

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen

Jahresbericht 2021



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 2022

Der Bericht wurde im Juli 2022 abgeschlossen.



Inhalt

05	Vorwort
06	I. Vermögensbildung und Bausparen
09	II. Nachhaltigkeit
13	III. Wohneigentumsbildung und Wohnungspolitik
13	1. Immobilienmarkt
17	2. Wohneigentumsbildung und -förderung
22	IV. Bausparen und Finanzieren
22	1. Neugeschäft
23	2. Vertragsbestand
23	3. Kundenstruktur
24	V. Regulatorik
27	VI. Recht
27	1. Geldwäscheprävention
29	2. FATCA/OECD-Standard für den zwischenstaatlichen steuerlichen Informationsaustausch
30	3. Gesetzgebungspaket der EU-Kommission zur Bekämpfung der Geldwäsche
31	4. Bausparkassenrelevante Gesetzgebungsvorhaben
33	5. Aktuelle Rechtsverfahren bei Bausparkassen
35	6. Bausparkassenrelevante Europäische Rechtsentwicklungen
37	VII. LBS im Dialog
38	VIII. Die LBS-Gruppe
47	IX. Statistische Übersichten

Ukraine-Krieg, Corona-Pandemie, Inflation und rasant steigende Kreditzinsen. Selten war die Unsicherheit über die wirtschaftlichen Perspektiven so groß wie derzeit. Als erstaunlich robust hat sich bisher der deutsche Wohnimmobilienmarkt erwiesen. Bis-



Jörg Münning

her sind keine Preiseinbrüche zu verzeichnen, allenfalls eine gewisse Preisberuhigung. Für Bau- und Kaufwillige heißt das: Sie müssen sich weiter nach der Decke strecken und viel Eigenkapital mitbringen, um sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen zu können. Ein knappes Angebot an Objekten (vor allem im Neubau), steigende Energiepreise, Material- und Handwerkmangel sowie steigende Finanzierungskosten drücken auf die Erschwinglichkeit von Wohneigentum.

Für spürbare Entlastung in diesem Umfeld sorgen die Landesbausparkassen. Sie können vielen ihrer 7,5 Millionen bestehenden, aber auch neuen Kundinnen und Kunden mit zinsgünstigen Darlehen unter die Arme greifen. Die hohe Nachfrage nach langfristig abgesicherten Krediten prägte bereits das gute Geschäftsjahr 2021, in dem die LBS-Gruppe Bausparmittel in Höhe von 9,2 Milliarden Euro auszahlte. Im laufenden Jahr erleben die Landesbausparkassen einen Boom bei Bausparfinanzierungen. Der Grund liegt auf der Hand: Bauherren und Käufer wollen ihre Finanzierung vor dem Risiko weiter steigender Zinsen bestmöglich absichern.

Sichere Eigenkapitalbildung gepaart mit dem Schutz vor dem Risiko steigender Zinsen – das ist die Kernidee des Bausparens, die jetzt eine Renaissance erlebt. Mit dem Ausstieg der EZB aus der Null- und Negativzinspolitik und den im Vorgriff bereits rapide angestiegenen Baugeldzinsen wird der Nutzen eines Bausparvertrages wieder sichtbar. Gleichzeitig – und das ist der berühmte Wermutstropfen – werden die Bausparkassen in ihren Möglichkeiten auch gebremst, Darlehen auszureichen. Aus Sorge vor kreditfinanzierten Preisblasen auf dem Immobilienmarkt hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) alle Kreditinstitute ausnahmslos mit „makroprudenziellen Maßnahmen“ belegt, die im Ergebnis die Darlehensvergabe begrenzen und teurer machen.

Dass die BaFin nicht bereit war, die Bausparkassen insbesondere vom sogenannten Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienkredite auszunehmen, ist allenfalls aufsichtspolitisch



Axel Guthmann

nachvollziehbar. In der Sache verpasst die Aufsicht die Chance, das Bausparwesen noch intensiver für ihre eigenen Zwecke der Finanzmarktstabilität zu nutzen. Bausparfinanzierungen sind risikoarm und traditionell ein stabilisierendes Element im deutschen Wohnungsbaufinanzierungssystem.

Wie wichtig gerade jetzt ein leistungsfähiger Kreditsektor ist, zeigt der Blick auf die wohnungs- und klimapolitische Agenda. Dort steht nicht nur das (inzwischen wohl unrealistische) Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr zur Entlastung des weiterhin angespannten Wohnungsmarktes, sondern auch die Generationenaufgabe, den Gebäudebestand in Deutschland in Richtung CO₂-Neutralität zu modernisieren. Dem selbstgenutzten Wohneigentum kommt auf beiden Gebieten eine Schlüsselrolle zu. Obwohl die Menschen in den eigenen vier Wänden wohnen wollen, war die Wohneigentumsquote in Deutschland zuletzt sogar leicht rückläufig. Das kann nicht im Interesse des Staates sein, der sich aufgrund der demografischen Entwicklung beim Thema Alterssicherung immer größeren Lasten ausgesetzt sieht. Alle Empirie zeigt: Wer in jungen Jahren Wohneigentum erwirbt, baut erfolgreich Vermögen auf und wird mit hoher Wahrscheinlichkeit später nicht den öffentlichen Kassen zur Last fallen. Der Staat sollte deshalb alles dafür tun, dass Erwerbshindernisse gesenkt werden. Dazu gehört neben einer Entlastung bei der Grunderwerbsteuer eine Nachfolgeregelung für das auslaufende Baukindergeld, mit der insbesondere das Eigenkapital gestärkt wird.

Auch bei der Klimawende im Gebäudebestand können die selbstnutzenden Wohneigentümer eine treibende Kraft sein, wenn sie mit einem klugen Mix aus Fordern und Fördern mitgenommen werden. Von der Eigentumswohnung in der Stadt bis zum freistehenden Eigenheim auf dem Land – Millionen von Wohneigentümer mit passgenauen Beratungsangeboten zu erreichen, wird eine Herkulesaufgabe sein. Die Landesbausparkassen werden im Verbund mit den Sparkassen ihre flächendeckende Präsenz nutzen, um den Staat bei dieser Kraftanstrengung zu unterstützen.

Jörg Münning
Vorsitzender

Axel Guthmann
Verbandsdirektor

I. Vermögensbildung und Bausparen

Bis vor wenigen Monaten war es noch schwierig zu vermitteln, weshalb es auch in Zeiten extrem niedriger Zinsen sinnvoll ist, einen Bausparvertrag zu haben oder abzuschließen. Viele Menschen haben gar nicht mehr daran geglaubt, dass die Kapitalmarktzinsen in absehbarer Zeit wieder steigen können. Im Gefolge von Corona und beschleunigt durch Russlands Angriff auf die Ukraine ist die Zinswende nun schneller gekommen, als dies auch von Experten für möglich gehalten wurde. Drei Monate nach Kriegsbeginn hatten sich die Bauzinsen bereits auf über 3 Prozent verdreifacht. Plötzlich erklären sich die Vorteile des Bausparens wieder fast von selbst. Mithilfe eines Bausparvertrags kann das Kunststück gelingen, das heutige, im historischen Vergleich immer noch moderate Zinsniveau für die Zukunft zu konservieren.

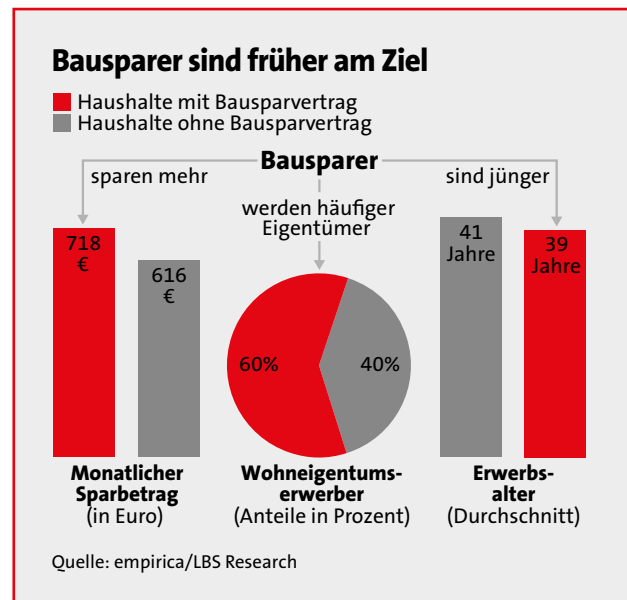
Bausparen sichert günstige Zinsen

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 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 noch für eine über 20 oder 30 Jahre laufende Finanzierung nutzen.

Doch die Zinssicherung ist nicht das einzige Argument, das für das Bausparen spricht. Warum es außerdem eine gute Idee ist:

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, den die Stiftung Warentest ebenfalls regelmäßig



herausstellt: Immobilienkäufer bekommen das benötigte Bankdarlehen in der Regel günstiger, wenn sie einen Teil der Finanzierungssumme bereits über den Bausparvertrag abdecken können. Der einfache Grund dafür ist, dass das Risiko für die Bank geringer ist, je kleiner die Kreditsumme im Vergleich zum Immobilienwert ist. Zudem können Bauspardarlehen im Grundbuch oft nachrangig besichert werden – auch das macht sie aus Sicht anderer Kreditinstitute als Finanzierungsbaustein attraktiv und kann zu günstigeren Zinskonditionen beitragen.

Bausparen bildet Eigenkapital

Die Immobilienpreise kannten in den vergangenen Jahren nur eine Richtung – sie sind gestiegen. Dadurch hat sich ein Problem besonders verschärft: Selbst wenn die Einkommen wegen der günstigen Zinskonditionen oftmals noch genügt hätten, um die Kreditraten zu stemmen, reichten die Ersparnisse oft nicht, um den nötigen Eigenkapitalanteil zu erbringen. Nach Berechnungen von empirica hatten bereits 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 niedrige 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.

So wird die Vermögensbildung in Deutschland gefördert

	Wohnungsbauprämie		Arbeitnehmersparzulage	
	Single	Verheiratete	Single	Verheiratete
Maximale geförderte Sparleistung pro Jahr	700 €	1.400 €	470 €	940 €
Fördersatz	10 %		9 %	
Maximale jährliche Sparzulage	70 €	140 €	42,30 €	84,60 €
Einkommensgrenze (zu versteuerndes Jahreseinkommen)	35.000 €	70.000 €	17.900 €	35.800 €

Und 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 die Eigenkapitalbildung mit Bausparen eben dann, wenn das an die Sparleistung gekoppelte Darlehen zur wohnungswirtschaftlichen Verwendung früher oder später in Anspruch genommen wird.

Bauspardarlehen sind flexibel

Der große Charme eines Bauspardarlehen 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. Wer bald mit einer Erbschaft oder anderen größeren Geldeingängen rechnet, weiß diese Option zu schätzen.

Bauspardarlehen eignen sich gut für energetische Modernisierungen

Früher oder später ist es soweit: Immobilienbesitzer müssen oder wollen ihr Zuhause wieder auf Vordermann bringen: Sei es, dass die Heizung kaputt geht, das Dach undicht wird oder das Projekt energetische Sanierung angegangen werden soll. Für solche Zwecke sollte ohnehin jeder Eigentümer Geld beiseitelegen. Wird es in einen Bausparvertrag gesteckt, steht für größere Vorhaben 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.

