

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen

Jahresbericht 2020



Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

Herausgeber

**Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V.**

Friedrichstraße 83
10117 Berlin

Telefon: (0 30) 20 225-53 81
Internet: www.lbs.de
E-Mail: lbs-info@dsgv.de

Herstellung

DCM • Druck Center Meckenheim
Printed in Germany 2021

Der Bericht wurde im Juli 2021 abgeschlossen.



Inhalt

05	Vorwort
06	I. Vermögensbildung, Bausparen und Altersvorsorge
06	1. Bausparen und Bausparförderung
09	2. Eigenheimrente
12	II. Nachhaltigkeit
14	III. Wohnungsbau und Wohnungspolitik
14	1. Bautätigkeit und Wohnungsbedarf
18	2. Förderung des Wohneigentums
22	3. Immobilienmarkt und Corona
24	IV. Bausparen und Finanzieren
24	1. Neugeschäft
25	2. Vertragsbestand
25	3. Kundenstruktur
26	V. Regulatorik
34	VI. Recht
37	VII. LBS im Dialog
38	VIII. Die LBS-Gruppe
47	IX. Statistische Übersichten

Vorwort

Auch das Bauspargeschäft stand im Jahr 2020 ganz im Zeichen von Corona. Anders als von vielen Experten erwartet, hat die Pandemie zu keiner Preisberuhigung auf dem Immobilienmarkt geführt. Vielmehr haben die Erfahrungen im Lockdown Wohnpräferenzen verändert und insbesondere den Wunsch vieler Menschen nach



Jörg Münning

eigenen vier Wänden verstärkt oder erst entfacht. Die steigende Nachfrage nach Krediten sowohl für den Neubau als auch für den Bestandserwerb, der häufig mit Modernisierungsinvestitionen einhergeht, spiegelt sich im Finanzierungsgeschäft der Gruppe der acht Landesbausparkassen wider: Bausparmittel in Höhe von 9,2 Milliarden Euro flossen in den Wohnungsmarkt; dies entspricht einem Plus von 10,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Bestand an Baudarlehen wuchs um 5,6 Prozent auf 32,5 Milliarden Euro.

Der Neuabschluss von Sparverträgen hat hingegen bedingt durch mehrwöchige Geschäftsstellenschließungen und Kontaktbeschränkungen einen Dämpfer erfahren: Die Bausparsumme der neu abgeschlossenen Verträge erreichte ein Volumen von 27,5 Milliarden Euro (minus 16,4 Prozent). Die durchschnittliche Bausparsumme blieb mit 55.000 Euro nahezu unverändert (plus 0,3 Prozent). Ende 2020 führten die Landesbausparkassen 8,9 Millionen Bausparverträge mit einem Volumen von 306,6 Milliarden Euro (minus 0,1 Prozent).

Die möglichst frühzeitige Bildung von Eigenkapital bleibt das Gebot der Stunde. Denn nach wie vor platzen die meisten Wohnträume, weil das Ersparte nicht ausreicht, um nach den rasant gestiegenen Immobilienpreisen eine sichere Finanzierung auf die Beine zu stellen. Dazu trägt nicht zuletzt die in vielen Bundesländern hohe Grunderwerbsteuer bei. Es war deshalb richtig, dass die Große Koalition Anfang des Jahres die Wohnungsbauprämie als Anreiz zum zielgerichteten Sparen verbessert hat. In einer wissenschaftlichen Evaluierung des Förderinstruments kommt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zu dem Ergebnis, dass trotz der geringen Summen signifikante Effekte auf das Sparverhalten



Axel Guthmann

der geförderten Haushalte ausgehen. Diese sparen häufiger, länger und in höherem Umfang, was im Ergebnis dazu führt, dass sie vermehrt und in jüngeren Jahren Wohneigentum erwerben. Trotz der jüngsten Anpassungen sei das Potenzial nicht ausgereizt, konstatieren die DIW-Forscher.

Wohneigentum ist der entscheidende Schlüssel auch zum Gelingen einer Reform der privaten Altersvorsorgeförderung in der nächsten Legislaturperiode. Die Große Koalition hatte sich nicht auf eine Riester-Reform verständigen können, obwohl Vorschläge für eine Weiterentwicklung auf dem Tisch lagen. Die Landesbausparkassen hatten große Hoffnung in eine Novelle gesetzt, da mit der privaten Altersvorsorgeförderung auch die bei den Menschen im Grundsatz akzeptierte Eigenheimrente („Wohn-Riester“) systemisch verwoben ist. Wie immer die politische Debatte um die private Altersvorsorge weitergeht – der für die Absicherung im Alter wichtigste Baustein, mietfreies Wohnen in der selbst genutzten Immobilie, darf nicht fehlen. Die meisten Haushalte wollen Wohneigentum, haben aber nicht die Möglichkeit, für mehrere Ziele gleichzeitig zu sparen.

Das Politikfeld Wohnen wird weiter maximale Aufmerksamkeit erfordern. Die Wohnkosten sowohl für Mieter als auch für Eigentümer steigen und steigen. Preistreibend wirken nicht nur die niedrigen Kapitalmarktzinsen und ein knappes Angebot (insbesondere auch an Bauland), sondern nun kommen auch noch steigende Preise für Baumaterialien aufgrund global wachsender Nachfrage hinzu. Und schließlich wird der Klimaschutz hohe Investitionen in Haus und Wohnung erfordern. Im Interesse ihrer 8 Millionen Kundinnen und Kunden wollen die Landesbausparkassen ihren Beitrag dazu leisten, dass die Herausforderungen bewältigt werden.

Jörg Münning
Vorsitzender

Axel Guthmann
Verbandsdirektor

I. Vermögensbildung, Bausparen und Altersvorsorge

1. Bausparen und Bausparförderung

„Die Wohnungsbauprämie hat in den vergangenen Jahrzehnten erheblich an Bedeutung verloren, obwohl eine Evaluierung der Effekte zeigt, dass trotz der geringen Summen signifikante Effekte auf das Sparverhalten der geförderten Haushalte ausgehen. Diese sparen häufiger, länger und in höherem Umfang, was im Ergebnis dazu führt, dass sie vermehrt und in jüngeren Jahren Wohneigentum erwerben. Diese Erkenntnisse legen nahe, dieses Instrument der Ersparnisförderung zu stärken.“

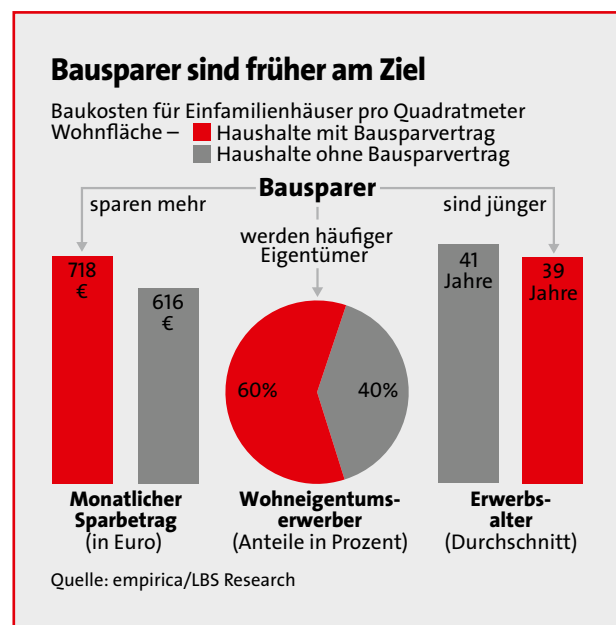
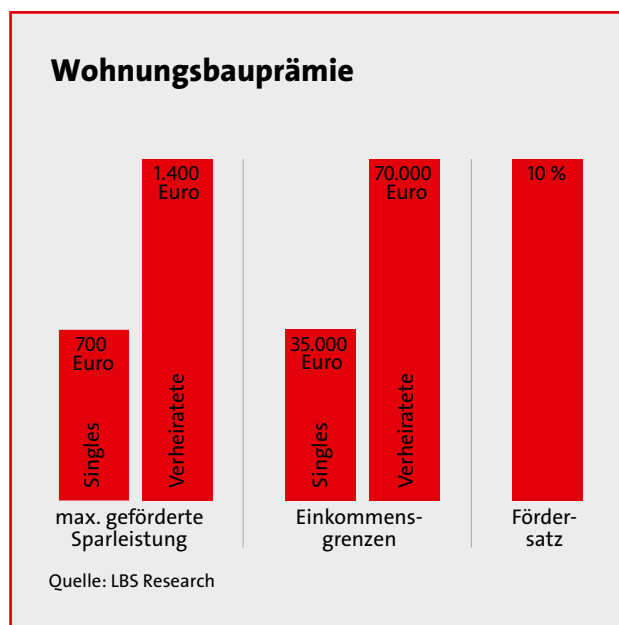
So fasst das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) die Anfang Juli 2021 veröffentlichten Ergebnisse der vom Bundesfinanzministerium beauftragten Evaluation der **Wohnungsbauprämie** zusammen. Für diese Evaluation wurden die Auswirkungen der letzten Reform der Wohnungsbauprämie im Jahr 1996 auf Basis von Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) untersucht. Das SOEP ist eine Längsschnitbefragung, mit der sich beispielsweise die Effekte von Veränderungen der politischen Rahmenbedingungen gut beobachten lassen.

Das Ergebnis auf den Punkt gebracht: Es war den Erkenntnissen zufolge goldrichtig, dass die Einkommensgrenzen und förderfähigen Sparbeträge der Wohnungsbauprämie zu Beginn dieses Jahres nach 25 Jahren endlich mit dem

ersehnten Inflationsausgleich versehen wurden (Grafik unten zu den neuen Förderbedingungen). Doch es lohnt sich auch, die einzelnen Bestandteile des Zitats aus dem DIW-Wochenbericht Nr. 27/2021 etwas genauer anzuschauen, denn es stellt nicht nur der Wohnungsbauprämie ein gutes Zeugnis aus, sondern auch dem Bausparen an sich.

Erstes Ergebnis der Evaluation: Wohnungsbauprämien-Berechtigte sind häufiger Bausparer – weil sie ihre Bausparverträge länger halten und seltener frühzeitig auflösen. Bei prämierten Familien kommt hinzu: Sie schließen auch häufiger Bausparverträge ab als nicht Förderberechtigte.

Zweites Ergebnis der Evaluation: Bausparer sparen mehr als Nicht-Bausparer. Vor allem Geringverdiener im untersten Einkommensfünftel haben eine höhere Sparquote: Sie legen im Schnitt 2 Prozent mehr von ihrem Nettoeinkommen auf die hohe Kante als Einkommensschwächere ohne Bausparvertrag. Dass dies nicht auf eine möglicherweise vorhandene unterschiedliche Sparneigung zurückzuführen ist, zeigte sich nach der Erhöhung der Einkommensgrenzen für die Wohnungsbauprämie: Bei den neuen Prämienbegünstigten stieg die Bausparquote im Vergleich zur Kontrollgruppe ohne zusätzlichen Sparanreiz um rund 3 Prozentpunkte.



Drittes Ergebnis der Evaluation: Bausparer werden häufiger und jünger zu Wohneigentümern.

Die Wahrscheinlichkeit, dass Mieterhaushalte Wohneigentum bilden, stieg mit einem Bausparvertrag um bis zu 65 Prozent. Bei den im Rahmen des SOEP befragten Mieterhaushalten ohne Bausparvertrag lag diese Wahrscheinlichkeit in jenen Befragungsjahren, die in die Untersuchung eingeflossen sind, zwischen 5,6 und 6,5 Prozent, bei Mietern mit Bausparvertrag zwischen 9,2 und 9,4 Prozent. Ein weiteres Ergebnis der Analyse: Bausparer werden mit knapp 38 Jahren etwa ein Jahr eher zu Wohneigentümern als Nicht-Bausparer mit knapp 39 Jahren.

All diese Befunde gleichen jenen, die das Forschungsinstitut empirica bereits im Jahr 2018 ebenfalls auf Basis des SOEP für die Landesbausparkassen ermittelt hatte (Grafik S. 6).

Das DIW hat die für die Reform von 1996 gefundenen Zusammenhänge auf die jüngste Verbesserung der Wohnungsbauprämie übertragen und errechnet: Durch die neuen Einkommensgrenzen steigt die Zahl der prämienberechtigten Haushalte um 6,9 Millionen. Rund 240.000 Haushalte werden zusätzlich einen Bausparvertrag abschließen; der Anteil der bausparenden Haushalte an allen Haushalten erhöht sich dadurch um 0,6 Prozentpunkte. Die Sparquote der neuen Bausparer wird den Berechnungen zufolge im Durchschnitt um 3,4 Prozentpunkte steigen, in den unteren und mittleren Einkommensgruppen sogar um mehr als 4 Prozentpunkte.

Nicht zuletzt deshalb kommen die Studienautoren des DIW, Konstantin Kholodilin und Claus Michelsen zu dem Fazit, dass die Verbesserung der Wohnungsbauprämie überfällig gewesen sei. Einer ihrer großen Pluspunkte ist, darauf verweist auch der Bericht, dass die Wohnungsbauprämie bereits auf der ersten Stufe des Eigentumserwerbs ansetzt, der Ersparnisbildung. Sie ist damit quasi ein Anstoß zur eigenverantwortlichen Vorsorge und könnte auf diese Weise auch dazu beitragen, dass später keine oder zumindest weniger staatliche Hilfen benötigt werden. Die DIW-Ökonomen sprechen sich daher für eine weitere Stärkung des Instruments aus. Zu den Vorschlägen zählt unter anderem

eine Staffelung der Prämie nach Einkommenshöhe sowie eine Anhebung für geringere Einkommen.

Weitere Reformvorschläge des DIW knüpfen am zweiten bedeutenden Instrument der staatlich geförderten Vermögensbildung an, der **Arbeitnehmersparzulage**. Anders als die Wohnungsbauprämie richtet sich die Arbeitnehmersparzulage jedoch ausschließlich an abhängig Beschäftigte, und sie ist gekoppelt an die vermögenswirksamen Leistungen des Arbeitgebers: Nur, wenn diese überhaupt gezahlt und in eine förderfähige Sparform angelegt werden – also in Wertpapiere oder einen Bausparvertrag –, können die Förderberechtigten die staatliche Zulage erhalten.

Die Arbeitnehmersparzulage hat ebenfalls eine lange Tradition: Sie wurde mit dem ersten Vermögensbildungsgesetz im Jahr 1961 eingeführt und seitdem mehrfach angepasst, zuletzt allerdings 1999. Da die Einkommensgrenzen noch tiefer angesetzt sind als bei der Wohnungsbauprämie, ist die unweigerliche Folge, dass es noch weniger potenziell Begünstigte gibt. Schon wer heute Vollzeit zum Mindestlohn beschäftigt ist, hat keinen Anspruch mehr auf die Arbeitnehmersparzulage. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass im Prinzip nur Teilzeitbeschäftigte vom Staat bei der Vermögensbildung unterstützt werden können. Tatsächlich beziehen heute schätzungsweise gerade noch 2,2 Millionen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer die Sparförderung.

Nun ist es für die Verbesserung der Arbeitnehmersparzulage entgegen den Vorschlägen des DIW nicht erforderlich, diese mit der Wohnungsbauprämie zusammenzulegen. Denn dadurch verschwände letztlich eines der beiden Förderinstrumente, die derzeit auch kumulativ genutzt werden können. Dennoch sind die Ansatzpunkte, um die Arbeitnehmersparzulage aufzuwerten, grundsätzlich dieselben wie bei der Wohnungsbauprämie: Werden die Einkommensgrenzen zumindest mit einem Inflationsausgleich versehen, ließe sich der Kreis der potenziell begünstigten Arbeitnehmer deutlich erweitern. Eine Wiederanhebung des Fördersatzes für das Sparen zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken von derzeit 9 auf 10 Prozent und eine Inflationsanpassung des förderfähigen Höchstsparbetrags würde die ver-

mögenswirksamen Leistungen voraussichtlich insgesamt wieder populärer machen. Sicherlich überlegenswert ist die ebenfalls vom DIW vorgebrachte Idee, die Arbeitnehmer-

sparzulage in eine Art Sparzulage für Erwerbstätige umzuwandeln, um auch Freiberuflern und Selbstständigen einen zusätzlichen Anreiz zur Vermögensbildung zu geben.

Warum Bausparen? Sechs gute Gründe

Wer früh, also in jungem Alter, mit dem Bausparen beginnt, hat wegen seines in dieser Lebensphase noch geringen oder gar nicht vorhandenen Einkommens oftmals Anspruch auf staatliche Sparförderung wie die Wohnungsbauprämie oder die Arbeitnehmersparzulage. Die Förderung ist zwar ein guter, aber längst nicht der einzige Grund, einen Bausparvertrag abzuschließen. Was noch dafür spricht:

1. Bausparen ermöglicht eine sehr langfristige Zinssicherung.

Derzeit sind die Zinsen extrem niedrig. Es ist müßig, darüber zu spekulieren, wie lange es noch so bleibt. Sicher ist: Mithilfe eines Bausparvertrags lässt sich das heutige Zinsniveau für die Zukunft konservieren. Das gilt natürlich für das klassische Bausparen: heute in einen Bausparvertrag einzahlen, morgen nicht nur über Ersparnisse, sondern auch über ein zinsgünstiges Bauspardarlehen verfügen können. Aber auch für jene angehenden Wohneigentümer, die kurz vor dem Hausbau oder -kauf stehen, ist der Bausparzug noch nicht abgefahren. Nicht zuletzt die Stiftung Warentest verweist in ihrem Magazin Finanztest immer wieder darauf, dass sogenannte Bausparkombikredite eine gute Möglichkeit sind, sich sehr langfristig Zinssicherheit zu schaffen. Diese Finanzierungsmodelle verknüpfen einen Vorfinanzierungskredit, für den lediglich Zinsen anfallen, mit einem Bausparvertrag, über dessen Besparung in 10 oder 15 Jahren der Anspruch auf ein Bauspardarlehen entsteht. Mit diesem wird der Vorfinanzierungskredit abgelöst. So lassen sich die günstigen Zinsen von heute direkt für eine über 20 oder 30 Jahre laufende Finanzierung nutzen.

2. Bausparen macht Baufinanzierungen günstiger: Wer ein Bausparguthaben und ein Bauspardarlehen in seine Baufinanzierung einbringen kann, benötigt weniger Geld von seiner Sparkasse oder Bank. Und dies hat einen großen Vorteil, wie beispielsweise Immobilienfinanzierungsexperte Jörg Sahr von der Stiftung Warentest in einem Interview mit Spiegel Online klar macht: „Immobilienkäufer bekommen ihr Bankdarlehen, das sie ja zusätzlich benötigen, oft günstiger, wenn sie einen Teil der Finanzierungssumme bereits über den Bausparvertrag abdecken können.“ Der Grund dafür sei, erläutert Sahr, dass das Risiko für die Bank geringer ist, je kleiner die Kreditsumme im Vergleich zum Immobilienwert ist.

3. Bausparen bildet Eigenkapital. Die Immobilienpreise kennen seit Jahren nur eine Richtung: Sie steigen. Dadurch hat sich vor allem ein Problem verschärft: Selbst, wenn die Einkommen auch wegen der günstigen Zinskonditionen oftmals noch genügen würden, um eine Immobilienfinanzierung zu stemmen, reichen die Ersparnisse nicht, um den nötigen Eigenkapitalanteil zu erbringen. Nach Berechnungen von empirica hatten im Jahr 2018 gerade einmal 3 Prozent der Mieter im Alter zwischen 30 und 40 Jahren genug Eigenkapital, um sich eine Immobilie zum Preis von 450.000 Euro leisten zu können. Deshalb sind die niedrigen Zinsen auch kein Argument nicht zu sparen. Denn nur wer heute Geld auf die hohe Kante legt, hat in einigen Jahren wenigstens einen Grundstock an Eigenkapital.

4. Bausparen ist einfach und sicher. Auch wenn es eine Anleger-Binsenweisheit ist: Sparen ohne dem Risiko von Wertschwankungen auf den Aktienmärkten ausgesetzt zu sein – das bieten Bausparverträge. Und besonders sinnvoll ist es eben dann, wenn das an die Sparleistung gekoppelte Darlehen zur wohnwirtschaftlichen Verwendung früher oder später in Anspruch genommen wird.

5. Bauspardarlehen sind flexibel. Der große Charme eines Bauspardarlehens ist auch, dass es jederzeit getilgt werden kann, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung an das Kreditinstitut, in diesem Fall also an die Bausparkasse, zu leisten ist.

6. Bauspardarlehen eignen sich bestens für Renovierungen und Modernisierungen. Früher oder später ist es so weit: Immobilienbesitzer müssen oder wollen Haus oder Wohnung wieder auf Vordermann bringen. Dafür sollte ohnehin jeder Eigentümer Geld beiseite legen. Wird es in einen Bausparvertrag gesteckt, steht für größere Projekte überdies ein günstiger Kredit zur Verfügung. Banken verlangen für Ratenkredite in vergleichbaren Größenordnungen in der Regel weit höhere Zinsen. Gerade mit Blick auf den steigenden Bedarf an und teils eben auch die Pflicht zu energetischen Modernisierungen ist ein Bausparvertrag eine empfehlenswerte Sparform auch für all jene Menschen, die den Sprung in die eigenen vier Wände schon gemeistert haben..

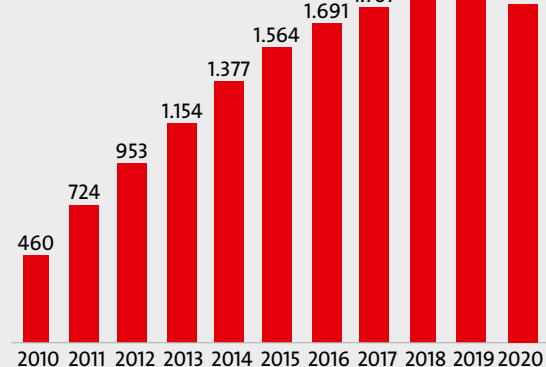
2. Eigenheimrente

Noch 16,3 Millionen Riester-Verträge gab es Ende 2020 in Deutschland, darunter knapp 1,8 Millionen für eine „Eigenheimrente“. Seit dem Höchststand von insgesamt 16,6 Millionen Verträgen im Jahr 2017 ist Riester nun das dritte Jahr in Folge auf dem absteigenden Ast. Das Versprechen im Koalitionsvertrag von Union und SPD, im Dialog mit den Anbieterverbänden ein „attraktives, standardisiertes Riester-Produkt“ zu entwickeln, wurde erst auf die lange Bank geschoben und ist schließlich – nach guten Vorschlägen der Anbieter im Herbst 2019 – in den politischen Mühlen hängen geblieben. Die von der Bundesregierung eingesetzte Rentenkommission hat sich in ihrem im vergangenen Jahr präsentierten Bericht vorrangig mit der ersten Säule des Alterssicherungssystems beschäftigt, also der gesetzlichen Rentenversicherung, und wenig Substantielles zur Reform der privaten Vorsorge beigetragen.

Dazu, dass die angestrebten Verbesserungen der Riester-Rente nicht unter Dach und Fach gebracht werden konnten, haben wohl auch die besonderen Herausforderungen durch den Ausbruch der Corona-Pandemie beigetragen. Doch diese Erklärung ändert nichts daran, dass das Thema immer drängender wird. Denn: Die Menschen sollten nicht weniger, sondern mehr privat vorsorgen. Sie tun es nun auch deshalb nicht mehr, weil sie auf die neuen Konditionen für eine geförderte Altersvorsorge warten.

Entwicklung der Wohn-Riester-Verträge

Bestand in 1.000



Quelle: Bundesministerium für Arbeit und Soziales

Vermögensaufbau mit Wohn-Riester

Maximale Zulagen in Euro

Jährliche Grundzulage	Single	175 Euro
	Verheiratet	350 Euro
+		
Jährliche Kinderzulage	je Kind	300 Euro
+		
Einmaliger Starter-Bonus für unter 25-jährige		200 Euro

Quelle: Bundesministerium für Arbeit und Soziales

Wohin die Reise geht, wird sich erst nach der Bundestagswahl entscheiden. Immerhin liegen grobe Vorstellungen der einzelnen Parteien inzwischen in Form ihrer – teils recht vage formulierten – Wahlprogramme auf dem Tisch: Bei Grünen, SPD und Linken richtet sich der Fokus explizit auf einer Stärkung der umlagefinanzierten gesetzlichen Rente. Eine private Zusatzvorsorge ist entweder überhaupt kein Thema (bei den Linken) oder soll in Form eines Fonds staatlich organisiert werden. Das konservative und liberale Lager will die vorhandenen kapitalgedeckten Elemente stärken. CDU und CSU wollen die privaten Anbieter weiterhin dazu bringen, sogenannte Standardprodukte anzubieten – zugleich sollen die Bundesbürger aber auch zur Nutzung dieser Angebote verpflichtet werden. Eine bewusste Entscheidung dagegen („Opt-out“) bliebe aber möglich. Die FDP will die gesetzliche Rente um einen Aktienfonds erweitern, aber auch die geförderte private Vorsorge verbessern, indem sie vereinfacht und noch flexibler wird.

