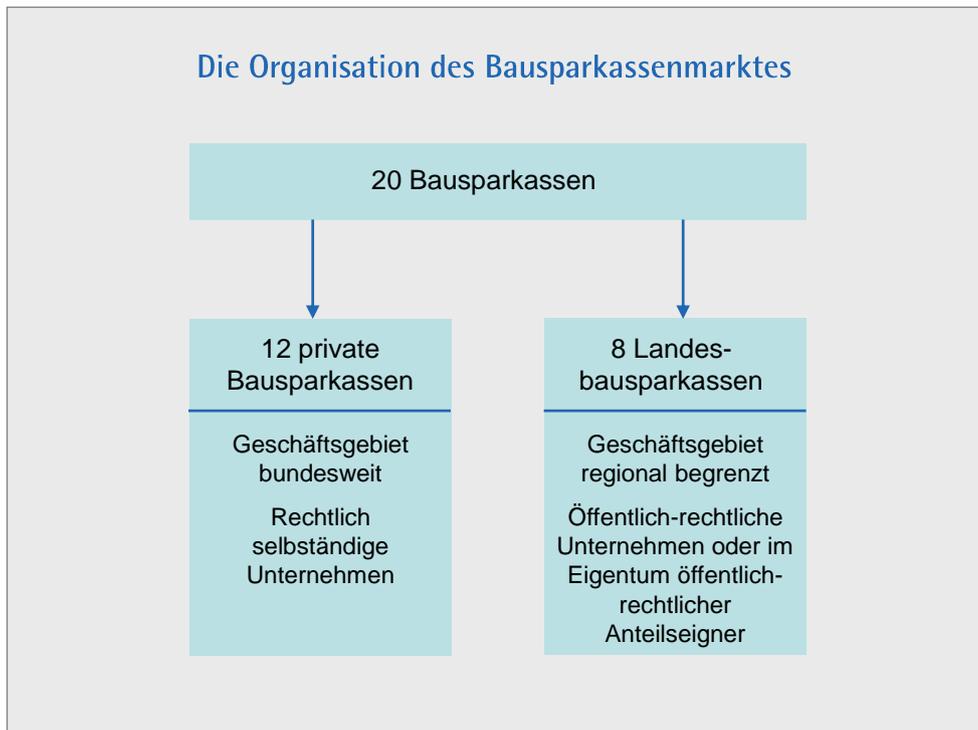
Die Bildung von Wohneigentum ist einer der entscheidenden Schlüssel für Entwicklung und Wohlstand. Wohneigentum liefert den unbedingt notwendigen Raum für eine eigenverantwortliche Gestaltung des persönlichen Lebens. Es spornt zu Eigeninitiative an. Umgekehrt entwickeln Menschen, die im Wohneigentum 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 langfristiger 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 20 Bausparkassen tätig. Die acht Landesbausparkassen arbeiten in ihren regionalen Teilmärkten, während jede der 12 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.

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 historische Grundgedanke des Bausparens

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

Der historische Grundgedanke des Systems basiert auf einem sozialemischen Gedankengut. Er lässt sich an einem einfachen Beispiel darstellen. Dieses verdeutlicht die Vorteile dieser Solidargemeinschaft für den Fall, dass Bauwillige keinen Zugang zu Bankkrediten haben, wie das früher auch in Deutschland galt und heute immer noch in vielen Entwicklungs- und Schwellenländern gilt:

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.

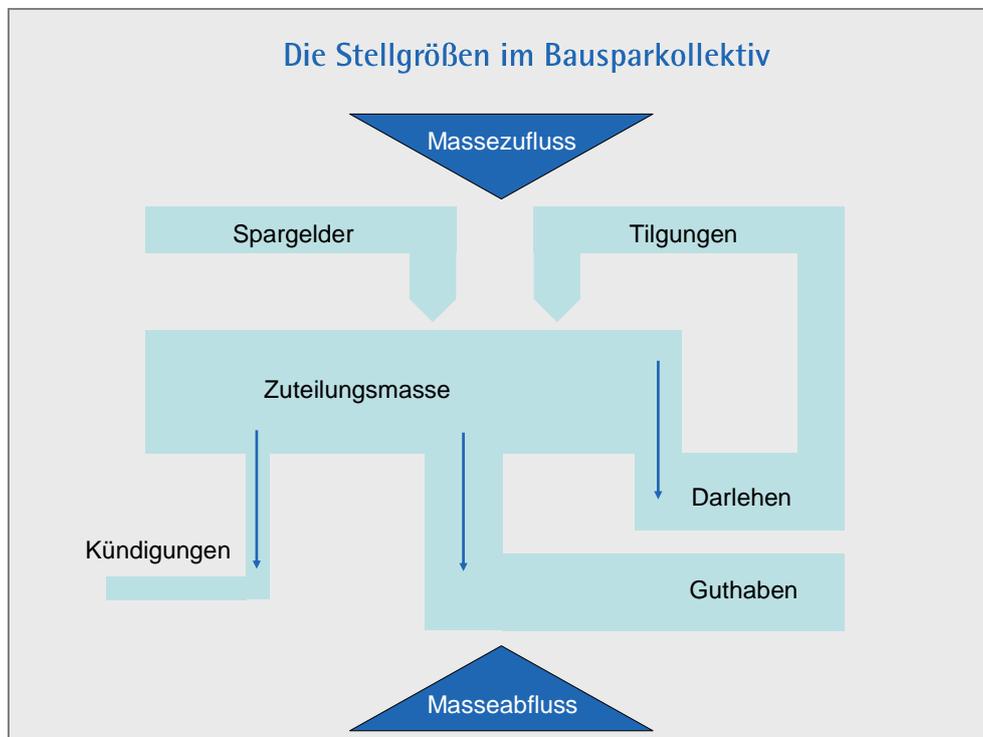
Im zweiten Jahr kann dann der Zweite bauen, wobei sich seine Finanzierungsmittel zusammensetzen aus neun Sparraten und einer Tilgungsrate des Bauherrn, der im ersten Jahr bereits sein Bauvorhaben realisieren konnte.

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.

Diese Vorteile trugen erheblich dazu bei, die Wohnungsnot in Deutschland in den 1920er Jahren zu überwinden. Heute stehen im Mittelpunkt des Konzepts der sichere Erwerb eigener vier Wände und deren nachhaltige Finanzierbarkeit.

Das Zuteilungssystem

Es liegt auf der Hand, dass das Bauspargeschäft bei über 30 Millionen Verträgen nicht so kontinuierlich wie im historischen Grundmodell verläuft und genau gesteuert werden muss. Die Zahl der abgeschlossenen Bausparverträge schwankt je nach Konjunkturlage bzw. Einkommensentwicklung, so dass der Mittelzufluss zum Bausparkollektiv ungleichmäßig ist. 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

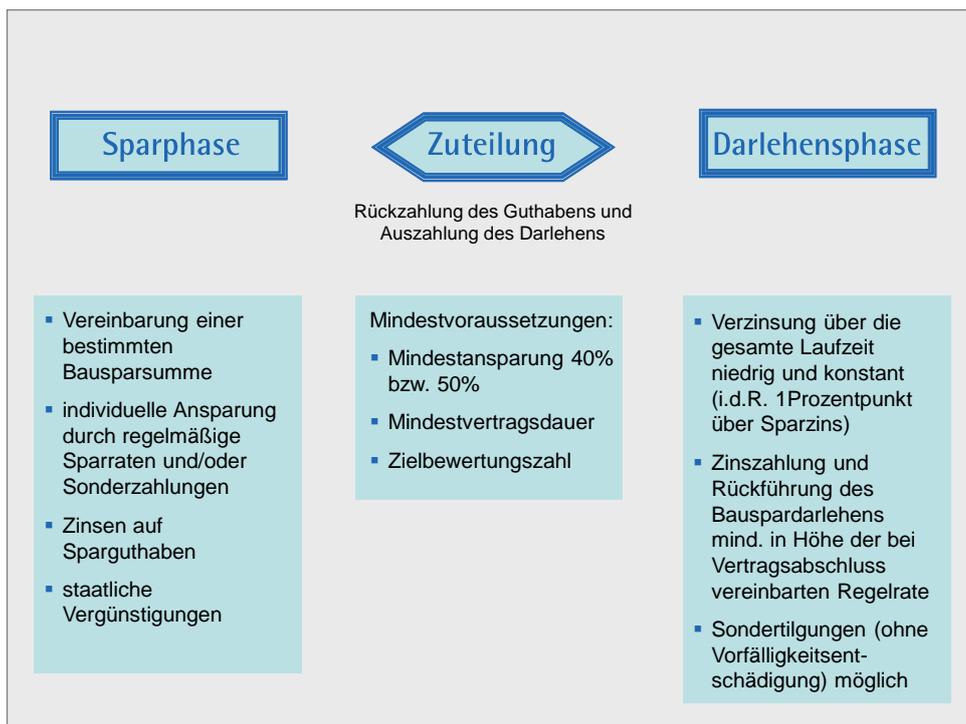
Der Ablauf des Bausparens gliedert sich in vier Phasen: die Abschlussphase, die Sparphase, die Zuteilungs- und die Darlehensphase.

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 aktuell in der Regel zwischen 1,5 % und 3,5 %. 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 3,5 % 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 29. Dezember 2015. 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 bauspartechischen Absicherung“, der u.a. 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.

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

Preisangabenverordnung

- Regelungen zur Werbung von Darlehensverträgen
- Regelungen zur Berechnung des effektiven Jahreszinses

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 3,5 % 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 eine Vorfälligkeitsentschädigung 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 Erstrangdarlehen 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.

