

Studienreihe der Stiftung Kreditwirtschaft
Hrsg.: Prof. Dr. Joh. Heinr. v. Stein

Tatiana Glaser

Privatimmobilienfinanzierung in Russland

und Möglichkeiten der Übertragung des deutschen
Bausparsystems auf die Russische Föderation



Verlag Wissenschaft & Praxis



Privatimmobilienfinanzierung in Russland

**Studienreihe der Stiftung Kreditwirtschaft
an der Universität Hohenheim**

Herausgeber:

Prof. Dr. Joh. Heinr. v. Stein

Band 45

Tatiana Glaser

**Privatimmobilienfinanzierung in Russland
und Möglichkeiten der Übertragung
des deutschen Bausparsystems auf
die Russische Föderation**

anhand des Beispiels von Sankt Petersburg

Verlag Wissenschaft & Praxis



Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

D100

ISBN 3-89673-294-3

© Verlag Wissenschaft & Praxis
Dr. Brauner GmbH 2006
D-75447 Sternenfels, Nußbaumweg 6
Tel. 07045/930093 Fax 07045/930094

Alle Rechte vorbehalten

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Printed in Germany

Geleitwort des Herausgebers

Mit der Studienreihe möchte die Stiftung Kreditwirtschaft Arbeiten, die an der Universität Hohenheim zu bank- und finanzwirtschaftlichen Themen entstanden sind, Interessierten zugänglich machen. Die Veröffentlichungen sollen Erkenntnis und Gedankenaustausch in Wissenschaft und Praxis fördern.

Die vorliegende Arbeit ist im Rahmen des Arbeitsprogramms des Europäischen Bausparinstituts an der Universität Hohenheim entstanden. Nach ersten positiven Erfahrungen in Transformationsländern wie Tschechien lag es nahe zu untersuchen, ob und unter welchen Bedingungen ein Bausparsystem in der Russischen Föderation mit ihren sehr spezifischen gesellschaftlichen, politischen und rechtlichen Verhältnissen eingeführt werden kann. Neben bankwissenschaftlichen und praxeologischen Fragen machte auch das große staats- und sozialpolitische Potenzial des Bausparens diese Untersuchung reizvoll.

Die Verfasserin gewinnt bzw. fundiert in systematisch konsequenter Weise Feststellungen, die als wesentliche Grundlagen für die Entscheidung über die Einführung eines Bausparsystems deutscher Prägung geeignet sind. Sie arbeitet heraus, welche rechtlichen, institutionellen und angebotsmäßigen Voraussetzungen geschaffen werden müssen, um durch Bausparen die Wohnverhältnisse in Russland zu verbessern.

Die Arbeit ist damit nicht nur bausparwirtschaftlich von hoher Bedeutung, sie leistet auch einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung gesamtwirtschaftlicher Transformationsprozesse.

Ich wünsche diesem Band der Studienreihe der Stiftung Kreditwirtschaft reges Interesse und guten Einfluss.

Stuttgart, im Januar 2006

Prof. Dr. Johann Heinrich von Stein

Vorwort der Verfasserin

Die vorliegende Dissertation entstand am Lehrstuhl für Bankwirtschaft und Finanzdienstleistungen der Universität Hohenheim, angeregt durch die Tätigkeit des Europäischen Bausparinstituts. An dieser Stelle möchte ich all jenen danken, die mich bei meinem Promotionsvorhaben unterstützt haben.

Mein aufrichtiger Dank gilt meinem akademischen Lehrer und Doktorvater Herrn Prof. Dr. Johann Heinrich von Stein, der meine Arbeit mit großem persönlichem Engagement begleitet und gefördert hat. Die zahlreichen fachlichen Gespräche mit ihm waren mir stets eine große Hilfe und ein guter Ansporn.

Ebenfalls danke ich Herrn Prof. Dr. Hans-Peter Burghof für die Übernahme des Zweitgutachtens, Herrn Prof. Dr. Armin Dittmann für die Übernahme des Vorsitizes im Kolloquium, Herrn Prof. Dr. Lothar Vollmer für seinen vielseitigen fachlichen Rat auf dem Gebiet der Rechtswissenschaften, Herrn Prof. Dr. Eugen Buß für seine kompetente Beratung bei der Vorbereitung der empirischen Erhebungen.

Interessante und informative Gespräche mit den Experten der deutschen Bausparkassen und der russischen Institutionen haben es ermöglicht, der Arbeit nicht nur eine theoretische, sondern auch eine praktische Ausrichtung zu geben. An dieser Stelle möchte ich besonders die Bausparkasse Schwäbisch-Hall AG hervorheben. Herzlichen Dank!