Mit Blick auf das Wohneigentum ist insbesondere das Bekenntnis der FDP zum Wohn-Riester zu begrüßen. Die Liberalen wollen die Eigenheimrente in ihrer bewährten Form erhalten (siehe Kasten). Das Unions-Konzept dagegen lässt ebenso wie die Vorstellungen der anderen drei Parteien mit Chancen auf Regierungsbeteiligung viele Fragen offen. Selbst genutztes Wohneigentum als wesentlicher Baustein in der dritten – privaten – Säule der Altersvorsorge wird nicht einmal angesprochen. Ob bewusst oder unbewusst: Selbst die

sich gemeinhin als Fürsprecherin der Wohneigentumsbildung verstehende Union würde diesem Lebensziel mit ihren Plänen für das geförderte Standardprodukt noch Steine in den Weg legen. So soll ein Standardprodukt laut Wahlprogramm der Union ohne Abschluss- und Vertriebskosten auskommen – damit wären Bausparverträge außen vor, weil Bausparkassen solche Produkte aus aufsichtsrechtlichen Gründen nicht anbieten dürfen.

Wichtig wäre es stattdessen, die Altersvorsorge in Form des Wohnens in den eigenen vier Wänden von Anfang an als gleichwertigen und vor allem beliebten Baustein der Altersvorsorge zu berücksichtigen – und zwar aus drei Gründen:

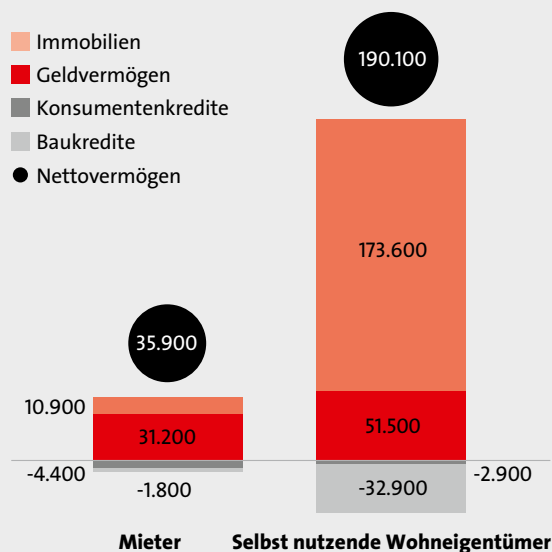
1. Wer in Eigentum wohnt, hat im Alter eine deutlich geringere Wohnkostenbelastung. Nach Berechnungen des DIW für das Jahr 2016 verwendeten Mieter im Rentenalter im Schnitt 34 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens zur Deckung ihrer Wohnkosten, Eigentümer dagegen nur 15 Prozent. Wohneigentümer können im Alter also über ein Fünftel ihres Einkommens mehr verfügen als Mieter – vor dem Hintergrund der ohnehin geringeren Alterseinkommen kann das einen substantiellen Unterschied bedeuten, der mitunter auch darüber entscheidet, ob jemand im Alter auf weitere staatliche Unterstützung wie Grundsicherungsleistungen angewiesen ist oder nicht.

2. Wohneigentümer bauen bis zum Ruhestand ein Vielfaches mehr an Vermögen auf als Mieter. Empirica hat dies in der Wohneigentumsstudie für die Landesbausparkassen beispielhaft untersucht für Haushalte im Alter von 50 bis 59 Jahren mit einem eher schmalen monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.700 und 2.300 Euro. Das Ergebnis: Die Eigentümer verfügten mit durchschnittlich gut 190.000 Euro über ein mehr als fünfmal so hohes Vermögen wie Mieterhaushalte mit knapp 36.000 Euro – und zwar netto, also jeweils abzüglich etwaiger Schulden.

Bemerkenswert und wichtig an dieser Gegenüberstellung ist auch, dass es nicht nur die Immobilie ist, die den großen Unterschied ausmacht. Die Wohneigentümer der betrachteten Einkommensgruppe hatten in jener Lebensphase, in

Wohneigentümer: Großer Vermögensvorsprung fürs Alter

Durchschnittliches Vermögen der 50- bis 59-jährige Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.700 und 2.300 Euro im Jahr 2018 in Euro



Nettovermögen: Geldvermögen plus Immobilienvermögen abzüglich Konsumentenkredite und Baukredite

Quelle: Statistisches Bundesamt (EVS), empirica/LBS Research

der der Ruhestand nicht mehr allzu fern ist, auch ein Geldvermögen von fast 52.000 Euro angespart, Mieter mit denselben finanziellen Möglichkeiten dagegen im Mittel nur 31.000 Euro. Was scheinbar paradox klingt, lässt sich doch relativ einleuchtend erklären: Denn wer ein Haus baut oder kauft, um darin zu leben, der stellt keine Renditeerwägungen an, sondern er stellt Weichen für sein Leben. Wohneigentümer sind quasi gezwungen, sich in anderen Bereichen einzuschränken – auch, um Geld für Reparaturen und Instandhaltung beiseitelegen zu können. Ein Verzicht, der sich im Alter doppelt bezahlt macht.

Nun könnte man einwenden, dass man ein Haus ja nicht essen kann – es im Zweifel als Vermögenspolster im Alter nicht viel bringt, solange man noch darin leben möchte. Zwar streben die meisten Menschen nicht an, ihr Heim im Alter zu Geld zu machen, Möglichkeiten dafür existieren gleichwohl. Die einfachste: eigentlich nötige Modernisie-

rungen ab einem gewissen Alter zu unterlassen. Aber auch Modelle wie Nießbrauch und Leibrente oder auch der schlichte Verkauf bieten weitere Möglichkeiten, den finanziellen Spielraum im Alter zu vergrößern.

3. Haushalte mit kleinem und mittleren Einkommen wären überfordert damit, gleichzeitig in eine verpflichtende staatliche Altersvorsorge einzuzahlen und zusätzlich für ihren Traum vom Wohneigentum zu sparen. Deshalb sind die Grundgedanken, auf denen die Eigenheimrente fußt, durchaus erhaltenswert: Es ist richtig, dass für die Altersvor-

sorge angespartes Kapital auch vor dem Rentenbeginn zum Erwerb von Wohneigentum genutzt werden kann. Und es ist richtig, dass der Staat gleichermaßen das Sparen für eine Wohnimmobilie wie auch die Tilgungsleistungen für einen kreditfinanzierten Immobilienerwerb als Altersvorsorgeaufwendungen anerkennt.

So beliebt ist Wohneigentum schließlich nicht ohne Grund: Anders als bei anderen Formen der Altersvorsorge lassen sich die Früchte der Sparanstrengungen schon in jüngeren Jahren genießen – und nicht erst im Ruhestand.

Die Eigenheimrente – was ist das eigentlich?

Grundsätzlich besteht die Riester-Förderung aus zwei Komponenten:

- 1. Jährlichen staatlichen Zulagen** zu den eigenen Altersvorsorgeaufwendungen (siehe Grafik S. 9).
- 2. Steuerstundung:** Die Altersvorsorgeaufwendungen sind bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens abzugsfähig. Die staatlichen Zulagen werden mit der sich daraus ergebenden Steuerrückerstattung verrechnet. Dafür werden die Auszahlun-

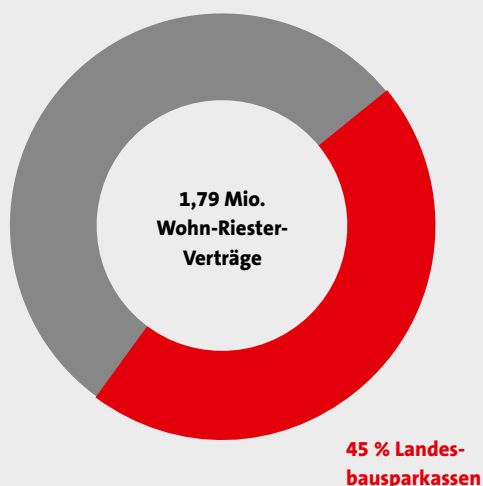
gen im Alter – zu einem voraussichtlich etwas niedrigeren Steuersatz als während der Erwerbsphase – nachgelagert besteuert.

Wohneigentum wurde im Jahr 2008 als sogenannte Eigenheimrente (bzw. „Wohn-Riester“) systemisch in dieses Fördermodell integriert:

Gefördert werden können sowohl Sparleistungen, die dem Erwerb von Wohneigentum (oder Genossenschaftsanteilen) dienen als auch die Tilgungsleistungen für Darlehen zu dessen Finanzierung. Zudem ist es möglich, das in anderen Produkten wie Fonds oder Versicherungen angesparte Riester-geförderte Altersvorsorgekapital zur Finanzierung einer selbst genutzten Immobilie zu verwenden. Seit 2013 ist zudem der altersgerechte Umbau des eigenen Hauses oder der eigenen Wohnung förderfähig.

Nachgelagert besteuert wird ein kalkulatorisches Wohnförderkonto, auf dem Entnahmen oder Tilgungsleistungen sowie Zulagen verbucht werden und das fiktiv mit 2 Prozent pro Jahr verzinst wird. Die Einkommensteuer fällt ab dem Rentenbeginn auf simulierte Auszahlungen aus diesem Konto an.

Von den insgesamt 1,79 Millionen Wohn-Riester-Verträgen im Jahr 2020 entfielen knapp 45 Prozent auf die Landesbausparkassen.



II. Nachhaltigkeit

Klimaschutz beginnt vor der eigenen Tür

67 Millionen Tonnen CO₂ darf der Gebäudesektor im Jahr 2030 nur noch ausstoßen – heute kommt er auf **118** Millionen Tonnen

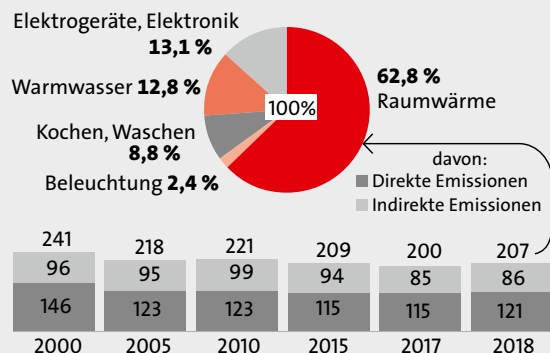
Im Jahr 2030 darf der gesamte Gebäudesektor gemäß dem neuen Klimaschutzgesetz der Bundesregierung nur noch 67 Millionen Tonnen CO₂ ausstoßen, bis 2045 soll er komplett klimaneutral sein. Wenigstens wurde das Zwischenziel für den Bereich Immobilien anders als etwa für Industrie und Energiewirtschaft nicht noch weiter verschärft, die Treibhausgasneutralität muss allerdings fünf Jahre eher erreicht sein. Schaut man in die Vergangenheit, hat der Gebäudesektor schon viel geschafft: Seine Emissionen lagen 2020 bei 118 Millionen Tonnen – und damit um 44 Prozent unter dem Niveau des Basisjahres 1990. Dass der nächste geforderte Schritt für alle Beteiligten sehr teuer werden wird, ist auch der Bundesregierung klar. Sie hat daher in ihrem 8 Milliarden Euro schweren Sofortprogramm 2022 für mehr Klimaschutz allein 5 Milliarden Euro zusätzlich für Gebäude vorgesehen.

Allein mit Steuergeldern wird die Herkulesaufgabe der Energiewende im Eigenheim dennoch nicht zu stemmen sein. Eine umso wichtigere Rolle kommt daher dem Bausparen zu: Zum einen nutzen viele Wohneigentümer ihren Bausparvertrag bewusst dazu, Eigenkapital für anstehende Modernisierungen zu bilden. Zum anderen haben Bauspardarlehen den großen Vorteil, dass sie bis zu einer Grenze von 50.000 Euro ohne grundpfandrechtliche Sicherung vergeben werden können und sich deshalb besonders gut für energetische Sanierungsmaßnahmen eignen. Wie viele CO₂-Emissionen beim Wohnen entstehen, was Eigentümer zu ihrer Vermeidung beitragen und wie sie vom Staat dabei unterstützt werden, zeigen die Grafiken auf dieser Seite.

❶ Auf den Gebäudebereich entfielen nach Angaben des Umweltbundesamts im Jahr 2020 rund 16 Prozent der deut-

❶ Die CO₂-Emissionen des Wohnens

Kohlendioxid-Emissionen privater Haushalte im Bereich Wohnen in Millionen Tonnen



Direkte Emissionen: vor allem durch Verbrennung von Energieträgern zur Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser;

Indirekte Emissionen: vor allem durch Produktion von Strom und Fernwärme in Kraftwerken für private Haushalte

Quelle: Statistisches Bundesamt

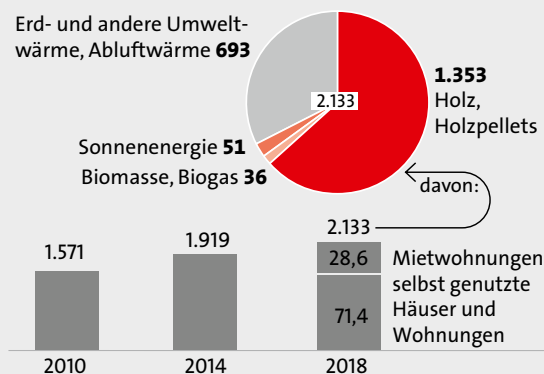
schen Treibhausgase. Drei Viertel dieser Emissionen sind privaten Haushalten zuzurechnen, die übrigen dem Gewerbe. Die CO₂-Emissionen, die laut Statistischem Bundesamt insgesamt auf das Wohnen entfallen, also einschließlich Strom- und Fernwärmeerzeugung in Kraftwerken, lagen 2018 um 14 Prozent unter dem Niveau des Jahres 2000.

❷ In 71 Prozent der Wohnungen in Deutschland, die mit erneuerbaren Energieträgern beheizt werden, leben Eigentümer. Damit übersteigt der Anteil der Selbstnutzer an den klimafreundlichen Wohnungen die allgemeine Eigentümerquote von 46,5 Prozent deutlich. Insgesamt werden in Deutschland 2,1 Millionen Wohnungen überwiegend mit Holz, Biomasse und Sonnenenergie sowie durch Wärmepumpen geheizt. Das sind zwar nur knapp 6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland, in Gebäuden ab Baujahr 2011 jedoch beträgt der Anteil der regenerativ erwärmten Wohnungen bereits 32 Prozent.

❸ An der Bereitschaft der Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern wird die Energiewende im Gebäudesektor voraussichtlich nicht scheitern. Laut KfW-Energiewendeba-

2 Heizen mit erneuerbaren Energien

Wohnungen, die überwiegend mit erneuerbaren Energien beheizt werden, in 1.000



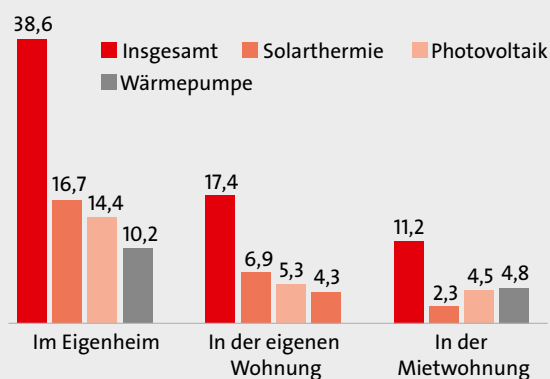
Erneuerbare Energien: Holz, Biomasse, Sonne, Erd- und andere Umweltwärme; einschließlich Einzel- und Mehrfamilienhäusern

Quelle: Statistisches Bundesamt (Mikrozensus)/LBS Research

rometer sind die Bewohner von Eigenheimen Pioniere des Klimaschutzes. Fast 39 Prozent haben mindestens eine Technologie wie Solarthermie, Photovoltaik, Wärmepumpen oder auch ein Elektroauto im Einsatz. In Mehrfamilienhäusern dagegen ist der Klimaschutz offensichtlich schwieriger umzusetzen: Wohnungseigentümer nutzen immerhin

3 Energiewende-Technologien

So viel Prozent der Haushalte mit dieser Wohnform nutzten Anfang 2020 mindestens eine Energiewende-Technologie



Quelle: KfW

4 Mehr Förderung für Klimaschutz im Eigenheim

Was seit Juli 2021 gilt

1 Energieberatung und Baubegleitung

Kostenloser „Basis-Check“ durch Verbraucherzentralen, Steuerabzug von 50 Prozent der Aufwendungen bei Begleitung von energetischer Sanierung
Alternativ: Zuschüsse von bis zu 5.000 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. 80 Prozent der Beratungskosten

2 Energetische Sanierung

Steuerabzug von 20 Prozent der Aufwendungen für Einzelmaßnahmen, maximal 40.000 Euro, verteilt über drei Jahre

Alternativ: Bei Sanierung zum Effizienzhaus Kredit von maximal 150.000 Euro mit bis zu 50 Prozent Tilgungszuschuss, abgestuft nach Standard; bei Einzelmaßnahmen (Tilgungs-)Zuschüsse von 20 Prozent

3 Heizen

Steuerabzug von 20 Prozent der Aufwendungen für Optimierung bestehender Heizungsanlagen

Alternativ: Bei Heizungsmodernisierung (Tilgungs-)Zuschuss bis zu 35 Prozent; bei Austausch von Ölheizung Zuschuss von bis zu 45 Prozent der Kosten

4 Neubau oder Ersterwerb

Kredit von maximal 150.000 Euro mit bis zu 25 Prozent Tilgungszuschuss für KfW-Effizienzhaus, abgestuft nach Standard

Seit Juli 2021 können alle Zuschüsse und Kredite gemäß der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bei der KfW oder dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragt werden

Quelle: BMWi, DV

noch zu gut 17 Prozent eine der abgefragten Technologien, unter den Mietern sind es nur 11 Prozent.

4 Selbst nutzende Wohneigentümer sind vor allem über staatliche Förderanreize für den Klimaschutz zu gewinnen. Seit Anfang 2021 macht die neue Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) die energetische Sanierung und das klimafreundliche Bauen attraktiver und das Beantragen von Fördermitteln einfacher. Die KfW-Programme sind seit Juli verfügbar. Erstmals kann 2021 auch der Steuerabzug für Klimaschutz-Aufwendungen aus dem Jahr 2020 in Anspruch genommen werden.

III. Wohnungsbau und Wohnungspolitik

1. Bautätigkeit und Wohnungsbedarf

Bauen, bauen, bauen – das Mantra der vergangenen Jahre hat nichts von seiner Gültigkeit verloren. Mag der Leidensdruck in Sachen Mietentwicklung auch leicht gemindert sein, die Kaufpreise für Wohnimmobilien sind trotz Pandemie und Wirtschaftskrise mit ungebremsster Dynamik weiter gestiegen (siehe Seite 22 f.). Diese Entwicklung hat im Wesentlichen zwei Ursachen. Zum einen ist Wohnraum in Deutschland knapp, zumindest dort, wo viele Menschen leben möchten: in den Städten und ihrem Umland. Dahinter stecken Binnenwanderungstrends und die verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland in den zurückliegenden Jahren. Zum anderen treiben die niedrigen Zinsen Kapitalanleger in Immobilien, was den Druck auf die Preise weiter erhöht. Gegen die niedrigen Zinsen hat die Bundesregierung nichts in der Hand, wohl aber kann die Politik ihren Teil dazu beitragen, dass das Angebot an Wohnungen der gestiegenen Nachfrage wieder besser hinterherkommt.

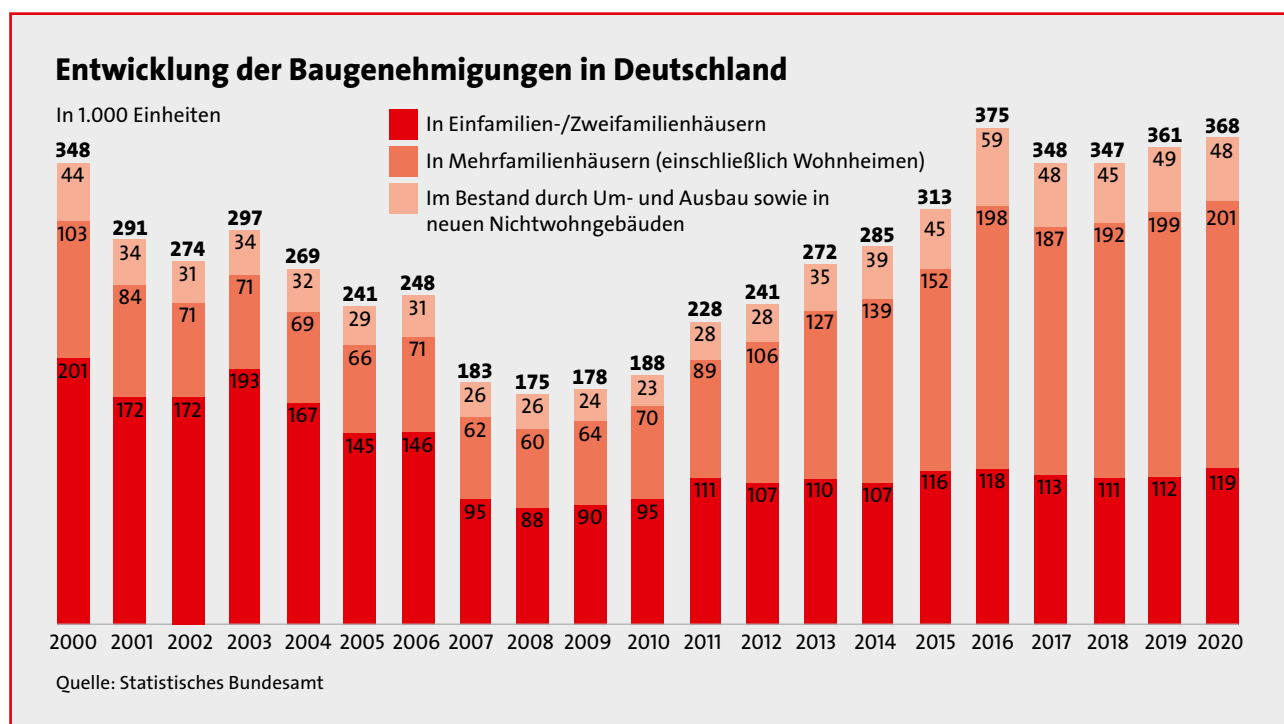
Aus diesem Grund hatte sich die noch amtierende Große Koalition beim großen Wohngipfel im September 2018 eine **Wohnraumoffensive** (siehe Kasten) auf die Fahnen geschrieben, deren erklärtes Ziel es war, am Ende der Legislaturperiode einen Strich unter 1,5 Millionen neue Wohnungen zie-

hen zu können. Diese Hausnummer war keineswegs aus der Luft gegriffen, sie spiegelte vielmehr die aktuellen Bedarfsbeziehungsweise Nachfrageprognosen beispielsweise des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) wider, die bei rund 350.000 Wohnungen pro Jahr lagen.

Nun steht Deutschland kurz vor der nächsten Bundestagswahl, und es ist Zeit, Bilanz zu ziehen.

So viele Wohnungen wurden fertiggestellt: 287.000 Wohnungen kamen 2018 dazu, 293.000 im Jahr 2019, im vergangenen Jahr waren es sogar 306.000 und in diesem Jahr werden es laut Prognose des Münchener ifo Instituts rund 300.000 sein – insgesamt hat Deutschland also innerhalb von vier Jahren knapp 1,2 Millionen Wohnungen dazu bekommen. Auch wenn das Ziel von 1,5 Millionen damit verfehlt wurde, kann die Bilanz als Erfolg verbucht werden, weil sie gegenüber den vier Jahren zuvor eine Steigerung des Neubaus um rund 12 Prozent bedeutet.