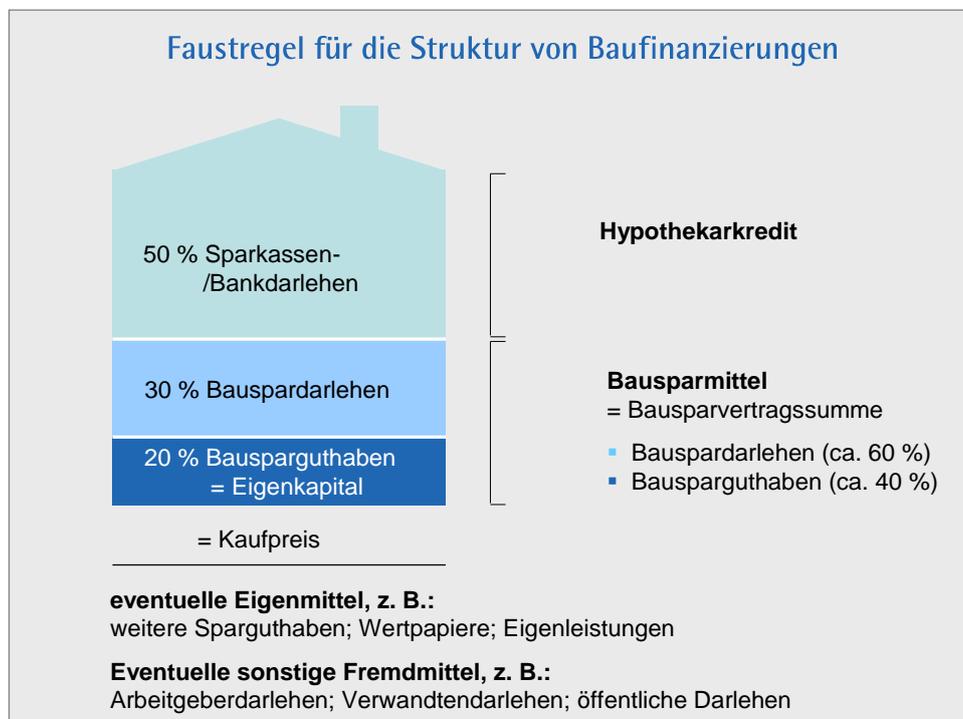
Die wohnungswirtschaftliche Verwendung schließt folgende Maßnahmen ein:

- 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. Systemimmanent liegt darin ein geringes Risiko: Denn Bausparerer 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. 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 876 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
info@efbs-bausparkassen.org

Gesetzliche Grundlagen

Bausparkassengesetz - BauSparkG

Nicht amtlicher Text in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Februar 1991 (BGBl. I S. 454), zuletzt geändert durch Art. 6 Abs. 14 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3395) unter Berücksichtigung der Änderungen der 2. und 3. Lesung des Deutschen Bundestages vom 3. Dezember 2015 bezüglich des Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen (Bundestag Drucksache 18/6903)

§ 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 Absatz 8 des Gesetzes vom 1. April 2015 (BGBl. I S. 434), in der jeweils geltenden Fassung abgeschlossen werden. Jeder Bausparer einer Bausparkasse ist Mitglied einer Zweckspargemeinschaft (Kollektiv).

(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 und der Erwerb gewerblicher Bau-

werke, wenn sie dazu bestimmt sind, zur Versorgung von Wohngebieten beizutragen.

(4) Die kollektiv bedingte Zinsspanne ist der Quotient aus dem kollektiv bedingten Zinsüberschuss und dem Jahresdurchschnittsbestand an Bauspareinlagen. Der kollektiv bedingte Zinsüberschuss ist die Summe der Erträge aus Bauspardarlehen und der nicht in Bauspardarlehen angelegten Bauspareinlagen abzüglich des Zinsaufwands für Bauspareinlagen.

(5) Zuteilung ist die Bereitstellung des Bausparguthabens und des Bauspardarlehens aus der zur Verfügung stehenden Zuteilungsmasse nach Erreichen der vertraglich vereinbarten Zuteilungsvoraussetzungen.

(6) Zuteilungsmasse ist die Summe aus den Bauspareinlagen, den Mitteln, die zur Gewährung von Bauspardarlehen zugeführt worden sind, und dem Fonds zur baupartechnischen Absicherung im Sinne des § 6 Absatz 2, abzüglich der Summe der gewährten Bauspardarlehen.

(7) Kollektivmittel sind die Summe aus Bauspareinlagen und dem Fonds zur baupartechnischen Absicherung im Sinne des § 6 Absatz 2.

(8) Wartezeit ist der Zeitraum vom Beginn des Bausparvertrages bis zur Zuteilung.

(9) Aufsichtsbehörde ist die Behörde im Sinne des § 1 Absatz 5 des Kreditwesengesetzes.“

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

§ 2 Zulassung zum Geschäftsbetrieb; Rechtsform

(1) Wer das Bauspargeschäft betreiben will, bedarf der schriftlichen oder elektronischen Erlaubnis der Aufsichtsbehörde. Zusätzlich zu den in § 32 des Kreditwesengesetzes genannten Voraussetzungen setzt die Erteilung der Erlaubnis voraus, dass eine Bausparkasse

1. über ein Kernkapital im Sinne des Artikels 25 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 646/2012 (ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 1) von mindestens 20 Millionen Euro verfügt,
2. geeignete Geschäftsleiter hat, die insbesondere über ausreichende Erfahrungen im Kredit- und Bauspargeschäft verfügen und nicht gleichzeitig Mitglied der Geschäftsleitung eines übergeordneten Unternehmens oder Schwesterunternehmens sind,
3. Allgemeine Geschäftsgrundsätze und Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge formuliert hat, die jeweils den Anforderungen nach § 5 entsprechen,
4. geeignete Regelungen und Instrumente im Sinne des § 8 Absatz 1 zur Steuerung, Überwachung und Kontrolle der Risiken aus dem Bauspargeschäft besitzt,
5. der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt) einen Geschäftsplan vorlegt, in dem sie darlegt, wie sie das Bauspargeschäft regelmäßig und nachhaltig betreiben wird,
6. über den für den regelmäßigen und nachhaltigen Betrieb des Bauspargeschäfts erforderlichen organisatorischen Aufbau verfügt und

7. eine nachhaltige Vertriebstätigkeit sowie deren Kontrolle und Steuerung dauerhaft gewährleistet erscheinen lässt, um durch den ausreichenden Abschluss neuer Bausparverträge (Neugeschäft) eine gleichmäßige und möglichst kurze Wartezeit sicherstellen zu können.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist im Erlaubnis Antrag darzulegen.

(2) Private Bausparkassen dürfen nur in der Rechtsform der Aktiengesellschaft betrieben werden. Die Rechtsform der öffentlich-rechtlichen Bausparkassen wird von den Ländern bestimmt.

(3) Abweichend von § 33 Absatz 3 des Kreditwesengesetzes ist die erforderliche Erlaubnis auch dann zu versagen, wenn die Voraussetzungen nach den Absätzen 1 und 2 nicht vorliegen. Die Bundesanstalt kann die Erlaubnis auch versagen, wenn der Antrag entgegen Absatz 1 Satz 3 keine ausreichenden Angaben oder Unterlagen enthält.

(4) Die Aufsichtsbehörde kann die Erlaubnis außer in den Fällen des § 35 Absatz 2 des Kreditwesengesetzes auch dann aufheben, wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 bis 4, 6 und 7 sowie nach Absatz 2 nicht mehr vorliegen. Ist die Europäische Zentralbank Aufsichtsbehörde, kann die Bundesanstalt ihr nach Maßgabe von Satz 1 und § 35 Absatz 2 und 2a des Kreditwesengesetzes Beschlusssentwürfe nach Artikel 14 Absatz 5 der Verordnung (EU) Nr. 1024/2013 des Rates vom 15. Oktober 2013 zur Übertragung besonderer Aufgaben im Zusammenhang mit der Aufsicht über Kreditinstitute auf die Europäische Zentralbank (ABl. L 287 vom 29.10.2013, S. 63) vorlegen.

(5) Hebt die Aufsichtsbehörde die Erlaubnis für das Bauspargeschäft auf oder erlischt die Erlaubnis nach § 35 Absatz 1 des Kreditwesengesetzes, so ist der gesamte Bestand an Bausparverträgen mit den zugehörigen Aktiva und Passiva gemäß § 14 Absatz 1 auf eine andere Bausparkasse zu übertragen. Soweit zu diesem Zweck erforderlich, sind sonstige Aktiva und Passiva mit zu übertragen, etwa Forderungen aus einer Anlage nach § 4 Absatz 1 Nummer 10 in Verbindung mit § 4 Absatz 3, die zur Gewährung von Bauspardarlehen zugeführten Mittel sowie Verbindlichkeiten aus Geschäften nach § 4 Absatz 1 Nummer 5.

(6) Kommt die Bausparkasse einer Aufforderung der Bundesanstalt zur Übertragung im Sinne des Absatzes 5 innerhalb einer angemessenen Zeit nicht nach, kann die Bundesanstalt die Abwicklung der Geschäfte anordnen. Für Bausparkassen, die keine juristischen Personen des öffentlichen Rechts sind, gilt § 38 Absatz 1 Satz 2 und 3 des Kreditwesengesetzes entsprechend.

(7) Die Regelungen des Sanierungs- und Abwicklungsgesetzes, des Kreditinstitute-Reorganisationsgesetzes und § 48t des Kreditwesengesetzes bleiben jeweils unberührt.

§ 2a Unwirksamkeit von Verträgen oder Absprachen mit beherrschender Wirkung

Verträge und Absprachen, durch die die Leitung einer Bausparkasse ganz oder teilweise einer anderen Person unterstellt wird, sind unwirksam, sofern es sich bei der anderen Person nicht um eine Bausparkasse handelt.

§ 3 Aufsicht

(1) Die Aufsichtsbehörde übt die Aufsicht über die Bausparkassen nach den Vorschriften dieses Gesetzes, des Kreditwesengesetzes und der in § 6 Absatz 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes genannten Gesetze und Verordnungen) 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 Aufsichtsbehörde bestehen.

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

(4) Die Bausparkasse hat die Genehmigungen der Bundesanstalt nach diesem Gesetz schriftlich oder elektronisch zu beantragen. Sie hat dem Antrag jeweils sämtliche Unterlagen und Informationen beizufügen, die zur Beurteilung des Antrags erforderlich sind. Die Bundesanstalt kann die Genehmigung versagen, wenn der Antrag keine ausreichenden Unterlagen oder Informationen enthält.