Des Weiteren möchte ich den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Lehrstuhls für Diskussionsbereitschaft und Erfahrungsaustausch danken.

Für das Gelingen der Arbeit war auch der Rückhalt im privaten Umfeld wichtig. An dieser Stelle danke ich besonders Frau Ingrid Hubing-Weizsäcker für ihre Unterstützung. Auch Herrn Bernhard Klocke, Herrn Bernhard Stark und Herrn Ernst Egloff sei für ihre große Hilfsbereitschaft und Ermutigung herzlich gedankt.

Großer Dank gilt meinen Eltern Elena Grosheva und Evgeni Groshev, meinem Schwiegervater Hans Glaser und ganz besonders meinem Mann Steffen Glaser für die Unterstützung in Wort und Tat bei der Entstehung der Arbeit.

Stuttgart, im Dezember 2005

Tatiana Glaser

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	7
Abbildungsverzeichnis	13
Abkürzungsverzeichnis	17
Symbolverzeichnis	20
1. Einführung, Problemstellung, Grundbegriffe und methodische Vorgehensweise	21
1.1 Einführung und Problemstellung	21
1.2 Definition der Grundbegriffe	22
1.3 Methodische Vorgehensweise	27
2. Sozialpolitische und gesamtwirtschaftliche Bedeutung der privaten Eigentumsbildung durch Immobilien	29
3. Rahmenbedingungen der Privatimmobilienfinanzierung	33
3.1 Gesellschaftliche und politische Rahmenbedingungen und Privatimmobilienfinanzierung	33
3.1.1 Einstellung der Bevölkerung zum Eigentum an Privatimmobilien	33
3.1.2 Sparverhalten der Bevölkerung und seine Bedeutung für die Privatimmobilienfinanzierung	36
3.1.3 Politische Stabilität.....	39
3.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Privatimmobilienfinanzierung	40
3.2.1 Währungsstabilität.....	40
3.2.2 Einkommensverhältnisse.....	41
3.2.3 Der Markt für private Wohnimmobilien und seine Infrastruktur	42
3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen und Privatimmobilienfinanzierung	44
3.3.1. Die notwendigen Normkomplexe	45
3.3.1.1 Das Sachenrecht (Eigentumsrecht, Besicherungsrecht, Grundbuchrecht)	45
3.3.1.2 Schuldrecht, insbesondere Kauf- und Kreditvertragsrecht.....	47
3.3.1.3 Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzrecht	49
3.3.1.4 Kreditwesenrecht	51
3.3.1.5 Steuerrecht	52
3.3.2 Rechtssicherheit und Rechtsdurchsetzbarkeit	54

4. Systeme der Privatimmobilienfinanzierung	55
4.1 Finanzierung durch Kredite – Nachsparprinzip	55
4.2 Finanzierung nach dem Vorsparprinzip.....	55
5. Das deutsche Bausparsystem	57
5.1 Konzeption des deutschen Bausparsystems.....	57
5.2 Die Rahmenbedingungen für das deutsche Bausparsystem	62
5.2.1 Gesellschaftliche und politische Rahmenbedingungen.....	62
5.2.1.1 Einstellung der Bevölkerung zum Eigentum an Privatimmobilien.	62
5.2.1.2 Sparverhalten der Bevölkerung in Deutschland	65
5.2.1.3 Politische Stabilität und Privatimmobilienfinanzierung.....	67
5.2.1.4 Die Rolle der staatlichen Förderung der Privatimmobilienfinanzierung für die Entwicklung des Bausparens	68
5.2.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Privatimmobilien- finanzierung.....	72
5.2.2.1 Währungsstabilität	72
5.2.2.2 Einkommensverhältnisse	72
5.2.2.3 Der Markt für private Wohnimmobilien.....	74
5.2.2.3.1 Angebot und Nachfrage auf dem Markt für private Wohnimmobilien	74
5.2.2.3.2 Bau- und Baulandpreise	76
5.2.2.3.3 Mietpreise	77
5.2.3 Die rechtlichen Rahmenbedingungen des Bausparens in Deutschland.	78
5.2.3.1 Die bestehenden Normkomplexe.....	78
5.2.3.1.1 Sachenrecht (Eigentumsrecht, Besicherungsrecht, Grundbuchrecht)	78
5.2.3.1.2 Schuldrecht, insbesondere Kauf- und Kreditvertragsrecht	81
5.2.3.1.3 Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzrecht	86
5.2.3.1.4 Kreditwesenrecht.....	89
5.2.3.1.5 Steuerrecht	89
5.2.3.2 Rechtssicherheit und Rechtsdurchsetzbarkeit	90
5.3 Bankwirtschaftliche Elemente des Bausparens.....	91
5.3.1 Träger	91
5.3.2 Leistungsfähigkeit, Ertrags- und Risikolage der deutschen Bausparkassen	92
5.3.3 Die Rolle der Bankenaufsicht beim Bausparen	102
5.3.4 Finanzierung.....	104
5.3.4.1 Kollektive Finanzierung	104