So viele Wohnungen wurden genehmigt: Auch die Zahl der Baugenehmigungen in den Jahren 2018 bis 2021 kann sich sehen lassen. Mit voraussichtlich 1,4 Millionen kratzt sie an



der ausgegebenen Zielmarke. Am Wunsch und Willen zu bauen scheitert es demnach nicht. Dass Jahr für Jahr deutlich mehr Wohnungen genehmigt als fertiggestellt werden und sich inzwischen ein Rückstau von 780.000 noch zu errichtenden Wohnungen gebildet hat, ist auf die fehlenden Kapazitäten der Bauunternehmen zurückzuführen. Inzwischen sind nicht nur die knappen Fachkräfte ein limitierender Faktor, sondern es mangelt auch an Baumaterialien.

Bisher hat die Bauwirtschaft den Widrigkeiten der Corona-Pandemie zwar überraschend gut getrotzt, doch nun wackelt der Fels in der Konjunktur-Brandung: Die Knappheit an Rohstoffen und Arbeitskräften gefährdet die Kalkulation der Betriebe und vor allem macht sie das Bauen immer teurer. Umso wichtiger wäre es, an anderen Stellen für Entlastung zu sorgen. Dazu gehört es beispielsweise, mehr Bauland auszuweisen. Ob und inwieweit das Ende Juni nach einem äußerst langwierigen Gesetzgebungsprozess in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz nun dazu beiträgt, wird zu beobachten sein.

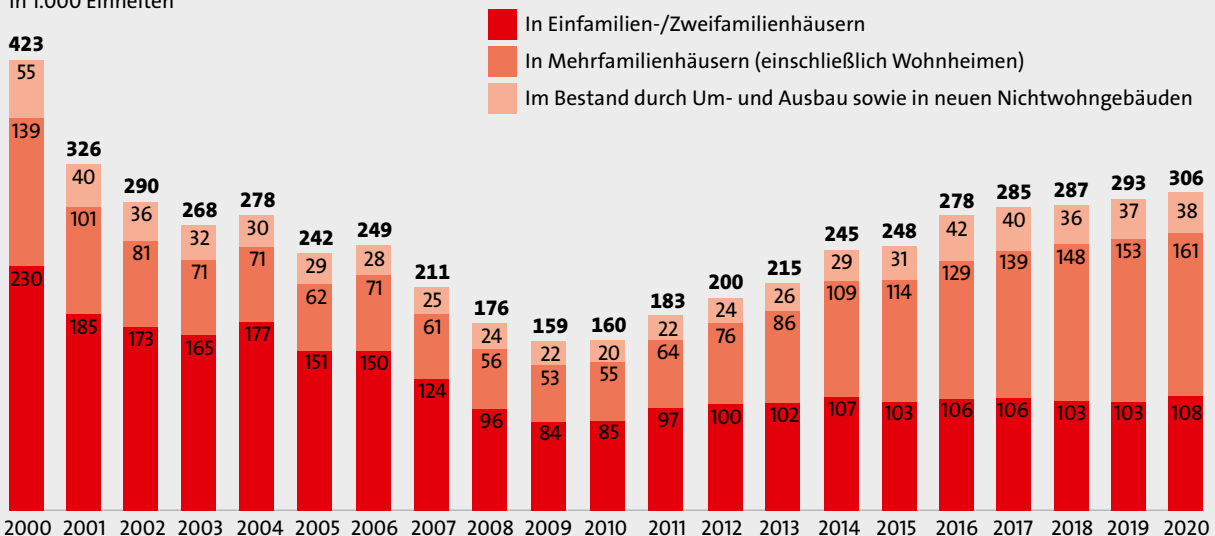
Als die Bundesregierung im Frühjahr 2021 die Bilanz ihrer Wohnraumoffensive präsentierte, wurde sie viel gescholten

für die Formulierung, sie habe fast 1,5 Millionen neue Wohnungen auf den Weg gebracht und damit das versprochene Ziel eigentlich erreicht. Zwar taugt eine unfertige Wohnung nicht, um die akuten Engpässe zu beseitigen. Unabhängig von der Frage, ob Ankündigungen eingehalten wurden oder nicht, ist es aber tatsächlich so, dass die Neubau-Prognosen des ifo Instituts von gut 300.000 fertiggestellten Wohnungen in den beiden kommenden Jahren die andernorts berechneten Bedarfs- beziehungsweise Nachfrageprognosen inzwischen sogar übertreffen. So hat beispielsweise das IW für die Jahre von 2021 bis 2025 lediglich noch einen Baubedarf von jährlich 260.000 Wohnungen ermittelt. empirica liegt mit 290.000 benötigten neuen Wohnungen in diesem und im kommenden Jahr sowie ebenfalls knapp 260.000 in den Jahren 2023 bis 2026 in ähnlichen Dimensionen.

Ein Manko dieser aggregierten Gegenüberstellungen ist, dass sie nichts darüber aussagen, ob dort genug gebaut wird, wo es besonders viele Menschen hinzieht. Ein Blick in die größten deutschen Städte zeigt jedoch: Die meisten haben sich der Herausforderung gestellt und ihren Wohnungsbau in den vergangenen Jahren kräftig hochgefahren.

Wohnungsbaufertigstellungen

In 1.000 Einheiten



Quelle: Statistisches Bundesamt

Das gilt allen voran für Frankfurt am Main, Hamburg und München, mit leichten Abstrichen sogar für Berlin. Köln und Stuttgart dagegen bauen noch immer zu wenig.

Muss man nun vielleicht umgekehrt die Frage stellen, ob in Deutschland inzwischen schon zu viele Wohnungen entstehen und bald Leerstand und stärkere Preisrückgänge drohen? Dass solche Szenarien realitätsfern sind, verdeutlicht allein schon der EU-Vergleich (Grafik):

Deutschland rangiert mit jenen 3,4 neuen Wohnungen je 1.000 Einwohner, die für das Jahr 2021 prognostiziert sind, eher im hinteren europäischen Mittelfeld.

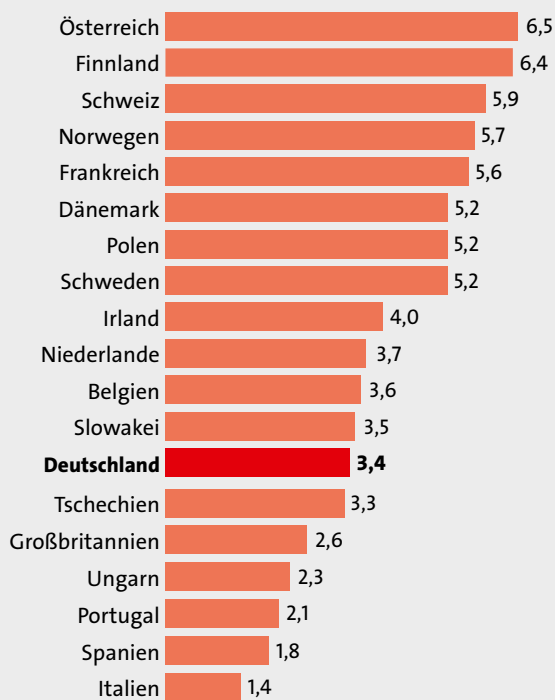
Österreich und Finnland an der Spitze stellen in diesem Jahr mehr als 6 Wohnungen pro 1.000 Einwohner fertig. Auch eine differenzierte Betrachtung nach Regionstypen innerhalb Deutschlands zeigt: Es wird in erster Linie dort gebaut, wo

Wohnraum gebraucht wird, nämlich in Regionen mit wachsender Bevölkerung. Diese kamen im Jahr 2020 durchschnittlich auf immerhin 4,5 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner, die schrumpfenden Gegenden indes nur auf 2,1 Wohnungen.

Dass in den vergangenen Jahren das städtische Wohnen im Fokus stand, zeigt sich auch daran, dass vor allem der Geschosswohnungsbau Fahrt aufgenommen hat. Rund 161.000 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bedeuten eine Verdreifachung gegenüber dem Tiefpunkt vor gut zehn Jahren. Auch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich etwas getan, aber nicht in diesem Ausmaß: Rund 108.000 neue Wohneinheiten sind im Vergleich zum Vorjahr zwar eine Steigerung um 5 Prozent, auf einem Niveau knapp über 100.000 liegen die Ein- und Zweifamilienhäuser allerdings bereits seit 2012 – und das ist weit niedriger als zu Beginn der 2000er Jahre.

Wohnungsneubau in Europa 2021*

Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner



Quelle: Euroconstruct/ifo institut

*Prognose

Die Wohnraumoffensive

Wohnungsmangel, steigende Mieten und Preise – die hiesige Wohnmisere war eines der großen Probleme, das die noch amtierende Bundesregierung anpacken wollte und auch angepackt hat. Die Initiative bekam das Label „Wohnraumoffensive“. Aber verdient sie es auch? Eine Übersicht über das Erreichte:

Bauen generell

- Die Vorschläge der von der Bundesregierung einberufenen Baulandkommission mündeten in das inzwischen in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz. Es sieht unter anderen Vorkaufsrechte für Kommunen vor, ermöglicht es diesen, Baugelände durchzusetzen und erleichtert es, in der Nähe von landwirtschaftlichen Flächen und an Ortsrändern zu bauen.
- Die Grundsteuerreform verschafft den Ländern Gestaltungsspielraum, der auch zur Mobilisierung von Bauland genutzt werden kann. Dazu zählt insbesondere die Einführung einer Grundsteuer C, also eines erhöhten Hebesatzes für unbebautes, aber baureifes Land.
- Die Vereinfachung des Bauordnungsrechts kommt voran, ebenso die Digitalisierung von Bauanträgen.
- Serielles und modulares Bauen wird erprobt.
- Die Berufsausbildungen in der Bauwirtschaft werden modernisiert, um den Fachkräfteengpass zu beseitigen. Dazu soll auch das seit März 2020 geltende Fachkräfteeinwanderungsgesetz beitragen.
- Für die Städtebauförderung sind jährlich 790 Millionen Euro vorgesehen, sie wurde ergänzt um ein Programm zum Erhalt und zur Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen.

Wohnen zur Miete

- Der Bund stellt von 2020 bis 2024 jährlich 1 Milliarde Euro für den sozialen Wohnungsbau bereit.

- Öffentlicher Grund wird für den sozialen Wohnungsbau verbilligt abgegeben.
- Der frei finanzierte Mietwohnungsbau profitiert bis 2021 von einer Sonderabschreibung der Baukosten von 5 Prozent über vier Jahre. Es gilt dabei eine Baukostenobergrenze.
- Das Bereitstellen von Mitarbeiterwohnungen wird steuerlich begünstigt.
- Es gelten striktere Mietregulierungen unter anderem durch die Mietpreisbremse und Mietspiegelreformen.
- Das Wohngeld wurde erhöht und wird ab 2022 regelmäßig angepasst (Es kommt als „Lastenzuschuss“ auch Eigentümern zugute).

Wohnen in Eigentum

- Das Baukindergehalt hat Familien den Bau oder Kauf von selbst genutztem Wohneigentum erleichtert, insgesamt wurden dafür knapp 10 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt. Der Stichtag für Kaufverträge und Baugenehmigungen wurde bis zum 31. März 2021 verlängert.
- Seit Anfang 2021 gelten erhöhte Einkommensgrenzen, Förderungsbeträge und Fördersätze für die Wohnungsbauprämie.
- Der altersgerechte Umbau von Wohnungen (auch für Mieter) und energetische Modernisierungen werden stärker gefördert.
- Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen wird gefördert.
- Die Maklerprovision wird hälftig zwischen Käufer und Verkäufer geteilt, wenn beide Parteien oder der Verkäufer die Vermittlung beauftragt haben.
- Ein Wermutstropfen für die Wohneigentumsbildung ist die im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes beschlossene Begrenzung der Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen.

2. Förderung des Wohneigentums

Dass in keinem anderen EU-Land so wenige Haushalte in einer eigenen Immobilie leben wie in Deutschland, ist bekannt (Grafik). Nun zeigt sich langsam, dass die Wohneigentumsquote hierzulande auch keine Fortschritte mehr macht, sondern sogar wieder etwas sinkt: Im Jahr 2018

„Diese Eigenheimverbotsdiskussion ist gegenüber den Wohnwünschen vieler Bundesbürger einfach ignorant.“

Axel Guthmann

wohnten in Deutschland rund 42 Prozent aller Haushalte im Eigentum – das ist 1 Prozentpunkt weniger als vor fünf Jahren (Grafik S. 19). Dies ist das zentrale Ergebnis einer Studie des Berliner Forschungsinstitut empirica im Auftrag der Landesbausparkassen. Ein Interview mit LBS-Verbandsdirek-

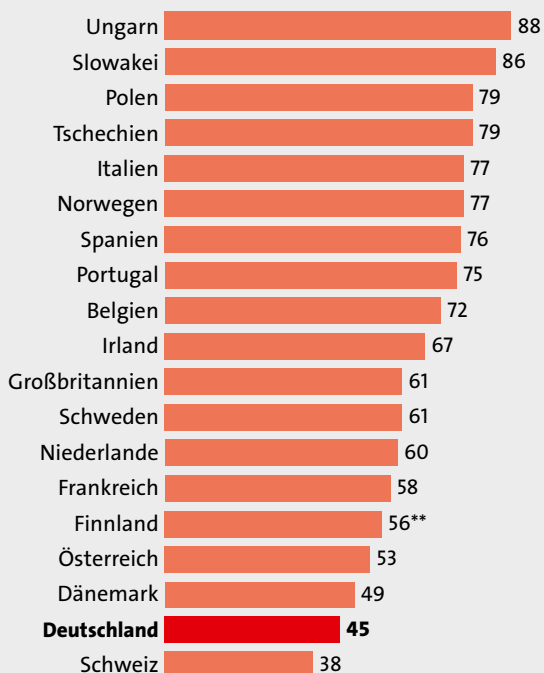
tor Axel Guthmann über Ursachen und Konsequenzen der schwächelnden Wohneigentumsbildung.

Die LBS-Studie hat gezeigt, dass in Westdeutschland inzwischen wieder weniger Haushalte in Wohneigentum leben als noch vor zehn, fünfzehn Jahren. In Ostdeutschland mit seiner ohnehin geringeren Wohneigentumsquote stockt der Aufholprozess. Wie erklären Sie sich das?

Um diese Entwicklung einordnen zu können, muss man wissen, dass Deutschland zwar kein Mieterland ist – schließlich wohnt die Hälfte der Bundesbürger in Eigentum –, wohl aber die Städte Mieterhochburgen sind. Deshalb ist eine logische Konsequenz von Landflucht, Urbanisierung und der zunehmenden Zahl von Singles, dass weniger Menschen in Eigentum leben. In einer Großstadt ist es nicht so einfach, Wohneigentümer zu werden. Hinnehmen oder gar gut finden sollte man das deshalb aber noch lange nicht.

Selbst genutztes Wohneigentum in Europa

So viel Prozent der Wohnungen wurden im Jahr 2020* von ihren Eigentümern selbst bewohnt



Quelle: Euroconstruct/ifo institut

* Schätzung, ** 2019

Warum nicht?

Alle Argumente, die für den Erwerb von Wohneigentum sprechen, gelten prinzipiell auch für Städter: Vor allem das mietfreie Wohnen ist eine gute Altersvorsorge, Wohneigentum trägt maßgeblich zum Vermögensaufbau bei und vor allem schützt es vor Verdrängung. Das alles bedeutet nicht zuletzt einige Sorgen weniger im Leben.

Aber welcher Normalverdiener kann sich in einer Stadt heute schon noch eine Eigentumswohnung leisten, selbst wenn er oder sie wollte? Was müsste denn passieren, damit die Menschen auch in den Städten öfter den Sprung ins Wohneigentum schaffen?

Die hohen Preise sind in der Tat ein Problem. Sie sind aber eine unweigerliche Folge des knappen Wohnungsangebots. Rezept Nummer eins ist also: mehr bauen. Vielerorts passiert das bereits. Früher oder später wird das die Preisentwicklung zumindest dämpfen.

Und Rezept Nummer zwei?

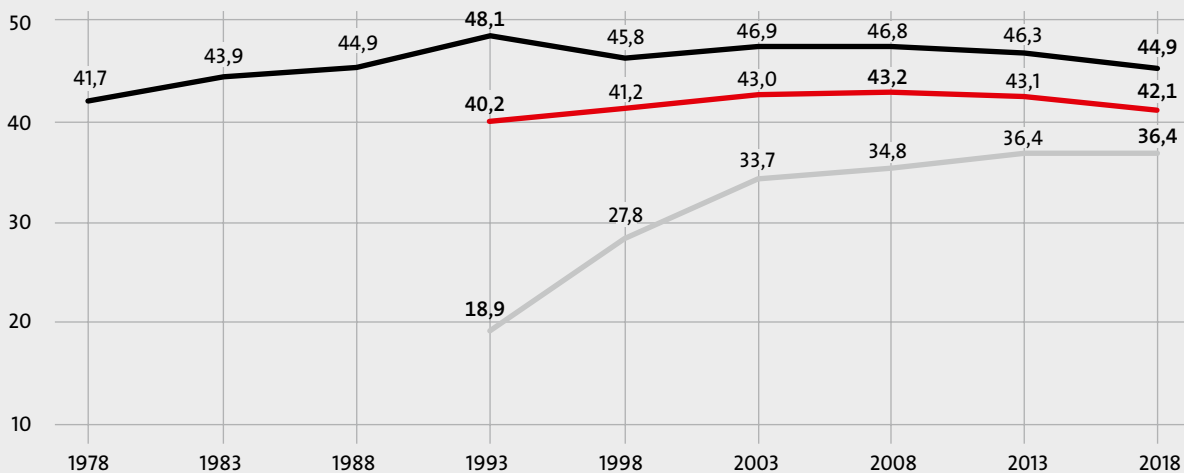
Das Richtige bauen. Wer möchte schon eine gesichtslose 08/15-Wohnung kaufen? Eigentumsaffin zu bauen heißt, groß genug zu bauen, genug private Rückzugsmöglichkeiten einzuplanen und natürlich Außenflächen zu haben, also

Wohneigentumsquote in Deutschland: Zuletzt wieder rückläufig

So viel Prozent der Haushalte lebten in den eigenen vier Wänden

■ Deutschland ■ West ■ Ost

West und Ost: jeweils ohne Berlin



Quelle: Statistisches Bundesamt (EVS), empirica/LBS Research

wenigstens einen kleinen Garten oder einen – nicht zu kleinen – Balkon. Die sogenannten Townhouses sind eine gute Möglichkeit, auf einer kleinen Grundfläche auch für Eigentümer attraktiv zu bauen. Man braucht in einer Stadt eben nicht nur Miniwohnungen für Singles. Es würden auch viele Familien gerne in ihrem Viertel oder zumindest in dessen Nähe wohnen bleiben, finden dort aber oft keine geeigneten Wohnungen. Schon aus Gründen des sozialen Mixes wäre es aber gut, wenn es anders wäre. Der positive Nebeneffekt: Fast jede Familie, die in eine neue große Wohnung zieht, macht mindestens eine kleinere ältere Wohnung frei. Und darüber freuen sich dann zum Beispiel Studenten und Berufsanfänger. Dieses Phänomen nennt sich Sicker Effekt und meint, dass am Ende einer Umzugskette, die von vergleichsweise hochwertigem Neubau ausgelöst wird, auch Menschen mit kleinerem Einkommen profitieren.

Schon ist das Problem gelöst?

Nein. Zum einen ist es nicht so einfach, genug zu bauen. Gerade in den Städten ist Baugrund knapp. Vorhandene Flächen müssen unbedingt genutzt werden und dürfen nicht nur an Wohnungsbaugesellschaften vergeben werden, sondern es sollten auch Selbstnutzer zum Zuge kommen. Viele

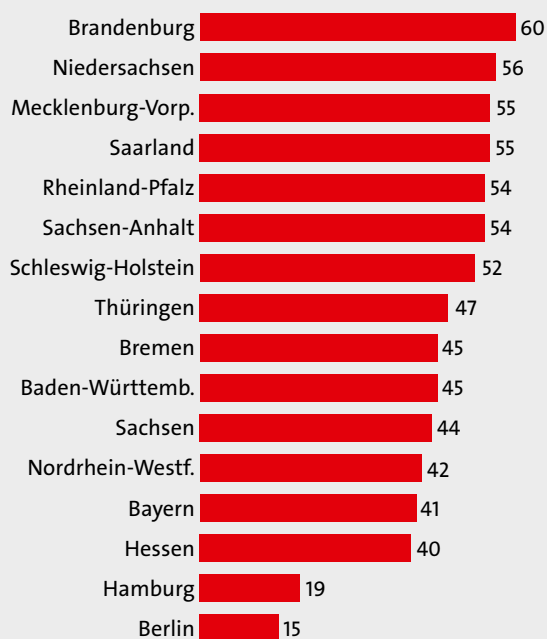
Städte haben das inzwischen erkannt und achten auf Ausgewogenheit bei der Vergabe. Außerdem darf die Politik auch nicht die Augen davor verschließen, dass der Eigentumserwerb allzu oft nicht daran scheitert, dass die Kreditraten zu hoch sind. Die niedrigen Zinsen kompensieren die hohen Preise zumindest zum Teil. Das große Problem ist vielmehr, dass die Ersparnisse der Menschen nicht mithalten können. Auch das ist ein Ergebnis unserer Wohneigentumsstudie: In Deutschland haben gerade einmal 3 Prozent aller Mieterhaushalte im typischen Erwerbsalter zwischen 30 und 40 Jahren genug Eigenkapital, um sich eine Immobilie für 450.000 Euro leisten zu können. Weiter oben in der Preisskala wird die Luft logischerweise noch dünner. Deshalb waren Eigenkapitalhilfen wie das Baukindergeld durchaus der richtige Förderansatz – obgleich es in vielen Großstädten eben auch nur ein Tropfen auf den heißen Stein ist.

Im Moment sieht es nicht so aus, als könnte sich eine der Parteien, die vielleicht die nächste Bundesregierung stellen, für eine Neuauflage des Baukindergelds begeistern. Was wären denn die politischen Alternativen?

Wohneigentumsförderung bleibt wichtig und es geht dabei derzeit vor allem um das Eigenkapital. Weil es aus unserer

Baukindergeldquote nach Bundesländern

Anträge je 1.000 Familien mit Kindern unter 18 Jahren
(Stand Mai 2021)



Quelle: Bundesregierung/Statistisches Bundesamt/LBS Research

Sicht in erster Linie in der Verantwortung jedes einzelnen liegt, so viel zu sparen, dass es mit den eigenen vier Wänden klappt, sind Sparanreize ein vernünftiger Ansatz. Die Wohnungsbauprämie wurde in der vergangenen Legislaturperiode schon verbessert. Endlich muss man sagen, nach 25 Jahren. Nun sollte aber die Arbeitnehmersparzulage dran sein, das zweite große Instrument, mit dem hierzulande die Vermögensbildung gefördert wird. Sie wurde auch schon seit 1999 nicht mehr angefasst und es gibt kaum noch Berechtigte. Sinnvoll und vorstellbar sind aber weiterhin auch echte Eigenkapitalhilfen. Dazu liegen inzwischen neue Vorschläge auf dem Tisch, beispielsweise von empirica. So könnten gezielt einkommensschwächere Mieterhaushalte unterstützt werden, die von einer Umwandlung und dem Verkauf ihrer Mietwohnung betroffen sind. Viel bringen würden zudem Grunderwerbsteuerfreibeträge für Ersterwerber, denn sie mindern die Erwerbsnebenkosten und damit eins zu eins den Eigenkapitalbedarf.

Man sollte das Baukindergeld aber auch nicht schlechtreden. Denn allen Vorurteilen zum Trotz hat es gezeigt, dass es die Richtigen unterstützt: Von den mehr als 300.000 Familien, die mithilfe des Baukindergelds in ein eigenes Heim gezogen sind, hatten nach Angabe der KfW rund drei Viertel ein zu versteuerndes Einkommen von weniger als 50.000 Euro im Jahr.

Das Baukindergeld fördert aber auch die Zersiedelung – das ist zumindest ein Vorwurf, den Kritiker oft anbringen. Ist das nicht berechtigt vor dem Hintergrund, dass der Bau von Eigenheimen auf der grünen Wiese zunehmend kritisch gesehen wird?