(5) Bausparkassen haben der Bundesanstalt laufend, mindestens einmal jährlich, über

1. die Erfüllbarkeit der von der Bausparkasse übernommenen Verpflichtungen,
2. den Bestand an Bausparverträgen mit den zugehörigen Aktiva und Passiva,
3. Zuführungen zur Zuteilungsmasse,
4. Zwischenanlagen der Mittel der Zuteilungsmasse,
5. Entnahmen aus der Zuteilungsmasse und
6. die aktuellen Forderungen aus Bauspardarlehen samt ihrer Besicherung

zu berichten (kollektiver Lagebericht). Die Bausparkasse hat im Rahmen des kollektiven Lageberichts gesondert zur Erfüllbarkeit von längerfristigen Verbindlichkeiten Stellung zu nehmen. Der kollektive Lagebericht hat insbesondere Fortschreibungen über die erwartete Entwicklung des Bauspargeschäfts sowie Prognosen weiterer, im Zusammenhang mit dem Bauspargeschäft stehender betriebswirtschaftlicher Größen zu enthalten.

(6) Liegen nach den Ergebnissen der von den Bausparkassen nach den Regelungen des § 8 Absatz 4 zu verwendenden bauspartechnischen Simulationsmodelle die Voraussetzungen des § 2 Absatz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 5 Absatz 4 nicht vor, so hat die Bausparkasse dies unverzüglich der Bundesanstalt anzuzeigen. Die Bausparkasse hat der Bundesanstalt zudem auf Anforderung aktuelle Ergebnisse eines bausparspezifischen Simulationsmodells vorzulegen, sofern dies zur Erfüllung der Aufgaben der Bundesanstalt erforderlich ist.

§ 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 (Vorfinanzierungskredite oder Zwischenfinanzierungskredite);
2. für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen sonstige Gelddarlehen nach Maßgabe des Absatzes 2 gewähren (sonstige Baudarlehen);
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) vorbehaltlich einer Erlaubnis nach § 2 Absatz 1 Satz 1 des Pfandbriefgesetzes Hypothekendarlehen im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 des Pfandbriefgesetzes nach den Bestimmungen des Pfandbriefgesetzes ausgeben,
 - d) sonstige 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 die Regelungen des Absatzes 3 Satz 1 Nummer 8, Satz 2 und 3 bleiben hiervon unberührt;
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;
10. verfügbares Geld nach Maßgabe des Absatzes 3 anlegen;

11. sonstige Geschäfte betreiben, die mit dem Bauspargeschäft oder mit den nach den Nummern 1 bis 10 zulässigen Geschäften in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen, diesem nützlich und allenfalls mit einem geringen Risiko verbunden sind sowie keine neuen Geschäftskreise eröffnen.

(2) Der Gesamtbetrag der Forderungen aus Darlehen nach Absatz 1 Nr. 2 und der Gewährleistungen nach Absatz 1 Nr. 4 darf den Gesamtbetrag der Bauspardarlehen und der Darlehen nach Absatz 1 Nr. 1 nicht übersteigen.

(3) Verfügbares Geld dürfen die Bausparkassen anlegen in

1. Guthaben bei dem einheitlichen Aufsichtsmechanismus nach Artikel 6 der Verordnung (EU) Nr. 1024/2013 oder einer staatlichen Aufsicht unterliegenden Kreditinstituten in der Europäischen Union, in anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in der Schweiz,
2. Namensschuldverschreibungen, die von den in Nummer 1 genannten Kreditinstituten ausgegeben werden,
3. Einlagenzertifikate von den in Nummer 1 genannten Kreditinstituten, sofern diese Papiere eine restliche Laufzeit von höchstens zwölf Monaten haben,
4. Schuldbuchforderungen, unverzinslichen Schatzanweisungen und Schatzwechsell des Bundes, seiner Sondervermögen und der Länder sowie vergleichbaren Schuldtiteln der Europäischen Union, ihrer Mitgliedstaaten oder anderer Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie der Schweiz,
5. Schuldverschreibungen,
 - a) die von einer der in Nummer 4 bezeichneten Stellen ausgegeben wurden,
 - b) für deren Verzinsung und Rückzahlung eine der in Nummer 4 bezeichneten Stellen die Gewährleistung übernommen hat oder
 - c) die zum Handel an einem organisierten Markt nach § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zugelassen sind und bei denen die Erfüllung der Leistungspflichten aus der Schuldverschreibung während der gesamten Laufzeit gewährleistet erscheint;
6. Forderungen aus Gelddarlehen, über die ein Schuldschein ausgestellt wurde, sofern diese Forderungen nach dem Erwerb durch die Bausparkasse mindestens zweimal abgetreten werden können und das Darlehen gewährt wurde,
 - a) einer der in Nummer 4 bezeichneten Stellen, einer anderen regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft im Sinne des Artikels 115 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 eines Mitgliedstaats der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
 - b) geeigneten sonstigen Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts im Inland oder in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in der Schweiz,

- c) Unternehmen, die Wertpapiere ausgegeben haben, die zum Handel an einem organisierten Markt nach § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zugelassen sind, oder
- d) gegen Übernahme der Gewährleistung für die Verzinsung und Rückzahlung durch eine der in Nummer 4 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft oder von einer ausländischen Investmentgesellschaft, die jeweils zum Schutz der Anteilinhaber einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegt, ausgegeben wurden, wenn nach den Vertragsbedingungen oder der Satzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Investmentgesellschaft das Vermögen nur in den Schuldtiteln nach den Nummern 1 bis 6 und 8 sowie in Bankguthaben angelegt werden darf,
- 8. Aktien
 - a) die voll eingezahlt sind und
 - b) die zum Handel zugelassen oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen oder an einer Börse in einem Staat außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums zum Handel zugelassen oder dort an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind.

Die Anlagen nach Satz 1 Nummer 8 dürfen unter Berücksichtigung von Investmentanteilen nach Satz 1 Nummer 7 insgesamt 5 Prozent der Summe der Zuteilungsmasse gemäß § 1 Absatz 6 nicht übersteigen. Die Anlagen nach Satz 1 Nummer 8 bei demselben Unternehmen dürfen unter Berücksichtigung von Investmentanteilen nach Satz 1 Nummer 7 0,2 Prozent der Summe der Zuteilungsmasse gemäß § 1 Absatz 6 nicht übersteigen.

(3a) Soweit eine Bausparkasse im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung in zulässiger Art und Weise sowie in zulässigem Umfang zur Erfüllung von Ansprüchen aus betrieblicher Altersversorgung einem Dritten Vermögensgegenstände überlässt, die ausschließlich der Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen und dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind, unterliegt der Dritte bei der Anlage dieser Vermögensgegenstände nicht den Beschränkungen des Absatzes 3. Die Vermögensgegenstände sind unter Berücksichtigung der Art und Dauer der Altersversorgungsverpflichtungen so anzulegen, dass möglichst große Sicherheit und Rentabilität unter Wahrung angemessener Mischung und Streuung sowie der Liquidität zur Erfüllung der Verbindlichkeiten erreicht wird.

(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 (§ 5 Absatz 4 Nummer 1) und der zugehörigen Wartezeiten;
2. die Zusammensetzung der Zuteilungsmasse, die Zuteilungstermine sowie die Voraussetzungen und die Ermittlung der Reihenfolge für die Zuteilung (Zuteilungsverfahren);
- 2a. die Berechnung Mehrerträge aus der Anlage der Kollektivmittel nach § 1 Absatz 7 sowie die Verwendung des daraus gebildeten Sonderpostens "Fonds zur baupartechnischen 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 wahrende vereinfachte Abwicklung der Bausparverträge im Falle der Einstellung des Geschäftsbetriebes der Bausparkasse oder der Rücknahme der Erlaubnis zum Betrieb einer Bausparkasse durch die Aufsichtsbehörde.

(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.

(4) Die Allgemeinen Geschäftsgrundsätze und die Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge

1. müssen die Erfüllbarkeit der von der Bausparkasse übernommenen Verpflichtungen dauerhaft gewährleistet erscheinen lassen, insbesondere bezogen auf ihre gesamte Laufzeit ein angemessenes Verhältnis zwischen den Leistungen der Bausparer und denen der Bausparkasse (individuelles Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis) aufweisen und
2. dürfen keine Bestimmungen vorsehen, die die Zuteilung unangemessen hinausschieben, zu unangemessen langen Vertragslaufzeiten führen oder sonstige Belange der Bausparer nicht ausreichend wahren.

(5) Legt eine Bausparkasse für die gleiche Zuteilungsmasse Allgemeine Geschäftsgrundsätze und Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge unterschiedlichen Inhalts zugrunde, sind diese so zu gestalten, dass zwischen ihnen eine weitgehende Ausgewogenheit gewährleistet ist. Bei Tarifen, die eine Bausparkasse nicht mehr anbietet, kann hiervon in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

§ 6 Zweckbindung

(1) Die Zuteilungsmasse im Sinne des § 1 Absatz 6 darf nur für das Bauspargeschäft und zur Rückzahlung fremder Gelder, die der Zuteilungsmasse zugeführt worden sind, verwendet werden. Mittel aus der Zuteilungsmasse, die vorübergehend nicht für die Zuteilung verwendet werden können, darf die Bausparkasse zwischenzeitlich

1. nach § 4 Absatz 3 anlegen sowie
2. mit Genehmigung der Bundesanstalt zur Gewährung von Darlehen nach § 4 Absatz 1 Nummer 1 und 2 verwenden, wenn die Bausparkasse auf Grund einer nachhaltig gesicherten Liquidität ihrer Zuteilungsmasse ohne die Zuführung von Eigenmitteln und Fremdmitteln und ohne die Mittel des Fonds zur baupartechnischen Absicherung jederzeit in der Lage ist, Ansprüche auf Auszahlung der Bauspardarlehen und Bauspareinlagen zu befriedigen.

Die Zuteilungsmasse ist mit dem Ziel gleichmäßiger, möglichst kurzer Wartezeiten einzusetzen. Die Bundesanstalt kann eine Genehmigung nach Satz 2 Nummer 2 jederzeit widerrufen, insbesondere wenn die Voraussetzungen des Satzes 2 Nummer 2 nicht mehr vorliegen.

(2) Bausparkassen haben zur Wahrung der Belange der Bausparer einen Sonderposten „Fonds zur baupartechnischen Absicherung“ zu bilden, der Folgendes absichert:

1. die Gewährleistung gleichmäßiger, möglichst kurzer Wartezeiten und
2. die für den nachhaltigen Betrieb des Bauspargeschäfts erforderliche kollektiv bedingte Zinsspanne.