5.3.4.2 Außerkollektive Finanzierung	104
5.3.5 Marketing bei den deutschen Bausparkassen.....	105
5.3.5.1 Produktpolitik und Sortimentspolitik	107
5.3.5.1.1 Gestaltung des Produktes im kollektiven Grundgeschäft	107
5.3.5.1.2 Gestaltung des Produktes in ergänzenden außerkollektiven Geschäften.....	110
5.3.5.1.3 Sortimentspolitik	113
5.3.5.2 Preispolitik	116
5.3.5.2.1 Zinspolitik.....	116
5.3.5.2.2 Gebührenpolitik.....	116
5.3.5.3 Distributionspolitik	118
5.3.5.3.1 Standortpolitik	118
5.3.5.3.2 Absatzwege der Bausparkasse.....	119
5.3.5.4 Kommunikationspolitik	120
5.3.5.4.1 Werbung	121
5.3.5.4.2 Persönliche Akquisition	122
5.3.5.4.3 Verkaufsförderung.....	123
5.3.5.4.4 Öffentlichkeitsarbeit.....	124
6. Überprüfung des Bedarfes der Einführung eines Bausparsystems in Russland und das Vorhandensein der für diesen Aufbau notwendigen Rahmenbedingungen	125
6.1 Der Markt für Wohnungsbau und Wohnbaufinanzierung in Russland. Historische Entwicklung und aktueller Stand.....	125
6.1.1 Die historische Entwicklung von Wohnungsbau und Wohnungsbaufinanzierung in Russland.....	125
6.1.2 Aktueller Stand und Situationsanalyse des Wohnungsmarktes in Russland	134
6.1.2.1 Sankt Petersburg als Gegenstand der empirischen Untersuchung	134
6.1.2.2 Wohnungsbestand und Zufriedenheit der Bürger mit den Wohnungsverhältnissen.....	138
6.1.2.3 Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Entwicklungsstand des Wohnungsmarktes und seine Infrastruktur	147
6.1.1.4 Das Preisniveau des Wohnungsmarktes	155
6.1.2.5 Die Bedeutung der für Sankt Petersburg erarbeiteten Ergebnisse für die Russische Föderation	159
6.2 Anforderungen an die Rahmenbedingungen für den Aufbau eines Bausparsystems in Russland.....	160

6.2.1 Gesellschaftliche und politische Rahmenbedingungen und Privatimmobilienfinanzierung	160
6.2.1.1 Einstellung der Bevölkerung zum Eigentum.....	160
6.2.1.2 Sparfähigkeit der russischen Bevölkerung und ihre Bedeutung für die Privatimmobilienfinanzierung	164
6.2.1.3. Politische Stabilität und Privatimmobilienfinanzierung.....	168
6.2.1.4. Möglichkeit einer staatlichen Förderung des Bausparens	169
6.2.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Privatimmobilienfinanzierung	169
6.2.2.1 Währungsstabilität	170
6.2.2.2 Einkommensverhältnisse in Russland und Privatimmobilienfinanzierung	171
6.2.2.3 Der Markt für Privatimmobilien	183
6.2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen.....	184
6.2.3.1 Die bestehenden Normkomplexe.....	184
6.2.3.1.1 Sachenrecht (Eigentumsrecht, Besicherungsrecht, Katasterrecht)	184
6.2.3.1.2 Schuldrecht, insbesondere Kreditvertragsrecht.....	193
6.2.3.1.3 Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzrecht	194
6.2.3.1.4 Kreditwesenrecht.....	196
6.2.3.1.5 Steuerrecht	199
6.2.3.2 Rechtssicherheit und Rechtsdurchsetzbarkeit	203
6.3 Formen und Verfahren der Wohnbaufinanzierung in Russland	205
6.3.1 Föderale Finanzierungsmodelle	205
6.3.1.1 Hypothekenkredite und „Quasi-Hypothek“.....	205
6.3.1.2 Kritische Analyse der föderalen Modelle der Hypothekenkreditvergabe.....	212
6.3.1.3 Föderale Sonderprogramme der Wohnungsbaufinanzierung	213
6.3.2 Regionale Finanzierungsmodelle	215
6.3.2.1 Finanzierungsmodelle, die auf Subventionierung des Zinssatzes basieren.	216
6.3.2.2 Finanzierung über regionale Hypothekenagenturen.....	216
6.3.2.3 Immobilienobligationen (Jilijnie sertifikati).....	217
6.3.2.4 Leasing von Wohnimmobilien mit Kaufrecht bzw. Kaufpflicht...	218
6.3.2.5 Genossenschaftliche Wohnbaufinanzierung.....	219
6.3.2.6 „Quasi – Bausparkassen“	220
6.3.2.7 Finanzierung durch einen regionalen Fonds.....	221
6.3.2.8 Regionale Programme der Hypothekenkreditvergabe für ausgewählte Bevölkerungskategorien	221