Last but not least: Bausparen wird vom Staat gefördert

Genaugenommen ist es der Sparprozess für den späteren Erwerb von Wohneigentum, den der Staat in erster Linie mit der **Wohnungsbauprämie** unterstützt. Grund dafür ist, dass dem selbst genutzten Wohneigentum eine Schlüsselrolle beim Vermögensaufbau und damit auch bei der Verringerung von Vermögensungleichheit zukommt, wie auch internationale Vergleiche immer wieder zeigen. Um das nötige Eigenkapital vorweisen zu können, wenn der Kauf oder Bau der eigenen vier Wände ansteht, ist es wichtig, möglichst frühzeitig mit dem gezielten Sparen zu beginnen. Und zwar auch dann, wenn das Einkommen vermeintlich noch zu knapp dafür ist. Um diese Sparanstrengung zu erleichtern und zu belohnen, gibt es bereits seit 70 Jahren die Wohnungsbauprämie. Im Jahr 2021 wurden erstmals nach mehr als zwei Jahrzehnten die Einkommensgrenzen und der maximal förderfähige Sparbetrag an die Inflation angepasst – und sogar die Fördersätze von 8,8 auf 10 Prozent angehoben (Grafik).

Wie gut die Förderung geeignet ist, Menschen zum Bausparen zu motivieren und ihnen auf diese Weise ins eigene

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

Heim zu verhelfen, das hat eine Untersuchung des Berliner Forschungsinstituts empirica für die LBS-Bundesgeschäftsstelle bereits vor einigen Jahren gezeigt – und es wurde von der offiziellen Evaluation durch das DIW Ende 2020 noch einmal bestätigt: Demnach sind Wohnungsbauprämien-Berechtigte häufiger Bausparer als nicht Förderberechtigte. Generell sparen Bausparer mehr als Nicht-Bausparer – und sie werden häufiger und jünger zu Wohneigentümern.

Dieser Befund spricht dafür, die Inflationsanpassung auch bei der kleinen Schwester der Wohnungsbauprämie nachzuholen: **Die Arbeitnehmersparzulage** ist der zweite Baustein in der staatlichen Förderung der Vermögensbildung von Haushalten mit kleineren Einkommen. 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 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 bei der Vermögensbildung staatlich unterstützt werden können. Tatsächlich bezogen zuletzt schätzungsweise gerade noch 2 Millionen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer die Sparförderung.

Die dritte Chance auf eine staatliche Förderung des Sparens für Wohneigentum bietet die **Eigenheimrente**, auch „Wohn-Riester“ genannt. Im Rahmen der sogenannten Riester-Rente ist auch die Wohneigentumsbildung förderfähig. Gewährt wird eine Grund- und eine Kinderzulage zu den Einzahlungen in Bausparverträge. Diese Zulagen werden verrechnet mit einer späteren Einkommensteuerrückerstattung durch die Abzugsfähigkeit von Sparbeiträgen bis zu einer Höhe von 2.100 Euro im Jahr. Da im Gegenzug die Auszahlungen aus der Riester-Rente im Alter versteuert werden müssen, kommt die Förderung vor allem Beziehern niedriger und mittlerer Einkommen zugute – jenen nämlich, bei denen die Zulage höher ausfällt als die theoretische Steuerersparnis. Besonders attraktiv kann die Eigenheimrente sein, wenn die Zulagenförderung auch zur Tilgung von Wohnungsbaudarlehen eingesetzt wird.

Welchen Weg die von der Politik schon lange geplante Reform der geförderten privaten Altersvorsorge einschlagen wird, ist derzeit kaum absehbar. Solange es die attraktive Zulagenförderung gibt, sollten Bau- und Kaufwillige auf jeden Fall prüfen, ob sich Wohn-Riester für sie lohnt. In den meisten Fällen, vor allem bei Familien mit Kindern, ist dies der Fall.

II. Nachhaltigkeit

Die Klimawende im Wohneigentum – eine Herkulesaufgabe

Hitze, Dürre, Waldbrände heute, Regenfluten und heftige Stürme morgen – auch Deutschland spürt den Klimawandel immer stärker. Deshalb sind sich Politik und Gesellschaft weitestgehend einig, dass alles Menschenmögliche zu tun ist, um die Entwicklung noch zu bremsen. Und das heißt CO₂ sparen. Deutschland will bis 2045 klimaneutral sein. Alle Sektoren, von der Landwirtschaft über die Industrie und den Verkehr bis hin zu den Gebäuden sollen sich Schritt für Schritt auf einem vorgegebenen Reduktionspfad diesem Ziel nähern. Im Jahr 2021 war der Gebäudesektor – neben dem Verkehr – besonders weit von seiner Vorgabe entfernt: Knapp 116 Millionen Tonnen Treibhausgas gemessen in CO₂-Äquivalenten standen zu Buche, 113 Millionen Tonnen hätten es nur sein dürfen – und bis 2030 muss als erster Zwischenschritt eine Verminderung auf 67 Millionen Tonnen erreicht sein.

Nach Angaben des Umweltbundesamts entfielen 2021 rund 15 Prozent der deutschen Treibhausgase auf den Gebäudebereich. Knapp drei Viertel dieser Emissionen sind privaten Haushalten zuzurechnen, die übrigen dem Gewerbe und Militär. Bezieht man jene Emissionen mit ein, die zwar durch den Verbrauch von Strom und Fernwärme in Gebäuden entstehen, aber in der Sektorenbetrachtung gemäß dem Klimaschutzgesetz der Energieerzeugung zugerechnet werden, geht sogar mehr als ein Drittel der Treibhausgase auf das Konto von Immobilien.

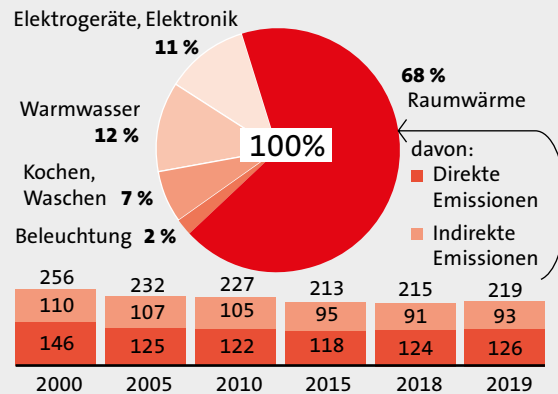
Das Statistische Bundesamt weist in seiner umweltökonomischen Gesamtrechnung aus, wie sich die CO₂-Emissionen beim Wohnen verteilen (Grafik):

Allein zwei Drittel des Kohlendioxids, das die Bundesbürger in ihren vier Wänden produzieren, entfallen auf das Heizen.

Mit einem Anteil von 12 Prozent folgen an zweiter Stelle das warme Wasser und an dritter Stelle Elektronik und Elektrogeräte, die nicht zum Kochen, Waschen und Spülen benötigt werden. Wo die großen Einsparpotenziale liegen, ist damit klar. Wie dringend es geworden ist, sie zu heben, macht die Explosion des Gaspreises infolge der ausbleibenden Erdgas-Lieferungen aus Russland mehr als deutlich.

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

Einfach wird es jedoch nicht, denn Mangel herrscht nicht nur an Gas, sondern es fehlt auch an Handwerkern und Material, um den energetischen Umbau zu bewältigen. Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestands werden dadurch extrem teuer und es läuft auch schlicht die Zeit davon.

Zu den guten Nachrichten in dieser Situation gehört es, dass die Energiewende im Gebäudesektor nicht an der grundsätzlichen Bereitschaft der privaten Wohneigentümer scheitern wird. Laut KfW-Energiewendebarmometer sind die Bewohner von Eigenheimen weiterhin Vorreiter in Sachen Klimaschutz. 41 Prozent haben mindestens eine Technologie wie Solarthermie, Photovoltaik, Wärmepumpen oder auch ein Elektroauto im Einsatz. In Mehrfamilienhäusern ist der Klimaschutz demgegenüber weit weniger präsent: Nur gut jeder fünfte Wohnungseigentümer nutzt eine der abgefragten Technologien, unter den Mietern nicht einmal jeder Sechste. Aber immerhin: Es werden hier wie dort von Jahr zu Jahr mehr.

Fast drei Viertel der Wohnungen in Deutschland, die mit erneuerbaren Energieträgern beheizt werden, werden von

Fördermöglichkeiten

Anfang des Jahres 2022 machte der Stopp der Förderung von energieeffizienten Neubauten Schlagzeilen. Inzwischen ist der höchste Standard Effizienzhaus 40 (mit einem Energiebedarf von 40 Prozent des Referenzgebäudes gemäß dem Gebäudeenergiegesetz) wieder förderfähig – allerdings nur, wenn er zusätzlich mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude zertifiziert ist. Für das Jahr 2023 soll es noch einmal neue Förderbedingungen für den Neubau geben.

Im Sommer kam der nächste Schlag: Die Förderung der energetischen Sanierung wird verändert – und damit auch spürbar eingeschränkt:

- ➔ Die KfW fördert lediglich komplette Sanierungen zum Effizienzhaus und vergibt dafür keine Zuschüsse mehr, sondern nur noch Kredite in Verbindung mit verringerten Tilgungszuschüssen und neuen Zinsverbilligungen. Letztere kompensieren allerdings lediglich Kreditkosten, die es lange Zeit nicht gab. Gegenüber der Kreditaufnahme am freien Markt ist das ein Vorteil, im Vergleich zur Situation zuvor allerdings eine deutliche Verschlechterung.

- ➔ Einzelmaßnahmen wie Dämmung, neue Fenster und Türen oder der Austausch der Heizung werden im Gegenzug ausschließlich über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und nur noch mit – reduzierten – Zuschüssen gefördert. Gasbetriebene Heizungen werden gar nicht mehr bezuschusst. Dafür gibt es einen Bonus von 10 Prozent für den Einbau einer Wärmepumpe. Unverändert bestehen bleibt zunächst die steuerliche Förderung der Einzelmaßnahmen in Form eines Abzugs von der Steuerschuld.

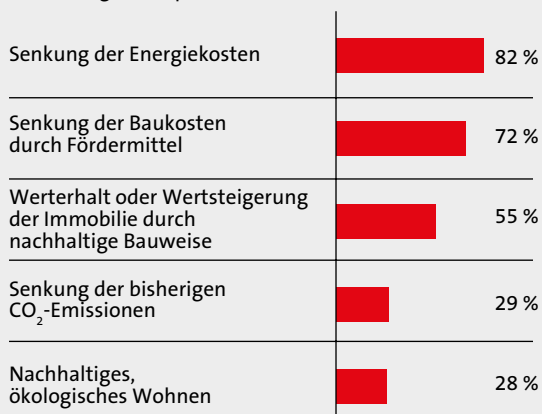
Ob Einzelmaßnahme oder Sanierung zum Effizienzhaus – empfehlenswert und auch förderfähig ist in jedem Fall eine vorherige Energieberatung einschließlich der Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP). Ein solcher Fahrplan stimmt die Sanierungsschritte sinnvoll aufeinander und auch auf die finanziellen Möglichkeiten des Auftraggebers ab. Die Umsetzung eines iSFP wird allerdings nur noch in wenigen Fällen mit einem Förderbonus von 5 Prozent belohnt.

ihren Eigentümern bewohnt. Damit übersteigt der Anteil der Selbstnutzer an den klimafreundlichen Wohnungen ihren allgemeinen Anteil an den Wohnungen und Häusern

von 46,5 Prozent deutlich. Insgesamt wurden bei der letzten Erhebung des Mikrozensus 2018 in Deutschland 2,1 Millionen Wohnungen überwiegend mit Holz, Biomasse und Sonnenenergie sowie durch Wärmepumpen geheizt. Das waren 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 – und inzwischen dürfte es noch ein wenig besser aussehen.