Hierzu müssen Überschüsse aus einer Anlage der Kollektivmittel dem Sonderposten zugeführt werden, und zwar in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen dem erzielten Ertrag aus der Anlage der Kollektivmittel und dem Zinsertrag, der sich bei Anlage der gesamten Kollektivmittel in Bauspardarlehen ergeben hätte (Mehrerträge). Der Sonderposten ist von der Bausparkasse gemäß Satz 1 zu verwenden. Darüber hinaus kann er mit Genehmigung der Bundesanstalt unter hinreichender Wahrung der Belange der Bausparer verwendet werden, wenn dies geeignet und erforderlich erscheint, um ein bauparspezifisches Risiko für den nachhaltigen Betrieb des Bauspargeschäfts zu beseitigen. Ein bauparspezifisches Risiko für den nachhaltigen Betrieb des Bauspargeschäfts kann insbesondere vorliegen, wenn

1. die Wartezeiten unangemessen lang sind,
2. die Zuteilung nicht gewährleistet erscheint oder
3. die Erfüllung der von der Bausparkasse in den Bausparverträgen übernommenen Verpflichtungen nicht gewährleistet erscheint.

Die Bausparkasse darf am Ende eines Geschäftsjahres diesen Sonderposten auflösen, soweit er zu diesem Zeitpunkt 3 Prozent der Bauspareinlagen übersteigt.

(3) Forderungen aus Bauspardarlehen und die zu ihrer Sicherheit dienenden Grundpfandrechte und sonstigen Sicherheiten dürfen nur für das Bauspargeschäft und für das Geschäft mit Vorfinanzierungs- und Zwischenfinanzierungskrediten veräußert, beliehen oder verpfändet werden. Das Gleiche gilt für Forderungen aus Vorfinanzierungs- und Zwischenfinanzierungskrediten sowie sonstigen Baudarlehen für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen und die zu ihrer Sicherheit dienenden Grundpfandrechte und sonstigen Sicherheiten. § 4 Absatz 1 Nummer 5 Buchstabe c bleibt hiervon unberührt.

§ 6a Vorgaben für Zuteilungsmassen

(1) Grundsätzlich darf eine Bausparkasse nur eine einheitliche Zuteilungsmasse für alle Bausparverträge bilden. Ausnahmen sind nur übergangsweise für eine beschränkte Zeit und nur mit Zustimmung der Bundesanstalt möglich.

(2) Für Bausparverträge, die in fremden Währungen oder in Rechnungseinheiten zu erfüllen sind, hat eine Bausparkasse jeweils getrennte Zuteilungsmassen zu bilden, um Währungsrisiken zu vermeiden. 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 Sicherheiten (Zusatzsicherheiten) die ersten vier Fünftel des Beleihungswertes des Pfandobjektes nicht übersteigen. Bei der Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum kann die Bausparkasse Beleihungen bis zum Beleihungswert vornehmen.

(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 Union 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. wegen der geringen Höhe des Darlehensbetrages eine Erklärung des Darlehensnehmers als ausreichend erscheint, in der er 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. eine Sicherung wegen der geringen Höhe des Darlehensbetrages nicht erforderlich erscheint. Wenn gesicherte Darlehen nach den Absätzen 1 bis 3 und Darlehen nach Nummer 1 oder 2 derselben Finanzierungsmaßnahme dienen sollen, so sind auch die Darlehen nach Nummer 1 oder Nummer 2 gemäß den Absätzen 1 bis 3 zu sichern.

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

1. inländische Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts,
2. die Europäische Union, ihre Mitgliedstaaten, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum und die Europäische Investitionsbank,
3. andere regionale und lokale Gebietskörperschaften im Sinne des Artikels 115 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 eines Mitgliedstaats der Europäischen Union und eines anderen Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum,.
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 belegen 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 Risikomanagement, bauspartechnische Simulationsmodelle

(1) Die Bausparkasse muss über ein dem § 25a Absatz 1 des Kreditwesengesetzes entsprechendes, auf ihre Belange ausgerichtetes eigenständiges Risikomanagementsystem verfügen. Dies umfasst insbesondere auch Verfahren und Methoden zur Beurteilung, ob die Voraussetzungen des § 5 Absatz 4 laufend vorliegen.

(2) Wesentliche Tätigkeiten zur Steuerung und Kontrolle der spezifischen Risiken des Bauspargeschäfts darf die Bausparkasse nicht auf Dritte übertragen oder auslagern. Dazu gehören insbesondere das Risikomanagement des kollektiven Bauspargeschäfts, die Kollektivsteuerung und die hierauf bezogenen Tätigkeiten der internen Revision.

(3) Die Bausparkasse hat mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um Währungsrisiken aus ihrem Geschäftsbetrieb zu vermeiden.

(4) Bausparkassen haben im Rahmen ihres Risikomanagements unter Zugrundelegung angemessener bauspartechnischer Annahmen laufend geeignete Verfahren und Methoden zu verwenden, anhand derer die Entwicklung des Bauspargeschäfts, insbesondere der Bauspareinlagen und der Bauspardarlehen, hinreichend genau prognostiziert werden kann (bauspartechnische Simulationsmodelle).

(5) Die Eignung eines bauspartechnischen Simulationsmodells ist vor der erstmaligen Verwendung und bei wesentlichen Änderungen von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer oder einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen. Der Prüfer hat insbesondere zu beurteilen, ob mit dem bauspartechnischen Simulationsmodell die Entwicklung des Bauspargeschäfts hinreichend genau prognostiziert werden kann. Der Prüfer hat über Art und Umfang sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlich oder elektronisch und mit der gebotenen Klarheit zu berichten (Prüfungsbericht). Der Prüfer hat das Ergebnis der Prüfung in einem Bestätigungsvermerk zum Prüfungsbericht zusammenzufassen. § 28 Absatz 1 und 2 des Kreditwesengesetzes gilt entsprechend.

§ 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. Die Genehmigung kann insbesondere versagt werden, wenn die Voraussetzungen des § 5 oder der nach § 10 in Konkretisierung des § 5 zu erlassenden Rechtsverordnung nicht vorliegen. 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 Kreditwesengesetzes, 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 näheren Voraussetzungen für die zwischenzeitliche Verwendung der Mittel der Zuteilungsmasse nach § 6 Absatz 1;
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 Prozent festgesetzt werden;
4. Prozentsätze des haftenden Eigenkapitals der Bausparkassen, bis zu denen Darlehen nach § 4 Abs. 1 Nr. 7 insgesamt sowie an ein Unternehmen gewährt werden dürfen;
- 4a. Anlagen gemäß § 4 Absatz 3 Satz 1, insbesondere durch quantitative und qualitative Vorgaben, die auch Beschränkungen enthalten können, die über die Anforderungen in § 4 Absatz 3 Satz 2 und 3 hinausgehen, wenn dies zur Gewährleistung einer möglichst großen Sicherheit und Rentabilität bei jederzeitiger Liquidität unter Wahrung angemessener Mischung und Streuung erforderlich erscheint;
5. taugliche Zusatzsicherheiten;
6. taugliche Ersatzsicherheiten sowie den zulässigen Anteil von Darlehen, für die Ersatzsicherheiten gestellt werden, am Gesamtbestand der Forderungen aus Darlehen einer Bausparkasse;
- 6a. den Betrag, bis zu dem eine Bausparkasse im Einzelfall Darlehen ohne Sicherheit nach § 7 Absatz 4 Nummer 2 und Darlehen gegen Abgabe einer Verpflichtungserklärung nach § 7 Absatz 4 Nummer 1 gewähren darf, sowie den zulässigen Anteil solcher Darlehen am Gesamtbestand der Forde-

rungen aus Darlehen einer Bausparkasse; der Anteil darf höchstens auf 30 Prozent festgesetzt werden;

7. folgende Voraussetzungen und Anforderungen einschließlich der erforderlichen Begriffsbestimmungen:
 - a) die näheren Voraussetzungen des § 5 Absatz 1 bis 3, insbesondere Festlegung von Mindestanforderungen an Bestimmungen in den Allgemeinen Geschäftsgrundsätzen und den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge,
 - b) die näheren Voraussetzungen des § 5 Absatz 4 und 5, etwa Bestimmungen zur tariflichen Zinsspanne,
 - c) die Mindestvoraussetzungen für die Zuteilung zur Gewährleistung eines angemessenen individuellen Sparer-Kassen-Leistungsverhältnisses, insbesondere die Mindestansparung und die Bemessung einer Mindestbewertungszahl,
 - d) die Voraussetzungen, unter denen die Bausparkasse ihre Zuteilungsvoraussetzungen anzupassen hat, sowie
 - e) die Anforderungen an das individuelle Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis, insbesondere die Festlegung von dessen Ober- und Untergrenzen;
8. die Einzelheiten der Ermittlung der Mehrerträge nach § 6 Absatz 2 Satz 1 und 2 und ihrer Zuführung zum Sonderposten "Fonds zur bauspartechnischen Absicherung";
9. die näheren Voraussetzungen, unter denen der Sonderposten „Fonds zur bauspartechnischen Absicherung“ gemäß § 6 Absatz 2 Satz 3 bis 5 verwendet werden kann, und wann dieser spätestens zu verwenden ist sowie die näheren Voraussetzungen, unter denen dieser Sonderposten nach § 6 Absatz 2 Satz 6 aufgelöst werden kann, und wann dieser spätestens aufzulösen ist;
10. Verfahren und Methoden der Bausparkassen sowie die erforderlichen technischen Grundsätze der Bausparkassen, die zur Prüfung herangezogen werden können, ob
 - a) im Sinne des § 5 Absatz 4 die Allgemeinen Geschäftsgrundsätze und die Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge die Erfüllbarkeit der von der Bausparkasse übernommenen Verpflichtungen dauerhaft gewährleistet erscheinen lassen und keine Bestimmungen vorsehen, die die Zuteilung unangemessen hinausschieben, zu unangemessen langen Vertragslaufzeiten führen oder sonstige Belange der Bausparer nicht ausreichend wahren würden,
 - b) im Sinne des § 5 Absatz 5 Satz 1 zwischen Bauspartarifen eine weitgehende Ausgewogenheit gewährleistet ist,
 - c) im Sinne des § 6 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 die Bausparkasse auf Grund einer nachhaltig gesicherten Liquidität ihrer Zuteilungsmasse ohne die Zuführung von Eigenmitteln und Fremdmitteln und ohne die Mittel des Fonds zur bauspartechnischen Absicherung jederzeit in der Lage ist, Ansprüche auf Auszahlung der Bauspardarlehen und Bauspareinlagen zu befriedigen,
 - d) im Sinne des § 6 Absatz 2 Satz 4 die Belange der Bausparer hinreichend gewahrt werden,