6.3.3 Kritische Würdigung der existierenden Modelle der Hypothekenkreditvergabe	222
7. Empfehlungen zum Aufbau eines an die Verhältnisse der Russischen Föderation angepassten Bausparsystems.	225
7.1 Mögliche Bausparkassenträger.....	225
7.1.1 Inländische Träger	225
7.1.1.1 Private Organisationen.....	226
7.1.1.1.1 Kreditinstitute	226
7.1.1.1.2 Versicherungsgesellschaften	226
7.1.1.1.3 Die Organisationen, die im Moment ein bausparähnliches Geschäft betreiben („Quasi -Bausparkassen“).....	227
7.1.1.2. Staatliche Träger	227
7.1.2 Ausländische Träger.....	228
7.1.3 Kooperative Trägerschaften	228
7.1.4 Die Rolle der Bankenaufsicht beim Bausparen	229
7.2 Finanzierung	230
7.2.1 Kollektive Finanzierung	230
7.2.2 Außerkollektive Finanzierung.....	230
7.3 Marketing.....	231
7.3.1 Produktpolitik.....	234
7.3.1.1 Gestaltung des Produktes.....	234
7.3.1.2 Vor- und Zwischenfinanzierungspolitik	235
7.3.1.3 Sortimentspolitik.....	237
7.3.2 Preispolitik.....	238
7.3.2.1 Zinspolitik	238
7.3.2.2 Gebührenpolitik	238
7.3.3 Distributionspolitik.....	239
7.3.3.1 Standortpolitik.....	239
7.3.3.2 Vertriebswege	240
7.3.4 Kommunikationspolitik.....	242
7.3.4.1 Werbung (anhand des Beispiels von St. Petersburg).....	244
7.3.4.2 Persönliche Akquisition und Kundenbetreuung	246
7.3.4.3 Verkaufsförderung	248
7.3.4.4 Öffentlichkeitsarbeit	249
7.5. Mögliche Entwicklungsszenarien des Bauspargeschäftes anhand des Beispiels von Sankt Petersburg.....	249
8. Fazit	259
9. Anhang	263

1. Fragebogen zur Telefonbefragung in St. Petersburg	263
2. Leitfaden zur Expertenbefragung bei den deutschen Bausparkassen.....	271
3. Leitfaden zu Expertengesprächen bei den Banken und der Hypothekenagentur in Sankt Petersburg	279
Literaturverzeichnis.....	281
Quellenverzeichnis	301

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Wohnfläche pro Einwohner (in m ²) in der Russischen Föderation 1980-2003	21
Abb. 2: Wohnfläche in m ² pro Einwohner in anderen Industrieländern im Jahre 2000	21
Abb. 3: Bauspardarlehensauszahlungen 1924-1934 in Deutschland.....	25
Abb. 4: Entwicklung der Anzahl der Bausparkassen von 1924 bis 1933	25
Abb. 5: Entwicklung eines geschlossenen Kollektives, einfaches Modell.....	58
Abb. 6: Entwicklung eines geschlossenen Kollektives unter Berücksichtigung, dass neue Bausparer in das Kollektiv eintreten	59
Abb. 7: Sparmotiv für ein Eigenheim nach Alter und Einkommen.....	63
Abb. 8: Haushalte nach Alter des Haushaltsvorstandes und Art der Nutzung von Wohneinheit in Deutschland im Jahre 2002	63
Abb. 9: Haushalte nach Haushaltsgröße und Art der Nutzung der Wohneinheit im Jahre 2002	64
Abb. 10: Sparverhalten der deutschen Bevölkerung.....	66
Abb. 11: Sparziele der deutschen Bevölkerung	66
Abb. 12: Künftige Sparverhalten der deutschen Bevölkerung	67
Abb. 13: Inflationsrate in % in Deutschland.....	72
Abb. 14: Erschwinglichkeit einer Wohnung in Deutschland.....	73
Abb. 15: Statistik der durchschnittlichen Kaufwerte für Bauland.....	76
Abb. 16: Ertragslage der deutschen Bausparkassen im Jahr 2003.....	96
Abb. 17: Cost-Income Ratio der ausgewählten Bausparkassen.....	96
Abb. 18: Mediamix der Bausparkassen	122
Abb. 19: Refinanzierungsmodell der Kreditgenossenschaften des 19. Jahrhunderts	131
Abb. 20: Empirische Befragung in Sankt Petersburg	137
Abb. 21: Wohnungsfonds der Russischen Föderation (1990-2003)	138
Abb. 22: Fertigstellungen (Wohnfläche) in der Russischen Föderation.....	139
Abb. 23: Anzahl und Größe der fertiggestellten Wohnungen	140
Abb. 24: Entwicklungsdynamik des privaten Wohnungsfonds im Zeitraum von 1980-2003	140
Abb. 25: Wohnungsfonds der Russischen Föderation nach Eigentumsformen (in Mio. m ²)	141
Abb. 26: Ausstattung der Wohnungen in der Russischen Föderation und in Deutschland im Vergleich	142
Abb. 27: Ausstattung der Wohnungen in Sankt Petersburg im Jahr 2003	143
Abb. 28: Zufriedenheit mit der Wohnung allgemein in Sankt Petersburg	144