Nachhaltigkeit beim Immobilienkauf

So viel Prozent der befragten Immobilienexperten gaben an, dass angehende Wohneigentümer auf diese Nachhaltigkeitsaspekte besonders achten



Befragung von 419 Immobilienexperten der Landesbausparkassen und Sparkassen Ende 2021/Anfang 2022

Quelle: LBS Research

Auch angehende Wohneigentümer kommen an den Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit nicht mehr vorbei. Jeder dritte Immobilienvermittler von LBS und Sparkassen hat zuletzt die Erfahrung gemacht, dass das Thema bei der Immobiliensuche eine Rolle spielt (Grafik). Dabei ist der Wunsch nach einem klimafreundlichen Zuhause vor allem kostengetrieben. An erster Stelle steht das Bestreben, die Energieausgaben zu senken und Fördermittel nutzen zu können. Aber auch den Werterhalt der eigenen vier Wände haben Immobilienkäufer im Blick.

Weil der gute Wille und das Kostenbewusstsein allein wohl nicht genügen werden, um das Wohnen rechtzeitig genug

klimaneutral zu machen und den schnellstmöglichen Gasausstieg zu schaffen, setzt die Bundesregierung offensichtlich zunehmend auf die Strategie „mehr fordern, weniger fördern“. Der Einbau neuer Gasheizungen beispielsweise wird bald nicht mehr möglich sein, alte Gasheizungen sollen bis 2045 nach und nach ersetzt werden, hybride Technologien bleiben wohl erlaubt, werden aber nicht mehr gefördert. Mit der Ende Juli 2022 vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz vorgelegten Reform der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wurden die Förder

sätze und damit auch die höchstmöglichen Zuschussbeträge kräftig zusammengestrichen (siehe Kasten). Wie die Finanzierung der kostspieligen Sanierungen im selbst genutzten Wohneigentum gelingen soll, bleibt weiter eine offene Frage. Einen Teil der Antwort wollen die Landesbausparkassen geben – indem sie ihr Geschäftsfeld Modernisierung und die zugehörige Expertise deutlich ausbauen (siehe Interview).

Wie der Klimaschutz im Eigenheim gefördert wird

Steuerliche Förderung und Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ab August 2022

Energieberatung, Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP)	Zuschuss in Höhe von 80 Prozent des förderfähigen Beratungshonorars, maximal 1.300 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern und maximal 1.700 Euro bei Mehrfamilienhäusern Kostenlose Beratung durch Verbraucherzentralen in Beratungsstellen, online oder telefonisch; Beratung zu Hause für 30 Euro, wenn erforderlich
Fachplanung und Baubegleitung	Steuerabzug von 50 Prozent der Aufwendungen Alternativ: Zuschuss von 50 Prozent der förderfähigen Kosten bis zu maximal 5.000 Euro pro Jahr bei Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. 2.000 Euro pro Wohnung in Mehrfamilienhäusern
Energetische Sanierung	Steuerabzug von 20 Prozent der Aufwendungen für Einzelmaßnahmen, maximal 40.000 Euro, verteilt über drei Jahre Alternativ: → Über KfW: Bei Komplettsanierung zum Effizienzhaus Kredit von maximal 150.000 Euro, Tilgungszuschuss zwischen 5 und 30 Prozent (inkl. 5 Prozent Worst-Performing-Building-Bonus) plus Zinsverbilligung, abgestuft nach Standard ab Effizienzhaus 85 → Über BAFA: Bei Einzelmaßnahmen (Gebäudehülle, Anlagentechnik) Zuschüsse von bis zu 20 Prozent der förderfähigen Kosten (inkl. Bonus von 5 Prozent bei Umsetzung eines iSFP)
Heizung	Steuerabzug von 20 Prozent der Aufwendungen für Erneuerung oder Optimierung bestehender Heizungsanlagen, maximal 40.000 Euro, verteilt über drei Jahre Alternativ über BAFA: Zuschüsse zu Optimierung und Erneuerung der Heizung auf Basis regenerativer Energien zwischen 10 und 40 Prozent der förderfähigen Kosten (mit jeweils unterschiedlichen Boni für Umsetzung eines iSFP, Austausch fossiler Heizungen und Einbau einer Wärmepumpe), keine Förderung mehr von gasbetriebenen Heizungen
Neubau (oder Kauf eines Neubaus)	Förderfähig ist 2022 nur die Stufe Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse; Kredit von maximal 120.000 Euro mit bis zu 5 Prozent Tilgungszuschuss plus Zinsverbilligung

Quellen: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), KfW

Wohneigentum und Klimaschutz – eine Herkulesaufgabe

Drei Fragen an Sabine König, Mitglied der Geschäftsleitung der LBS Hessen-Thüringen

Frau König, was hat Bausparen mit Energiesparen zu tun?

Es wird oft vergessen, dass hinter der gigantischen Herausforderung, den Gebäudesektor klimaneutral zu machen, Millionen privater Wohneigentümer stecken – Kommunen und große Unternehmen machen zusammen weniger als 20 Prozent des Marktes aus. Die Mehrheit der Immobilienbesitzer sind Menschen, oftmals Familien, von denen viele dachten, sie seien aus dem Gröbsten heraus, oder die ihre Finanzierungen notgedrungen zuletzt knapp kalkulieren mussten. Sie alle stehen jetzt vor neuen finanziellen Belastungen. Helaba Research & Advisory hat überschlägig ausgerechnet, dass rund 1 Billion an Kreditvolumen nötig ist, um jene 30 Millionen Wohnungen klimafit zu machen, die älter als 30 Jahre sind. Zum Glück sind viele der betroffenen privaten Eigentümer ohnehin schon Kunden einer LBS oder Sparkasse, so dass sie einen Ansprechpartner haben, der sie und ihre Wohnverhältnisse kennt. Eins ist vielleicht noch gar nicht genug bekannt – nach einer Phase, in der Bausparen wegen der niedrigen Zinsen vermeintlich wenig attraktiv schien: Bausparverträge eignen sich sehr gut, um für künftige Modernisierungen gewappnet zu sein.

Warum ist das so? Und wie können die Landesbausparkassen Sanierungswilligen schon jetzt helfen?

Wer bauspart, erwirbt zugleich die Option auf ein zinsgünstiges Darlehen. Angesichts dessen, was an Anforderungen auf Wohneigentümer zukommt, vor allem bei der Umstellung von Öl- und Gasheizungen auf regenerative Energien, wird es wohl immer öfter nötig sein, einen Kredit aufzunehmen. Der Vorteil eines Bauspardarlehens: Es kann bis zu einer Grenze von 50.000 Euro ohne eine mit Kosten verbundene Grundpfandrechtliche Sicherung vergeben werden. Und es garantiert niedrige Zinsen. Und auch wer die technische Entwicklung noch ein paar Jahre abwarten möchte, kann mit einem Bausparvertrag heute schon zielgerichtet Geld für die zukünftige Investition zurücklegen. Zudem kennen sich die Kolleginnen und Kollegen in der Beratung mit dem Thema Modernisierung aus, haben Kontakte zu Energieberatern und – besonders hilfreich, weil es immer komplizierter wird – denken auch an die Förder-Anforderungen der KfW.



Sabine König

Und was ist für die Zukunft geplant?

Eine gute Beratung ist der Schlüssel zur erfolgreichen energetischen Modernisierung, aber die Expertinnen und Experten sind bekanntlich genauso rar wie die entsprechenden Fachkräfte im Handwerk. Diese Beratungslücke systematisch zu schließen, dabei

wollen die Landesbausparkassen helfen. Zunächst zum Beispiel mit dem Aus- und Aufbau von Kooperationen mit regionalen, lokalen und nationalen Energieberater-Netzwerken. Ein wichtiges Feld ist aber auch die Weiterbildung unserer eigenen Mitarbeiter. Außerdem bieten wir nützliche Online-Tools an wie einen Modernisierungskostenrechner und demnächst auch einen Förderrechner. Bald startet auch unsere neue Kampagne, die ein besonderes Augenmerk auf die Zielgruppe der Modernisierer und Sanierer legen wird..

III. Wohneigentumsbildung und Wohnungspolitik

1. Immobilienmarkt

Einen solchen Preisanstieg wie im Jahr 2021 haben die Immobilienvermittler der Landesbausparkassen (LBS) und Sparkassen noch nie beobachtet: Gebrauchte Einfamilienhäuser beispielsweise verteuerten sich der jährlichen Erhebung für die LBS-Analyse „Markt für Wohnimmobilien“ zufolge in den vergangenen beiden Jahren im Durchschnitt um 10 Prozent – pro Jahr. Die extremsten Preissprünge bei den Eigenheimen gab es dort, wo das Preisniveau bisher vergleichsweise niedrig war: Im Brandenburger Südwesten betrug das jährliche Plus satte 28 Prozent, im Nordosten des Landes 23 Prozent. Diese Entwicklung ist eine Folge der Verdrängung vor allem von Familien aus der Hauptstadt in deren Umland.

Aber auch im ohnehin schon sehr teuren Regierungsbezirk Oberbayern kletterten die Preise für ältere Einfamilienhäuser um weitere 16 Prozent. Moderater verlief die Entwicklung zuletzt dagegen im mittleren Rheinland-Pfalz, in den bayerischen Regierungsbezirken Schwaben und Niederbayern sowie im südlichen Sachsen, wo die Preise 2020 und 2021 im Jahresdurchschnitt um weniger als 4 Prozent zugelegt haben.