- e) im Sinne des § 6 Absatz 2 Satz 4 ein bausparspezifisches Risiko für den nachhaltigen Betrieb des Bauspargeschäfts vorliegt,
 - f) im Sinne des § 6 Absatz 2 Satz 5 Nummer 1 die Wartezeiten unangemessen lang sind,
 - g) im Sinne des § 6 Absatz 2 Satz 5 Nummer 2 die Zuteilung nicht gewährleistet erscheint,
 - h) im Sinne des § 6 Absatz 2 Satz 5 Nummer 3 die Erfüllung der von der Bausparkasse in den Bausparverträgen übernommenen Verpflichtungen nicht gewährleistet erscheint,
 - i) im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 2 und § 14 Absatz 3 die Änderungen und Ergänzungen zur hinreichenden Wahrung der Belange der Bausparer erforderlich erscheinen,
 - j) im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 4 durch die Übertragung die Belange der Bausparer der übertragenden oder der übernehmenden Bausparkasse gefährdet werden und
 - k) im Sinne des § 16 Absatz 3 Satz 2 der Plan für eine geordnete Abwicklung unter Berücksichtigung der Belange der Bausparer keine Gewähr zu bieten scheint;
11. nähere Bestimmungen über Art, Umfang, Zeitpunkt und Form der Unterlagen und Informationen, die die Bausparkasse nach § 3 Absatz 4 dem Antrag beizufügen hat;
12. nähere Bestimmungen über Art, Umfang, Zeitpunkt und Form der kollektiven Lageberichte, die die Bausparkasse gemäß § 3 Absatz 5 zu erstellen hat, insbesondere die Festlegung von Szenarien, Größen, Parametern, Stichtagen und Berechnungsmethoden für den kollektiven Lagebericht einschließlich der Fortschreibungen und Prognosen, sowie die Bestimmung von Form und Frist, in der der kollektive Lagebericht vorzulegen ist;
13. nähere Bestimmungen über die Anforderungen an ein bauspartechnisches Simulationsmodell nach § 8 Absatz 4 und dessen Anwendungsbereich sowie über Art, Umfang und Form der Ergebnisse eines bausparspezifischen Simulationsmodells und unbeschadet des § 3 Absatz 6 über den Zeitpunkt, zu dem diese Ergebnisse der Bundesanstalt vorzulegen sind;
14. nähere Bestimmungen über
- a) den Gegenstand der nach § 8 Absatz 5 vorzunehmenden Prüfung sowie den Zeitpunkt ihrer Durchführung und
 - b) den Inhalt der nach § 8 Absatz 5 zu erstellenden Prüfungsberichte und der Bestätigungsvermerke sowie über den Zeitpunkt, zu dem diese jeweils der Bundesanstalt einzureichen sind.

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 Kreditwesengesetzes 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 Be-

dingungen 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 Kreditwesengesetzes 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 Aktiva und Passiva 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 bekanntgegeben. 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.

(3) Zur Zusammenführung der Kollektive genehmigt die Bundesanstalt innerhalb von zwölf Monaten nach einer Übertragung nach Absatz 1 oder einer Verschmelzung der Bausparkasse auf Antrag Änderungen oder Ergänzungen der Allgemei-

nen Geschäftsgrundsätze und der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge, sofern die Änderungen und Ergänzungen zur hinreichenden Wahrung der Belange der Bausparer erforderlich erscheinen, es sei denn, die Änderungen oder Ergänzungen erscheinen für die Zusammenführung der Bestände an Bausparverträgen nicht geeignet oder nicht erforderlich.

§ 15 Zahlungsverbot, Zustimmung zur vereinfachten Abwicklung

(1) Besteht Gefahr für die Erfüllung der Verpflichtungen einer Bausparkasse und erscheint die Vermeidung des Insolvenzverfahrens unter Abwägung der Interessen der Bausparer 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 -abrechnungssystemen sowie von dinglichen Sicherheiten der Zentralbanken und von Finanzsicherheiten finden entsprechend Anwendung.

(2) Die Regelungen des Sanierungs- und Abwicklungsgesetzes, des Kreditinstitute-Reorganisationsgesetzes, des Einlagensicherungsgesetzes sowie § 48t des Kreditwesengesetzes bleiben unberührt.

§ 16 Einstellung des Geschäftsbetriebs

(1) Beschließt eine Bausparkasse, ihren Geschäftsbetrieb einzustellen, oder ordnet die Bundesanstalt die Abwicklung der Geschäfte einer Bausparkasse nach § 2 Absatz 6 an, so ist die Bausparkasse im Rahmen der geltenden gesetzlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Belange der Bausparer abzuwickeln. Soweit dies zur Abwendung von Nachteilen für die Belange der Bausparer erforderlich erscheint, hat sich die Bausparkasse um eine Übertragung ihres Bauspargeschäfts auf eine andere Bausparkasse nach § 14 Absatz 1 zu bemühen. § 2 Absatz 5 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Die Bausparkasse hat der Bundesanstalt einen Plan für die Abwicklung nach Absatz 1 vorzulegen, es sei denn, über ihr Vermögen wurde ein Insolvenzverfahren eröffnet. In dem Plan hat die Bausparkasse der Bundesanstalt insbesondere darzulegen,

1. dass sie sich erfolglos um eine Übertragung ihres Bauspargeschäfts auf eine andere Bausparkasse nach § 14 Absatz 1 bemüht hat oder dass die Abwicklung keine Nachteile für die Bausparer bringt,
2. ihren derzeitigen Bestand an Bausparverträgen mit den zugehörigen Aktiva und Passiva,
3. wie die Bausparverträge mit den zugehörigen Aktiva und Passiva abgewickelt werden sollen, wobei sie die voraussichtlich noch erfolgenden Zuteilungen gesondert auszuweisen hat,
4. in welcher Art, in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt die Befriedigung ihrer Gläubiger erfolgt,
5. ob und gegebenenfalls welche Verträge auf eine andere Bausparkasse übertragen werden und
6. wann die Abwicklung voraussichtlich beendet sein wird.

(3) Der Plan bedarf der Zustimmung der Bundesanstalt. Die Bundesanstalt kann die Zustimmung versagen, wenn der Plan für eine geordnete Abwicklung unter Berücksichtigung der Belange der Bausparer keine Gewähr zu bieten scheint. Dies

kann insbesondere anzunehmen sein, wenn die Nachteile einer Abwicklung für die Bausparer durch eine Übertragung voraussichtlich vermieden werden können.

(4) Die Verpflichtungen der Bausparkasse nach den Absätzen 1 und 2 sind Bestandteil der Abwicklung. Kommt die Bausparkasse diesen nicht oder nur unzureichend nach oder liegen die Voraussetzungen nach Absatz 3 Satz 2 vor und versagt die Bundesanstalt ihre Zustimmung zu dem Plan, so kann die Bundesanstalt Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten Abwicklung unter Berücksichtigung der Belange der Bausparer treffen. Sie kann insbesondere

1. nach Absatz 6 in Verbindung mit § 38 Absatz 2 des Kreditwesengesetzes Weisungen für die Abwicklung erlassen und die Bestellung von Abwicklern beantragen oder vornehmen sowie
2. einen Plan für die Bausparkasse erstellen.

(5) Stimmt die Bundesanstalt dem Plan zu oder erstellt sie einen Plan, so ist die Bausparkasse im Rahmen der geltenden gesetzlichen Vorschriften gemäß diesem Plan abzuwickeln. Für eine spätere Änderung des Planes gelten die Absätze 2 bis 6 entsprechend.

(6) Soweit in diesem Gesetz nichts Abweichendes geregelt ist, gilt § 38 Absatz 2 bis 3 des Kreditwesengesetzes. Liegen die Voraussetzungen nach Absatz 4 vor, wird vermutet, dass die sonst zur Abwicklung berufenen Personen keine Gewähr für die ordnungsgemäße Abwicklung im Sinne des § 38 Absatz 2 Satz 2 des Kreditwesengesetzes bieten. Die Regelungen des Sanierungs- und Abwicklungsgesetzes, des Kreditinstitute-Reorganisationsgesetzes sowie § 48t des Kreditwesengesetzes bleiben unberührt.

§ 17 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 Kreditwesengesetzes gelten entsprechend.

§ 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 Kreditwesengesetzes 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) 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 haften-

den Eigenkapital des Kreditinstituts gilt als haftendes Eigenkapital der Bausparkasse.

(3) 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.

(4) 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 Kreditwesengesetzes oder der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 entgegenstehen. Rechtsvorschriften, die für die geschäftliche Betätigung bestimmter Arten von Bausparkassen weitergehende Anforderungen stellen als dieses Gesetz, bleiben unberührt.

(2) (weggefallen)

(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 bauspartechnischen Absicherung" eingestellt werden. Mehrerträge im Sinne des § 6 Abs. 1 brauchen nicht in den Sonderposten "Fonds zur bauspartechnischen 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.

(5a) Die Regelungen des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 8 und des § 4 Absatz 3 Satz 2 und 3 finden erstmals Anwendung auf Anlagen, die ab dem 1. Januar 2017 getätigt werden.

(6) Die nach § 6 Absatz 1 Satz 2 in der bis zum 28. Dezember 2015 geltenden Fassung dem Sonderposten „Fonds zur bauspartechnischen Absicherung“ zugeführten Erträge gelten mit Ablauf des 28. Dezember 2015 als nach § 6 Absatz 2 in der ab dem 29. Dezember 2015 geltenden Fassung gebildet, soweit dieser Sonderposten nicht bis zum 28. Dezember 2015 nach § 6 Absatz 1 Satz 3 in der bis zum 28. Dezember 2015 geltenden Fassung von der Bausparkasse aufgelöst werden konnte. Ab dem 29. Dezember 2015 kann der Sonderposten ausschließlich nach § 6 Absatz 2 in der ab dem 29. Dezember 2015 geltenden Fassung dieses Gesetzes verwendet und aufgelöst werden.

(7) § 8 Absatz 5 findet erstmals Anwendung auf die nach § 8 Absatz 4 zu verwendenden bauspartechnischen Simulationsmodelle, die 18 Monate nach Inkrafttreten der nach § 10 zu erlassenden Rechtsverordnung, die Bestimmungen nach § 10 Satz 1 Nummer 13 enthält, verwendet werden.