Abb. 29: Zufriedenheitsgrad mit der Wohnungsgröße in Sankt Petersburg.....	144
Abb. 30: Zufriedenheit mit dem baulichen Zustand der Wohnungen	145
Abb. 31: Zufriedenheit der Besitzer von Eigentumswohnungen.....	146
Abb. 32: Zufriedenheit der Bewohner von Mietwohnungen	146
Abb. 33: Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Haushalte innerhalb von zwei Jahren in St. Petersburg.....	149
Abb. 34: Pläne zur Verbesserung der Wohnsituation der Haushalte in St. Petersburg in den nächsten fünf Jahren	150
Abb. 35: Fertiggestellte Wohnfläche in Sankt Petersburg (1992-2003).....	152
Abb. 36: Die Struktur des Verkaufs auf dem Sekundärmarkt im ersten Halbjahr 2003	153
Abb. 37: Der Umfang des Verkaufs der Wohnimmobilien von 1993-2003.....	154
Abb. 38: Preisentwicklung auf dem Primärmarkt für Wohnimmobilien.....	155
Abb. 39: Preisentwicklung auf dem Sekundärmarkt für Wohnimmobilien	156
Abb. 40: Preise für Neubauwohnungen in Sankt Petersburg pro Quadratmeter.....	157
Abb. 41: Preise auf dem Sekundärmarkt in Sankt Petersburg pro Quadratmeter.....	158
Abb. 42: Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen in der Russischen Föderation	163
Abb. 43: Sparquote der russischen Bevölkerung	164
Abb. 44: Sparverhalten der Bürger in der Russischen Föderation.....	165
Abb. 45: Sparquote der russischen Bevölkerung in den ausgewählten Regionen	166
Abb. 46: Gegenüberstellung der Sparziele der russischen (auf dem Beispiel von Sankt-Petersburg) und der deutschen Bevölkerung	166
Abb. 47: Die von den Bürgern Moskaus bevorzugten Sparmöglichkeiten	168
Abb. 48: Inflationsraten in osteuropäischen Ländern	170
Abb. 49: Einkommensentwicklung in der Russischen Föderation	172
Abb. 50: Ersparnisse der russischen Haushalte	175
Abb. 51: Die minimal möglichen Ersparnisse der Bevölkerung im Jahr 1998 anhand der Informationen der Studie der Zentralbank	176
Abb. 52: Verteilung der Bevölkerung nach der Höhe des Einkommens im Jahre 2003	177
Abb. 53: Verteilung der Bevölkerung nach der Höhe des Einkommens im Jahre 2003 unter Berücksichtigung des inoffiziellen Einkommens	177
Abb. 54: Berechnung der Erschwinglichkeit (auf der Basis eines offiziellen Einkommens) von Privatimmobilien für die Bevölkerung der Russischen Föderation	178