Nach Einschätzung der gut 560 für den „Markt für Wohnimmobilien“ befragten LBS-Fachleute aus ganz Deutschland

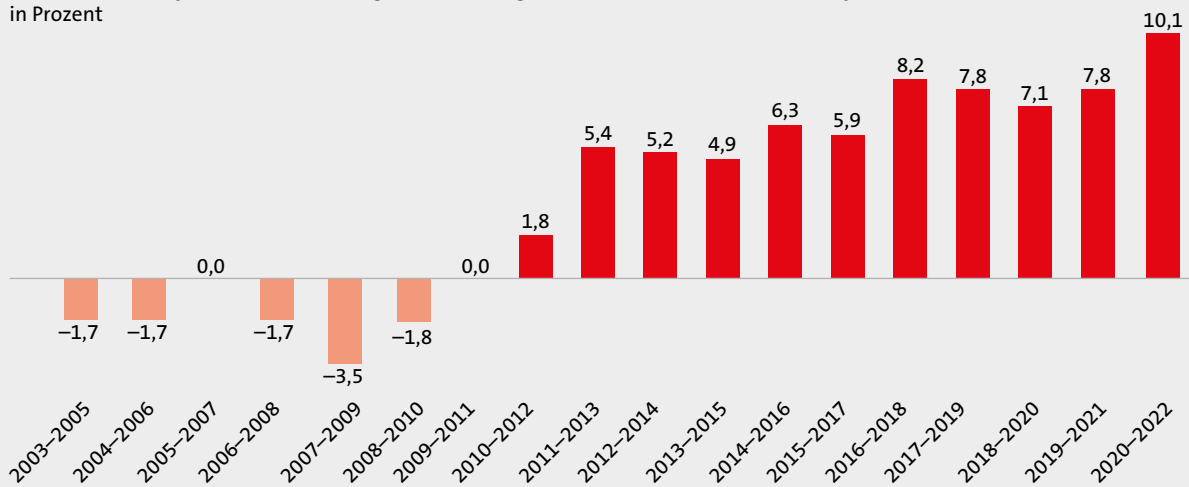
war zu Beginn des Jahres auch für 2022 keine Entspannung in Sicht. Ob Haus, Wohnung oder Bauland – die Marktkenner rechneten in allen Segmenten mit einer weiter steigenden Nachfrage. Demgegenüber hielten sie die Entwicklung des Angebots für unzureichend, lediglich neue Eigentumswohnungen kämen zahlreicher auf den Markt. Unter dem Strich entstünde ein noch stärkerer Preisdruck, als in jeder Befragung zuvor erwartet wurde.

Unsichere Zeiten

Doch selten in der jüngeren Vergangenheit, nicht einmal in den beiden zurückliegenden Pandemie-Jahren, waren die Zeiten in Deutschland so unsicher wie in diesem Jahr. Seit dem 24. Februar 2022, als Russland seinen Angriff auf die Ukraine begonnen hat, herrscht wieder Krieg in Europa. In Kombination mit Chinas repressiver Bekämpfung des Corona-Virus führt dies auch zu weiteren tiefen ökonomischen Einschnitten. Die Lieferketten sind abermals gerissen, es herrscht in allen Bereichen Knappheit, die Energiepreise explodieren. In der Folge werden die Verbraucherpreise in Deutschland 2022 voraussichtlich so stark steigen wie seit den 1970er Jahren nicht mehr: Die Bundesbank rechnet mit einer Inflation von deutlich über 7 Prozent. Die Europä-

Entwicklung der Immobilienpreise

Durchschnittliche jährliche Veränderung der Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser über jeweils zwei Jahre, in Prozent



In Groß- und Mittelstädten sowie ausgewählten regionalen Zentren; jeweils von Frühjahr zu Frühjahr

Quelle: LBS Research

ische Zentralbank hat im Juli 2022 das erste Mal seit 11 Jahren die Zinsen angehoben und dies gleich um 0,5 Prozentpunkte. Die Bauzinsen sind unter anderem in Erwartung von Zinsschritten schon im Frühjahr in die Höhe geschossen.

Welchen Einfluss die augenblickliche Gemengelage auf die Immobilienpreise haben wird, ist nur schwer abzuschätzen. Fest steht: Im Zusammenspiel von Preisen, Zinsen und Einkommensentwicklung sind Immobilien in ganz Deutschland weniger erschwinglich geworden, in den Städten nahezu unerschwinglich. Dies wird die Nachfrage der privaten Wohnungskäufer dämpfen. Auf der anderen Seite benötigen zahlreiche Kriegsgeflüchtete aus der Ukraine eine Unterkunft – ob dauerhaft oder vorübergehend, ist unsicher. Aber der Bedarf an Wohnungen nimmt durch sie vorerst weiter zu.

Das Angebot an Wohnungen jedoch wird infolge des Material- und Fachkräftemangels weiter knapp bleiben. Schon 2021 machten sich Anzeichen von Ernüchterung breit: Zwar wurden 381.000 Wohnungen genehmigt – und damit noch einmal deutlich mehr als im Jahr zuvor. Doch die Bauwirtschaft kommt offensichtlich immer weniger dazu, diese

Wohnungen auch zu errichten. Und so ist die Zahl der Fertigstellungen erstmals nach zehn Jahren beständigem Anstieg sogar wieder leicht gesunken – auf nur noch 293.000 Wohneinheiten (Grafik). Damit rückt das Wohnungsbauziel der Bundesregierung schon am Anfang der Legislaturperiode in den Bereich des Unrealistischen.

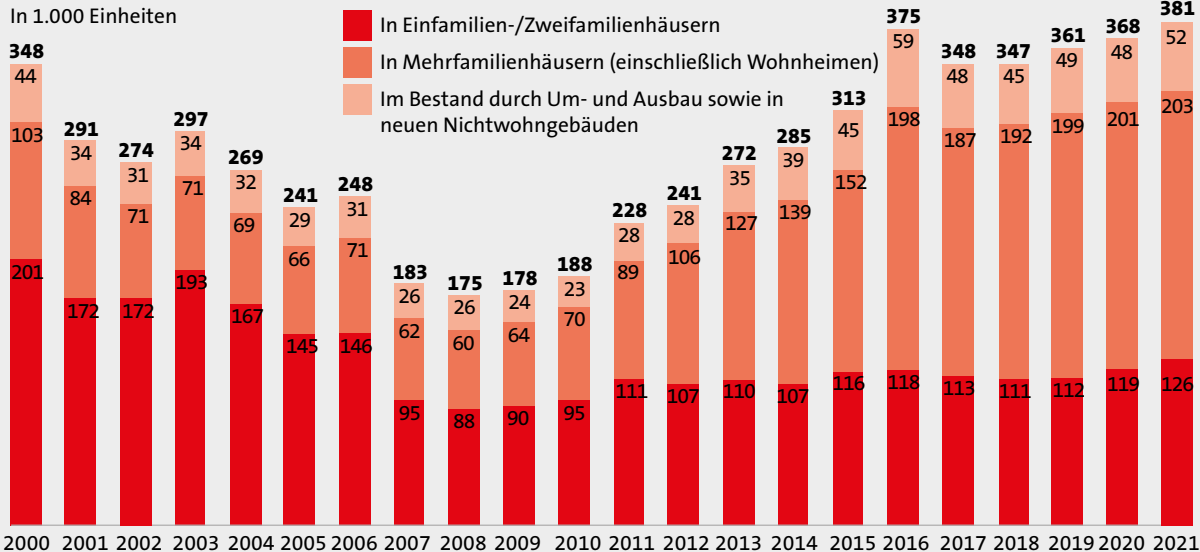
Unter diesen Vorzeichen erscheint derzeit eine Beruhigung der Immobilienpreise wahrscheinlicher als ein substanzieller Rückgang. Für all jene, die gerade auf der Suche nach einer Immobilie sind, ist das keine gute Nachricht, wohl aber für jene, die ihr Heim verkaufen wollen oder müssen – und damit auch für die Banken und das gesamte Finanzsystem. Derzeit deutet nichts darauf hin, dass die deutschen Kreditinstitute ihre Immobiliensicherheiten überschätzt haben könnten, was beispielsweise vom Ausschuss für Finanzstabilität immer wieder als Risiko dargestellt wird.

Wohnimmobilien sind solide finanziert

Dass die Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland auf sicheren Füßen steht, hat zuletzt auch eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) bestätigt. Demnach ist das Kreditvolumen nicht übermäßig gestiegen, sondern im

Entwicklung der Baugenehmigungen in Deutschland

In 1.000 Einheiten



Quelle: Statistisches Bundesamt

Rahmen dessen, was aufgrund des Immobilienpreisanstiegs zu erwarten war. Die Kreditkonditionen waren sicherheitsorientiert und sind es nach wie vor – wie auch der Bank Lending Survey der Europäischen Zentralbank für das zweite Quartal 2022 ergeben hat. Das Wichtigste aber ist: Die Anschlussfinanzierungen auslaufender Immobilienkredite dürften in der Regel auch bei einem Zinsanstieg von den Kreditnehmern zu stemmen sein. Der Grund dafür ist, dass die niedrigen Zinsen der vergangenen Jahre für höhere Tilgungen genutzt wurden und die verbliebenen Restschulden deshalb auch bei höheren Zinsen keine Überforderung verursachen dürften.

Die Studienautoren Michael Voigtländer und Jonas Zdrzalek kommen zu dem Schluss, dass für die Banken kein größeres Risiko bestehe, weil dies nur dann der Fall sei, wenn erstens die Kreditbelastung für den Haushalt nicht mehr tragbar sei und zweitens der Verkaufspreis für die Immobilie nicht ausreiche, um die Restschuld zu decken. „Dies würde nur dann gelten, wenn der Immobilienpreis um mehr als 50 Prozent seit Kreditabschluss gefallen wäre – selbst bei einem Crash am Immobilienmarkt stellt dies derzeit kein realistisches Szenario dar“, so das Fazit.

Makroprudenzielle Regulierung zur Unzeit

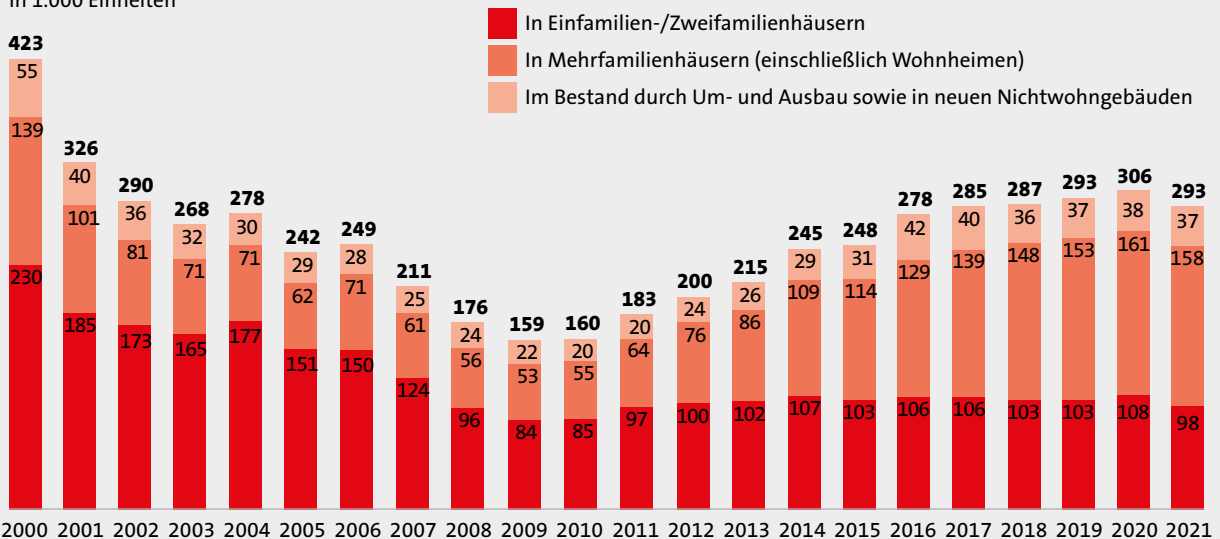
Trotz der sicherheitsorientierten und stabilen Finanzierung von Wohnimmobilien hat die Finanzaufsicht zu Beginn des Jahres 2022 zu makroprudenziellen Maßnahmen gegriffen und die Eigenkapitalanforderungen verschärft: Der antizyklische Kapitalpuffer wurde von 0 auf 0,75 Prozent angehoben und zusätzlich ein Systemrisikopuffer auf Wohnimmobilienkredite in Höhe von 2 Prozent aktiviert. Beide Puffer müssen von den Kreditinstituten bis Februar 2023 aufgebaut sein.