§ 20 (Änderung und Aufhebung von Rechtsvorschriften)

§ 21 (Inkrafttreten)

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

Eingangsformel

Auf Grund des § 10 des Gesetzes über Bausparkassen, der zuletzt durch Artikel 1 Nummer 12 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2399) 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 die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, der durch Artikel 1 Absatz 4 Nummer 2 der Verordnung vom 13. Dezember 2002 (BGBl. 2003 I S. 2) geändert worden ist, verordnet die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nach Anhörung der Deutschen Bundesbank und der Spitzenverbände der Bausparkassen:

§ 1 Bauspartechnische Simulationsmodelle

(1) Ein bauspartechnisches Simulationsmodell ist jeweils nur dann als geeignet anzusehen für die in § 8 Absatz 4 des Gesetzes über Bausparkassen und die in § 2 genannten Zwecke sowie zur Beurteilung, ob nach § 4 Absatz 3 eine nachhaltig gesicherte kollektive Liquidität sichergestellt ist und die Bausparkasse aufgrund einer nachhaltig gesicherten kollektiven Liquidität jederzeit in der Lage ist, Ansprüche auf Auszahlung der Bauspardarlehen und Bausparguthaben zu befriedigen, wenn damit eine hinreichend genaue Fortschreibung der Entwicklung des Bauspargeschäfts im Sinne des § 1 Absatz 1 des Gesetzes über Bausparkassen sowie der zugehörigen Zinsaufwendungen und -erträge über einen Zeitraum von in der Regel 20 Jahren (Simulationszeitraum) möglich ist.

(2) Zur Überprüfung der Güte des bauspartechnischen Simulationsmodells hat jede Bausparkasse mindestens einmal jährlich einen Rückvergleich durchzuführen. Zur Beurteilung der Güte der Simulationsparameter sind mindestens einmal jährlich Soll-Ist-Vergleiche durchzuführen. Die Ergebnisse des Rückvergleichs und der Soll-Ist-Vergleiche hat die jeweilige Bausparkasse in einem Validierungsbericht zusammenzufassen. Der Validierungsbericht ist vorzulegen bei

1. einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer oder einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft einmalig im Rahmen einer Prüfung nach § 8 Absatz 5 des Gesetzes über Bausparkassen und
2. der Bundesanstalt jährlich im Rahmen des kollektiven Lageberichts gemäß § 3.

(3) Der Prüfer nach § 8 Absatz 5 des Gesetzes über Bausparkassen hat zur Beurteilung, ob das bauspartechnische Simulationsmodell im Sinne des Absatzes 1 geeignet ist, insbesondere zu prüfen, ob

1. die der Simulation zugrunde liegenden Annahmen plausibel erscheinen und nachvollziehbar dargelegt sowie begründet wurden,
2. die Simulationsparameter mit geeigneten Methoden und hinreichender Genauigkeit unter Berücksichtigung möglicher Verhaltensweisen der Bausparer sowie der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen plausibel und nachvollziehbar bestimmt wurden,

3. die internen Rechenperioden des Simulationsmodells drei Monate nicht übersteigen,
4. bei Annahme der Konstanz aller Simulationsparameter die Simulation zu einem Beharrungszustand im Sinne von konstanten Umsatz- und Bestandsgrößen führt und bei Einstellung eines Tarifs bei ausreichend langer Simulationsdauer die Bestandszahlen im Wesentlichen auf null geführt werden,
5. bei der Verwendung einer Stichprobe oder einer anderen geeigneten Methode zur Komprimierung des Datenbestandes der Vertragsbestand hinreichend genau abgebildet wird,
6. der Aufbau des Modells und der Ablauf des Verfahrens einschließlich der Prämissen- und Parameterfestlegung schriftlich dokumentiert wird und sichergestellt ist, dass diese Dokumentation regelmäßig aktualisiert wird, und
7. die Ergebnisse des Validierungsberichts nach Absatz 2 den Anforderungen nach Absatz 1 nicht entgegenstehen.

Der Prüfungsbericht nach § 8 Absatz 5 des Gesetzes über Bausparkassen muss zweifelsfrei ergeben, ob die in Absatz 1 und 2 genannten Anforderungen an ein bauspartechisches Simulationsmodell erfüllt sind. Der Prüfer hat den Prüfungsbericht und den Bestätigungsvermerk nach § 8 Absatz 5 des Gesetzes über Bausparkassen unverzüglich nach Beendigung der Prüfung der Bundesanstalt vorzulegen.

(4) Die Bundesanstalt kann der Bausparkasse die Verwendung des bauspartechischen Simulationsmodells für sämtliche oder einzelne der in Absatz 1 genannten Zwecke untersagen, wenn es die Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 3 nicht erfüllt. Zur Beurteilung, ob die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 3 vorliegen, zieht die Bundesanstalt in der Regel den in Absatz 3 genannten Prüfungsbericht und den Bestätigungsvermerk mit heran.

§ 2 Simulationen und Prognosen

(1) Bei den nach den Regelungen des § 8 Absatz 4 des Gesetzes über Bausparkassen sowie dieser Verordnung zu erstellenden Simulationen und Prognosen hat die Bausparkasse jeweils ein Basisszenario und geeignete Stressszenarien zu simulieren. Ein Basisszenario stellt insbesondere die von der Bausparkasse erwartete Entwicklung der Ertrags- und Liquiditätssituation unter Berücksichtigung des erwarteten Marktzinsniveaus über einen bestimmten Zeitraum dar. Ein Stressszenario liegt vor, wenn gegenüber dem Basisszenario abweichende und aus Sicht der Bausparkasse ungünstige Entwicklungen bestimmter Parameter, beispielsweise des Marktzinsniveaus oder der Neugeschäftsentwicklung, angenommen werden.

(2) Die Ergebnisse einer gemäß § 8 Absatz 4 des Gesetzes über Bausparkassen mit einem bauspartechischen Simulationsmodell durchgeführten Simulation (Simulationsergebnisse) sind von der Bausparkasse nachvollziehbar zu dokumentieren. Hierzu hat die Bausparkasse einen Bericht zu erstellen. In dem Bericht sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen:

1. die den Simulationsergebnissen zugrunde liegenden Annahmen und
2. die Simulationsparameter und die Abhängigkeiten, die zu den jeweiligen Simulationsergebnissen führen.

(3) Die Bundesanstalt kann die Gestaltung der Szenarien vorgeben und bei Bedarf weitere Szenarien anfordern, sofern dies für den jeweiligen Zweck erforderlich erscheint.

(4) Die Bundesanstalt kann die Simulationsergebnisse zur Beurteilung mit heranziehen, ob die in § 10 Nummer 10 Buchstaben a bis k des Gesetzes über Baus-

parkassen genannten Voraussetzungen vorliegen. Zur Beurteilung nach Satz 1 kann die Bundesanstalt ferner weitere im Zusammenhang mit dem Bauspargeschäft stehende betriebswirtschaftliche Größen mit heranziehen. Die Bausparkasse hat die Entwicklung dieser betriebswirtschaftlichen Größen über einen Zeitraum von in der Regel 20 Jahren (Prognosezeitraum) zu prognostizieren. Zu den betriebswirtschaftlichen Größen im Sinne des Satzes 2 zählen insbesondere

1. die Höhe der Vorfinanzierungskredite oder der Zwischenfinanzierungskredite nach § 4 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Bausparkassen,
2. die Höhe der sonstigen Baudarlehen nach § 4 Absatz 1 Nummer 2 des Gesetzes über Bausparkassen,
3. die Höhe der Geldanlagen nach § 4 Absatz 3 des Gesetzes über Bausparkassen,
4. die Höhe der zur Gewährung von Bauspardarlehen und von Darlehen nach § 4 Absatz 1 Nummer 1 und 2 des Gesetzes über Bausparkassen sowie zur Beschaffung der darüber hinaus für den Geschäftsbetrieb erforderlichen Mittel nach den Regelungen des § 4 Absatz 1 Nummer 5 des Gesetzes über Bausparkassen eingegangenen Verbindlichkeiten,
5. die Höhe des Fonds zur bauspartechnischen Absicherung nach § 6 Absatz 2 des Gesetzes über Bausparkassen,
6. die Höhe der jeweiligen Aufwendungen und Erträge, die jeweils den in Nummer 1 bis 5 genannten Größen zuzuordnen sind,
7. die Höhe der unverzinslichen Passiva,
8. die Höhe des Verwaltungsaufwands,
9. die Höhe des Provisionsüberschusses,
10. die Höhe des Teilbetriebsergebnisses im Sinne des Satzes 5,
11. die kollektive Zinsspanne im Sinne des Satzes 6,
12. die kollektiv bedingte Zinsspanne im Sinne des § 1 Absatz 4 Satz 1 des Gesetzes über Bausparkassen,
13. der kollektiv bedingte Zinsüberschuss im Sinne des § 1 Absatz 4 Satz 2 des Gesetzes über Bausparkassen und
14. der gesamte Zinsüberschuss.

Das Teilbetriebsergebnis im Sinne des Satzes 4 Nummer 10 ist die Summe aus Zinsüberschuss und Provisionsüberschuss abzüglich des Verwaltungsaufwands. Die kollektive Zinsspanne im Sinne des Satzes 4 Nummer 11 ist die Differenz von durchschnittlicher Verzinsung der Bauspardarlehen und durchschnittlicher Verzinsung der Bauspareinlagen. Die durchschnittliche Verzinsung der Bauspardarlehen im Sinne des Satzes 6 ist das Verhältnis Zinsertrag zu Jahresdurchschnittsbestand an Bauspardarlehen. Die durchschnittliche Verzinsung der Bauspareinlagen im Sinne des Satzes 6 ist das Verhältnis Zinsaufwand zu Jahresdurchschnittsbestand an Bauspareinlagen. Die Annahmen, die der Prognose über die Entwicklung der in Satz 4 Nummer 1 bis 9 genannten Größen zugrunde liegen, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

(5) Die Bundesanstalt kann weitere zu prognostizierende Größen benennen, sofern dies erforderlich erscheint, um zu beurteilen, ob die Voraussetzungen nach § 10 Nummer 10 Buchstabe a bis k des Gesetzes über Bausparkassen vorliegen.