Zum einen hilft das Baukindergeld ja auch beim Kauf von gebrauchten Immobilien auf dem Land und im Umland der Städte. Aber Neubau hat schon aus Gründen der Wohnqualität ebenfalls seine Berechtigung, zum Beispiel erfüllt er die energetischen Standards. Wir müssen zur Kenntnis nehmen, dass die Pandemie-Erfahrung das Leben im Grünen für viele Menschen wieder attraktiver gemacht hat. Von einer steigenden Nachfrage nach Immobilien im Umland berichten unter anderem die Immobilienvermittler von LBS und Sparkassen in unseren Befragungen. Und das ist auch gut so, weil Deutschland wirtschaftlich seit jeher dezentral aufgestellt ist. Für viele Regionen ist es ein Segen, wenn dort wieder mehr Menschen leben möchten – und wenn sie es können, zum Beispiel, weil sie häufiger im Homeoffice arbeiten. Diese Eigenheimverbotsdiskussion ist gegenüber den Wohnwünschen vieler Bundesbürger einfach ignorant. Ich wünsche mir eine konstruktivere Herangehensweise: Auch auf dem Land kann Neubau flächensparend sein und sich gut ins Ortsbild einfügen. Dafür gibt es zum Beispiel in der LBS-Kundenzeitschrift Das Haus viele gelungene Beispiele.

Positionen der Bausparkassen zur Bundestagswahl

Der Verband der privaten Bausparkassen und die Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen haben zur Bundestagswahl 2021 gemeinsame Positionen formuliert. Worauf es jetzt ankommt:

- 1. Die Wohnungsmärkte entlasten – auch durch Eigenheimbau.**
Um das zu schaffen, braucht es die richtigen Rahmenbedingungen. Unter anderem gehören dazu mehr Bauland, eine Stärkung der Akzeptanz von Neubau, Verzicht auf überzogene Auflagen und genügend Fachkräfte.
- 2. Die Wohneigentumsbildung stärken** – zum Beispiel durch eine regelmäßige Anpassung der Wohnungsbauprämie, Eigenkapitalhilfen und Ermäßigungen der Grunderwerbsteuer.
- 3. Die Eigenheimrente und damit das Wohneigentum als Altersvorsorge voranbringen.** Die Eigenheimrente muss in jedem Fall eine frei wählbare und gleichberechtigte Alternative zu staatlich geförderten privaten Rentenversicherungen und zum Fondssparen bleiben.
- 4. Die Vermögensbildung für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen vorantreiben.** Dazu bedarf es vor allem einer Verbesserung der Arbeitnehmersparzulage.
- 5. Die Klimawende vollziehen – das Engagement der Häuslebauer mobilisieren.** Die Förderung von Sanierungen über Zuschüsse und Steuerabzug sollte ausgebaut werden. Ältere Wohneigentümer dürfen nicht überfordert werden.
- 6. Der EU-Renovierungswelle zum Erfolg verhelfen.** Die Standards für „grüne“ Immobilien und Immobilienkredite müssen einheitlich und einfach zu überprüfen sein.
- 7. EU-weit proportional regulieren – Finanzstabilität sichern.** Um die Vielfalt im deutschen Bankensektor zu erhalten, muss die Regulierung angemessen bleiben. Eine vergemeinschaftete europäische Einlagensicherung ist abzulehnen.
- 8. Verbraucherkredite EU-weit angemessen regulieren.** Überzogene Formalien behindern Online-Vertragsabschlüsse und überfrachten Kunden wie Kreditinstitute mit Bürokratie.

3. Immobilienmarkt und Corona

Angesichts der Wirtschaftskrise, die die Pandemie ausgelöst hat, schien es eher unwahrscheinlich, dass die Preise für Wohnimmobilien im Corona-Jahr 2020 ungebremsst weiter steigen würden. Doch genauso kam es: Der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamts hat 2020 um 7,4 Prozent zugelegt – und ist damit noch kräftiger gestiegen als in den drei Jahren davor. Zurückzuführen ist diese Entwicklung letztlich darauf, dass die Corona-Hilfsmaßnahmen ihren Sinn und Zweck erfüllt haben: Sie konnten finanzielle Engpässe bei den meisten Menschen in Deutschland erfolgreich abwenden und haben die verfügbaren Einkommen stabilisiert. Angefangen vom im bisher ungekannten Ausmaß genutzten Kurzarbeitergeld über die Soforthilfen für Selbstständige bis hin zu Stundungsmöglichkeiten für Kreditraten – all dies hat dazu beigetragen, dass bestehende Immobilienkredite nicht ausfallgefährdet waren und Wohnträume weitergesponnen wurden: Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist bei vielen Menschen durch die Lockdown-Erfahrung noch gewachsen, wie eine Befragung im Auftrag der Landesbausparkassen ergeben hat.

Das gleichbleibend große Interesse an der eigenen Immobilie hat letztlich auch dazu geführt, dass die Immobiliengesellschaften der Landesbausparkassen und Sparkassen 2020 trotz Lockdown nicht substanziell weniger zu tun hatten als im Rekordjahr 2019: Fast 33.600 vermittelte Objekte bedeuten ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr um lediglich 5,6 Prozent. Die Umsätze legten dessen ungeachtet wegen der deutlich gestiegenen Objektpreise noch einmal um fast 6 Prozent auf insgesamt 9,6 Milliarden Euro zu. Mengenmäßig wird das Geschäft nach wie vor von den Eigenheimen dominiert, Eigentumswohnungen wurden nur gut halb so viele vermittelt – der Rückgang war in beiden Bereichen aber ähnlich groß. Die Zahl der vermittelten Baugrundstücke hat dagegen sogar leicht zugenommen.

Dominiert wird das Geschäft der Immobiliengesellschaften von der Vermittlung gebrauchter Häuser und Wohnungen. Das hängt zum einen damit zusammen, dass Neubau seltener in die Vermittlung kommt, zum anderen aber auch damit, dass gebrauchte Immobilien nach wie vor günstiger und deshalb besonders beliebt sind: So wechselte ein gebrauchtes Eigenheim, das über eine LBS oder Sparkasse

vermittelt wurde, im Jahr 2020 für durchschnittlich gut 273.000 Euro den Eigentümer, eine gebrauchte Wohnung für knapp 195.000 Euro. Ein neues Haus kostete dagegen im Mittel 462.000 Euro und eine neue Wohnung 314.000 Euro.

Mögen gebrauchte Einfamilienhäuser im Durchschnitt auch nach wie vor relativ erschwinglich erscheinen – die regionalen Preisunterschiede in Deutschland sind beachtlich. Die Frühjahrsumfrage bei den Immobilienvermittlern von LBS und Sparkassen ergab auch in diesem Jahr ein kräftiges West-Ost-, vor allem aber Nord-Süd-Gefälle. An der Spitze des Großstadtrankings steht wie schon seit Jahren München: Eigenheime kosten dort zuletzt um die 1,7 Millionen Euro – für diese Summe könnte man in Magdeburg mehr als sechs Einfamilienhäuser kaufen. Teuer ist der Traum vom eigenen Häuschen auch in anderen südwestdeutschen Großstädten. So müssen dafür in Wiesbaden oft 1,2 Millionen Euro aufgebracht werden, in Stuttgart 1,15 Millionen Euro und auch Freiburg im Breisgau hat die 1-Million-Marke geknackt. Auf den weiteren Plätzen folgen Frankfurt am Main (900.000 Euro), Heidelberg (880.000 Euro), Regensburg (850.000 Euro) und Düsseldorf (850.000 Euro).

Rund um München und Frankfurt lohnt sich kaum das Ausweichen ins Umland, weil die Preise dort oftmals noch höher ausfallen: Die Münchener Vororte Grünwald und Gräfelfing beispielsweise toppen die Landeshauptstadt mit 1,9 bzw. 1,8 Millionen Euro deutlich, ähnliches gilt für die Taunus-Städtchen Bad Homburg und Bad Soden nahe Frankfurt am Main. Das Berliner Umland dagegen ist zwar auch teurer als noch vor ein paar Jahren, aber immerhin sinken die Preise in Brandenburg mit zunehmender Entfernung zur Bundeshauptstadt.

Auch in einigen Großstädten der zweiten Reihe bewegen sich die Preise in moderateren Regionen: In Leipzig, Bremen, Dresden, Dortmund und Hannover finden sich Eigenheime zwischen 330.000 und 480.000 Euro. Das untere Ende der Preisskala hat sich im Vergleich zum Vorjahr nach oben verschoben: Ein Einfamilienhaus in Zittau (Sachsen), Eisleben (Sachsen-Anhalt), Brilon (Nordrhein-Westfalen) oder Blieskastel (Saarland) kostet um die 100.000 beziehungsweise 105.000 Euro.

Bis zum Ende des Jahres 2021 erwarten die Immobilienvermittler von LBS und Sparkassen weitere Preisanstiege in allen Segmenten: Mit Preissprüngen von mehr als 10 Prozent ist beispielsweise beim Bauland in Brandenburg nordöstlich und südwestlich von Berlin zu rechnen, das geschätzte Plus von 2 bis 3 Prozent im Osten Thüringens, im Westen Mecklenburg-Vorpommerns und im Regierungsbezirk Kassel in Hessen nimmt sich demgegenüber relativ moderat aus.

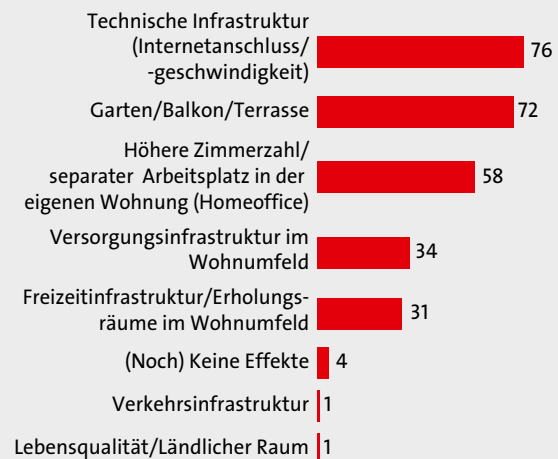
Seit der letztjährigen Frühjahrsumfrage, die vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie in Deutschland stattfand, haben die Immobilienmarktkenner nahezu sämtliche Preisprognosen noch einmal angehoben. Die Einschätzung der Experten basiert auf der Erwartung, dass sich das Angebot in allen Marktsegmenten weiter verknappt, während die Nachfrage abermals zunimmt. Den Marktbeobachtern zufolge dürfte das Kaufinteresse an Bauland sowie älteren freistehenden Einfamilienhäusern besonders groß ausfallen, aber auch gebrauchte Reihenhäuser könnten nach einer vorübergehenden Atempause wieder höher im Kurs stehen. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen dagegen wächst voraussichtlich nicht mehr ganz so dynamisch wie in den zurückliegenden Jahren. Den größten Engpass im Angebot sehen die Immobilienvermittler weiterhin beim Bauland.

Etwas genauer als im vergangenen Jahr lässt sich inzwischen abschätzen, wie die Pandemie auf den Markt für Wohnimmobilien wirkt. Bei der Immobiliensuche sind laut aktueller Befragung drei Merkmale besonders wichtig geworden (Grafik): Auf Platz eins liegt der schnelle Internetanschluss, dies bekräftigen 76 Prozent der befragten Immobilienvermittler. 72 Prozent sehen sich häufiger mit dem Wunsch nach einem Garten oder einem Balkon konfrontiert, 58 Prozent mit jenem nach mehr Zimmern oder zumindest der Möglichkeit, einen Homeoffice-Platz einzurichten. Nicht stärker in den Vordergrund gerückt ist dagegen die Verkehrsanbindung – wohl auch, weil sich vieles inzwischen online erledigen lässt.

Vor allem aufgrund dieser veränderten Anforderungen an die Wunschimmobilie gehen 44 Prozent der Befragten davon aus, dass die Nachfrage in den Vororten weiter stei-

Immobiliensuche in Zeiten von Corona

So viel Prozent der befragten Immobilienexperten gaben an, dass diese Merkmale bei der Suche nach einer Wohnimmobilie infolge der Corona-Pandemie stärker gefragt seien als zuvor (Mehrfachnennungen)



Befragung von 441 Immobilienexperten der Landesbausparkassen und Sparkassen Anfang 2021

Quelle: LBS Research

gen wird. Immerhin 38 Prozent erwarten dies auch für den ländlichen Raum im Umkreis von bis zu 1,5 Stunden Fahrzeit um die nächstgelegene Kernstadt. Lediglich die abgelegeneren ländlichen Regionen dürften kaum profitieren.

Spannend bleibt vor diesem Hintergrund auch die Frage, ob in Deutschland eine Immobilienblase entsteht, ob und wann eine solche Blase platzen könnte und vor allem: ob ein etwaiger Preisrückgang die Finanzstabilität gefährdet. Zwar attestiert die Bundesbank den hiesigen Wohnimmobilien schon seit Jahren eine Überbewertung von 15 bis 30 Prozent, und auch andere Experten weisen darauf hin, dass sich Kaufpreise und Mieten bzw. Einkommen immer weiter auseinanderentwickeln. Auf einen Preissturz in solchen Dimensionen deutet derzeit aber nichts hin. Der Ausschuss für Finanzstabilität hat in seinem Anfang Juni 2021 erschienenen Bericht bekräftigt, dass vom Markt für Wohnimmobilien aktuell keine Risiken für die Finanzstabilität ausgehen. Ein Grund dafür ist, dass die Vergabe von Wohnimmobilienkrediten zwar leicht zunimmt, aber nicht explodiert, und vor allem so strenge Vergabestandards gelten wie eh und je.

IV. Bausparen und Finanzieren

1. Neugeschäft

Die Gruppe der acht Landesbausparkassen hat im Geschäftsjahr 2020 erneut ein gutes Ergebnis erzielt. Das Baufinanzierungsgeschäft profitierte von der anhaltend hohen Nachfrage nach Krediten sowohl für den Neubau als auch für den Bestandserwerb, der häufig mit Renovierungs- und Modernisierungsinvestitionen einhergeht. Insgesamt flossen Bausparmittel in Höhe von 9,2 Milliarden Euro in den Wohnungsmarkt; dies entspricht einem Plus gegenüber dem Vorjahr von 10,7 Prozent. Der Bestand an Baudarlehen klettert um 5,6 Prozent auf 32,5 Milliarden Euro. Die Landesbausparkassen waren damit auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wichtige Kapitalgeber für die Finanzierung privater wohnwirtschaftlicher Maßnahmen.

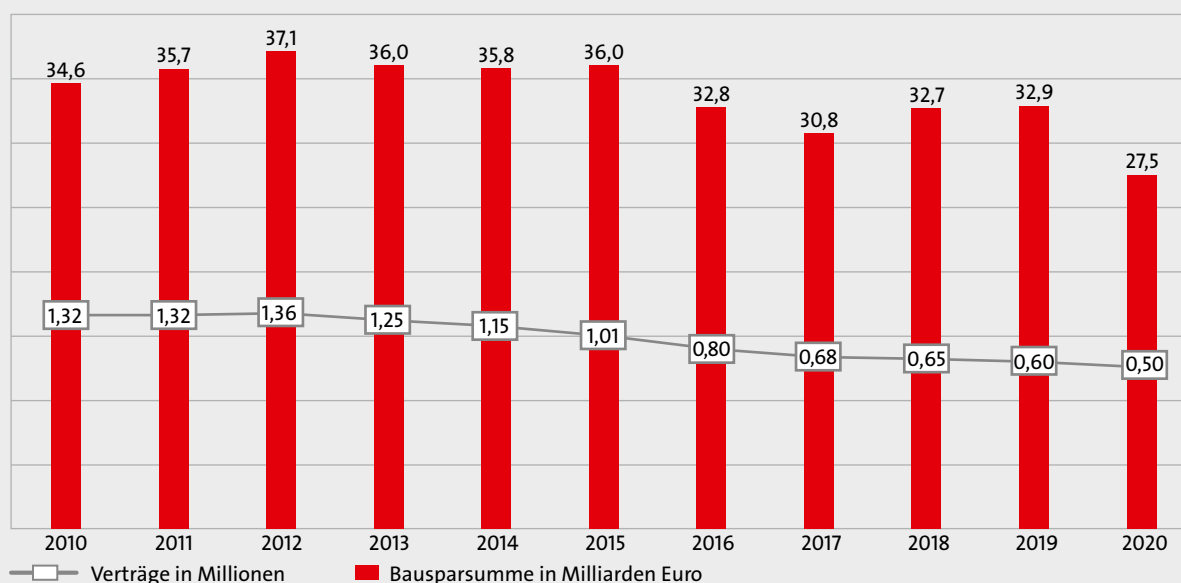
Der Neuabschluss von Sparverträgen hat bedingt durch mehrwöchige Geschäftsstellenschließungen und Kontaktbeschränkungen im Rahmen des Lockdowns einen Dämpfer erfahren: Die Bausparsumme der neu abgeschlossenen Verträge erreichte ein Volumen von 27,5 Milliarden Euro; dies entspricht einem Minus von 16,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche Bausparsumme blieb mit 55.000 Euro (plus 0,3 Prozent) auf hohem Niveau und

spiegelt die anhaltende Entwicklung des Geschäfts hin zu finanzierungsorientierten Kunden wider, die erkannt haben, dass die erheblich gestiegenen Immobilienpreise auch den Eigenkapitalbedarf erhöht.

Mit diesem Geschäftsergebnis stärkt die Gruppe der Landesbausparkassen ihre führende Marktposition. Ihr Marktanteil beträgt 33,6 Prozent bei der Zahl der neu abgeschlossenen Verträge und 35,5 Prozent bezogen auf die Bausparsumme. Beim Vertragsbestand erreichte der Marktanteil 35,5 Prozent (Anzahl Verträge) bzw. 33,4 Prozent (Bausparsumme). Im Wohn-Riester-Geschäft liegt der Marktanteil der Landesbausparkassen bei 45,3 Prozent, das entspricht rund 809.000 Verträgen über eine Bausparsumme von 36,2 Milliarden Euro (minus 1,3 Prozent).

In der gegenwärtigen Kapitalmarktsituation bleibt der Bausparvertrag als Instrument zur langfristigen Absicherung des Risikos steigender Zinsen attraktiv. Zusätzliche Impulse bekommt das Bausparen durch die von der Bundesregierung im November 2019 beschlossene Verbesserung der Wohnungsbauprämie ab dem Sparjahr 2021.

Neuabschlüsse bei den Landesbausparkassen



2. Vertragsbestand

Insgesamt führten die Landesbausparkassen für ihre knapp 8 Millionen Kundinnen und Kunden am Jahresende 2020 rund 8,9 Millionen Bausparverträge (minus 4,6 Prozent) über eine Bausparsumme von 306,6 Milliarden Euro (minus 0,1 Prozent). Die addierte Bilanzsumme der LBS-Gruppe stieg im vergangenen Jahr auf die Rekordsumme von 74,5 Milliarden Euro (plus 1,5 Prozent).

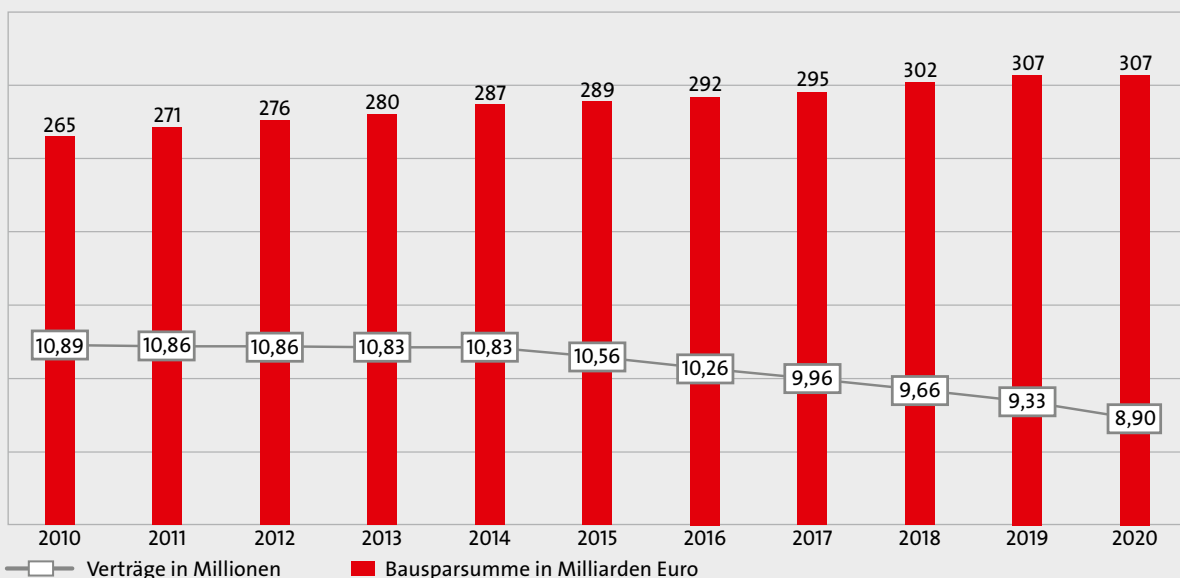
Der überwiegende Teil des Vertragsbestandes entfällt auf die in der Ansparphase befindlichen – noch nicht zugeteilten – Verträge. Hier verzeichnete die LBS-Gruppe im Jahr 2020 einen Bestand von rund 8,5 Millionen Verträge (minus 4,4 Prozent), deren Bausparsumme mit 294 Milliarden Euro um 0,2 Prozent über dem Vorjahreswert lag und einen neuen Höchststand in der Geschichte der LBS-Gruppe markiert. Dies stellt ein weiter wachsendes Potenzial für die künftige Wohnungsbaufinanzierung dar.

3. Kundenstruktur

Der Blick auf die Kundenstruktur macht deutlich, dass gerade die junge Generation unverändert an gutem Wohnen – nach Möglichkeit in eigenen vier Wänden – Interesse zeigt. Auch Befragungen bestätigen immer wieder, dass für sie genauso wie für ihre Elterngeneration die schuldenfreie Immobilie eine hochattraktive Altersvorsorge darstellt. Das gesamte Bausparneugeschäft – das auch Folgeverträge sowie Erhöhungen vorhandener Bausparverträge erfasst – verteilt sich im Jahr 2020 sehr breit auf alle Altersgruppen.

Nach wie vor beträgt der Anteil junger Bausparer bis 30 Jahre an den Erstverträgen rund 30 Prozent. Ein deutliches Signal dafür, dass die jungen Menschen frühzeitig mit dem Aufbau eines Vermögens beginnen und dabei die eigenen vier Wände im Blick haben. Die Immobilienbesitzer über 50 Jahre sorgen häufig mit Hilfe des Bausparvertrages vor, um ihre Immobilie auf den energetisch neuesten Stand bringen zu können.

Vertragsbestand der Landesbausparkassen



V. Regulatorik

Abwicklungsplanung und MREL-Anforderungen

Als Folge der Finanzmarktkrise sehen die regulatorischen Bestimmungen inzwischen vor, dass jedes Kreditinstitut in der EU einen Abwicklungsplan erhält. Für die Institute, die von der EZB beaufsichtigt werden oder besonders grenzüberschreitend tätig sind, wird der Abwicklungsplan durch das Single Resolution Board (SRB) erstellt. Institute, für die die BaFin die zuständige Abwicklungsbehörde ist, erhalten ihre Abwicklungspläne direkt von der BaFin.

Der Zweck eines Abwicklungsplans besteht darin, die kritischen Funktionen eines Instituts zu bestimmen sowie Hindernisse für seine Abwicklungsfähigkeit zu identifizieren und zu beseitigen. Ein Abwicklungsplan schließt mit einer Bewertung der Abwicklungsfähigkeit eines Instituts, die mit einer Festlegung von MREL-Anforderungen (Mindestbetrag an Eigenmitteln und berücksichtigungsfähigen Verbindlichkeiten) einhergeht.

Gemäß Artikel 45c Abs. 1 Buchstabe d BRRD hat die zuständige Abwicklungsbehörde die MREL-Anforderungen unter Berücksichtigung von „Größe, Geschäftsmodell, Refinanzierungsmodell und Risikoprofil“ zu bestimmen. Die Landesbausparkassen setzen sich dafür ein, dass die Abwicklungsbehörden diese Vorgabe streng berücksichtigen. Denn bei den LBS-Instituten handelt es sich nur um kleine oder mittelgroße Institute, die darüber hinaus nur regional tätig sind. Des Weiteren handelt es sich bei den Landesbausparkassen um Institute, die sich in erster Linie über gedeckte Einlagen finanzieren. Damit sind Risikoprofil und Systemgefährdung sehr stark begrenzt; die Einleger sind bereits durch die Einlagensicherung geschützt. Der Anteil nicht gedeckter Einlagen ist bei Landesbausparkassen in der Regel derart marginal, dass über diese keinesfalls eine Ansteckungsgefahr für andere Institute entstehen kann. Infolgedessen und vor dem Hintergrund des einfachen und risikoarmen Geschäftsmodells erscheint es geboten, dass Landesbausparkassen nur die Mindestanforderungen an MREL erfüllen müssen.