Doch dies bringt auch Kosten mit sich. Voigtländer und Zdrzalek merken an, dass schon jetzt vielen Haushalten der Sprung ins Wohneigentum misslinge, weil ihnen das Eigenkapital fehle. Wenn nun noch eine harte Grenze für die Beleihung der Immobilie eingezogen würde, also eine Vorgabe für die maximale Relation des Darlehensvolumens zum Immobilienwert gemacht würde, nähme dies noch mehr Haushalten die Chance auf Wohneigentum, ohne dass es mit einer signifikanten Verbesserung der Finanzstabilität verbunden wäre.

Klar ist: Ganz gleich, auf welchem Weg die Vergabe von Wohnimmobilienkrediten reguliert wird – es geht eine Kre-

Wohnungsbaufertigstellungen

In 1.000 Einheiten



Quelle: Statistisches Bundesamt

Bausparforschung an der Uni Hohenheim

Es war schon immer logisch, nun ist es auch mit ökonomischer Methodik nachvollzogen: Bausparkassen wirken in der Finanzierung von Wohnimmobilien komplementär zu anderen Kreditinstituten und stabilisieren dadurch Häuserpreiszyklen.

Die Wirtschaftswissenschaftlerin Julia Braun hat sich dieser Frage im Rahmen ihrer Promotion am Lehrstuhl für Bankwirtschaft und Finanzdienstleistungen der Universität Hohenheim gewidmet. Forschungsansatz war die Modellierung zweier unterschiedlicher Typen von Kreditinstituten – Universalbanken und Bausparkassen – sowie ihrer Kreditvergabeentscheidungen. Das Besondere an Bausparkassen ist dabei nicht nur, dass diese sich auf die Finanzierung von Wohnimmobilien spezialisiert haben, sondern auch, dass sie besonderen gesetzlichen Regelungen wie dem Bausparkassengesetz unterliegen und dass ihren Kreditentscheidungen eine oftmals langjährige Kundenbeziehung mitsamt einem Sparprozess vorausgeht.

Herkömmliche Banken dagegen koppeln die Kreditvergabe stärker an die Entwicklung der Beleihungswerte und gewähren damit tendenziell prozyklisch Kredite: mehr in Phasen des Aufschwungs auf dem Immobilienmarkt, weniger in Zeiten einer sich abzeichnenden Krise. Diese Besonderheiten hat die

Forscherin in Verhaltensformeln gegossen und in eine Simulation von Immobilienmarktzyklen einfließen lassen.

Unterschiedliche Marktkonstellationen, in denen entweder nur normale Banken Wohnimmobilienkredite anbieten, nur Bausparkassen oder aber beide Typen von Kreditinstituten, zeigten: Schon in einer reinen Bausparkassen-Welt schwankten die Preise für Wohnimmobilien moderater, weil Bausparkassen durch ihre Kundenkenntnis zyklusunabhängig risikoarme Darlehen vergeben können. Als am stabilsten erwies sich jedoch ein gemischtes Bankensystem. Bausparkassen mildern die prozyklische Kreditvergabe der Universalbanken und tragen dazu bei, dass auch in Krisenzeiten der Erwerb von Wohneigentum möglich bleibt. Dank der Bausparkassen werden Preisausschläge geglättet, es finden mehr Immobilientransaktionen statt und unter dem Strich ist damit auch die Wohneigentumsquote höher.

Die Studie

Julia Braun, Hans-Peter Burghof, Julius Langer, Dag Einar Sommervoll, The Volatility of Housing Prices: Do Different Types of Financial Intermediaries Affect Housing Market Cycles Differently?, The Journal of Real Estate Finance and Economics, 2022

ditverknappung und -verteuerung damit einher. Die makroprudenziellen Maßnahmen entfalten ihre Wirkung nun aber ausgerechnet in einer Zeit, in der die Zinsen ohnehin steigen. Hinzu kommt, dass die Beseitigung der Wohnraumknappheit sowie der energetische Umbau des Gebäudesektors einschließlich der Abkehr vom Energieträger Erdgas zu den größten Herausforderungen zählen, die Deutschland in näherer Zukunft zu stemmen hat. Das wird nun einfach noch teurer – und dem Staat bleibt kaum etwas anderes übrig, als dagegen anzufördern.

Dabei gäbe es effizientere und nebenwirkungsärmere Wege, den Markt für Wohnimmobilien wieder in normalere

Fahrwasser zu lenken. Dazu gehört zum einen das Ermöglichen einer ausreichenden Bautätigkeit an den richtigen Orten, und zum anderen weitere – im Vorfeld möglichst klar kommunizierte – Leitzinsanhebungen der EZB. Letzteres ist vor allem deshalb so wichtig, weil es eben auch die konsequente Bekämpfung der Inflation ist, die Risiken der Wohnimmobilienfinanzierung mindert: Schließlich könnte gerade der Verlust an Kaufkraft der Einkommen dazu führen, dass die Zahl der privaten Haushalte zunimmt, die ihren Schuldendienst nicht mehr leisten können. Und das ist es, was es zu verhindern gilt.

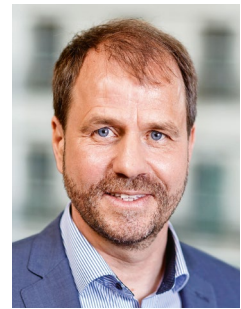
2. Wohneigentumsbildung und -förderung

Seitdem die Ampelkoalition aus SPD, Grünen und FDP im Dezember die Regierungsgeschäfte aufgenommen hat, gibt es in Deutschland wieder ein Bauministerium. Genauer gesagt: ein Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Daran knüpft sich die Hoffnung, ein eigenes Ministerium möge die Lösung der so wichtigen Wohnungsfrage voranbringen. Ein Gespräch mit LBS-Verbandsdirektor Axel Guthmann über die Rolle der Wohneigentumsbildung in Deutschland und worauf es jetzt ankommt.

„Viele angehende Wohneigentümer sind am Eigenkapital gescheitert.“

Deutschland gilt nicht gerade als Hochburg des Wohneigentums, sondern wird häufig als Mieternation bezeichnet. Zu Recht?

Das ist eine ambivalente Frage. Schon wenn man sich die nackten Zahlen anschaut, lässt sich die Antwort so oder so geben. Der Anteil der Haushalte, die in Wohneigentum leben, liegt bei 42 Prozent. Betrachtet man nicht Haushalte, sondern Personen, also auch jedes Kind einzeln, wohnen sogar über 50 Prozent der Bundesbürger in den eigenen vier Wänden. Deutschland ist so gesehen ein Land der Eigentümer. Und die Politik sollte deren Belange im Auge behalten. Andererseits ist es auch richtig, dass Deutschland im EU-Vergleich die niedrigste Wohneigentumsquote hat. Das hat historische Gründe – aber fragt man die Menschen, trifft man überwiegend auf verhinderte Wohneigentümer und nicht auf überzeugte Mieter. Die meisten wünschen sich ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung.



Axel Guthmann

Selbst genutztes Wohneigentum in Europa

So viel Prozent der Wohnungen wurden im Jahr 2021* von ihren Eigentümern selbst bewohnt

Ungarn	88
Slowakei	85
Polen	79
Tschechien	79
Norwegen	77
Italien	76
Portugal	76
Spanien	75
Belgien	72
Irland	69
Großbritannien	62
Schweden	62
Niederlande	60
Finnland	55**
Österreich	53
Dänemark	49
Frankreich	47
Deutschland	44
Schweiz	37

* Schätzung, ** 2020

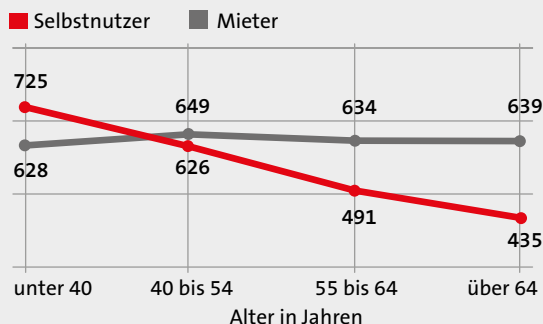
Quelle: Euroconstruct/ifo

Ist das denn rational? Oder laufen die Leute einem Ideal vergangener Tage hinterher?

Die Vorteile von Wohneigentum sind zeitlos – und schnell benannt. Die alle fünf Jahre wiederholte LBS-Wohneigentumsstudie hat auch in der jüngsten Auflage wieder gezeigt, dass Eigentümer bis kurz vor dem Ruhestand ein fünfmal so hohes Vermögen aufbauen wie Mieter und schon im mittleren Alter geringere Wohnkosten haben – bei gleichem Einkommen wohlgeklärt. Hinzu kommen jene Annehmlichkeiten, von denen die ganze Familie direkt profitiert. So verfügen Wohneigentümer viel häufiger als Mieter über ein eigenes Zimmer für jedes Kind. Auch das ist ein Ergebnis unserer Studie.

Eigentümer wohnen günstiger

Monatliche Wohnkosten bei einem Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.000 Euro, 2018 in Euro



Selbstnutzer: Zins und Tilgung sowie kalte und warme Nebenkosten; Mieter: Bruttowarmmiete

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

Die Erfahrungen mit der Corona-Pandemie in den vergangenen Jahren haben aber auch die Sehnsucht nach Freiräumen für die Familie noch einmal verstärkt, wie ebenfalls viele Befragungen zeigen. Politisch gesehen ist trotzdem beides richtig: gute Bedingungen für den Mietwohnungsbau zu schaffen und zugleich die Bildung von Wohneigentum zu erleichtern. Die Aufgabe der Landesbausparkassen ist logischerweise der zweite Punkt, deshalb setzen wir uns dafür besonders ein – und wollen auch der Politik immer wieder Hinweise geben, welche Steine sie aus dem Weg räumen kann.

Wo sehen Sie denn die größten Probleme?

Die Niedrig- und Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank hat in den vergangenen Jahren einen extremen Immobilienpreisanstieg ausgelöst. Alle, ob als Selbstnutzer oder als Kapitalanleger, wollten plötzlich kaufen. Auch wenn niedrige Zinsen die Finanzierung erleichtern – viele angehende Wohneigentümer sind daran gescheitert, dass sie schlicht nicht genug Eigenkapital mitbrachten.