Abb. 55: Berechnung der Erschwinglichkeit (auf der Basis eines tatsächlichen Einkommens) von Privatimmobilien für die Bevölkerung der Russischen Föderation	179
Abb. 56: Preis-Einkommen-Verhältnis auf dem deutschen Markt für Privatimmobilien.....	179
Abb. 57: Verteilung der Bevölkerung nach der Höhe des offiziellen Einkommens im Jahr 2003	180
Abb. 58: Einkommens-Preis Verhältnis auf dem Wohnimmobilien Markt in St. Petersburg	181
Abb. 59: Preis-Einkommens-Verhältnis auf dem Wohnimmobilienmarkt in St. Petersburg nach Einkommensgruppen	182
Abb. 60: Vertrauen der St. Petersburger Bevölkerung in die russischen Kreditinstitute	197
Abb. 61: Vertrauen der St. Petersburger Bevölkerung in die ausländischen Kreditinstitute	198
Abb. 62: Entwicklungsdynamik der Anlagen der Bürger bei den Kreditinstituten (in Rubel).....	198
Abb. 63: Änderung des Vertrauens der Bevölkerung in St. Petersburg während der letzten zwei Jahre.....	199
Abb. 64: Schenkungsteuer bei Immobilien in Russland	200
Abb. 65: Erbschaftsteuer bei Immobilien in Russland	201
Abb. 66: Immobiliensteuersätze in Russland.....	202
Abb. 67: Das Föderale Modell der Hypothekarkreditvergabe in Russland.....	207
Abb. 68: Umfang der vergebenen Kredite und Kreditkonditionen, einzelne Hauptanbieter.....	210
Abb. 69: Bereitschaft der Bürger, in Sankt Petersburg einen Bausparvertrag abzuschließen.....	232
Abb. 70: Tarife der Bausparkasse „PSS“ in der Slowakei.....	234
Abb. 71: Tarife der Bausparkasse „Fundamenta“ in Ungarn.	235
Abb. 72: Tarife der Bausparkasse „CMSS“ in Tschechien.	235
Abb. 73: Interesse der Bevölkerung in St. Petersburg an Versicherungsdienstleistungen.	237
Abb. 74: Gebühren der russischen Hypothekenbanken (exemplarisch).....	239
Abb. 75: Struktur der Werbeaufwendungen in St. Petersburg.....	244
Abb. 76: Prognose der Entwicklung von Inflation und Anlagezinsen	250
Abb. 77: Entwicklung des Neugeschäftes, wahrscheinliche Prognose.	251
Abb. 78: Entwicklung des Neugeschäftes, optimistische Prognose.	252
Abb. 79: Entwicklung des Neugeschäftes, vorsichtige Prognose.....	252
Abb. 80: Übersicht über die relevanten rechtlichen Vorschriften	253
Abb. 81: Gründungsaufwendungen.	253

Abb. 82: Entwicklung der Bürofläche.	254
Abb. 83: Büromieten.	254
Abb. 84: Die laufenden Sachaufwendungen.	254
Abb. 85: Die laufenden Personalaufwendungen.	255
Abb. 86: Planbilanz, wahrscheinliche Variante.	255
Abb. 87: Zusammenfassung Ergebnisdaten für eine Bausparkasse in St. Petersburg, Russland, optimistische Variante.	256
Abb. 88: Zusammenfassung Ergebnisdaten für eine Bausparkasse in St. Petersburg, Russland, wahrscheinliche Variante.	257

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
ABB	Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge
AG	Aktiengesellschaft
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGG	Allgemeine Geschäftsgrundsätze
Aufl.	Auflage
BAKred	Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BAnz.	Bundesanzeiger
Bek.	Bekanntmachung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BSpKG	Bausparkassengesetz
BSpKVO	Bausparkassenverordnung
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CIR	Cost-Income-Ratio
d. h.	das heißt
DW	Durchschnittswohnung
EinISR	Richtlinie über Einlagensicherungssysteme
EStG	Einkommensteuer-Gesetz
etc.	et cetera
ff.	folgende
Fn.	Fußnote
ggf.	gegebenenfalls
GE	Geldeinheiten

GfK	Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung
Goskomstat	Statistisches Bundesamt der Russischen Föderation
Grundsatz I/II	Grundsatz I/II der Grundsätze über das Eigenkapital und die Liquidität der Kreditinstitute
HGB	Handelsgesetzbuch
Hrsg. (hrsg.)	Herausgeber (herausgegeben)
i.d.F.	in der Fassung
Jg.	Jahrgang
K. A.	keine Angabe
KWG	Gesetz über das Kreditwesen
LBS	Landesbausparkasse
Mio.	Million(en)
ME	Maßeinheit
Mrd.	Milliard(en)
m.W.v.	mit Wirkung vom
Nr.	Nummer
o. g.	oben genannt
o. S.	ohne Seite
o.V.	ohne Verfasserangabe
p. a.	pro anno
PAngV	Preisangebeverordnung
Peterburgkomstat	Statistisches Amt von St. Petersburg
PM	Primärmarkt
Q	Quartal
RDM	Ring Deutscher Makler
RGBI.	Reichsgesetzblatt
ROI	Return on Investment
RWI	Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung
S.	Seite