(6) Die Ergebnisse einer nach den Absätzen 4 und 5 erstellten Prognose (Prognoseergebnisse) sind von der Bausparkasse nachvollziehbar zu dokumentieren. Absatz 1 Satz 1 und Absatz 3 gelten entsprechend. Die den Prognoseergebnissen zugrunde liegenden Annahmen, die Prognoseparameter und die Abhängigkeiten, die zu den jeweiligen Prognoseergebnissen führen, sowie die Zusammenhänge mit

den Simulationsergebnissen nach Absatz 2 sind von der Bausparkasse nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

(7) Die Bundesanstalt kann die Form vorgeben, in der Simulations- und Prognoseergebnissen darzulegen und zu begründen sind, insbesondere auch deren Verbindung in einem gemeinsamen Bericht.

(8) Bei Anträgen auf eine Genehmigung nach § 6 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 und Absatz 2 Satz 4, nach § 9 Absatz 1 Satz 1 und 2 sowie nach § 14 Absatz 1 und 3 des Gesetzes über Bausparkassen hat die Bausparkasse ihrem jeweiligen Antrag in der Regel beizufügen:

1. aktuelle Simulations- und Prognoseergebnisse sowie
2. einen Bericht zu den Simulations- und Prognoseergebnissen. Diese müssen den Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 7 entsprechen.

§ 3 Kollektiver Lagebericht

(1) Die Bausparkasse hat der Bundesanstalt bis spätestens zum Ende eines Kalenderjahres einen kollektiven Lagebericht nach § 3 Absatz 5 des Gesetzes über Bausparkassen einzureichen. Dieser hat unter Beschreibung des Istzustands des Bausparkkollektivs und der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die in § 2 Absatz 8 Satz 1 Nummer 1 und 2 aufgeführten Informationen und Unterlagen zu enthalten. § 2 Absatz 8 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus hat die Bausparkasse insbesondere darzulegen

1. die Risiken derjenigen Tarife, deren Verzinsung vom jeweiligen Marktzinsniveau erheblich abweicht,
2. den Anteil der Tarife, absolut und relativ gemessen am gesamten Bausparsummenbestand, getrennt nach der Spar- und der Darlehensphase, deren individuelles Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis größer als 1,000 ist, einschließlich einer Erläuterung der Auswirkungen dieser Tarife auf den Zinsertrag und die kollektive Liquidität sowie einer Beurteilung der diesbezüglichen Risiken und auch der Risikobegrenzungsmaßnahmen,
3. die Maßnahmen zur Absicherung der Risiken aus längerfristigen Verbindlichkeiten und
4. eine Beurteilung, ob die Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen im Sinne des § 3 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Bausparkassen im Simulationszeitraum gewährleistet ist.

(2) Den kollektiven Lagebericht hat die Bausparkasse um Schwellenwerte für ausgewählte, geeignete Größen der Simulations- und Prognoseergebnisse gemäß § 2 Absatz 2 und 6 zu ergänzen, deren Über- oder Unterschreitung Gegensteuerungsmaßnahmen erforderlich machen würde. Sind die Schwellenwerte im Simulationszeitraum über- oder unterschritten, hat die Bausparkasse geeignete Gegensteuerungsmaßnahmen aufzuzeigen. Sind die Schwellenwerte in den ersten fünf Jahren des Simulationszeitraums über- oder unterschritten, so sind die Wirkungen geeigneter Gegensteuerungsmaßnahmen qualitativ und quantitativ zu beschreiben.

(3) Die Bundesanstalt kann den Bausparkassen abweichend von Absatz 1 Satz 1 vorgeben, zu welchen Zeitpunkten und in welcher Häufigkeit innerhalb eines Kalenderjahres die Bausparkasse der Bundesanstalt einen kollektiven Lagebericht einzureichen hat.

§ 4 Mindestanforderungen an Bauspartarife

(1) In die Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge sind Mindestbewertungszahlen oder andere geeignete Zuteilungsvoraussetzungen aufzunehmen, die eine nachhaltig gesicherte kollektive Liquidität sicherstellen sollen.

(2) Die Leistungen der Bausparer im Sinne des § 5 Absatz 4 Nummer 1 des Gesetzes über Bausparkassen sind das Verhältnis Guthabenzinsen, die in der Sparphase angefallenen sind, zu Guthabenzinssatz (Sparerleistungen). Die Leistungen der Bausparkasse im Sinne des § 5 Absatz 4 Nummer 1 des Gesetzes über Bausparkassen sind das Verhältnis Darlehenszinsen, die in der Tilgungsphase angefallenen sind, zu Darlehenszinssatz (Kassenleistungen). Das niedrigste individuelle Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis eines Bauspartarifs im Sinne des § 5 Absatz 4 Nummer 1 des Gesetzes über Bausparkassen muss vorbehaltlich des Satzes 4 zum Zeitpunkt der Zuteilung mindestens 0,400 betragen. Die Bundesanstalt kann unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls den Mindestwert für das individuelle Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis abweichend von Satz 3 bestimmen, sofern für die in einer Zuteilungsmasse geführten Bauspartarife eine nachhaltig gesicherte kollektive Liquidität gewährleistet erscheint.

(3) Zur Beurteilung, ob eine nachhaltig gesicherte kollektive Liquidität sichergestellt ist, kann die Bundesanstalt insbesondere die Simulationsergebnisse gemäß § 2 Absatz 2 mit heranziehen. Der Nachweis einer nachhaltig gesicherten kollektiven Liquidität ist zudem durch ein langfristig angemessenes kollektives Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis und gegebenenfalls weitere, von der Bundesanstalt zu benennende Größen zu führen. Das kollektive Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis ist der Quotient aus der Summe der Sparerleistungen der Bausparverträge, deren Bausparguthaben an die Bausparer innerhalb eines Kalenderjahres ausgezahlt wurden, und der Summe der Kassenleistungen derjenigen Bausparverträge, bei denen im Kalenderjahr die erste Darlehensauszahlung erfolgte. Bei der Berechnung der Kassenleistung kann die Bundesanstalt neben der Berücksichtigung der tariflichen Tilgungsbeiträge auch zusätzliche Berechnungen mit höheren Tilgungsbeiträgen (Sondertilgungen) verlangen. Die Werte des kollektiven Sparer-Kassen-Leistungsverhältnisses für das abgelaufene Kalenderjahr sind der Bundesanstalt jährlich vorzulegen.

(4) Führen die Zuteilungsvoraussetzungen nicht zu einer nachhaltig gesicherten kollektiven Liquidität oder ergeben sich für das kollektive Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis nicht nur vorübergehend unangemessen hohe Werte, hat die Bausparkasse die Zuteilungsvoraussetzungen unverzüglich in geeigneter Weise anzupassen.

(5) In den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge ist die Differenz zwischen nominalem Darlehenszins und dem Guthabenzins in einem Bauspartarif (tarifliche Zinsspanne) so festzulegen, dass die Erfüllbarkeit der von der Bausparkasse übernommenen Verpflichtungen dauerhaft gewährleistet erscheint. Bei der Festlegung der tariflichen Zinsspanne ist die Höhe der individuellen Sparer-Kassen-Leistungsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

§ 5 Gewährung von Vorfinanzierungs- oder Zwischenfinanzierungskrediten und sonstigen Baudarlehen aus Zuteilungsmitteln

(1) Beantragt eine Bausparkasse eine Genehmigung nach § 6 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 des Gesetzes über Bausparkassen, so hat sie insbesondere mittels Simulationsergebnissen darzulegen, dass sie aufgrund einer nachhaltig gesicherten kollektiven Liquidität jederzeit in der Lage ist, Ansprüche auf Auszahlung der Bauspardarlehen und Bausparguthaben zu befriedigen. Die Bundesanstalt kann zusätzlich weitere relevante Informationen, insbesondere aus dem kollektiven Lagebericht (§ 3) mit heranziehen, die zur Beurteilung, ob die Voraussetzungen des § 6 Absatz 1 Nummer 2 des Gesetzes über Bausparkassen vorliegen, erforderlich sind.

(2) Die Laufzeit der Darlehen nach § 4 Absatz 1 Nummer 1 und 2 des Gesetzes über Bausparkassen, die aus Mitteln der Zuteilungsmasse refinanziert werden, darf einen Zeitraum von zwölf Jahren nicht überschreiten. Die Bundesanstalt kann diesen Zeitraum verkürzen, wenn anderenfalls die Belange der Bausparer nicht ausreichend gewahrt wären. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn die Zuteilung zur Mindestbewertungszahl nicht gewährleistet ist oder es nicht gewähr-

leistet erscheint, dass die Bausparkasse aufgrund einer nachhaltig gesicherten kollektiven Liquidität jederzeit in der Lage ist, Ansprüche auf Auszahlung der Bauspardarlehen und Bausparguthaben zu befriedigen. Die Bundesanstalt kann Ausnahmen von Satz 1 in besonderen Fällen auf Antrag zulassen.

(3) Bausparkassen, die eine Genehmigung nach § 6 Absatz 1 Nummer 2 des Gesetzes über Bausparkassen beantragt oder erhalten haben, haben nachfolgende Anforderungen einzuhalten:

1. insbesondere die fortgeschriebenen Werte der Bauspareinlagen und Bauspardarlehen mindestens jährlich mit den Ist-Werten zu vergleichen und am Ende eines Kalenderjahres die fortgeschriebenen Werte den Ist-Werten gegenüberzustellen sowie das Ergebnis der Bundesanstalt einzureichen;
2. bei gravierenden Abweichungen der Ist-Werte von den Soll-Werten im Sinne der Nummer 1 eine Abweichungsanalyse durchzuführen, die Ergebnisse der Analyse der Bundesanstalt anzuzeigen, die Abweichungsursachen zu begründen und Maßnahmen aufzuzeigen, die geeignet sind, derartige Abweichungen künftig zu verhindern.

(4) Die Bausparkasse hat der Bundesanstalt unverzüglich schriftlich anzuzeigen, wenn ihr aufgrund der Simulationsergebnisse, Prognoseergebnisse oder sonstiger Größen Erkenntnisse vorliegen, nach denen es nicht gewährleistet erscheint, dass die Bausparkasse aufgrund einer nachhaltig gesicherten kollektiven Liquidität jederzeit in der Lage ist, Ansprüche auf Auszahlung der Bauspardarlehen und Bausparguthaben zu befriedigen.