Und jetzt kommt der kräftige Zinsanstieg noch dazu: Im ersten Halbjahr 2022 haben sich die Bauzinsen gegenüber 2021 fast verdreifacht. Kredite mit 10- bis 15-jähriger Zinsbindung kosteten zuletzt über 3 Prozent. Die rechnerische

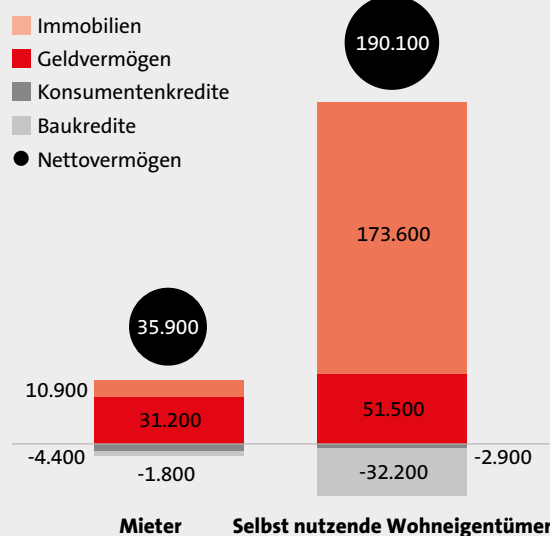
Erschwinglichkeit von Wohneigentum – gemessen als Relation des aufzubringenden Schuldendienstes zum regionalen Durchschnittseinkommen – hat sich inzwischen überall in Deutschland verschlechtert. Das wird zwar dazu führen, dass die Immobilienpreise nicht weiter in den Himmel wachsen, aber viel Luft nach unten sehe ich auch nicht. Dazu ist der Neubau knappheitsbedingt leider viel zu teuer.

Ist der Traum von den eigenen vier Wänden damit auf absehbare Zeit zerplatzt?

Dass das zu viel Pessimismus wäre, zeigt nicht zuletzt eine Befragung unserer Immobilienvermittler. Sie erleben in ihrem Geschäft tagtäglich: Wo ein Wille ist, ist oft auch ein Weg. Einer der am häufigsten beschrittenen ist es, einen höheren Kredit aufzunehmen. Damit beißen die Käufer zwar in einen sauren Apfel, unverändert sorgfältige Bonitätsprüfungen durch die Kreditinstitute bewahren sie

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

jedoch vor Leichtsinn. Zu den weiteren, oft genutzten Möglichkeiten, den Wunsch nach Eigentum doch noch in die Tat umzusetzen, gehören die Verlagerung der Suche in günstigere Gegenden und mehr Eigenleistung. Auch Abstriche an Wohnfläche und Ausstattung sind an der Tagesordnung. Mehr Eigenkapital wird aber trotzdem gebraucht – und nicht jeder hat Eltern, die da einspringen könnten.

Und wie kann die Politik helfen?

Aus der Problembeschreibung lässt sich im Prinzip ableiten, wie man die Wohneigentumsbildung unterstützen kann – und letztlich ist das im Koalitionsvertrag auch schon richtig skizziert: Wir schätzen vor allem Tilgungszuschüsse als hilfreich ein, weil sie den Schuldendienst verringern und je nach Ausgestaltung der Förderung auch wie Eigenkapital behandelt werden können. In der augenblicklichen Situation gilt aber ohnehin, dass alles willkommen ist, was die Finanzierung erleichtert und damit den Immobilienkauf überhaupt erst möglich macht. Wichtig mit Blick auf das Eigenkapital wäre zudem, dass Ersterwerber von Wohneigentum zur Selbstnutzung bei der Grunderwerbsteuer entlastet werden.

Aber für die Länder ist die Grunderwerbsteuer eine wichtige Einnahmequelle.

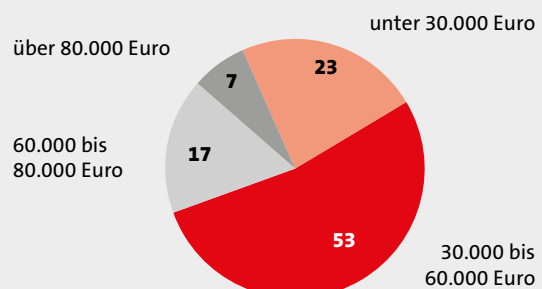
Deshalb ist der Ansatz sinnvoll, nur bestimmten Käufergruppen ermäßigte Sätze oder Freibeträge zuzugestehen. Aber er bringt viel. Denn je weniger Eigenkapital in die Erwerbsnebenkosten fließt, umso mehr steht für die Finanzierung des Kaufpreises zu Verfügung. Und selbst wenn – wie manchmal eingewandt wird – die Ermäßigung eins zu eins den Kaufpreis erhöhen würde, so steigt doch trotzdem der Eigenkapitalanteil am Kaufpreis. Und dieser entscheidet eben oftmals darüber, ob Banken einen Immobilienkredit gewähren oder nicht.

Und was ist mit einer Neuauflage des Baukindergelds?

Klar, das wäre auch hilfreich. Wie gut das Baukindergeld funktioniert, hat die vor einigen Monaten veröffentlichte Evaluation der Förderung gezeigt. Daraus ging eindeutig

Baukindergeld: Meist für Familien mit kleinen und mittleren Einkommen

So viel Prozent der Familien, die in den Jahren 2018 bis 2020 eine Baukindergeld-Zusage erhalten haben, hatten ein zu versteuerndes Jahreseinkommen von ...



Quelle: IWU/BBSR, LBS Research

hervor, dass die richtige Zielgruppe erreicht wurde, also Familien mit kleinen und mittleren Einkommen, und dass es diesen Familien die Finanzierung erleichtert hat. Ganz zu schweigen von einigen anderen positiven Nebeneffekten, nämlich, dass die Förderung im Umland der Städte die Bautätigkeit angekurbelt hat, während sie in strukturschwächeren, ländlichen Regionen eher Leerstand verhinderte. Allerdings lässt die angespannte Lage des Bundeshaushalts derzeit realistisch betrachtet wohl keine Neuauflage zu. Vielleicht gelingt es Bundesbauministerin Klara Geywitz ja wenigstens, die Idee hinter den – eigentlich kommunalen – „Jung kauft Alt“-Programmen flächendeckender auszurollen, also beispielsweise durch eine Förderung von Altbaugutachten vor einem geplanten Kauf. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Townhouses in den ohnehin beliebten, teuren Städten hilft das allerdings nicht.

Was kann man denn dort tun?

In den Städten brauchen wir vor allem ein größeres Wohnungsangebot – und zwar eines, das auch eigentumsaffin ist, wie man so schön sagt. Also vor allem größere Wohnungen für Familien, damit diese wenigstens nicht mehr so massenhaft ins Umland verdrängt werden, wenn sie Platz für mehr als ein Kind benötigen. Wohnungen für Selbstnutzer müssen aber noch mehr Ansprüche erfüllen, sonst kauft

Die Wohneigentumspolitik der Ampel-Regierung

Was der Koalitionsvertrag verspricht ...

Die Ampelkoalition hat sich im Politikfeld Bauen und Wohnen ambitionierte Ziele gesteckt, der Fokus liegt dabei allerdings auf dem Wohnen zur Miete und den Herausforderungen der Energiewende. Die Liste jener Vorhaben, in denen es um Wohneigentumsbildung geht, ist ausgesprochen überschaubar:

- In Deutschland sollen jährlich 400.000 neue Wohnungen gebaut werden, darunter 100.000 Sozialwohnungen. Dafür will der Bund seine finanzielle Unterstützung an die Länder aufstocken, die soziale Eigenheimförderung inbegriffen.
- Es soll mehr Menschen ermöglicht werden, in selbst genutztem Eigentum zu wohnen. Zur Unterstützung angekündigt sind eigenkapitalersetzende Darlehen sowie Tilgungszuschüsse und Zinsverbilligungen.
- Die Grunderwerbsteuer soll flexibler gestaltet werden.

... und was schon umgesetzt ist

Kurz gesagt: nicht viel. Für den sozialen Wohnungsbau sind bis 2026 14,5 Milliarden Euro in der Finanzplanung des Bundes vorgesehen. Wie viel davon für eine **soziale Eigenheimförderung** genutzt wird, ist letztlich Ländersache. Zahlenmäßig

ins Gewicht fiel diese Verwendung der Mittel 2021 lediglich in Bayern und Baden-Württemberg, mit Abstrichen auch in Rheinland-Pfalz und Hessen.

Wie Familien bei der **Grunderwerbsteuer** entlastet werden könnten, dafür hat das Bundesfinanzministerium immerhin einen Vorschlag vorgelegt. Demnach sollen künftig ermäßigte Steuersätze für Selbstnutzer möglich sein – die konkrete Ausgestaltung ist aber ungewiss. Auf einem anderen Blatt steht, ob die Bundesländer diese Möglichkeit überhaupt nutzen wollen. Hamburg und Sachsen zumindest gehen erst einmal den entgegengesetzten Weg und haben eine Erhöhung ihres Grunderwerbsteuersatzes beschlossen; Schleswig-Holstein will von einer Öffnungsklausel keinen Gebrauch machen und hat eine Eigenheimzulage für Ersterwerber in Aussicht gestellt.

Völlig offen ist, wie eine **neue Wohneigentumsförderung** aussehen könnte. Bundesbauministerin Klara Geywitz ließ in Interviews immer mal wieder Sympathien für kommunale Programme wie „Jung kauft Alt“ erkennen und hat auch versprochen, den Erwerb von Wohneigentum für Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen zu erleichtern.

sie niemand oder sie sind nicht wertstabil. Ein Balkon gehört beispielsweise dazu, Ab- und Unterstellfläche für Dinge, die eine Familie nun mal so braucht, vom Kinderwagen bis zum Lastenrad. Gemeinschaftsflächen sind schön, mindestens genauso wichtig ist aber auch eine gute Abschirmung von den Nachbarn, also Sicht- und Lärmschutz.

Das klingt nicht sehr realistisch.

Architekten präsentieren durchaus gute Ideen. Aber es stimmt natürlich, der Platz in den Städten ist begrenzt. Es gibt zwar noch innerstädtische Bauflächen, und Aufstockungen bieten ebenfalls einiges Potenzial, aber jeder Hitzesommer zeigt aufs Neue, dass Nachverdichtung ihre Grenzen hat. Schwarz-weiß-Denken bringt uns einfach nicht weiter. Wir sollten den Neubau, auch außerhalb der Städte, nicht verteufeln. Dies gilt umso mehr, als es eben im Neubau auch einfacher – im Sinne von effizienter – sein kann als in manchem Altbau, CO₂ einzusparen. Alles mit Sinn und Verstand eben.

Noch mal zurück zur Finanzierung. Seit der Finanzkrise, die mit einer Immobilienkrise in den USA begann, also seit mehr als zehn Jahren, wird die Wohnimmobilienfinanzierung auch von der europäischen und deutschen Finanzaufsicht kritisch beäugt und tendenziell erschwert. Ein Dilemma, oder?