MREL-Anforderungen, die über die Fähigkeit zur Verlustabsorption hinausgehen, leisten bei Landesbausparkassen zudem keinen Beitrag zur Finanzstabilität. Hohe MREL-

Anforderungen würden Bausparkassen zur Aufnahme von zusätzlichen, nicht benötigten und vergleichsweise teuren Fremdmitteln zwingen, um die aufsichtlichen Anforderungen an ausreichenden bail-in-fähigen Schuldtiteln aufweisen zu können. Bail-in-fähige Schuldtitel bedeuten zudem steigende Refinanzierungskosten. Um diese vergleichsweise hohen Kosten zu decken, müssten Landesbausparkassen risikoreichere Investitionen eingehen, die wiederum die risikogewichteten Aktiva ansteigen lassen, wodurch das vorhandene Kapital, sowohl in Säule 1 als auch in Säule 2 (Risikotragfähigkeit), zusätzlich belastet wird.

Risikoreduzierungsgesetz zur deutschen Umsetzung der EU-Richtlinien CRD V und BRRD II

Am 7. Juni 2020 hat die Europäische Union die überarbeiteten Fassungen zur

- Richtlinie 2013/36/EU (CRD V) und
- Richtlinie 2014/59/EU (BRRD II)

im EU-Amtsblatt veröffentlicht. Die Richtlinien mussten fortan durch die Mitgliedsstaaten in nationale Gesetze überführt werden. Am 22. April 2020 hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) einen Referentenentwurf für ein „Gesetz zur Reduzierung von Risiken und zur Stärkung der Proportionalität im Bankensektor (Risikoreduzierungsgesetz)“ zur Konsultation gestellt. Danach sollte die deutsche Umsetzung insbesondere über das Kreditwesengesetz, das Sanierungs- und Abwicklungsgesetz und das Einlagensicherungsgesetz erfolgen.

Mit den Anforderungen aus der CRD V bzw. dem Risikoreduzierungsgesetz verschärfen sich auch die Eigenmittelanforderungen für Landesbausparkassen. So sind nun zusätzliche Kapitalanforderungen nach Säule 2 festgeschrieben worden, sogenannte SREP-Kapitalzuschläge (Pillar-2-Requirement). Des Weiteren wurden Kapitalerwartungen in Form einer sogenannten Eigenmittelzielkennziffer (Pillar-2-Guidance) gestellt. Nach den ursprünglichen Plänen des BMF war die Eigenmittelzielkennziffer ausschließlich mit hartem Kernkapital zu unterlegen. Der europäische Gesetzgeber spricht in der Richtlinie (CRD V) hingegen von einer Unterlegung mit „Eigenmitteln“, sodass auch Ergänzungskapital und freie Vorsorgereserven nach § 340f HGB ange-

rechnet werden könnten. Im Rahmen des Konsultationsprozesses hat sich die Deutsche Kreditwirtschaft daher deutlich gegen eine Übererfüllung der europäischen Richtlinienvorgaben positioniert. Zumindest in diesem Punkt hat der deutsche Gesetzgeber die nicht verhältnismäßige Härte erkannt und im verabschiedeten Risikoreduzierungs-gesetz eine Anrechnung mit „Eigenmitteln“ wieder ermöglicht.

Finanzstabilitätsdatenerhebungsverordnung (FinStabDEV)

Der Wohnimmobilienmarkt spielt in Deutschland gesamtwirtschaftlich eine gewichtige Rolle, sodass ihm für die Finanzstabilität eine nicht unerhebliche Bedeutung zukommt. Die Analyse und Bewertung von systemischen Risiken, die vom Wohnimmobilienmarkt für das deutsche Finanzsystem ausgehen, ist deshalb Bestandteil der Überwachung der Finanzstabilität. Für eine Identifizierung von Gefahren für die Finanzstabilität ist die regelmäßige Verfügbarkeit von Daten zu Wohnimmobilienfinanzierungen von Bedeutung. Allerdings liegen die hierfür notwendigen Daten gegenwärtig unzureichend vor. Insbesondere im Bereich neu vergebener Wohnimmobilienfinanzierungen privater Haushalte fehlen den Aufsichtsbehörden detaillierte und standardisierte Daten über die Kreditvergabestands von Wohnimmobilienfinanzierungen. Aus diesem Grund hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) eine Finanzstabilitätsdatenerhebungsverordnung veröffentlicht, die am 3. Februar 2021 in Kraft getreten ist. Mit der Verordnung wird die Deutsche Bundesbank ermächtigt, bei den Instituten sehr umfangreiche Daten über die Ausgestaltung der Wohnimmobilienfinanzierungen zu erheben.

Obwohl sie traditionell risikoarmes Finanzierungsgeschäft betreiben, halten die Landesbausparkassen das aufsichtliche Informationsbedürfnis für gerechtfertigt. Allerdings liegt aus LBS-Sicht mit der FinStabDEV ein Regelwerk vor, das insbesondere hinsichtlich Datenumfang und Komplexität der Meldungen ein angemessenes Maß übersteigt und über die Empfehlung 2016/14 des European Systemic Risk Board für die datenseitige Überwachung des Wohnimmobilien-sektors und über die Intention des § 48u KWG weit hinausgeht. Darüber hinaus läuft die FinStabDEV der gegen-

wärtigen Intention des europäischen Gesetzgebers, den Meldeaufwand insbesondere für nicht systemrelevante Institute zu verringern, zuwider. Aus diesem Grund haben sich die Landesbausparkassen im Rahmen der Konsultation für eine Verringerung des Datenumfangs, der Meldehäufigkeit und der Komplexität eingesetzt. Darüber hinaus haben sie eine Umsetzungsfrist von 24 Monaten gefordert, um den Instituten ausreichend Zeit für konzeptionelle, prozessuale und technische Vorarbeiten einzuräumen, die durch die FinStabDEV erforderlich werden. Zusätzlich hat die Deutsche Kreditwirtschaft angeregt, die mit der FinStabDEV verbundenen Meldungen mit bestehenden (CoRep, FinRep) sowie zukünftigen Meldungen (Erweiterung der AnaCredit-Meldepflichten um Daten zur privaten Wohnungsbaufinanzierung) zu harmonisieren, um Doppelmeldungen zu vermeiden.

In die Endfassung der FinStabDEV gingen einige Petita der Kreditwirtschaft ein. So sollen Meldungen von Datenattributen auf monatlicher Basis nur angefordert werden dürfen, wenn sie durch außergewöhnliche Umstände gerechtfertigt sind, beispielsweise bei einer Störung der Funktionsfähigkeit des inländischen Finanzsystems. Die zuvor enthaltene Forderung, dass möglichst von einem Abschlussprüfer geprüfte Zahlen zu übermitteln sind, wurde gestrichen. Zudem kann bei einer regelmäßigen Datenanforderung die erstmalige Datenübermittlung frühestens 18 Monate nach Anforderung durch die Bundesbank vorgesehen werden. Die Konsultationsfassung sah einen Zeitraum von 12 Monaten vor.

Basel IV

Der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht veröffentlichte im Dezember 2017 nach langen und kontrovers geführten Verhandlungen seine Überarbeitung der Basel-III-Regelungen (Basel IV). Die primär für die international tätigen Banken entwickelten Regelungen gelten mit ihrer Umsetzung in europäisches und deutsches Recht gleichermaßen auch für Landesbausparkassen und andere risikoarme und kleine Institute. Eine Differenzierung nach Risikogehalt und/oder Größe der Institute erfolgt in den Baseler Regelungen unzureichend. Damit werden Landesbausparkassen übermäßig durch die insbesondere für systemrelevante Großbanken

geltenden Regelungen belastet. So haben sich Landesbausparkassen auf Zusatzanforderungen beispielsweise beim Kreditrisikostandardansatz (KSA) und beim auf internen Ratings basierenden Ansatz (IRBA) einzustellen.

Aktuell sehen die Baseler Regelungen Verschärfungen beim Kreditrisikostandardansatz vor, der bei den Landesbausparkassen weit verbreitet ist. Nach den Vorstellungen des Baseler Ausschusses müssen beispielsweise bei wohnwirtschaftlichen Immobilienkrediten künftig sechs Kriterien erfüllt werden, bevor eine privilegierte Eigenmittelunterlegung erfolgen kann. Diese Auflagen führen dazu, dass die Verfahren und Prozesse bei Immobilienkrediten überarbeitet und erweitert werden müssen. Fortan wird sich die Kreditvergabe komplexer gestalten. Zudem setzt ein Kriterium die Fertigstellung der Immobilie voraus. Dies würde zum paradoxen Umstand führen können, dass ein grundpfandrechtlich besicherter Immobilienkredit mit einem Risikogewicht von bis zu 150 Prozent zu unterlegen ist, während ein einfacher, unbesicherter Verbraucherkredit ein Risikogewicht von nur 75 Prozent erhalten kann. Des Weiteren vermindert der Baseler Ausschuss den Einfluss externer Ratings. Die Institute werden gezwungen, bei Nutzung von externen Ratings zusätzlich eigene, ergänzende Kreditrisikoprüfungen (Due Diligence) durchzuführen. Damit sollen sie den Risikogehalt der jeweiligen Forderungen selbst einschätzen und die Angemessenheit der Urteile der Ratingagenturen überprüfen. Kommt ein Institut zu dem Ergebnis, dass das externe Rating das Risiko des Kreditnehmers unterschätzt, dann muss das Institut der Forderung ein höheres Risikogewicht zuordnen. Kommt ein Institut zu dem Ergebnis, dass das externe Rating das Risiko des Kreditnehmers überzeichnet, darf es das zu hohe Risikogewicht jedoch nicht senken. Die Institute dürfen sich bei ihren Due-Diligence-Prüfungen nur schlechter stellen. Die Prüfungen haben zudem vor der Kreditvergabe sowie in regelmäßigen Abständen während der Laufzeit zu erfolgen. Die Institute werden für die Prüfungen zusätzlich dazu verpflichtet, ihre internen Anweisungen, Prozesse und Systeme anzupassen. Um den Aufsichtsbehörden nachzuweisen, dass sie die Prüfungen sorgfältig durchführen, werden den Instituten zudem Dokumentationspflichten auferlegt.

Auf Landesbausparkassen, die einen auf internen Ratings basierenden Ansatz (IRBA) nutzen, kommen mit den Regelungen aus Basel IV ebenfalls enorme Anpassungen ihrer Verfahren zu. Der Baseler Ausschuss gibt vor, welche IRBA-Verfahren in welchen Forderungsklassen in welcher Form genutzt werden dürfen. Für Landesbausparkassen und andere Institute geht damit ein hoher Aufwand für die Implementierung erlaubter IRBA-Verfahren und Anpassung bestehender Verfahren einher. Der höchste Aufwand wird voraussichtlich in den erforderlichen Anpassungen der Risikoparameterschätzungen zu der Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) und den Verlustquoten (LGD) liegen. Erschwerend kommt hinzu, dass der Baseler Ausschuss eine Kapitaluntergrenze für alle IRBA-Institute einführt (Output Floor). Die Kapitaluntergrenze ist nach den Verfahren der geltenden Standardansätze zu ermitteln. Das heißt, alle IRBA-Institute sind – neben ihren IRBA-Verfahren – auch zur Durchführung der Standardansätze verpflichtet. Damit werden den Instituten weitere Aufwendungen bei der Ermittlung ihrer Eigenmittelanforderungen aufgebürdet. Als wären die zusätzlichen Anforderungen an die IRBA-Verfahren und die verpflichtende Durchführung der Standardansätze nicht genug, ist die Kapitaluntergrenze derart gestaltet, dass sie bis 2028 sukzessive ansteigt. Die steigende Kapitaluntergrenze hat zur Konsequenz, dass die Eigenmittelanforderungen für IRBA-Institute künftig massiv steigen können.

Die Basel-IV-Regelungen sollen nach den Vorstellungen des Baseler Ausschusses ab 2023 zur Anwendung kommen. In Vorbereitung zur europäischen Umsetzung hat die Europäische Kommission im Oktober 2019 eine Konsultation zu Basel IV veröffentlicht. Es ist die Aufgabe der europäischen Gesetzgeber, die Basel-IV-Regelungen proportional und insbesondere unter Beachtung der unterschiedlichen Geschäftsmodelle europäischer Institute umzusetzen. Ungerechtfertigte Belastungen der Landesbausparkassen gilt es zu vermeiden. Darum haben sie sich über die Europäische Bausparkassenvereinigung mit einer Stellungnahme an der Konsultation beteiligt. In diesem Rahmen haben sie zu den Regelungen zum operationellen Risiko, zur Abgrenzung des Handelsbuchs vom Anlagebuch, zum IRB-Ansatz im Kreditrisiko, zur Realkreditprivilegierung im KSA, zu den

Floor-Regelungen sowie zum Risikogewicht für nachrangige Forderungen (z. B. TLAC/MREL-Verbindlichkeiten) Stellung genommen. Die Europäische Kommission hat zwischenzeitlich bekannt gegeben, dass im Herbst 2021 ein Legislativvorschlag zur Umsetzung von Basel IV veröffentlicht werden soll.

Leitlinien zu Moratorien vor dem Hintergrund der COVID-19-Krise

Die COVID-19-Pandemie hat die gesamte Weltbevölkerung schwer getroffen. Um die Gesundheit der Menschen zu schützen, haben viele Regierungen und Behörden rund um den Globus Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie ergriffen. Zu diesen Maßnahmen gehörte auch das Stilllegen von Teilen des Wirtschaftslebens. In diesem Zuge verloren Menschen ihre Arbeitstätigkeit oder mussten über längere Zeiträume mit Kurzarbeitergeld über die Runden kommen. Um Menschen mit einem geminderten Einkommen bei ihren Kreditverpflichtungen zu entlasten, hat die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) am 2. April 2020 „Leitlinien zu gesetzlichen Moratorien und Moratorien ohne Gesetzesform für Darlehenszahlungen vor dem Hintergrund der COVID-19-Krise“ erlassen. Auf Grundlage dieser Leitlinien konnten Kreditinstitute ihren Kreditkunden auch außerhalb von gesetzlich angeordneten Moratorien Zahlungsentlastungen anbieten, sogenannte nicht-legislative Moratorien. Die Landesbausparkassen haben zugunsten ihrer Bausparer diese Möglichkeit genutzt. Kunden aller Landesbausparkassen konnten ihre Tilgungsraten für einen Zeitraum von 6 bis 9 Monaten vollständig aussetzen und so ihre finanziellen Lasten mildern. Darüber hinaus boten die Landesbausparkassen ihren Kunden auch außerhalb des nicht-legislativen Moratoriums individuelle Kreditanpassungen an, beispielsweise eine dauerhafte Absenkung der Darlehensraten

Zinsänderungsrisiko

Mehrere Arbeitsgruppen der EBA haben im September 2020 auf Grundlage der CRD V in den Artikeln 84 und 98 erhaltenen Mandate ihre Arbeiten zur weiteren Konkretisierung der in der CRR II und CRD V definierten Anforderungen zum Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch („Interest Rate Risk in

the Banking Book“ – IRRBB) aufgenommen. Dabei geht es um die Erarbeitung regulatorischer technischer Standards (RTS) für den aufsichtlichen Standardansatz und für den barwertigen und periodischen Ausreißertest sowie um die Erarbeitung von Leitlinien zu Anforderungen an interne Risikomessung und -systeme. Diese Leitlinien werden neben dem eigentlichen IRRBB auch das Credit-Spread-Risiko im Bankbuch („Credit Spread Risk in the Banking Book“ – CSRBB).

Die Konsultation der Entwürfe wird nach derzeitigem Erkenntnisstand voraussichtlich zwischen Juli und September dieses Jahres erfolgen. Die finalen Entwürfe der regulatorischen technischen Standards und Guidelines sollen bis Ende März 2022 veröffentlicht werden.

Die Landesbausparkassen werden den anstehenden Konsultationsprozess eng begleiten und sich für eine sachgerechte Berücksichtigung der Besonderheiten des Geschäftsmodells der Bausparkassen einsetzen.

Europäische Einlagensicherung (EDIS)

Die Europäische Kommission legte im November 2015 einen Verordnungsvorschlag vor, der darauf abzielt, bis 2024 aus den bestehenden nationalen Einlagensicherungen ein neues, europäisches Einlagensicherungssystem zu schaffen (European Deposit Insurance Scheme – EDIS). Laut dem Kommissionsvorschlag sollte die Einführung von EDIS in drei Etappen erfolgen. Im Rahmen der Vergemeinschaftung wäre ein europäischer Einlagensicherungsfonds (Deposit Insurance Fund – DIF) zu etablieren, in den sukzessiv die Mittel aus den nationalen Einlagensicherungen übertragen werden. Dem Kommissionsvorschlag folgten bis heute viele teils kontrovers geführte Diskussionen über Sinn, Möglichkeiten und Gerechtigkeit eines europäischen Einlagensicherungssystems. Eine mehrheitsfähige politische Lösung hat sich bis heute nicht gefunden. Nichtsdestotrotz hat die portugiesische Ratspräsidentschaft im 1. Halbjahr 2021 die technischen Arbeiten zu EDIS mit besonderem Druck vorangetrieben. Parallel hat die Europäische Kommission in Zusammenhang mit ihrer Konsultation zur Überarbeitung der Rahmenwerke für die Sanierung und Abwicklung sowie

die Einlagensicherung verlautbart, dass sie das Rahmenwerk für das Krisenmanagement (Sanierung und Abwicklung) mit der Einlagensicherung verknüpft sieht und das Niveau des Einlegerschutzes verbessern möchte. Hierzu erachtet sie die Etablierung eines gemeinsamen Einlegerschutzmechanismus, gegebenenfalls in Verbindung mit einem europäischen Finanzierungsfonds, für notwendig. Die Europäische Kommission beabsichtigt somit, den Weg für die Einführung von EDIS „durch die Hintertür“ zu bereiten. Im Rahmen der Konsultation hat sich die Deutsche Kreditwirtschaft erneut deutlich gegen die Einführung von EDIS positioniert.

Am Beispiel von EDIS lässt sich zeigen, dass Risiken für Landesbausparkassen und andere Institute entstehen können, die vorher nicht existierten. So könnten solvente Institute durch entstehende hohe und wiederkehrende Nachschusspflichten für die europäische Einlagensicherung unnötigerweise in wirtschaftliche Schwierigkeiten gebracht werden. Bei Umsetzung von EDIS haftet nicht mehr das Institut für seine Risiken, sondern die Haftung würde auf solvente dritte Institute übergehen. Ein solches europäisches Einlagensicherungssystem würde folglich Fehlanreize für das Management sowie grenzüberschreitende Ansteckungsrisiken provozieren. Dies kann nicht im Sinne der EU und seiner Bürger sein. Daher unterstützen die Landesbausparkassen die Position der Deutschen Kreditwirtschaft und lehnen eine europäische Einlagensicherung ab. Sie setzen sich dagegen für die Beibehaltung der nachweislich stabilisierend wirkenden Institutssicherungssysteme ein.

Geldwäscheprävention

Nach der Umsetzung der 5. EU-Geldwäscherichtlinie durch die am 1. Januar 2021 in Kraft getretene Novelle des Geldwäschegesetzes (GwG-Novelle) sowie der Anpassung der Auslegungs- und Anwendungshinweise der BaFin zum Geldwäschegesetz folgten im Berichtsjahr eine Reihe weiterer Maßnahmen zur Geldwäscheprävention mit Relevanz für die Bausparbranche. Zu nennen ist hier zunächst der von der Bundesregierung im Oktober 2020 vorgelegte Entwurf für ein Gesetz zur Verbesserung der strafrechtlichen Bekämpfung der Geldwäsche. Dieser dient der Umsetzung

der Ende 2018 in Kraft getretenen EU-Richtlinie über die strafrechtliche Bekämpfung der Geldwäsche, die Mindestvorschriften für die Definition von Straftatbeständen und Sanktionen zur Bekämpfung der Geldwäsche festlegt. Kernstück des Regierungsentwurfs war die Erweiterung des Geldwäschestraftatbestandes (§ 261 StGB) durch Verzicht auf den bisherigen Vortatenkatalog. Damit können nicht mehr nur die bisher im Einzelnen aufgeführten Straftaten, sondern sämtliche Straftatbestände des StGB taugliche Vortaten einer Geldwäsche sein. Trotz der von der gesamten deutschen Kreditwirtschaft geäußerten Befürchtung, der Verzicht auf den bisherigen Vortatenkatalog werde zu einem erheblichen Anstieg der Geldwäsche-Verdachtsmeldungen führen, wurde diese Änderung des § 261 Abs.1 StGB unverändert in das am 18. März 2021 in Kraft getretene Gesetz übernommen. Ebenfalls gegen das ausdrückliche Votum der Kreditwirtschaft sieht der neugefasste § 261 Abs.6 StGB nunmehr die Strafbarkeit der „leichtfertigen Geldwäsche“ vor und verschärft damit den Verschuldensmaßstab insbesondere für die Geldwäschebeauftragten der Institute deutlich. Erfreulich hingegen ist, dass der zunächst im Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) vorgesehene Verzicht auf die strafbefreiende Wirkung einer Geldwäsche-Verdachtsmeldung oder Strafanzeige nicht in die Endfassung des Gesetzes übernommen wurde. Es bleibt abzuwarten, ob die von der Kreditwirtschaft geäußerten Befürchtungen eintreten und es tatsächlich zu einer erheblich größeren Zahl an Verdachtsmeldungen kommt und ob es für die Institute schwieriger wird, aufgrund der Verschärfung des Verschuldensmaßstabes ausreichend qualifiziertes Personal für die Geldwäschebekämpfung zu finden.

Als Folge der zum 1. Januar 2021 in Kraft getretenen Novellierung des Geldwäschegesetzes ist nicht nur die oben erwähnte überwiegend redaktionelle Anpassung des „Allgemeinen Teils“ der Auslegungs- und Anwendungshinweise der BaFin zum Geldwäschegesetz erforderlich geworden. Darüber hinaus müssen auch die zur Berücksichtigung spezifischer Besonderheiten weiterer Finanzdienstleistungsunternehmen erlassenen ergänzenden Auslegungs- und Anwendungshinweise zum Geldwäschegesetz überarbeitet

werden. Nachdem die Bausparkassenverbände der BaFin bereits im April 2019 einen ersten Entwurf zur Aktualisierung der seit März 2015 geltenden und mit der BaFin abgestimmten „Auslegungs- und Anwendungshinweise der Bausparkassen zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstigen strafbaren Handlungen“ übermittelt hatten, hatten sie der Aufsichtsbehörde Ende 2020 einen nochmals aktualisierten Vorschlag unterbreitet. Dieser berücksichtigte die inzwischen in Kraft getretene GWG-Novelle sowie die Ergebnisse der ersten nationalen Risikoanalyse für Deutschland und die von der BaFin erstellte subnationale Risikoanalyse 2019/2020. Der Schwerpunkt der vorgeschlagenen Änderungen liegt dabei in den Bereichen Aktualisierung von Kundendaten sowie der Anwendung verstärkter Sorgfaltspflichten bei politisch exponierten Personen und bei Drittstaaten mit hohem Risiko. Die Gespräche mit der Aufsichtsbehörde über die Neufassung der „Hinweise“ werden aber voraussichtlich erst in der zweiten Jahreshälfte 2021 stattfinden, sodass vorläufig die „Hinweise“ aus dem Jahr 2015 fortgelten.