(5) Die Bundesanstalt kann eine Genehmigung nach § 6 Absatz 1 Nummer 2 des Gesetzes über Bausparkassen insbesondere auch versagen, bei Bekanntgabe oder nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen oder widerrufen, wenn

1. die Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 oder Absatz 2 nicht eingehalten werden oder
2. gravierende Abweichungen im Sinne des Absatzes 2 Nummer 2 nicht nur einmalig auftreten und die Abweichungen nicht nachweislich auf von der Bausparkasse nicht prognostizierbare externe Faktoren zurückzuführen sind.

Bei ihrer Entscheidung über eine Versagung, einen Widerruf oder eine Nebenbestimmung zu der Genehmigung berücksichtigt die Bundesanstalt die Belange der Bausparer. Liegen die Voraussetzungen vor, eine Genehmigung zu widerrufen, kann die Bundesanstalt anstelle eines sofortigen Widerrufs insbesondere die Genehmigung nachträglich befristen und mit Auflagen versehen, wenn dies geeignet und erforderlich erscheint, um der Bausparkasse zu ermöglichen, ihre Kollektivsteuerung innerhalb eines angemessenen Zeitraums an den Umstand anzupassen, dass sie die Zuteilungsmasse nicht mehr gemäß der ursprünglichen Genehmigung verwenden darf.

§ 6 Tarifgenehmigungsanträge und Anträge auf Genehmigung von Bestandübertragungen

(1) Die Bausparkasse hat Anträgen auf eine Genehmigung nach § 9 Absatz 1 Satz 1 und 2 und nach § 14 Absatz 3 des Gesetzes über Bausparkassen insbesondere die nachfolgend aufgeführten Unterlagen beizufügen:

1. die Allgemeinen Geschäftsgrundsätze und Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge, die Gegenstand des Antrags sind, sowie
2. Nachweise darüber, dass die Anforderungen nach § 4 eingehalten worden sind.

Die Unterlagen können auch in elektronischer Form bei der Bundesanstalt vorgelegt werden.

(2) Die Bausparkasse hat Anträgen auf eine Genehmigung nach § 14 Absatz 1 des Gesetzes über Bausparkassen insbesondere die folgenden Unterlagen beizufügen:

1. den Vertrag, durch den der Bestand an Bausparverträgen mit den zugehörigen Aktiva und Passiva auf eine andere oder auf mehrere andere Bausparkassen ganz oder teilweise übertragen werden soll, sowie
2. Unterlagen, aus denen hervorgeht, dass die Anforderungen nach § 4 eingehalten werden.

(3) § 2 Absatz 8 bleibt von den Absätzen 1 und 2 unberührt.

§ 7 Zuführung zum Fonds zur bauspartechnischen Absicherung

(1) Die Zuführung zum Fonds zur bauspartechnischen Absicherung nach § 6 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes über Bausparkassen erfolgt jährlich zum Ende des Geschäftsjahres. Für den Fall, dass der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ist-Zinsertrag im Sinne des Absatzes 2 und dem Soll-Zinsertrag im Sinne des Absatzes 3 positiv ist, sind dem Fonds sechs Zehntel des Unterschiedsbetrags zuzuführen.

(2) Der Ist-Zinsertrag ist das Produkt aus dem außerkollektiven Zinssatz und der Summe aus den nicht in Bauspardarlehen angelegten Bausparguthaben und dem Fonds zuzüglich des Produkts aus den Bauspardarlehen und dem bauspardarlehensgewichteten Durchschnitt der tariflichen Bauspardarlehenszinssätze. Der außerkollektive Zinssatz ist der Quotient aus dem außerkollektiven Zinsertrag und dem Volumen der außerkollektiven Geldanlagen und der außerkollektiven Kredite der Bausparkasse.

(3) Der Soll-Zinsertrag ist das Produkt aus dem kollektiven Zinssatz und den Kollektivmitteln im Sinne des § 1 Absatz 7 des Gesetzes über Bausparkassen. Der kollektive Zinssatz ist der bauspareinlagengewichtete Durchschnitt der tariflichen Bauspardarlehenszinssätze.

(4) Bei Tarifen oder Tarifvarianten, bei denen das individuelle Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis größer als 1,000 ist, kann statt des Zinssatzes für Bauspardarlehen wahlweise der Guthabenzins für Bauspareinlagen zuzüglich 2 Prozent zum Ansatz gebracht werden.

§ 8 Einsatz des Fonds zur bauspartechnischen Absicherung

(1) Die Mittel des Fonds zur bauspartechnischen Absicherung sind im Sinne des § 6 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Bausparkassen einzusetzen, soweit die Zuteilung mit einer Zielbewertungszahl, die für Regelsparer zu einem individuellen Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis von 1,000 führt, ohne Zuführung außerkollektiver Mittel zur Zuteilungsmasse nicht aufrechterhalten werden kann (obere Einsatzbewertungszahl). Für alle Bauspartarife einer Zuteilungsmasse gilt eine in den Allgemeinen Geschäftsgrundsätzen zu nennende einheitliche obere Einsatzbewertungszahl, 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-Kassen-Leistungsverhältnis gleichzeitig weniger als 0,800 beträgt.

(2) Die Mittel des Fonds zur bauspartechnischen Absicherung können im Sinne des § 6 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Bausparkassen eingesetzt werden, soweit die Zuteilung mit einer Zielbewertungszahl in Höhe der unteren Einsatzbewertungszahl nicht aufrechterhalten werden kann. Für alle Bauspartarife einer Zuteilungsmasse gilt eine in den Allgemeinen Geschäftsgrundsätzen zu nennende einheitliche untere Einsatzbewertungszahl, die das 1,4fache der nach den

Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge höchsten Mindestbewertungszahl aller Tarife nicht übersteigen darf.

(3) Die Bausparkasse kann aus dem Fonds zur baupartechnischen Absicherung in den Fällen der Absätze 1 und 2 den Betrag entnehmen, der sich ergibt, wenn auf die außerkollektiven Mittel, die der Zuteilungsmasse zugeführt werden, ein Zinssatz angewendet wird, der dem Unterschiedsbetrag aus dem effektiven Jahreszins für die zugeführten Mittel und dem kollektiven Zinssatz entspricht.

(4) Zur Sicherung einer kollektiv bedingten Zinsspanne im Sinne des § 6 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 des Gesetzes über Bausparkassen kann die Bausparkasse für den Fall, dass der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ist-Zinsertrag (§ 7 Absatz 2) und dem Soll-Zinsertrag (§ 7 Absatz 3), negativ ist, bis zu acht Zehntel dieses negativen Unterschiedsbetrags dem Fonds zur baupartechnischen Absicherung zum Ende des Geschäftsjahres entnehmen.

(5) § 6 Absatz 2 Satz 3 bis 6 des Gesetzes über Bausparkassen sowie die Absätze 1 bis 4 gelten auch für Mittel, die dem Fonds über die Anforderungen nach § 7 Absatz 1 hinaus zugeführt wurden.

§ 9 Großbausparverträge

(1) Großbausparverträge sind Bausparverträge, bei denen die Bausparsumme den Betrag von 350.000 Euro übersteigt. Alle innerhalb von zwölf Monaten abgeschlossenen Bausparverträge eines Bausparers gelten dabei als ein Vertrag.

(2) Der Anteil der nicht zuteilten Großbausparverträge am gesamten nicht zuteilten Bausparsummenbestand der Bausparverträge einer Bausparkasse darf nicht höher als 15 Prozent sein.

(3) Der Anteil der 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 Prozent sein.

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

§ 10 Gewerbliche Finanzierungen

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

§ 11 Darlehen an Beteiligungsunternehmen

(1) Darlehen nach § 4 Absatz 1 Nummer 7 des Gesetzes über Bausparkassen dürfen einer Bausparkasse insgesamt in Höhe von bis zu 60 Prozent ihrer Eigenmittel nach Artikel 72 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 (ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 1, L 208 vom 2.8.2013, S. 68, L 321 vom 30.11.2013, S. 6, L 193 vom 21.7.2015, S. 166), die durch die Delegierte Verordnung (EU) 2015/62 (ABl. L 11 vom 17.1.2015, S. 37) geändert worden ist, gewährt werden.

(2) Einem einzelnen Unternehmen, an dem die Bausparkasse beteiligt ist, dürfen Darlehen nach Absatz 1 insgesamt in Höhe von bis zu 20 Prozent ihrer Eigenmittel nach Artikel 72 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 gewährt werden.

§ 12 Darlehen gegen Verpflichtungserklärung, Blankodarlehen

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

(2) Der Anteil aller Darlehen nach Absatz 1 darf insgesamt 30 Prozent des Gesamtbestandes der Forderungen aus Darlehen einer Bausparkasse nicht übersteigen.

§ 13 Begrenzung der nicht durch Grundpfandrechte gesicherten Darlehen

Der Anteil der Darlehen, für die Ersatzsicherheiten nach § 7 Absatz 3 des Gesetzes über Bausparkassen gestellt werden, sowie der Darlehen nach § 12 Absatz 1 darf insgesamt 45 Prozent des Gesamtbestandes der Forderungen aus Darlehen einer Bausparkasse nicht übersteigen.

§ 14 Überleitungsbestimmung

Eine nach den Regelungen des § 6 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 10 Satz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Bausparkassen in der bis zum 28. Dezember 2015 geltenden Fassung in Verbindung mit § 1 Absatz 4 der Bausparkassen-Verordnung in der bis zum 30. Dezember 2015 geltenden Fassung von der Bundesanstalt zugelassene Ausnahme von § 1 Absatz 1 bis 3 der Bausparkassen-Verordnung in der bis zum 30. Dezember 2015 geltenden Fassung gilt für einen Übergangszeitraum vom 29. Dezember 2015 bis zum 29. August 2017 als eine Genehmigung der Bundesanstalt nach § 6 Absatz 1 Nummer 2 des Gesetzes über Bausparkassen in der ab dem 29. Dezember 2015 geltenden Fassung, Mittel aus der Zuteilungsmasse, die vorübergehend nicht für die Zuteilung verwendet werden können, zwischenzeitlich zur Gewährung von Darlehen nach § 4 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Bausparkassen in der ab dem 29. Dezember 2015 geltenden Fassung, verwenden zu dürfen.

§ 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Bausparkassen-Verordnung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2947), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. April 2009 (BGBl. I S. 999) geändert worden ist, außer Kraft.