Ja, das ist es. Aus unserer Sicht ist es vor allem schade, dass alle Kreditinstitute über einen Kamm geschoren werden. Auch die Bausparkassen werden durch erhöhte Eigenkapitalanforderungen wie den Systemrisikopuffer in ihrer Kreditvergabe limitiert. Dabei tragen sie gerade dazu bei, die Finanzierung von Wohnimmobilien sicherer zu machen. So werden klassische Bauspardarlehen erst vergeben, wenn vorher ein Sparprozess stattgefunden hat. Nimmt man nur das Bauspardarlehen, ist die Eigenkapitalquote immer sehr hoch – und das kommt natürlich der gesamten Finanzierung zugute. Wenn die Wohneigentumsbildung in Deutschland nicht ganz abgewürgt werden soll, wäre es gut, wenn die Aufsicht die Bausparkassen ihren Auftrag erfüllen ließe – das stärkt das gesamte Finanzsystem, weil es die

Kreditvergabe und damit auch die Immobilienpreise stabilisiert. Und wenn ich noch einen Wunsch frei hätte ...

Ja?

Die Bundesregierung sollte sich endlich dazu durchringen, die Arbeitnehmersparzulage zu verbessern. Sie kann nicht ohne Grund auch für das Bausparen genutzt werden. Wohneigentum ist ein Schlüssel zur erfolgreichen Vermögensbildung. Für den Bundeshaushalt wäre der finanzielle Aufwand überschaubar, aber das Signal deutlich, dass frühzeitiges Sparen nötig und etwas Gutes ist.

IV. Bausparen und Finanzieren

1. Neugeschäft

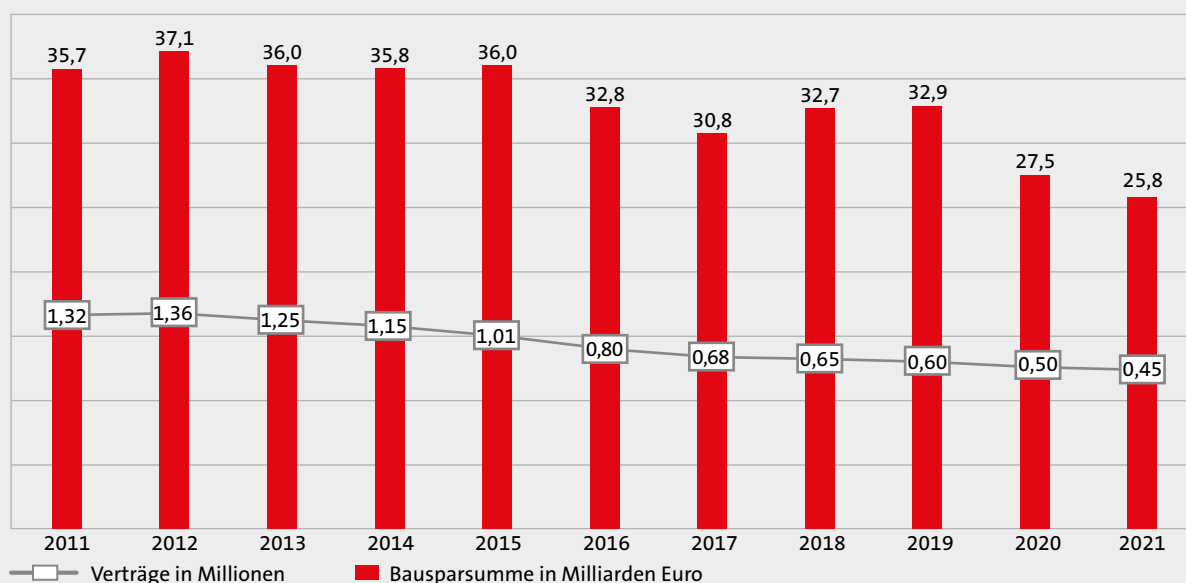
Die Gruppe der acht Landesbausparkassen hat im Geschäftsjahr 2021 erneut ein gutes Ergebnis erzielt. Das Baufinanzierungsgeschäft profitierte von der anhaltend hohen Nachfrage nach Krediten sowohl für den Neubau als auch für den Bestandserwerb, der häufig mit Renovierungs- und Modernisierungsinvestitionen einhergeht – immer häufiger in Form einer energetischen Sanierung. Insgesamt flossen Bausparmittel in Höhe von 9,2 Milliarden Euro in den Wohnungsmarkt. Damit konnte die LBS-Gruppe das hohe Niveau des Vorjahres um 0,3 Prozent sogar leicht übertreffen. Der Bestand an Baudarlehen kletterte auf 34,1 Milliarden Euro; dies entspricht einem Plus von 5,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Der Neuabschluss von Sparverträgen hat noch nicht wieder das Vor-Corona-Niveau erreicht: Die Bausparsumme der neu abgeschlossenen Verträge erreichte ein Volumen von 25,8 Milliarden Euro; dies entspricht einem Minus von 6,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche Bausparsumme kletterte mit rund 57.000 Euro (plus 3,8 Prozent) auf einen neuen Höchstwert. Dies zeigt, dass die Menschen ihr Sparverhalten an den stetig wachsenden Eigenkapitalbedarf durch die seit Jahren erheblich steigenden Immobilienpreise anpassen.

Mit diesem Geschäftsergebnis stärkt die Gruppe der Landesbausparkassen ihre führende Marktposition. Ihr Marktanteil beträgt 34,2 Prozent bei der Zahl der neu abgeschlossenen Verträge und 35,8 Prozent bezogen auf die Bausparsumme. Beim Vertragsbestand erreichte der Marktanteil 35,3 Prozent (Anzahl Verträge) bzw. 33,4 Prozent (Bausparsumme). Im Wohn-Riester-Geschäft liegt der Marktanteil der Landesbausparkassen bei 45,0 Prozent, das entspricht rund 776.000 Verträgen über eine Bausparsumme von 35,1 Milliarden Euro (minus 4,3 Prozent).

Durch die von den Notenbanken eingeleitete Zinswende wird der Bausparvertrag und die Bausparfinanzierung wieder verstärkt als Instrument zur langfristigen Absicherung des Risikos steigender Zinsen wahrgenommen. Darüber hinaus ist bei steigenden Kapitalmarktzinsen zu erwarten, dass Ansprüche auf niedrig verzinsliche Darlehen im Vertragsbestand vermehrt für die Immobilienfinanzierung genutzt werden. Zusätzliche Impulse bekommt das Bausparen durch die von der Bundesregierung beschlossene Verbesserung der Wohnungsbauprämie seit dem Sparjahr 2021.

Neuabschlüsse bei den Landesbausparkassen



2. Vertragsbestand

Insgesamt führten die Landesbausparkassen für ihre knapp 7,5 Millionen Kundinnen und Kunden am Jahresende 2021 rund 8,4 Millionen Bausparverträge (minus 5,3 Prozent) über eine Bausparsumme von 305,1 Milliarden Euro (minus 0,5 Prozent). Mit 75,1 Milliarden Euro (plus 0,9 Prozent) erreichte die kumulierte Bilanzsumme der LBS-Gruppe Ende 2021 einen neuen Höchstwert.

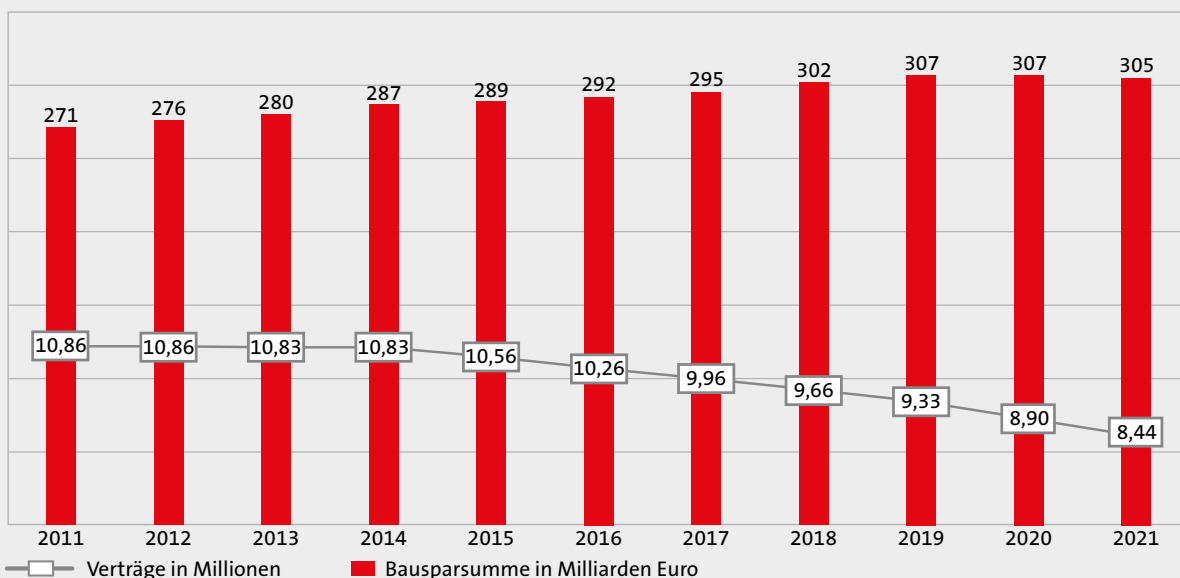
Der überwiegende Teil des Vertragsbestandes entfällt auf die in der Ansparphase befindlichen – noch nicht zugeteilten – Verträge. Hier verzeichnete die LBS-Gruppe im Jahr 2021 einen Bestand von rund 8,0 Millionen Verträge (minus 5,1 Prozent), deren Bausparsumme mit 293 Milliarden Euro um 0,3 Prozent unter dem Vorjahreswert lag. Dies stellt ein weiter hohes 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 2021 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

Europäische Umsetzung des finalen Basel-III-Pakets

Der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht veröffentlichte im Dezember 2017 nach langen und kontrovers geführten Verhandlungen seine finale Überarbeitung der Basel-III-Regelungen (auch „Basel IV“ genannt). Die primär für die international tätigen Banken entwickelten Regelungen gelten mit einer undifferenzierten Umsetzung in europäisches und deutsches Recht gleichermaßen auch für Landesbausparkassen mit ihrem kleinteiligen und risikoarmen Geschäftsmodell. Damit würden Landesbausparkassen übermäßig durch die insbesondere für systemrelevante Großbanken geltenden Regelungen belastet werden. Vor diesem Hintergrund wird es entscheidend sein, wie der europäische Gesetzgeber die finalen Basel-III-Regelungen umsetzen wird.

Die finalen Basel-III-Regelungen sollten nach den Vorstellungen des Baseler Ausschusses ab dem 1. Januar 2023 zur Anwendung kommen. In Vorbereitung zur europäischen Umsetzung hat die Europäische Kommission im Oktober 2019 eine Konsultation zu „Basel IV“ veröffentlicht. Die Landesbausparkassen erachten es als eine wichtige Aufgabe der europäischen Gesetzgeber, die finalen Basel-III-Regelungen proportional und insbesondere unter Beachtung der unterschiedlichen Geschäftsmodelle europäischer Institute umzusetzen. Um ungerechtfertigte Belastungen möglichst zu vermeiden, haben sich die Landesbausparkassen über die Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV) an der Konsultation beteiligt und dabei zu verschiedenen Regelungen von „Basel IV“ Stellung genommen, bei denen Bausparkassenspezifika berücksichtigt werden sollten.