Im Januar 2021 hat die BaFin hingegen bereits einen Entwurf für „Auslegungs- und Anwendungshinweise Besonderer Teil für Kreditinstitute“ zur Konsultation gestellt. Obwohl die meisten Regelungen des Entwurfs auf Kreditinstitute im Allgemeinen abzielen und für Bausparkassen wegen der Besonderheiten ihres Geschäfts ganz offensichtlich nicht einschlägig sind, dürften etwa die für Immobilientransaktionen aufgeführten Typologien oder die Anwendung vereinfachter Sorgfaltspflichten bei Sammel-/Treuhandkonten auch für Bausparkassen relevant sein. Explizit erwähnt sind Bausparkassen in dem Abschnitt des Entwurfs, der den Einsatz von Datenverarbeitungssystemen nach § 25 h KWG zum Auffinden verdächtiger Transaktionen sowie die Voraussetzungen regelt, unter denen „Spezialinstitute“, zu denen der Entwurf ausdrücklich auch Bausparkassen zählt, vom Einsatz derartiger Systeme absehen können. Da die noch geltenden „Hinweise“ für Bausparkassen sowie der zu ihrer Aktualisierung vorgelegte Vorschlag der Bausparkassenverbände ebenfalls Regelungen zum Einsatz von Datenverarbeitungssystemen enthalten, wird im weiteren Verlauf der Konsultation zu klären sein, an welcher Stelle und in

welcher Form der Einsatz von Datenverwaltungssystemen durch Bausparkassen geregelt wird. In diesem Zusammenhang haben die Bausparkassenverbände in ihrer Stellungnahme zu dem Entwurf die Erwartung geäußert, dass die aktualisierten „Hinweise“ für die Bausparkassen in Ergänzung und Konkretisierung sowohl des Allgemeinen Teils der Auslegungs- und Anwendungshinweise zum GWG als auch des konsultierten „Besonderen Teils Kreditinstitute“ gelten sollen.

FATCA/OECD-Standard für den zwischenstaatlichen steuerlichen Informationsaustausch

Zur Umsetzung des im Oktober 2014 abgeschlossenen internationalen Abkommens für den automatischen Austausch von Finanzinformationen in Steuersachen (Common Reporting Standard – CRS) sowie des weitgehend deckungsgleichen FATCA-Abkommens mit den USA hatte das Bundesfinanzministerium (BMF) im Februar 2017 ein umfangreiches Anwendungsschreiben vorgelegt. Danach waren Bausparkassen als sogenannte nicht meldende Finanzinstitute nicht zur Erfassung und Meldung von Zinserträgen verpflichtet. Darüber hinaus waren auch Verträge mit Bausparkassen nach dem Bausparkassengesetz aus dem Anwendungsbereich der Abkommen ausgenommen, sofern der jährliche Sparbetrag 50.000 US-Dollar nicht übersteigt. Im Rahmen einer Ende 2018 von der OECD eingeleiteten Überprüfung der Umsetzung des CRS in Deutschland wurde die Vereinbarkeit dieser Ausnahmen mit den hierzu von der OECD veröffentlichten Kommentierungen des CRS infrage gestellt. Die Bausparkassenverbände haben deshalb im Verlauf des Prüfungsprozesses gegenüber dem BMF in mehreren umfangreichen Stellungnahmen dargelegt, dass diese Ausnahmen aufgrund der Besonderheiten des Bauspargeschäfts nach wie vor gerechtfertigt sind. Denn Bausparverträge eignen sich wegen ihrer niedrigen Verzinsung, der eingeschränkten Fungibilität und der Zweckbindung von Bausparguthaben sowie aufgrund des Umstandes, dass 99 Prozent der Bausparkunden im Inland ansässig sind, nicht für Zwecke der grenzüberschreitenden Steuerhinterziehung. In ihrem im Dezember 2020 vorgelegten Bericht beanstandet die OECD gleichwohl, dass das BMF-Anwendungsschreiben Bausparkassen in die Kategorie „Non-

Reporting Financial Institutions“ einordnet. Erfreulicherweise konnte jedoch erreicht werden, dass zumindest die nach dem Anwendungsschreiben ausgenommenen Bausparverträge mit einer jährlichen Sparleistung von weniger als 50.000 US-Dollar, Bausparkonten sowie Bauspar-Vorfinanzierungs-Verträge nicht im OECD-Bericht erwähnt sind, sodass diese Ausnahme weiterhin bestehen bleiben kann. Das BMF wird daher die entsprechenden Passagen des Anwendungsschreibens im Laufe des Jahres 2021 ändern.

Änderung des Verbraucherdarlehensrechts

In seinem Urteil vom 11. September 2019 in der Rechtssache „Lexitor“ hatte der Europäische Gerichtshof (EuGH) Art. 16 Abs. 2 der EU-Verbraucherkreditrichtlinie (VKR) dahingehend ausgelegt, dass – anders als in der bisherigen Fassung des § 501 BGB geregelt – bei der vorzeitigen Rückzahlung eines Verbraucherkredits dem Darlehensnehmer nicht nur die laufzeitabhängigen, sondern auch die laufzeitunabhängigen Kosten zu erstatten seien. Der daraufhin von der Bundesregierung vorgelegte Gesetzentwurf zur Änderung des § 501 BGB sah deshalb vor, einer vorzeitigen Kreditrückzahlung nicht mehr nach laufzeitabhängigen und laufzeitunabhängigen Kosten zu unterscheiden. Die Bausparkassenverbände haben sich der Forderung der Deutschen Kreditwirtschaft (DK) angeschlossen, § 501 BGB so zu formulieren, dass jedenfalls die Verpflichtung zur Rückerstattung von Drittkosten auf solche Kosten beschränkt wird, bei denen der Kreditgeber einerseits Gläubiger der Kosten und andererseits Schuldner der Leistung ist. Damit sollte über einen Hinweis in der Begründung des Regierungsentwurfs hinaus deutlich gemacht werden, dass die „Lexitor“-Entscheidung keine abschließende Regelung zum Umfang des Ermäßigungsrechts (etwa in Bezug auf Drittkosten) enthält und damit weder künftige Klarstellungen nationaler Gerichte noch des EuGH selbst ausgeschlossen sind. Erfreulich ist, dass dieses Verständnis auch im Bericht des zuständigen Bundestagsausschusses für Recht und Verbraucherschutz dokumentiert worden ist. Nach Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens wird das Gesetz voraussichtlich Anfang Juni 2021 ohne Übergangsfrist in Kraft treten. Dies ist vor allem deshalb mit erheblichem organisatorischen Aufwand für die Bausparbranche verbunden, weil neben der Ände-

rung des § 501 BGB auch die Rechtsprechung des EuGH zur Unzulässigkeit sogenannten „Kaskadenverweises“ umgesetzt wird, die umfangreiche Änderungen der Muster-Widerrufsbelehrungen für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge erforderlich macht. Hierzu hatte der EuGH entschieden, dass – entgegen dem Verständnis des deutschen Gesetzgebers – in den Belehrungsformularen nicht auf gesetzliche Vorschriften verwiesen werden darf, sondern sämtliche in der Verbraucherkreditrichtlinie enthaltenen Informationspflichten einzeln aufgeführt werden müssen. Lediglich für die Muster-Widerrufsinformation für außerhalb von Geschäftsräumen oder im Fernabsatz abgeschlossene Verbraucherdarlehensverträge wurde dem Petition der Bausparkassenverbände entsprochen und eine Übergangsfrist bis Ende 2021 vorgesehen.

Regulierung von Restschuldversicherungen und Einführung eines Provisionsdeckels

Der vom Bundesfinanzministerium (BMF) im April 2019 vorgelegte Referentenentwurf für ein „Gesetz zur Deckelung der Abschlussprovisionen von Lebensversicherungen und von Restschuldversicherungen“ war im weiteren Verlauf der Legislaturperiode zunächst nicht weiterverfolgt worden. Die darin vorgesehene Begrenzung der Abschlussprovision bei der Vermittlung dieser Versicherungen auf 2,5 Prozent des versicherten Darlehensbetrages bzw. der Bruttobeitragssumme des vermittelten Versicherungsvertrages hätte auch die von Bausparkassen angebotenen Bauspartarife mit integrierter Risikolebensversicherung erfasst. Die Bausparkassenverbände hatten sich daher in einer Stellungnahme gegenüber dem BMF unter anderem für die ausdrückliche Herausnahme von Restschuldversicherungen bei Bausparfinanzierungen bzw. bei zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken aufgenommenen Verbraucherdarlehen aus dem Anwendungsbereich des „Provisionsdeckels“ eingesetzt. In diesem Zusammenhang hatten sie hervorgehoben, dass die zur Rechtfertigung der Einführung des „Provisionsdeckels“ angeführte Marktuntersuchung der BaFin ausschließlich die klassische Restschuldversicherung bei Konsumentendarlehen und nicht Risikolebensversicherungen bei Bausparfinanzierungen zum Gegenstand hatte. Dazu passt, dass nach einer Untersuchung der Stiftung

Warentest aus dem Jahr 2018 die Kosten für die Absicherung von Immobiliendarlehen durch eine Restschuldversicherung als nicht unangemessen hoch eingestuft wurden, sodass eine Familie damit die Finanzierung ihrer Wohnung „sinnvoll absichern“ könne.

Nachdem sich die Fraktionen der Regierungskoalition darauf geeinigt hatten, die Regulierung der Abschlussprovision bei Lebensversicherungen zunächst zurückzustellen, hat das Bundeskabinett im Februar 2021 im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum „Schwarmfinanzierung-Begleitgesetz“ eine vom BMF vorgelegte „Formulierungshilfe“ zur Einführung eines „Provisionsdeckels“ bei Restschuldversicherungen gebilligt. Im Vergleich mit dem Referentenentwurf des BMF aus dem Jahr 2019 ergeben sich im Hinblick

auf die Regelungen zur Restschuldversicherung nur geringfügige Änderungen. So soll nach dem neugefassten § 50 a Abs. 1 VAG das Entgelt für die Vermittlung von Restschuldversicherungen auf 2,5 Prozent des versicherten Darlehensbetrages begrenzt werden. Eine ausdrückliche Ausnahme für die von Bausparkassen angebotenen Tarife mit integrierter Risikolebensversicherung ist in dem Gesetz zwar nicht vorgesehen, doch bestimmt § 50 a Abs. 3 VAG, dass eine „sonstige Vergütung“ für durch ein Versicherungsunternehmen in Anspruch genommene Vermittlungsleistungen zulässig ist, wenn keine Abschlussprovision gezahlt wird. Dabei ist diese Vergütung auf den Betrag zu begrenzen, den ein „ordentlicher und gewissenhafter Geschäftsleiter“ unter Berücksichtigung der Belange der Versicherten mit einem nicht verbundenen Unternehmen vereinbaren würde.

VI. Recht

Aktuelle Rechtsverfahren bei Bausparkassen

Auch im Berichtsjahr haben verschiedene Verbraucherorganisationen ihre gegen die Entgeltklauseln einer Reihe von Bausparkassen gerichteten Verbandsklageverfahren fortgeführt. Obwohl sich diese Verfahren derzeit im Wesentlichen gegen private Bausparkassen richten, sind wegen der Ähnlichkeit der in der Branche verwendeten Klauseln Auswirkungen auf weitere Institute einschließlich der Landesbausparkassen nicht ausgeschlossen.

Das derzeit für die Branche bedeutendste Verfahren betrifft die Zulässigkeit der von einer privaten Bausparkasse zum 1. Januar 2017 nachträglich in einigen Bestandstarifen eingeführten jährlichen „Servicepauschale“ von 12 bzw. 24 Euro für die Kollektivverwaltung und -steuerung in der Sparphase. Hier hatten die klagenden Verbraucherorganisationen nicht nur die Zulässigkeit der Klausel selbst, sondern auch die Wirksamkeit ihrer Einführung aufgrund der in den Allgemeinen Bausparbedingungen (ABB) enthaltenen Fiktionsklausel angegriffen. Danach sind von der Bausparkasse angekündigte ABB-Änderungen wirksam, falls der Bausparer nicht binnen einer bestimmten Frist ausdrücklich widerspricht. Sowohl erstinstanzlich (LG Koblenz) als auch in der Berufungsinstanz (OLG Koblenz) haben die klagenden Verbände obsiegt. Die Begründung beider Instanzgerichte deckt sich dabei im Wesentlichen mit der Argumentation des LG Hannover und des OLG Celle in einem ähnlichen – gegen eine Landesbausparkasse gerichteten – Verfahren aus dem Jahr 2018. Danach ist die Berechnung eines Entgelts für die Kollektivsteuerung und -verwaltung in der Sparphase unzulässig, da es sich bei diesen Tätigkeiten lediglich um Vorleistungen für die von der Bausparkasse als Hauptleistung geschuldete Verschaffung der Anwartschaft auf das Bauspardarlehen handelt. Zur Erbringung dieser Vorleistungen sei die Bausparkasse aber gesetzlich verpflichtet, sodass die Abwälzung dieser Verwaltungskosten der Bausparkasse auf die Bausparer diese im Sinne von § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unangemessen benachteilige. Gegen das Urteil des OLG Koblenz hat die betroffene Bausparkasse inzwischen Revision zum Bundesgerichtshof eingelegt. Ob das Revisionsverfahren vor dem Hintergrund des am 27. April 2021 ergangenen Urteils des Bundesgerichtshofs

zur Unwirksamkeit der von der Postbank verwendeten AGB-Änderungsklausel (Fiktionsklausel), die in ähnlicher Form auch von der betroffenen Bausparkasse verwendet wird, fortgeführt wird, ist derzeit offen.

In zwei weiteren gegen private Bausparkassen gerichteten Unterlassungsklageverfahren des Verbraucherzentrale Bundesverbandes (vzbv) geht es um die Wirksamkeit von ABB-Klauseln in älteren Bestandstarifen zur Erhebung eines Jahresentgelts bzw. von Kontogebühren in der Sparphase. Zur Begründung beruft sich der vzbv auf die einschlägige BGH-Rechtsprechung zu Kontoentgelten sowie auf die oben erwähnten Entscheidungen des OLG Celle und des OLG Koblenz zu nachträglich eingeführten Entgeltklauseln. In dem das Jahresentgelt betreffenden Verfahren hat sich das LG Hannover mit Urteil vom 29. Januar 2021 der Rechtsauffassung des vzbv angeschlossen und dabei auch auf eine gegen eine private Bausparkasse im Jahr 2017 ergangene BGH-Entscheidung zur Unzulässigkeit einer „Kontogebühr“ in der Darlehensphase Bezug genommen, ohne allerdings auf die inhaltlichen Unterschiede beider Klauseln einzugehen. Die betroffene Bausparkasse hat inzwischen Berufung eingelegt. Das Verfahren ist jedoch bis zu einer Entscheidung des BGH im Revisionsverfahren über die nachträglich eingeführte „Servicepauschale“ ausgesetzt. In dem beim LG Hamburg anhängigen Verfahren zur Zulässigkeit eines in der Sparphase erhobenen Entgelts für die „bauspartechnische Verwaltung, die Kollektivsteuerung, den Versand der Kontoauszüge sowie die Führung einer Zuteilungsmasse“ liegt bisher keine Entscheidung vor, da das Gericht auch in diesem Verfahren die Entscheidung des BGH zur „Servicepauschale“ abwarten will.

Bei den Landesbausparkassen waren im Berichtsjahr nur vereinzelt Verbandsklageverfahren zu verzeichnen, die überwiegend institutsspezifische Besonderheiten betrafen wie etwa eine ABB-Klausel zur Berechnung von Bereithaltungszinsen nach Zuteilung.

Bausparkassenrelevante Gesetzgebungsvorhaben

Im Jahr 2020 hat die Bundesregierung eine Reihe weiterer Gesetzgebungsvorhaben auf den Weg gebracht, die nicht

unerhebliche Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Bausparbranche haben werden, falls in den laufenden Gesetzgebungsverfahren nicht noch wesentliche Änderungen erfolgen.

Zu nennen ist hier zunächst der Entwurf für ein Gesetz zur Stärkung des Verbraucherschutzes im Wettbewerbs- und Gewerberecht. Dieser beinhaltet zwar vorrangig Klarstellungen zum Anwendungsbereich des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG). Dies umfasst insbesondere die Einbeziehung neuerer Formen des Marketings im Internet. Darüber hinaus führt das Gesetz aufgrund der EU-Richtlinie zur besseren Durchsetzung und Modernisierung der EU-Verbraucherschutzvorschriften einen eigenständigen wettbewerbsrechtlichen Schadensersatzanspruch für Verbraucher ein (neuer § 9 Abs. 2 UWG). Damit können diese individuell im Klageweg Ansprüche auf Ersatz des durch die unlautere Handlung eines Unternehmers verursachten Schadens geltend machen. Im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens hatte die Bundesregierung der Forderung der Bausparkassenverbände und der Deutschen Kreditwirtschaft (DK) entsprochen – anders als noch im Anfang November 2020 vorgelegten Referentenentwurf vorgesehen – auf diesen Anspruch nicht die reguläre 3-jährige Verjährungsfrist nach § 195 BGB anzuwenden, sondern es bei der für lauterkeitsrechtliche Ansprüche üblichen Verjährungsfrist von 6 Monaten zu belassen. Allerdings sieht der Regierungsentwurf nunmehr vor, dass für die Schadensersatzansprüche nach § 9 UWG nicht mehr die besondere streitwertunabhängige Zuständigkeit der Landgerichte, sondern die allgemeinen Zuständigkeitsregelungen der Zivilprozessordnung (ZPO) gelten sollen. Damit entfielen für diese Ansprüche vor allem die auf Landesebene mögliche Konzentration der Zuständigkeit bei bestimmten, besonders sachkundigen Landgerichten. Da damit auch die Zuständigkeit der Amtsgerichte für etwaige Schadensersatzansprüche von Verbrauchern gegeben wäre, droht die Gefahr der Rechtszersplitterung. Sollten hier im Verlauf des weiteren Gesetzgebungsverfahrens keine Änderungen vorgenommen werden, wird auch für die Bausparbranche die Verteidigung in wettbewerbsrechtlichen Streitigkeiten erschwert werden. Dies gilt erst recht, falls – wie vom Bun-

desrat in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf gefordert – die 3-jährige Verjährungsfrist für den wettbewerbsrechtlichen Schadensersatzanspruch Eingang in die Endfassung des Gesetzes finden sollte.

Mit dem Entwurf eines Gesetzes für faire Verbraucherverträge hat die Bundesregierung im Berichtsjahr ein weiteres Gesetzgebungsvorhaben auf den Weg gebracht, das zwar vorrangig dem Schutz der Verbraucher beim Abschluss von Energielieferungsverträgen dienen soll, jedoch auch zwei Regelungsbereiche enthält, die für die Geschäftstätigkeit nicht nur der Bausparkassen, sondern der Kreditwirtschaft insgesamt erhebliche Auswirkungen haben können. Dies betrifft zum einen das geplante Klauselverbot für Abtretungsverbote. Nach der vorgesehenen Ergänzung von § 308 BGB um eine neue Nr. 9 sollen künftig Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), durch die die Abtretung von auf Geld gerichteten Ansprüchen ausgeschlossen oder beschränkt wird, unwirksam sein. Diese Regelung soll es Verbrauchern ermöglichen, ihre gegen Unternehmer erworbenen Zahlungsansprüche zum Zweck der Durchsetzung an Dritte (etwa Inkassounternehmen) abtreten zu können. Entgegen der Begründung des Regierungsentwurfs hat diese Regelung indessen erhebliche Auswirkungen auf die Kreditwirtschaft insgesamt, da viele AGB von Kreditinstituten einschließlich der Musterbedingungen der Landesbausparkassen und der privaten Bausparkassen derartige Abtretungsverbote vorsehen. Diese sind notwendig, um etwa den Einsatz von Bausparverträgen als Tilgungsersatzinstrument oder Zahlungen des Bauherrn nach Baufortschritt zu ermöglichen. Die Bausparkassenverbände haben sich daher dafür ausgesprochen, Kreditinstitute vom Verbot des Abtretungsausschlusses auszunehmen und es auf die konkreten Fälle zu beschränken, die nach der Gesetzesbegründung zum Schutz der Durchsetzung von Verbraucherrechten erfasst sein sollten. Auch die vorgesehenen Regelungen zu einer effizienteren Sanktionierung unerlaubter Telefonwerbung dürften die seriöse telefonische Kontaktaufnahme mit Kunden erheblich erschweren. So sollen Unternehmer künftig verpflichtet sein, die Einwilligung in Telefonwerbung zu dokumentieren und ab Erteilung für fünf Jahre aufzubewahren, wobei diese Frist nach jeder

erneuten telefonischen Ansprache neu zu laufen beginnt (neuer § 7a Abs. 2 UWG). Darüber hinaus sind die Nachweise der Bundesnetzagentur als Aufsichtsbehörde jederzeit zugänglich zu machen. Verstöße gegen die Dokumentations- und Aufbewahrungspflicht sollen mit Bußgeldern bis zu 50.000 Euro geahndet werden können. Die Bausparkassenverbände haben darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Dokumentationspflicht nicht praktikabel ist und gefordert, die Aufbewahrungsfrist für den Nachweis der Einwilligung auf ein Jahr zu beschränken. Darüber hinaus sollte auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass im Rahmen des sogenannten „Lead-Geschäfts“ Kundenkontakte zu werblichen Zwecken zunehmend von Dritten erworben werden und daher – gerade mit Blick auf den erhöhten Bußgeldrahmen – die Verantwortlichkeit für die

ordnungsgemäße Einholung der Einwilligung bei diesen Dritten verbleiben muss. Erfreulich ist, dass der Bundesrat in seiner Stellungnahme zum Regierungsentwurf das Verbot der Vereinbarung von Abtretungsausschlüssen durch AGB offenbar ebenso wie die Kreditwirtschaft kritisch beurteilt und die Bundesregierung um Prüfung einer generellen Ausnahme für die Kreditwirtschaft gebeten hat. Hinsichtlich der Telefonwerbung tendiert der Bundesrat hingegen eher zu Verschärfungen und hat sich erneut für die Einführung der sogenannten „Bestätigungslösung“ ausgesprochen, die auch eine seriöse telefonische Kontaktaufnahme mit Kunden erheblich erschweren würde. Es bleibt abzuwarten, ob im Verlauf der Beratungen der zuständigen Bundestagsausschüsse die Forderungen der Bausparkassenverbände berücksichtigt werden.

VII. LBS im Dialog

Die Gruppe der acht Landesbausparkassen ist als Nummer Eins auf dem deutschen Bausparmarkt für ihre knapp 8 Millionen Kundinnen und Kunden ebenso Ansprechpartner wie für all jene, die bislang noch keine Bausparer sind, aber an der Schaffung oder der Verbesserung von Wohneigentum Interesse zeigen. Dem Bedarf der Öffentlichkeit an Informationen kommt sie auf der Grundlage ihrer Kompetenz rund ums Bauen, Wohnen und Finanzieren nach. Mit wissenschaftlichen Studien, wohnungspolitischen Analysen sowie aktuellen Daten zum Wohnimmobilienmarkt informiert die LBS auch über Entwicklungen und Zukunftsfragen des Wohnungssektors.

Markt für Wohnimmobilien

... ist ein jährlich erscheinendes Heft, das der Fachöffentlichkeit, aber auch interessierten Kunden einen Überblick über das aktuelle Geschehen auf dem Wohnimmobilienmarkt gibt. Neben Analysen der Teilmärkte für Eigenheime, Eigentumswohnungen und Bauland finden sich dort Daten zur Bautätigkeit, zum Wohnungs- und Vermögensbestand. Ein Preisspiegel für 1.000 Städte ist hilfreich für eine erste Orientierung auf dem Wohnungsmarkt. Ergänzt wird die Broschüre durch den Internet-Auftritt www.lbs-markt-fuer-wohnimmobilien.de.

LBS Research

... ist ein regelmäßig erscheinender Pressedienst, in dem Analysen zum vermögens- und wohnungspolitischen Geschehen publiziert werden. Er enthält verständlich aufbereitete Fachinformationen zum Wohnungsmarkt und seinen politischen Rahmenbedingungen, aber auch Beiträge zur Rolle der Immobilie und des Bausparens für die Vermögensbildung.

LBS Infodienst Recht und Steuern

... ist ebenfalls ein regelmäßig erscheinender Pressedienst mit Urteilen rund ums Bauen, Wohnen und Finanzieren. Die Themen reichen vom Nachbarschaftsstreit über das Mietrecht bis hin zu Steuerfragen. Sechs Sonderausgaben mit Schwerpunktthemen ergänzen den monatlichen Service. Zudem steht der Infodienst als kostenlose App zur Verfügung. Das Markenzeichen aller Ausgaben sind die Illustrationen des Karikaturisten Jürgen Tomicsek.

Guthmann-Blog

... ist der „Kanal“, mit dem Axel Guthmann, Leiter der LBS Bundesgeschäftsstelle, aktuelle Fragen zur Wohneigentumsbildung beleuchtet und kommentiert. Im Mittelpunkt stehen Beiträge zum Geschehen auf dem Immobilienmarkt, zur Vermögensbildung, zur Altersvorsorge sowie zur Wohnungsbaufinanzierung. Unter dem Nutzernamen @AGuthmann_LBS twittert Verbandsdirektor Axel Guthmann auch zu diesen Themen.