SM	Sekundärmarkt
sog.	so genannte
u. a.	unter anderem
URL	Uniform Resource Locator
u. U.	unter Umständen
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
VO	Verordnung
Vol.	Volume (Band)
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
ZPO	Zivilprozessordnung
WiRO	Zeitschrift für das osteuropäische Recht
WF	Wohnungsfonds

Symbolverzeichnis

D	Nachfrage
m	Monat
N	Anzahl der Bevölkerung
P	Kaufpreis
R	Miete
S	Angebot
U	jährliche Nutzungskosten der Wohnfläche
X_1	exogene Variablen
θP	Durchschnittspreis
θE	Durchschnittseinkommen

1. Einführung, Problemstellung, Grundbegriffe und methodische Vorgehensweise

1.1 Einführung und Problemstellung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Gute Wohnverhältnisse tragen wesentlich zur Lebensqualität der Menschen bei. Ein vorrangiges Ziel vieler Staaten ist es daher, die Rahmenbedingungen für einen effektiv funktionierenden Wohnungsmarkt sicherzustellen. In Russland besteht diesbezüglich großer Nachholbedarf. Trotz deutlicher Verbesserungen in den letzten Jahren (vgl. Abb. 1) verfügt jeder Bürger in Russland durchschnittlich nur über ca. 20 m² Wohnfläche, - was deutlich unter dem Durchschnitt anderer europäischer Länder liegt (vgl. Abb. 2).

	1980	1985	1990	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003 ¹
Gesamte Russische Föderation	13,4	14,9	16,4	18,0	18,3	18,6	18,8	19,1	19,3	19,7	20,0	20,3
Stadt	13,3	14,4	15,7	17,8	18,1	18,4	18,6	18,9	19,2	19,5	19,8	K.A.
Land	13,7	16,2	18,2	18,6	18,8	19,1	19,4	19,5	19,8	20,2	20,6	K.A.

Abb. 1: Wohnfläche pro Einwohner (in m²) in der Russischen Föderation 1980-2003²

Land	Norwegen	USA	Schweden	Frankreich	Deutschland	Japan
Wohnfläche	74	65	43	36	35	31

Abb. 2: Wohnfläche in m² pro Einwohner in anderen Industrieländern im Jahre 2000³

Auch der Ausstattungsstandard russischer Wohnungen lässt gegenüber dem Durchschnitt aller europäischen Staaten noch zu wünschen übrig. So sind bei-

¹ Es sind keine vergleichbaren Daten vorhanden wegen eines Methodenwechsels.

² Goskomstat (Statistisches Amt der Russischen Föderation): Jahrbuch, 2004, S. 199.

³ Goskomstat: Zahlen, 2004, S. 118.

spielsweise nur 74% aller Wohnungen in Russland an eine zentrale Wasserversorgung angeschlossen, während dieser Wert in Deutschland Frankreich und Dänemark bei rund 100% liegt.⁴ Erfahrungsgemäß führt die Nichterfüllung von Grundbedürfnissen zur Unzufriedenheit in der Bevölkerung, welche dadurch anfällig für populistische Parolen und extreme Strömungen wird. Nicht zuletzt deshalb trägt eine dauerhafte Lösung des Wohnungsproblems in Russland auch mit zur sozialpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Stabilisierung des Landes bei.

In sozialistischen Zeiten (1917-1985) gehörte die Wohnbaufinanzierung in Russland zu einer der wichtigsten staatlichen Aufgaben. Mit dem radikalen ökonomischen Umwandlungsprozess - von der Planwirtschaft hin zu einer freien Marktwirtschaft - änderte sich in Russland auch die Wohnbaupolitik. Künftig (z. T. auch schon jetzt) soll die Wohnungsversorgung in Russland nach marktmäßigen Prinzipien erfolgen. Das bedeutet, dass die Bevölkerung mit Ausnahme der sozial schwächeren Gruppen ihre Wohnungsprobleme selbst lösen muss. Durch den zunehmenden Einfluss der Marktwirtschaft in Russland wird daher die Bedeutung der Privatimmobilienfinanzierung immer größer.