LBS Infodienst Bauen und Finanzieren

... informiert regelmäßig rund um die Kernkompetenzen der LBS. Dazu zählen Bausparen und Finanzieren ebenso wie staatliche Fördermöglichkeiten und Altersvorsorge. Dabei steht in jeder Ausgabe ein Schwerpunktthema im Fokus.

LBS Kinderbarometer

... ist die größte Studie der Kindheitsforschung in Deutschland, die 1997 von der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse gestartet wurde. Seit 2007 liegt auch ein bundesweiter Querschnitt der Lebenseinstellungen von Neun- bis 14-Jährigen vor. Regelmäßig nehmen rund 10.000 Kinder aller Schulformen an der Studie teil. Dadurch verfügt man über repräsentative Ergebnisse und teilweise Zeitreihen für Gesamtdeutschland.

www.lbs.de

... ist die Anschrift der LBS im Internet. Mit einem Klick erhält der User das Angebot „seiner“ LBS, etwa Beratung für die Immobilienfinanzierung oder Antragsunterlagen für einen Bausparvertrag. Verständliche Texte sind behilflich auf dem Weg in die eigenen vier Wände.

Das Haus

... ist mit einer Auflage von 500.000 Exemplaren Europas größte Bau- und Wohnzeitschrift und wird von den Landesbausparkassen gemeinsam mit dem Burda-Verlag seit mehr als 70 Jahren herausgegeben. Zehn Ausgaben geben jährlich wertvolle Hinweise rund ums eigene Zuhause. Ergänzt wird das Heft durch den Internet-Auftritt www.haus.de.

VIII. Die LBS-Gruppe

- 39** 1. Die Landesbausparkassen
 - 39** LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover
 - 39** Landesbausparkasse Hessen-Thüringen
 - 40** LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG
 - 40** LBS Bayerische Landesbausparkasse
 - 41** LBS Westdeutsche Landesbausparkasse
 - 41** LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG
 - 42** LBS Landesbausparkasse Saar
 - 42** LBS Landesbausparkasse Südwest
 - 43** Immobiliengesellschaften
- 44** 2. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
- 45** 3. Bausparkassenkonferenz
- 46** 4. Ständige Fachausschüsse

1. Die Landesbausparkassen

LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover

Kattenbrookstrift 33

30539 Hannover

Postfach 2 63

30002 Hannover

Telefon: 0511 926-0

Telefax: 0511 926-6900

E-Mail: service@lbs-nord.de

Internet: www.lbs-nord.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1929 bzw. 1951 (Vorgängerinstitute)

Anstalt des öffentlichen Rechts

Träger

Norddeutsche Landesbank

Sparkassenverband Niedersachsen

Landesbank Berlin AG/Berliner Sparkasse

Vorstand

Jan Putfarken, Vorsitzender

Maik Jakobsons

Geschäftsgebiet

Berlin und Niedersachsen

Landesbausparkasse Hessen-Thüringen

Kaiserleistraße 29-35

63067 Offenbach

Postanschrift:

60297 Frankfurt am Main

Telefon: 069 9132-02

Telefax: 069 9132-2990

Bonifaciusstraße 19

99084 Erfurt

Ständeplatz 17

34117 Kassel

E-Mail: info@lbs-ht.de

Internet: www.lbs-ht.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1929

Einrichtung der Landesbank Hessen-Thüringen

Träger

Sparkassen- und Giroverband Hessen-Thüringen

Land Hessen

Freistaat Thüringen

Rheinischer Sparkassen- und Giroverband

Sparkassenverband Westfalen-Lippe

FIDES Beta GmbH, FIDES Alpha GmbH

Geschäftsleitung

Bankdirektor Stephen Adam

Bankdirektorin Sabine König

Geschäftsgebiet

Hessen und Thüringen

LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG

Behringstraße 120

22763 Hamburg

Postfach 57 02 47

22771 Hamburg

Telefon: 040 2021-0

Telefax: 040 2021-8230

E-Mail: info@lbs-shh.de

Internet: www.lbs.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1929 bzw. 1941 (Vorgängerinstitute)

Aktiengesellschaft

Anteilseigner

Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

HASPA Finanzholding

Vorstand

Jens Grelle, Vorsitzender

Birgitta Göttelmann

Geschäftsgebiet

Schleswig-Holstein und Hamburg

LBS Bayerische Landesbausparkasse

Arnulfstraße 50

80335 München

Postanschrift:

80280 München

Telefon: 089 41113-0

Telefax: 089 41113-47000

E-Mail: info@lbs-bayern.de

Internet: www.lbs-bayern.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1929

Anstalt des öffentlichen Rechts

Träger

Sparkassenverband Bayern

Vorstand

Erwin Bumberger, Vorsitzender

Gerhard Grebler

Geschäftsgebiet

Bayern

LBS Westdeutsche Landesbausparkasse

Himmelreichallee 40

48149 Münster

Postanschrift:

48130 Münster

Telefon: 0251 412-02

Telefax: 0251 412-5055

E-Mail: info@lbswest.de

Internet: www.lbswest.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1929

Anstalt des öffentlichen Rechts

Träger

Rheinischer Sparkassen- und Giroverband

Sparkassenverband Westfalen-Lippe

Vorstand

Jörg Münning, Vorsitzender

Frank Demmer

Uwe Körbi

Dr. Jörg Koschate

Geschäftsgebiet

Nordrhein-Westfalen, Land Bremen

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG

Am Luftschiffhafen 1

14471 Potsdam

Postanschrift:

14463 Potsdam

Telefon: 0331 969-00

Telefax: 0331 969-0320

E-Mail: info@lbs-ost.de

Internet: www.lbsost.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1990

Aktiengesellschaft

Anteilseigner

Ostdeutscher Sparkassenverband

Vorstand

Michael Wegner, Vorsitzender

Winfried Ebert

Jens Riemer, Generalbevollmächtigter

Geschäftsgebiet

Neue Bundesländer ohne Thüringen

LBS Landesbausparkasse Saar

Beethovenstraße 35-39
66111 Saarbrücken
Postfach 10 19 62
66019 Saarbrücken
Telefon: 0681 383-290
Telefax: 0681 383-2100

E-Mail: service@lbs-saar.de
Internet: www.lbs-saar.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1948
Rechtlich unselbstständige Einrichtung der
Landesbank Saar

Träger

Saarland
Sparkassenverband Saar

Geschäftsleitung

Sascha Matheis, Sprecher der Geschäftsleitung
Jörg Melde, Mitglied der Geschäftsleitung

Geschäftsgebiet

Saarland

LBS Landesbausparkasse Südwest

Jägerstraße 36, 70174 Stuttgart
Postfach 10 60 28, 70049 Stuttgart
Telefon: 0711 183-0
Telefax: 0711 183-2050

Siegfried-Kühn-Straße 4, 76135 Karlsruhe
Postfach 14 60, 76003 Karlsruhe
Telefon: 0721 822-0
Telefax: 0721 822-3605

Vordere Synagogenstraße 2, 55116 Mainz
Postfach 2980, 55019 Mainz
Telefon: 06131 13-44
Telefax: 06131 434740

E-Mail: info@lbs-sw.de
Internet: www.lbs-sw.de

Gründungsjahr und Rechtsform

2016 (die Vorgängereinstitute in Baden-Württemberg
wurden jeweils 1929, in Rheinland-Pfalz 1968
gegründet)
Anstalt des öffentlichen Rechts

Träger

Sparkassenverband Baden-Württemberg
Sparkassenverband Rheinland-Pfalz

Vorstand

Stefan Siebert, Vorsitzender
Uwe Wöhlert, stv. Vorsitzender
Dr. Jörg Leitolf

Geschäftsgebiet

Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz

Immobiliengesellschaften

Frankfurt

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH

Geschäftsgebiet: Hessen, Thüringen

MAIN TOWER

Neue Mainzer Str. 52-58, 60311 Frankfurt am Main

Telefon: 069 605092-0, Fax: 069 605092-78

E-Mail: info@sparkassen.immo

Internet: www.sparkassen.immo

Münster

LBS Immobilien GmbH NordWest

Geschäftsgebiet: Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen,
Berlin, Bremen

Himmelreichallee 40, 48149 Münster

Telefon: 0251 412-75, Fax: 0251 412-4799

E-Mail: info@lbsi-nordwest.de

Internet: www.lbsi-nordwest.de

Kiel

LBS Immobilien GmbH

Geschäftsgebiet: Schleswig-Holstein

Wellseedamm 14, 24145 Kiel

Telefon: 0431 20000-622, Fax: 0431 20000-9622

E-Mail: info@lbs-immoschleswigholstein.de

Internet: www.lbs-immoschleswigholstein.de

Potsdam

LBS IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsgebiet: Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg,
Berlin-Ost, Sachsen, Sachsen-Anhalt

Am Luftschiffhafen 1, 14471 Potsdam

Telefon: 0331 9687-0, Fax: 0331 9687-100

E-Mail: info@lbsi-ost.de

Internet: www.lbsi-ost.de

Mainz

LBS Immobilien GmbH Südwest

Geschäftsgebiet: Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz

Vordere Synagogenstraße 2, 55116 Mainz

Telefon: 06131 13-4043, Fax: 06131 13-434701

E-Mail: info@lbs-immosw.de

Internet: www.lbs-immosw.de

Saarbrücken

LBS Immobilien GmbH

Geschäftsgebiet: Saarland

Beethovenstraße 35-39, 66111 Saarbrücken

Telefon: 0681 383-2323, Fax: 0681 383-2300

E-Mail: immo@lbsi-saar.de

Internet: www.lbsi-saar.de

München

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH

Geschäftsgebiet: Bayern

Karolinenplatz 1, 80333 München

Telefon: 089 74648-0, Fax: 089 74648-111

E-Mail: info@sparkassen-immo.de

Internet: www.sparkassen-immo.de

2. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen

Die Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen ist Interessenvertretung, Stabsstelle und zentrales Sekretariat der acht Landesbausparkassen. Sie setzt sich insbesondere für die politischen Interessen der Bausparer und Landesbausparkassen gegenüber Parlament, Regierung, Behörden sowie anderen Verbänden und der Öffentlichkeit ein. Gemeinsam mit dem Verband der Privaten Bausparkassen unterhält sie ein Büro in Brüssel.

Die Bundesgeschäftsstelle unterstützt die Interessen der LBS-Gruppe und deren Kundinnen und Kunden auch über die Mitgliedschaft in Organisationen der Wohnungs- und Kreditwirtschaft, u. a.:

- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV)
- Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV)

Die organisatorische Eingliederung in den Deutschen Sparkassen- und Giroverband (DSGV) unter dem Präsidenten Helmut Schleweis beruht auf der Zugehörigkeit der Landesbausparkassen zur Sparkassen-Finanzgruppe. Als Abteilung des DSGV ist die Bundesgeschäftsstelle auch verbandspolitisches Bindeglied zwischen der Sparkassen-Finanzgruppe und den Landesbausparkassen. Für die Bundesgeschäftsstelle zuständiger Dezernent innerhalb des DSGV ist Dr. Joachim Schmalzl, geschäftsführendes Vorstandsmitglied des DSGV.

Leitung der Bundesgeschäftsstelle:

Axel Guthmann

Verbandsdirektor

Referat Betriebswirtschaft:

Tobias Pauer

Stellvertreter des Verbandsdirektors

Referat Grundsatzfragen der LBS:

Holger Marth

Referat LBS-Sicherungsfonds, EU-Regulatorik:

Mahmoud Khalife

Referat Betrieb, Steuern, Immobilien:

Dr. Bernhard Dietrich

Referat Marketing, Vertrieb und Marktforschung:

Rüdiger Haase

Referat Recht I, Europäische und internationale Bausparfragen:

Dr. Ralf Conradi

Referat Recht II, Koordinierung LBS-Kompetenzcenter Recht:

Dr. Florian Trappe

Referat Kommunikation und Medien:

Stephanie Parent

Referat Presse und Publikationen:

Dr. Ivonn Kappel

Referat Wohnungs- und Vermögenspolitik, LBS Research:

Irina Berenfeld

Die Mitgliederversammlung der LBS-Gruppe ist die **Bausparkassenkonferenz** (Seite 45). Sie setzt sich zusammen aus Vorständen und Geschäftsleitern der Landesbausparkassen. Den Vorsitz hat **Jörg Münning**, Münster, inne. Stellvertretende Vorsitzende sind **Stefan Siebert**, Stuttgart, und **Erwin Bumberger**, München. Die Bausparkassenkonferenz befasst sich mit Grundsatzfragen des Bauspargeschäfts und koordiniert die Fachausschüsse der LBS-Gruppe.

3. Bausparkassenkonferenz

Jörg Münning

Vorsitzender des Vorstandes
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse
Vorsitzender

Stefan Siebert

Vorsitzender des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse Südwest
Stv. Vorsitzender

Erwin Bumberger

Vorsitzender des Vorstandes
LBS Bayerische Landesbausparkasse
Stv. Vorsitzender

Stephen Adam

Mitglied der Geschäftsleitung
Landesbausparkasse Hessen-Thüringen

Frank Demmer

Mitglied des Vorstandes
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse

Winfried Ebert

Mitglied des Vorstandes
LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG

Birgitta Göttelmann

Mitglied des Vorstandes
LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG

Gerhard Grebler

Mitglied des Vorstandes
LBS Bayerische Landesbausparkasse

Jens Grelle

Vorsitzender des Vorstandes
LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG

Maik Jekabsons

Mitglied des Vorstandes
LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover

Sabine König

Mitglied der Geschäftsleitung
Landesbausparkasse Hessen-Thüringen

Uwe Körbi

Mitglied des Vorstandes
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse

Dr. Jörg Koschate

Mitglied des Vorstandes
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse

Dr. Jörg Leitolf

Mitglied des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse Südwest

Sascha Matheis

Sprecher der Geschäftsleitung
LBS Landesbausparkasse Saar

Jörg Melde

Mitglied der Geschäftsleitung
LBS Landesbausparkasse Saar

Jan Putfarken

Vorsitzender des Vorstandes
LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover

Jens Riemer

Generalbevollmächtigter
LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG

Michael Wegner

Vorsitzender des Vorstandes
LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG

Uwe Wöhlert

Stv. Vorsitzender des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse Südwest

4. Ständige Fachausschüsse

Vertrieb:

Erwin Bumberger, Vorsitzender
Dr. Jörg Koschate, stv. Vorsitzender

Kommunikation und Medien:

Michael Wegner, Vorsitzender
Maik Jekabsons, stv. Vorsitzender

Banksteuerung:

Jan Putfarken, Vorsitzender
Gerhard Grebler, stv. Vorsitzender

Betrieb:

Uwe Wöhlert, Vorsitzender
Birgitta Göttelmann, stv. Vorsitzende

Recht und Steuern:

Uwe Körbi, Vorsitzender

Anwendungsplanungsausschuss:

Jens Grelle, Vorsitzender
Frank Demmer, stv. Vorsitzender

IX. Statistische Übersichten

48	1.	Entwicklung im Jahr 2020
48	2.	Vertragsbestand am 31. Dezember 2020
49	3.	Gliederung des Geschäfts im Jahr 2020 nach Ländern
50	4.	Neuabschlüsse, Kündigungen und Zuteilungen
50	5.	Vertragsbestand
51	6.	Geldeingang und Zinsgutschriften
51	7.	Neuzusagen und Auszahlungen
52	8.	Größenklassengliederung der Neuabschlüsse im Jahr 2020
52	9.	Anteile der Berufsgruppen an den Neuabschlüssen im Jahr 2020
53	10.	Anteile der Altersgruppen an den Neuabschlüssen im Jahr 2020
53	11.	Beschäftigte im Innendienst
54	12.	Bilanzen am 31. Dezember 2020
55	13.	Gewinn- und Verlustrechnung für 2020
56	14.	Bilanzstatistik
58	15.	Wohnungsbaukreditbestände nach Kapitalsammelstellen
59	16.	Kapitalneuzusagen für den Wohnungsbau
59	17.	Kapitalauszahlungen für den Wohnungsbau

1. Entwicklung im Jahr 2020

Sitz der Bausparkasse	Neuabschlüsse*		Geldeingang und Zinsgutschriften in 1.000 €				Neuzusagen in 1.000 €	Auszahlungen in 1.000 €		
	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €	Spargeldeingang inkl. Zulagen	Zinsen	Wohnungsbau-prämien**	Zins- und Tilgungs-beträge		Bausparguthaben und Bauspardarlehen	Vor- und Zwischenfinanzierungskredite	Sonstige Baudarlehen
Berlin-Hannover	50.146	2.561.445	869.678	75.305	9.187	179.030	1.056.228,00	305.218	561.137	41.804
Frankfurt/Erfurt	37.494	1.748.388	691.590	67.312	6.251	59.688	584.456,00	274.307	135.359	539
Hamburg/Kiel	26.548	1.534.396	415.550	25.452	1.213	74.227	475.960,00	273.916	45.161	14.343
München	89.789	5.902.884	2.058.739	107.947	6.278	393.075	2.565.928,36	712.244	850.712	324.535
Münster	107.641	5.287.694	1.809.498	135.788	12.638	263.983	2.057.195,00	888.246	516.278	40.629
Potsdam	53.966	2.221.732	777.552	62.331	14.641	112.504	935.418,00	409.173	263.852	0
Saarbrücken	7.807	506.059	159.379	9.252	392	13.317	250.071,60	27.838	49.011	154.245
Südwest	129.844	7.771.956	2.755.075	192.244	8.055	352.400	4.282.108,90	1.596.033	1.653.866	61.096
Summe	503.235	27.534.554	9.537.061	675.631	58.655	1.448.224	12.207.365,86	4.486.975	4.075.376	637.191

*Einschließlich der Erhöhungen.

**Gutschriften auf Bausparkonten.

2. Vertragsbestand am 31. Dezember 2020

Sitz der Bausparkasse	Nicht zugeteilt		Zugeteilt		Insgesamt		Wohnbevölkerung*	Bausparsumme je Einwohner
	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €		
Berlin-Hannover	971.510	28.552.451	60.562	1.527.914	1.032.072	30.080.365	11.663	2.579
Frankfurt/Erfurt	694.047	20.458.424	26.734	642.701	720.781	21.101.125	8.422	2.506
Hamburg/Kiel	370.010	14.769.479	22.893	686.829	392.903	15.456.308	4.751	3.253
München	1.565.022	62.068.565	77.784	3.506.874	1.642.806	65.575.439	13.125	4.996
Münster	1.963.057	62.533.401	100.209	2.354.929	2.063.266	64.888.330	18.628	3.483
Potsdam	849.476	22.495.198	49.125	1.161.869	898.601	23.657.067	10.397	2.275
Saarbrücken	94.179	4.447.298	4.400	147.675	98.579	4.594.973	987	4.656
Südwest	1.967.038	78.512.180	88.633	2.775.971	2.055.671	81.288.151	15.194	5.350
Summe	8.474.339	293.836.996	430.340	12.804.762	8.904.679	306.641.758	83.167	3.687

*In 1.000, Stand 1. Januar 2020.

3. Gliederung des Geschäfts im Jahr 2020 nach Ländern

Bundesland	Neuabschlüsse*			Sparzahlungen und Wohnungsbauprämien**				Auszahlungen***		Gesamtvertragsbestand am Jahresende		
	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €	Je Einwohner in €	Sparzahlungen in 1.000 €	Je Einwohner in €	Wohnungsbauprämien in 1.000 €	Je Einwohner in €	In 1.000 €	Je Einwohner in €	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €	Je Einwohner in €
Baden-Württemberg	100.007	6.323.514	570	2.183.466	197	6.131	1	2.710.252	244	1.642.099	66.121.360	5.957
Bayern	87.259	5.902.884	450	2.033.888	154	8.534	1	1.887.491	144	1.642.806	65.575.439	4.996
Berlin	2.283	159.361	43	59.995	16	730	0	49.066	13	82.326	2.340.135	638
Brandenburg	12.000	494.878	196	179.663	71	2.706	1	181.988	72	188.928	5.234.356	2.075
Bremen	2.041	75.906	111	39.616	58	381	1	56.050	82	59.056	1.347.472	1.979
Hamburg	8.874	596.756	323	155.757	84	311	0	105.238	57	145.111	6.307.288	3.415
Hessen	27.847	1.420.639	226	511.990	81	3.583	1	320.900	51	504.994	16.097.882	2.560
Mecklenburg-Vorp.	6.982	338.213	210	98.890	61	1.439	1	79.245	49	106.291	3.235.958	2.012
Niedersachsen	47.487	2.402.031	300	782.071	98	8.397	1	859.201	107	941.723	27.479.507	3.438
Nordrhein-Westfalen	97.272	5.211.788	290	1.711.740	95	12.216	1	1.389.103	77	2.004.210	63.540.858	3.540
Rheinland-Pfalz	24.637	1.448.442	354	513.233	125	1.924	0	600.743	147	413.572	15.166.791	3.705
Saarland	7.731	506.059	513	156.984	159	516	1	231.094	234	98.579	4.594.973	4.655
Sachsen	21.844	885.403	217	344.589	85	8.067	2	280.922	69	425.263	10.582.489	2.599
Sachsen-Anhalt	12.724	491.680	224	150.851	69	2.439	1	126.879	58	182.300	4.756.955	2.167
Schleswig-Holstein	17.245	937.640	323	255.112	88	901	0	228.182	79	247.792	9.149.020	3.150
Thüringen	9.572	339.360	159	171.986	81	2.718	1	93.188	44	219.629	5.111.275	2.396
Summe	485.805	27.534.554	331	9.349.832	112	60.994	1	9.199.542	111	8.904.679	306.641.758	3.687

*Bei der Vertragszahl ohne, bei den Bausparsummen einschließlich der Erhöhungen.

**Wohnungsbauprämieneingänge, nicht -gutschriften auf Bausparkonten.

***Bausparguthaben und Baudarlehen aus Zuteilungen, Vor- und Zwischenfinanzierungskredite sowie sonstige Baudarlehen.

4. Neuabschlüsse, Kündigungen und Zuteilungen

Jahr	Neuabschlüsse				Kündigungen		Zuteilungen**	
	Verträge*	Bausparsumme ohne Erhöhungen Mill. €	Erhöhungen Mill. €	Bausparsumme einschließlich Erhöhungen Mill. €	Verträge	Bausparsumme Mill. €	Verträge	Bausparsumme Mill. €
2010	1.316.225	33.540,1	1.089,6	34.629,7	737.872	13.693,8	473.865	10.361,7
2011	1.316.424	34.397,7	1.251,9	35.649,6	756.344	14.626,2	444.007	10.169,8
2012	1.359.745	35.745,0	1.308,7	37.053,7	754.314	14.897,6	429.845	10.151,9
2013	1.249.835	34.697,4	1.285,3	35.982,7	718.246	15.151,4	388.257	9.955,4
2014	1.151.237	34.628,7	1.217,0	35.845,7	680.190	14.756,1	320.216	8.404,9
2015	1.006.752	34.886,3	1.132,1	36.018,5	780.177	17.526,7	334.091	9.193,9
2016	797.774	31.798,7	977,3	32.776,0	697.011	16.625,5	280.664	7.911,6
2017	683.924	29.857,6	906,4	30.764,0	613.167	15.093,1	278.666	7.715,2
2018	650.920	31.699,7	1.017,3	32.716,9	604.734	15.464,1	278.108	7.736,3
2019	603.632	31.992,3	932,2	32.924,5	600.109	16.372,4	290.317	8.189,1
2020	505.235	26.670,4	864,1	27.534,6	568.293	16.098,5	322.469	9.185,5

*Einschließlich Vertragserhöhungen.

**Nettozuteilungen (Zuteilungen abzüglich Zuteilungsverzichte).

5. Vertragsbestand

Jahres- ende	Nicht zugeteilt			Zugeteilt			Insgesamt		
	Verträge	Bausparsumme Mill. €	Durchschnittliche Bausparsumme €	Verträge	Bausparsumme Mill. €	Durchschnittliche Bausparsumme €	Verträge	Bausparsumme Mill. €	Durchschnittliche Bausparsumme €
2010	9.485.258	229.338,6	24.178	1.408.973	35.231,6	25.005	10.894.231	264.570,2	24.285
2011	9.566.310	237.053,2	24.780	1.289.492	33.693,0	26.129	10.855.802	270.746,2	24.940
2012	9.721.313	245.949,0	25.300	1.138.174	30.290,4	26.613	10.859.487	276.239,4	25.438
2013	9.845.414	253.674,1	25.766	985.838	26.624,0	27.006	10.831.252	280.298,1	25.879
2014	9.968.807	263.021,8	26.384	855.636	23.261,9	27.187	10.824.443	286.283,6	26.448
2015	9.839.936	269.131,2	27.351	722.384	19.638,4	27.186	10.562.320	288.769,7	27.340
2016	9.636.337	274.546,6	28.491	623.370	17.090,7	27.417	10.259.707	291.637,3	28.425
2017	9.408.665	280.045,3	29.765	547.838	15.218,3	27.779	9.956.503	295.263,6	29.655
2018	9.162.657	287.291,2	31.355	502.254	14.336,7	28.545	9.664.911	301.627,9	31.209
2019	8.863.432	293.361,4	33.098	467.783	13.580,8	29.032	9.331.215	306.942,2	32.894
2020	8.474.339	293.837,0	34.674	430.340	12.804,8	29.755	8.904.679	306.641,8	34.436

6. Geldeingang und Zinsgutschriften

Jahr	Geldeingang									Zinsen* Mill. €
	Sparzahlungen		Wohnungsbauprämien*		Wohn-Riester-Zulagen		Zins- und Tilgungsbeträge		zusammen Mill. €	
	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**		
2010	9.366,2	69,6	172,8	1,3	34,6	0,3	3.890,9	28,9	13.464,5	918,2
2011	9.069,6	70,8	172,4	1,3	58,4	0,5	3.510,5	27,4	12.810,9	912,1
2012	9.512,1	69,7	141,4	1,0	90,3	0,7	3.901,1	28,6	13.644,9	906,7
2013	9.783,3	72,1	131,3	1,0	110,5	0,8	3.537,9	26,1	13.563,0	901,7
2014	10.055,9	76,1	129,2	1,0	114,7	0,9	2.908,2	22,0	13.208,0	897,4
2015	9.485,9	76,3	139,8	1,1	140,5	1,1	2.666,8	21,4	12.433,0	880,3
2016	9.490,3	80,5	84,4	0,7	167,9	1,4	2.044,7	17,3	11.787,3	828,4
2017	9.195,4	82,7	64,5	0,6	179,8	1,6	1.679,1	15,1	11.118,8	800,4
2018	9.413,4	84,5	59,6	0,5	182,5	1,6	1.484,6	13,3	11.140,1	762,4
2019	9.554,4	84,8	59,5	0,5	202,5	1,8	1.454,1	12,9	11.270,5	722,6
2020	9.349,8	84,7	58,7	0,5	187,2	1,7	1.448,2	13,1	11.043,9	674,9

*Gutschriften auf Bausparkonten.

**Bezogen auf den gesamten Geldeingang.

7. Neuzusagen und Auszahlungen

Jahr	Neuzusagen*	Auszahlungen						Zusammen
		Bausparguthaben und Baudarlehen aus Zuteilungen		Vor- und Zwischen- finanzierungskredite		Sonstige Baudarlehen		
	Mill. €	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	Mill. €
2010	11.398,6	6.015,9	70,2	2.411,2	28,1	142,7	1,7	8.569,8
2011	11.701,2	6.362,8	66,7	3.045,6	31,9	131,4	1,4	9.539,8
2012	12.046,1	5.731,1	61,9	3.296,6	35,6	228,7	2,5	9.256,4
2013	12.264,5	5.441,0	58,6	3.602,0	38,8	240,5	2,6	9.283,5
2014	10.655,4	4.688,5	55,7	3.607,6	42,8	124,1	1,5	8.420,2
2015	12.000,0	4.892,3	55,4	3.760,6	42,6	183,7	2,1	8.836,5
2016	10.561,5	3.932,1	50,2	3.669,6	46,9	224,7	2,9	7.826,4
2017	10.255,5	3.802,3	49,1	3.560,5	46,0	379,9	4,9	7.742,7
2018	10.594,2	3.779,8	48,0	3.655,3	46,4	434,9	5,5	7.870,0
2019	10.809,6	3.955,4	47,6	3.902,8	47,0	451,8	5,4	8.310,0
2020	12.207,4	4.487,0	48,8	4.075,4	44,3	637,2	6,9	9.199,6

*Zugeteilte Bausparsummen, zugesagte Vor- und Zwischenfinanzierungskredite sowie zugesagte sonstige Baudarlehen.

**Bezogen auf die gesamten Auszahlungen.

8. Größenklassengliederung der Neuabschlüsse* im Jahr 2020

Größenklasse				Verträge		Bausparsumme	
				Anzahl	v. H.	in 1.000 €	v. H.
	Bis	10.000 €		114.866	22,8	1.119.672	4,1
Über	10.000	bis	25.000 €	114.696	22,8	2.171.910	7,9
Über	25.000	bis	50.000 €	132.371	26,3	5.492.054	19,9
Über	50.000	bis	150.000 €	92.450	18,4	8.740.643	31,7
Über	150.000	bis	250.000 €	20.221	4,0	4.011.496	14,6
Über	250.000	bis	500.000 €	9.511	1,9	3.189.008	11,6
Über			500.000 €	1.690	0,3	1.945.651	7,1
Erhöhungen				17.430	3,5	864.120	3,1
Zusammen				503.235	100,0	27.534.554	100,0

*Einschließlich der Erhöhungen.

9. Anteile der Berufsgruppen an den Neuabschlüssen* im Jahr 2020

Berufsgruppe	Verträge		Bausparsumme	
	Anzahl	v. H.	in 1.000 €	v. H.
Arbeiter (einschließlich nicht selbst. Handwerker)	62.705	12,5	2.571.392	9,3
Angestellte	278.893	55,4	16.403.902	59,6
Beamte	19.278	3,8	1.315.661	4,8
Rentner, Pensionäre und Privatrentiers	44.764	8,9	1.172.782	4,3
Selbständige in Handel, Handwerk und Industrie	4.997	1,0	615.339	2,2
Land- und Forstwirte	599	0,1	53.537	0,2
Freie Berufe	10.847	2,2	1.457.962	5,3
Personen in Ausbildung/ohne Beruf und Hausfrauen	79.700	15,8	2.863.470	10,4
Juristische Personen und Handelsfirmen ohne juristische Persönlichkeit	1.452	0,3	1.080.509	3,9
zusammen	503.235	100,0	27.534.554	100,0

*Einschließlich der Erhöhungen.

10. Anteile der Altersgruppen an den Neuabschlüssen* im Jahr 2020

Altersgruppe	Verträge		Bausparsumme	
	Anzahl	v. H.	In 1.000 €	v. H.
Bis 17 Jahre	24.832	4,9	606.694	2,2
Über 17 bis 20 Jahre	24.465	4,9	866.174	3,1
Über 20 bis 30 Jahre	93.453	18,6	5.796.086	21,1
Über 30 bis 40 Jahre	109.430	21,7	8.551.015	31,1
Über 40 bis 50 Jahre	85.008	16,9	4.968.320	18,0
Über 50 bis 60 Jahre	87.665	17,4	3.474.128	12,6
Über 60 bis 65 Jahre	24.921	5,0	810.489	2,9
Über 65 Jahre	52.009	10,3	1.381.139	5,0
Natürliche Personen insgesamt	501.783	99,7	26.454.045	96,1
Juristische Personen u. Handelsfirmen ohne juristische Persönlichkeit	1.452	0,3	1.080.509	3,9
Zusammen	503.235	100,0	27.534.554	100,0

*Einschließlich der Erhöhungen.

11. Beschäftigte im Innendienst

Jahres- ende	Männlich					Weiblich					Be- schäftigte ins- gesamt		
	Bank- spezifisch Be- schäftigte	Darunter: Vollzeit- kräfte	Nicht bank- spezifisch Be- schäftigte	Auszu- bildende	Zu- sammen	Bank- spezifisch Be- schäftigte	Darunter: Vollzeit- kräfte	Nicht bank- spezifisch Be- schäftigte	Auszu- bildende	Zu- sammen			
2010	1.767	1.674	127	73	1.967	2.535	1.607	80	96	2.711	4.678	53.833.637	11.508
2011	1.699	1.603	121	84	1.904	2.496	1.547	77	96	2.669	4.573	55.414.967	12.118
2012	1.616	1.512	114	104	1.834	2.461	1.542	73	80	2.614	4.448	57.178.878	12.854
2013	1.577	1.468	109	108	1.794	2.436	1.482	72	76	2.584	4.378	60.055.556	13.718
2014	1.539	1.431	99	106	1.744	2.411	1.457	70	80	2.561	4.305	63.865.211	14.835
2015	1.481	1.337	98	98	1.677	2.370	1.349	68	74	2.512	4.189	65.077.682	15.535
2016	1.452	1.308	94	81	1.627	2.296	1.288	67	65	2.428	4.055	66.575.921	16.418
2017	1.379	1.208	91	81	1.551	2.205	1.213	67	57	2.329	3.880	68.271.197	17.596
2018	1.373	1.197	82	97	1.552	2.190	1.198	59	56	2.305	3.857	70.826.306	18.363
2019	1.347	1.173	74	105	1.526	2.115	1.167	62	56	2.233	3.759	73.337.010	19.510
2020	1.257	1.085	118	100	1.475	2.042	1.096	52	60	2.154	3.629	74.462.345	20.519

12.1 Bilanzen am 31. Dezember 2020 Aktiva*

Sitz der Bausparkasse	Baudarlehen			Barreserven	Guthaben bei Kredit- instituten	Sachanlagen	Beteiligungen	Wertpapiere und Schatzwechsel	Sonstige Aktiva
	Aus Zuteilungen	Vor- und Zwischen- finanzierungs- kredite	Sonstige						
Berlin-Hannover	367.328	3.630.996	240.352	1	507.971	8.652	5.403	2.662.445	172.777
Frankfurt/Erfurt	119.841	831.899	3.841	0	5.205.345	169	362	0	34.501
Hamburg/Kiel	154.295	980.931	82.779	4	621.202	10.295	379	911.692	51.332
München	641.701	6.162.827	827.071	5	2.508.219	45.525	647	4.677.588	325.564
Münster	551.524	3.500.498	89.233	10	2.623.235	5.615	83.528	6.761.296	1.111.314
Potsdam	320.278	1.584.239	93.888	3	2.434.253	17.702	1.659	1.393.894	138.638
Saarbrücken	25.959	554.865	544.909	0	92.992	0	326	63.717	5.458
Südwest	608.873	9.927.950	277.976	2	1.763.102	71.591	7.360	6.915.302	1.097.216
Summe	2.789.800	27.174.206	2.160.050	25	15.756.318	159.549	99.663	23.385.934	2.936.800

*Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

12.2 Bilanzen am 31. Dezember 2020 Passiva*

Sitz der Bausparkasse	Bauspar- einlagen	Verbindlich- keiten aus dem Bausparkassen- geschäft	Rechnungs- abgrenzungs- posten	Rück- stellungen	Gezeichnetes Kapital**	Rücklagen	Sonstige Passiva	Bilanzgewinn	Bilanzsumme
Berlin-Hannover	6.374.346	478.950	29	156.656	100.000	197.458	288.485	0	7.595.925
Frankfurt/Erfurt	5.183.473	630.217	1.212	136.058	0	198.744	46.255	0	6.195.959
Hamburg/Kiel	2.530.637	96.071	81	25.123	21.739	77.208	42.059	19.990	2.812.910
München	13.406.385	369.745	900	689.231	100	582.966	139.821	0	15.189.147
Münster	12.971.728	569.328	7.294	281.238	350.000	405.102	131.562	10.000	14.726.252
Potsdam	5.558.126	64.093	515	28.572	34.110	137.102	157.035	5.000	5.984.554
Saarbrücken	925.484	282.771	32	4.161	0	49.784	23.982	2.012	1.288.227
Südwest	18.068.709	601.438	0	591.942	200.000	551.440	649.652	6.191	20.669.372
Summe	65.018.888	3.092.613	10.064	1.912.981	705.950	2.199.805	1.478.852	43.193	74.462.345

*Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

**Einschließlich Nachrangkapital.

13.1 Gewinn- und Verlustrechnung für 2020 Aufwendungen*

Sitz der Bausparkasse	Zinsen		Verwaltungsaufwendungen		Abschreibungen und Wert- berichtigungen	Alle übrigen Aufwendungen	Jahres- überschuss
	für Bauspar- einlagen	Sonstige	Personelle Aufwendungen	Sach- und allgemeine Aufwendungen			
Berlin-Hannover	76.625	5.067	81.956	43.226	5.912	19.891	0
Frankfurt/Erfurt	65.336	5.203	41.796	21.944	5.638	19.601	3.249
Hamburg/Kiel	24.421	-320	30.648	13.772	2.757	4.958	2.923
München	135.933	1.216	100.963	48.568	15.625	72.905	0
Münster	135.795	987	128.550	50.472	5.583	39.437	10.000
Potsdam	60.305	981	59.559	28.014	7.887	20.293	5.000
Saarbrücken	9.249	1.130	14.955	7.008	1.943	4.112	2.236
Südwest	192.176	-33	181.612	73.970	15.454	75.691	6.191
Summe	699.839	14.234	640.038	286.973	60.799	256.888	29.599

*Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

13.2 Gewinn- und Verlustrechnung für 2020 Erträge*

Sitz der Bausparkasse	Zinsen		Gebühren			Alle übrigen Erträge	Jahres- fehlbetrag	Gesamt- betrag
	aus Baudarlehen	Sonstige	für Vertrags- abschluss und Vermittlung	für die Darlehens- regelung nach Zuteilung	Sonstige			
Berlin-Hannover	93.804	65.538	36.144	158	7.594	29.440	0	232.677
Frankfurt/Erfurt	22.238	103.970	22.157	2	5.997	8.406	0	162.768
Hamburg/Kiel	34.057	21.241	12.746	0	2.289	8.826	0	79.159
München	136.002	126.438	56.600	0	28.789	27.379	0	375.209
Münster	96.691	148.390	59.554	0	13.814	52.375	0	370.824
Potsdam	55.522	71.848	27.699	12	10.179	16.779	0	182.039
Saarbrücken	24.902	5.651	4.833	0	2.057	3.190	0	40.633
Südwest	215.750	158.994	109.082	0	15.159	46.075	0	545.060
Summe	678.968	702.070	328.813	172	85.878	192.469	0	1.988.370

*Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

14. Bilanzstatistik*

AKTIVA		31.12.10	31.12.11	31.12.12	31.12.13
1. Baudarlehen	a) Bauspardarlehen	9.699.565	9.281.123	7.848.950	6.479.612
	b) Vor- und Zwischenfinanzierungskredite	14.272.404	14.962.131	15.969.604	17.158.190
	c) sonstige	576.612	623.389	770.920	881.743
2. Barreserve		136	363	89	83
3. Guthaben bei Kreditinstituten		16.697.310	17.030.202	17.857.093	17.645.556
4. Wertpapiere u. Schatzwechsel		11.036.766	11.845.706	12.893.706	15.852.112
5. Beteiligungen		119.994	119.893	112.712	114.875
6. Sachanlagen		249.707	243.371	233.911	227.899
7. Sonstige Aktiva		1.181.143	1.308.789	1.491.893	1.695.485
8. Insgesamt		53.833.637	55.414.967	57.178.878	60.055.556
PASSIVA					
1. Bauspareinlagen		44.876.835	46.572.305	48.518.351	50.794.393
2. Verbindlichkeiten aus dem Bausparkassengeschäft		3.483.720	3.113.059	3.202.893	3.638.675
3. Rechnungsabgrenzungsposten		79.242	62.075	35.569	27.152
4. Rückstellungen		1.929.727	1.963.336	1.842.544	1.925.015
5. Gezeichnetes Kapital***		320.417	355.417	355.417	329.953
6. Rücklagen		2.114.808	2.085.288	2.096.308	2.143.227
7. Sonstige Passiva		946.931	1.138.992	1.062.409	1.100.346
8. Bilanzgewinn		81.957	124.495	65.387	96.794
9. Insgesamt		53.833.637	55.414.967	57.178.878	60.055.556

*In 1.000 €.

**Vorläufige Zahlen.

***Einschließlich Nachrangkapital.

31.12.14	31.12.15	31.12.16	31.12.17	31.12.18	31.12.19	31.12.2020**
5.421.638	4.203.485	3.464.108	3.040.061	2.929.409	2.870.799	2.789.800
18.686.924	20.297.672	21.801.553	23.097.070	24.391.054	25.816.586	27.174.206
883.439	929.860	1.018.818	1.232.794	1.485.915	1.749.590	2.160.050
69	76	68	49	48	30	25
17.576.346	16.551.534	15.916.631	15.885.906	15.654.002	15.744.239	15.756.318
19.022.362	20.746.840	21.991.995	22.576.736	23.432.577	23.945.936	23.385.934
79.654	153.095	153.087	153.087	153.073	153.098	99.663
219.928	159.262	159.861	160.337	157.914	160.248	159.549
1.974.850	2.035.857	2.069.798	2.125.157	2.622.314	2.896.483	2.936.800
63.865.211	65.077.682	66.575.921	68.271.197	70.826.306	73.337.010	74.462.345
54.048.154	54.878.740	57.299.547	59.564.401	62.018.845	64.245.638	65.018.888
3.847.267	3.961.675	2.761.685	2.227.954	2.199.860	2.830.199	3.092.613
22.037	16.444	13.685	11.607	10.976	10.611	10.064
2.117.592	2.274.397	2.267.254	2.257.348	2.356.898	1.887.443	1.912.981
320.950	320.950	705.950	705.950	705.950	705.950	705.950
2.143.286	2.208.598	2.109.928	2.126.125	2.149.397	2.174.048	2.199.805
1.284.317	1.374.888	1.372.668	1.329.532	1.345.664	1.443.770	1.478.852
81.609	41.991	45.204	48.280	38.717	39.351	43.193
63.865.211	65.077.682	66.575.921	68.271.197	70.826.306	73.337.010	74.462.345

15. Wohnungsbaukreditbestände nach Kapitalsammelstellen

Jahr	Insgesamt	Davon							
		Sparkassen	Landesbanken	Kreditbanken	Genossen-schaften	Realkredit-institute	Banken mit Sonder-, Förder- und sonstigen zentralen Unterstützungsaufgaben*	Versiche-rungen**	Bausparkassen
a) in Milliarden €									
2004	1.152,70	297,31	62,53	243,89	177,16	145,23	54,30	66,72	105,56
2005	1.158,18	303,29	62,71	248,43	183,06	141,53	52,26	64,89	102,01
2006	1.114,74	307,81	59,93	258,15	190,33	129,58	66,47	k.A.	102,47
2007	1.101,27	306,10	57,75	263,82	193,16	113,50	63,06	k.A.	103,88
2008	1.093,40	305,22	55,09	266,45	196,10	102,89	60,77	k.A.	106,88
2009	1.094,69	309,33	52,62	266,88	202,58	94,48	59,55	k.A.	109,25
2010	1.101,60	318,45	49,78	269,44	209,96	86,30	58,28	k.A.	109,39
2011	1.114,04	325,16	47,85	273,64	220,30	79,99	55,60	k.A.	111,50
2012	1.135,02	338,95	47,14	279,32	228,97	74,36	53,59	k.A.	112,69
2013	1.159,34	350,77	45,37	284,18	241,44	66,55	57,02	k.A.	114,01
2014	1.188,66	362,31	44,82	290,41	255,12	64,96	55,28	k.A.	115,76
2015	1.230,17	380,86	42,88	299,27	271,13	62,27	53,69	k.A.	120,07
2016	1.276,59	398,08	43,20	316,15	286,27	57,33	52,51	k.A.	123,05
2017	1.326,57	415,59	44,25	328,73	304,23	51,67	48,21	k.A.	133,89
2018	1.391,21	443,07	33,93	344,61	326,95	54,80	47,91	k.A.	139,94
2019	1.470,36	471,37	33,70	362,61	350,60	57,97	46,71	k.A.	147,40
2020***	1.565,61	504,61	33,15	383,45	379,51	60,74	46,20	k.A.	157,95
b) Anteile in %									
2004	100,0	25,8	5,4	21,2	15,4	12,6	4,7	5,8	9,2
2005	100,0	26,2	5,4	21,5	15,8	12,2	4,5	5,6	8,8
2006	100,0	27,6	5,4	23,2	17,1	11,6	6,0	k.A.	9,2
2007	100,0	27,8	5,2	24,0	17,5	10,3	5,7	k.A.	9,4
2008	100,0	27,9	5,0	24,4	17,9	9,4	5,6	k.A.	9,8
2009	100,0	28,3	4,8	24,4	18,5	8,6	5,4	k.A.	10,0
2010	100,0	28,9	4,5	24,5	19,1	7,8	5,3	k.A.	9,9
2011	100,0	29,2	4,3	24,6	19,8	7,2	5,0	k.A.	10,0
2012	100,0	29,9	4,2	24,6	20,2	6,6	4,7	k.A.	9,9
2013	100,0	30,3	3,9	24,5	20,8	5,7	4,9	k.A.	9,8
2014	100,0	30,5	3,8	24,4	21,5	5,5	4,7	k.A.	9,7
2015	100,0	31,0	3,5	24,3	22,0	5,1	4,4	k.A.	9,8
2016	100,0	31,2	3,4	24,8	22,4	4,5	4,1	k.A.	9,6
2017	100,0	31,3	3,3	24,8	22,9	3,9	3,6	k.A.	10,1
2018	100,0	31,8	2,4	24,8	23,5	3,9	3,4	k.A.	10,1
2019	100,0	32,1	2,3	24,7	23,8	3,9	3,2	k.A.	10,0
2020***	100,0	32,2	2,1	24,5	24,2	3,9	3,0	k.A.	10,1

*Ab 2016 einschließlich DZ Bank.

**Lebensversicherungen und Pensionskassen.

***Vorläufige Werte.

Quelle: Deutsche Bundesbank

16. Kapitalneuzusagen für den Wohnungsbau

Jahr	Landesbausparkassen		Private Bausparkassen		Sparkassen	
	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.
2006	10.876,6	1,9	24.894,5	3,8	34.666,0	-7,6
2007	11.542,9	6,1	27.070,6	8,7	33.524,0	-3,3
2008	12.496,5	8,3	30.897,3	14,1	35.711,0	6,5
2009	11.714,7	-6,3	27.261,4	-11,8	41.532,0	16,3
2010	11.398,6	-2,7	24.689,1	-9,4	47.273,0	13,8
2011	11.701,2	2,7	26.487,5	7,3	47.413,0	0,3
2012	12.046,1	2,9	28.711,8	8,4	53.037,0	11,9
2013	12.264,5	1,8	27.841,9	-3,0	56.593,0	6,7
2014	10.655,4	-13,1	27.242,5	-2,2	59.899,0	5,8
2015	12.000,0	12,6	31.935,9	17,2	74.670,0	24,7
2016	10.561,5	-12,0	28.678,1	-10,2	71.408,0	-4,4
2017	10.255,5	-2,9	27.422,6	-4,4	71.472,0	0,1
2018	10.594,2	3,3	26.980,1	-1,6	76.100,0	6,5
2019	10.809,6	2,0	31.183,8	15,6	87.637,0	15,2
2020	12.210,6	13,0	34.240,3	9,8	100.116,0	14,2

Quelle: Meldungen der Institutsgruppen

17. Kapitalauszahlungen für den Wohnungsbau

Jahr	Landesbausparkassen		Private Bausparkassen		Sparkassen	
	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.
2006	8.380,2	3,9	23.419,9	7,0	34.304,0	1,2
2007	9.023,0	7,7	26.030,2	11,1	32.246,0	-6,0
2008	10.018,2	11,0	30.854,3	18,5	34.353,0	6,5
2009	9.179,5	-8,4	24.375,3	-21,0	38.513,0	12,1
2010	8.569,8	-6,6	21.578,1	-11,5	42.090,0	9,3
2011	9.539,8	11,3	23.399,8	8,4	45.371,0	7,8
2012	9.256,4	-3,0	24.061,9	2,8	49.617,0	9,4
2013	9.283,5	0,3	24.424,4	1,5	54.793,0	10,4
2014	8.420,2	-9,3	23.984,5	-1,8	56.628,0	3,3
2015	8.836,5	4,9	28.015,5	16,8	68.534,0	21,0
2016	7.826,4	-11,4	25.328,3	-9,6	67.461,0	-1,6
2017	7.742,6	-1,1	24.696,1	-2,5	67.474,0	0,0
2018	7.870,0	1,6	24.686,1	0,0	71.204,0	5,5
2019	8.310,0	5,6	27.135,1	9,9	80.006,0	12,4
2020	9.199,5	10,7	31.634,7	16,6	89.234,0	11,5

Quelle: Meldungen der Institutsgruppen