1.2 Definition der Grundbegriffe

Bei der Privatimmobilienfinanzierung geht es um Wohneigentum, das nicht vorwiegend durch öffentliche Mittel, sondern privat durch Eigenmittel und durch Fremdmittel finanziert wird. In der betriebswirtschaftlichen Literatur gibt es keinen einheitlichen Begriff der Finanzierung. Barbara Bertele definiert den Begriff Finanzierung als „Kapitalbeschaffung zur Deckung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, aber auch Geldbeschaffung für die Zahlungen, die für die Rückführung geliehenen Kapitals sowie für die Abdeckung von Finanzierungskosten und sonstigen im Zusammenhang mit der Finanzierung anfallenden Kosten aufzubringen sind. Jede für diese Finanzierungsaufgaben zur Verfügung stehende Geldquelle wird als Finanzierungsmöglichkeit bezeichnet.“⁵ In dieser Definition der Finanzierung fehlt jedoch der Hinweis auf die Gestaltungsmöglichkeiten der Finanzierung. Bei der Finanzierung werden die Beziehungen zwischen Kapitalgeber und Kapitalnehmer in Bezug auf Höhe, Zeitpunkt und Sicherheitsgrad der Zahlungen gestaltet.⁶ „Finanzierung umfasst somit alle Maßnahmen der Mittelbeschaf-

⁴ Vgl. Unece Environments und Human Settlements Division: Housing, 2004. o.S., Goskomstat: Regionen, 2003, S. 184.

⁵ Bertele, B.: Finanzierung, 1993, S. 220.

⁶ Vgl. Drukarczyk, J.: Finanzierung, 2003, S. 2.

fung und – Rückzahlung und damit die Gestaltung der Zahlungs-, Informations-, Kontroll- und Sicherungsbeziehungen“⁷ zwischen Kreditnehmer und Kreditgeber.

Bei der Immobilienfinanzierung besteht in der Regel hoher Kapitalbedarf. Ein privater Bauherr ist daher meistens auf fremdes Kapital angewiesen. Die Nutzungsdauer einer Wohnimmobilie beträgt 50 bis 100 Jahre. Es ist deshalb rechtlich und ökonomisch sinnvoll, die Finanzierung auf die Langfristigkeit der Nutzungsdauer auszurichten. Hierfür existieren verschiedene Systeme der Privatimmobilienfinanzierung. Man kann vor allem zwischen der Finanzierung nach dem Nach- und Vorsparprinzip unterscheiden. Im Fall einer Finanzierung von Wohnimmobilien nach dem Nachsparprinzip findet zuerst die Vergabe eines Wohnbaudarlehens statt. Der Kreditnehmer ist dabei verpflichtet, den für den Bau eingesetzten Betrag mit Zinsen wieder zurück zu bezahlen. Es muss dabei berücksichtigt werden, dass die Zinsen in diesem Fall sehr hoch (belastend für den Schuldner) sein können.

Bei der Finanzierung von Wohnimmobilien nach dem Vorsparprinzip muss zuerst ein Teil des für den Wohnungsbau benötigten Betrages angespart werden. Das deutsche Bausparsystem kann als Beispiel für dieses Modell dienen. Es ist ein Selbsthilfesystem mit dem Ziel der Wohnbaufinanzierung. Das Bauspargeschäft darf nur von Bausparkassen betrieben werden. Die Bausparkassen als Kreditinstitute sind in vollem Umfang den Vorschriften des Kreditwesengesetzes (KWG) unterstellt. Die besondere Struktur und Technik des Bausparens machen die Ergänzung des KWG-Gesetzes durch zusätzliche Vorschriften erforderlich. Diese finden sich in dem seit 1972 geltenden Bausparkassengesetz, sowie in der Bausparkassenverordnung. Es enthält neben den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen das Organisationsrecht der Bausparkassen sowie den Ordnungsrahmen für den Geschäftsbetrieb. Nach § 1 des Bausparkassengesetzes sind Bausparkassen Kreditinstitute, deren Geschäftsbetrieb darauf ausgerichtet ist, „Einlagen von Bausparern (Bauspareinlagen) entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen Gelddarlehen (Bauspardarlehen) zu gewähren (Bauspargeschäft)“⁸.

Der Prozess Bausparen gliedert sich in zwei verschiedene, zeitlich hintereinander geschaltete Abschnitte, die Sparphase und die Darlehensphase. Der Übergang von der Spar- in die Darlehensphase vollzieht sich mit der Zuteilung. In der Sparphase profitiert die Spargemeinschaft von der Sparleistung eines Bausparers. Mit der Ansparung eines Guthabens erwirbt der einzelne Bausparer individuell einen Rechtsanspruch gegenüber der Bausparkasse auf ein später zu gewährendes Dar-

⁷ Vgl. Drukarczyk, J.: Finanzierung, 2003, S. 2 f.

⁸ §1 Abs. 2 des BspKG.