Am 27. Oktober 2021 veröffentlichte die Europäische Kommission ihre Legislativvorschläge zur Umsetzung von „Basel IV“ in europäisches Recht. Die Umsetzung geht einher mit umfangreichen Änderungen der CRR und CRD sowie gezielten Änderungen an der BRRD in Bezug auf Abwicklungsthemen.

In der Gesamtschau orientiert sich die Kommission, wie erwartet, eng an den Baseler Vorschlägen. So beabsichtigt auch die Kommission, künftig eine risikosensitivere Eigen-

kapitalunterlegung im Kreditrisikostandardansatz zu erreichen. Abweichungen gegenüber dem Baseler Rahmenwerk sind insbesondere über Übergangsregelungen verankert. Auch einige prozessuale Anforderungen wurden nicht in die Legislativvorschläge übernommen. So führt die Kommission zum Beispiel die von Basel geforderte „Due-Diligence-Pflicht“ ein, allerdings soll diese nicht in Form eines Regelprozesses implementiert werden. Für Landesbausparkassen sind insbesondere die Regelungen zu Wohnimmobilienfinanzierungen relevant. Der „Loan-Splitting-Ansatz“, bei dem grundpfandrechtlich besicherte Finanzierungen in einen besicherten und einen unbesicherten Teil aufgeteilt werden, kann bei Erfüllung einiger Voraussetzungen weiter angewandt werden. Der besicherte Teil der Forderung darf bis zu 55 Prozent des Immobilienwerts mit einem Risikogewicht von 20 Prozent versehen werden. Für den darüber hinausgehenden Teil der Forderung wird eine Nicht-Besicherung fingiert. Außerhalb der Voraussetzungen für den „Loan-Splitting-Ansatz“ werden die Wohnimmobilienfinanzierungen anhand ihres Verhältnisses „Risikoposition zum Immobilienwert“ (Exposure To Value, ETV) einer Risikogewichtsklasse zugeordnet. Hierbei reichen die Risikogewichte von 30 Prozent (ETV bis 50 Prozent) bis 105 Prozent (ETV über 100 Prozent).

Nach den Ergebnissen des Basel-III-Monitorings, in denen die Auswirkungen der Baseler Rahmenwerke quantifiziert werden, werden die Eigenkapitalanforderungen für alle Institute bei Annahme einer Vollumsetzung der Baseler Vorgaben steigen. Risikoarme Institute wie die Landesbausparkassen müssen mit einem Anstieg der Kapitalanforderungen von circa 5,1 Prozent rechnen (Ergebnisse des Basel-III-Monitorings für deutsche Institute zum Stichtag 30. Juni 2021).

Die Landesbausparkassen werden die anstehenden Trilogverhandlungen auf europäischer Ebene begleiten und für sachgerechte Regelungen eintreten.

Inländischer antizyklischer Kapitalpuffer

Mit Pressemitteilung vom 12. Januar 2022 informierte die BaFin über ihre Absicht, einen antizyklischen Kapitalpuffer

in Höhe von 0,75 Prozent der risikogewichteten Aktiva auf inländische Risikopositionen festzusetzen. Nach einer sehr kurzen Anhörungsfrist sollte die Festsetzung bereits zum 1. Februar 2022 gelten und der Kapitalpuffer ab dem 1. Februar 2023 vollständig eingehalten werden. Zuvor lag die Quote bei 0 Prozent. Mit dieser Absicht folgte die BaFin entsprechenden Empfehlungen des Ausschusses für Finanzstabilität (AFS) und des European Systemic Risk Boards (ESRB).

Die Landesbausparkassen haben sich ebenso wie Verbände der deutschen Kreditwirtschaft an der Anhörung beteiligt und in diesem Rahmen die Begründungen zu der beabsichtigten Maßnahme kritisch gewürdigt. Die beabsichtigte Maßnahme ist nach einhelliger Auffassung der Kreditwirtschaft weder in ihrem geplanten Wirkungszeitraum noch inhaltlich mit den von der Aufsicht dargelegten Begründungen überzeugend. In ihrer Stellungnahme haben die Landesbausparkassen den Kapitalbedarf der Realwirtschaft verdeutlicht und erläutert, dass der geplante Kapitalpuffer zu einer Verknappung des Kreditangebots führen kann. Damit stünde die Maßnahme im Widerspruch den klar formulierten Ansprüchen der europäischen und deutschen Gesetzgeber an die Kreditinstitute, die Transformation zu einer nachhaltigen Wirtschaft zu finanzieren. Ferner haben die Landesbausparkassen verdeutlicht, dass die aufsichtliche Methodik, die einen Bedarf zur Festsetzung eines inländischen antizyklischen Kapitalpuffers anzeigte, Schwächen aufweist und aus den Ergebnissen resultierende Interpretationsspielräume von der Aufsicht einseitig risikobejahend genutzt wurden.

Im Ergebnis haben sich die Landesbausparkassen nicht gänzlich gegen die Festsetzung eines inländischen antizyklischen Kapitalpuffers ausgesprochen. Vielmehr haben sie dafür plädiert, mit Blick auf die methodischen Unsicherheiten den Kapitalpuffer zu Beginn in niedrigerer Höhe von 0,25 Prozent festzusetzen. Falls sich die von der Aufsicht erkannten Risiken tatsächlich manifestieren sollten, könnte die Aufsicht jederzeit eine Erhöhung des Kapitalpuffers festsetzen.

Die BaFin ist auf die begründeten Positionen der Verbände der deutschen Kreditwirtschaft in keinem Punkt eingegangen. Vielmehr hat die BaFin am 31. Januar 2022 die Allgemeinverfügung zur Festsetzung des inländischen antizyklischen Kapitalpuffers in Höhe von 0,75 Prozent veröffentlicht.

Systemrisikopuffer auf den Wohnimmobiliensektor

Ebenfalls am 12. Januar 2022 informierte die BaFin über ihre weitere Absicht, einen Kapitalpuffer für systemische Risiken in Höhe von 2 Prozent für Wohnimmobilienfinanzierungen mit Wirkung zum 1. April 2022 anzuordnen. Auch hier folgte die BaFin entsprechenden Empfehlungen des Ausschusses für Finanzstabilität (AFS) und des European Systemic Risk Boards (ESRB). Zuvor lag die Quote bei 0 Prozent. Der Systemrisikopuffer sollte ab dem 1. Februar 2023 vollständig eingehalten werden.

Die Landesbausparkassen haben sich an der Anhörung beteiligt und insbesondere die Auswirkungen auf ihr Geschäft dargelegt: Das Bausparkassengesetz schreibt den Bausparkassen vor, im Kern ausschließlich wohnungswirtschaftliche Maßnahmen zu finanzieren. Im Gegensatz dazu stellen Wohnimmobilienfinanzierungen bei Universalbanken nur einen Teil des Geschäftsportfolios dar. Folglich würden Bausparkassen durch die geplante Maßnahme überproportional belastet werden. Darüber hinaus gilt die von der Aufsicht und vom Gesetzgeber „intendierte Lenkungswirkung“ nur für Universalbanken, denn Bausparkassen können nicht in andere Geschäftsbereiche ausweichen und sind an die strengen Vorgaben des Bausparkassengesetzes gebunden.

Nachdem im Anhörungsschreiben die besondere Betroffenheit der Bausparkassen nicht berücksichtigt wurde, haben sich die Landesbausparkassen dafür eingesetzt, einen Systemrisikopuffer anzuordnen, der den Bausparspezifika angemessen Rechnung trägt. Darüber hinaus haben sie aufgezeigt, dass die von der Aufsicht erkannten Risiken nur im Neugeschäft liegen, nicht im Bestandsgeschäft; die Aufsicht sah vor, den Systemrisikopuffer sowohl für das Neuals auch für das Bestandsgeschäft einzuführen. Des Weiteren

ren führten sie aus, dass der von der Aufsicht beobachtete Aufwärtstrend der Immobilienpreise und der Wohnimmobilienkredite ein Resultat diverser Faktoren ist: maßgeblich die langjährige expansive Geld- und Fiskalpolitik, aber auch die Material- und Lohnkostenentwicklung sowie gestiegene regulatorische Auflagen beim Bauen. Ebenfalls spielen die Knappheiten auf dem Wohnungsmarkt eine wesentliche Rolle. Keineswegs ist mit den beobachteten Anstiegen eine höhere Risikobereitschaft der Kreditinstitute verbunden.

Die BaFin ist auch beim Systemrisikopuffer auf keinen der Einwände der deutschen Kreditwirtschaft eingegangen. Am 30. März 2022 hat sie ihre Allgemeinverfügung zur Anordnung eines Kapitalpuffers für systemische Risiken in Höhe von 2 Prozent für Wohnimmobilienfinanzierungen veröffentlicht.

Zinsänderungsrisiko

Die EBA hat auf Grundlage der in der Capital Requirements Directive (CRD V) in den Artikeln 84 und 98 erhaltenen Mandate die in der CRR II und CRD V definierten Anforderungen zu Zinsänderungsrisiken (IRRBB) und Credit-Spread-Risiken im Anlagebuch (CSRBB) konkretisiert und hierzu am 2. Dezember 2021 die folgenden technischen Regulierungsstandards (RTS) und Leitlinien zur Konsultation gestellt:

- EBA/CP/2021/38: Technischer Regulierungsstandard für einen Standardansatz und einen vereinfachten Standardansatz für die Bewertung von Zinsänderungsrisiken. Der (vereinfachte) Standardansatz kann von den Aufsichtsbehörden angeordnet werden, sofern die internen Verfahren als unzureichend erachtet werden.
- EBA/CP/2021/36: Technischer Regulierungsstandard für den Standard-Outlier-Tests (SOT) für den Economic Value of Equity (EVE) sowie die erstmalige Einführung eines Ausreißertests für die periodische Perspektive (Net Interest Income – NII).
- EBA/CP/2021/37: Leitlinien zum internen Management von Zinsänderungsrisiken und Credit-Spread-Risiken im Anlagebuch der Institute

Die Konsultationsfrist endete am 4. April 2022. Die deutschen Bausparkassenverbände haben über die Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV) gegenüber der EBA zu den Vorschlägen Stellung genommen und werden sich auch im weiteren Umsetzungsprozess für eine sachgerechte Berücksichtigung des Geschäftsmodells der Bausparkassen einsetzen.

VI. Recht

1. Geldwäscheprävention

Anwendungs- und Auslegungshinweise zum Geldwäschegesetz

Nachdem die BaFin bereits im Mai 2020 auf die zum 1. Januar 2020 in Kraft getretenen Änderungen des Geldwäschegesetzes mit einer zunächst „rein technischen“ Anpassung der Anwendungs- und Auslegungshinweise zum Geldwäschegesetz reagiert hatte, erfolgten im Berichtsjahr zwei Konsultationen zum Besonderen und Allgemeinen Teil der Hinweise für Kreditinstitute. Zum Zeitpunkt dieser Konsultationen lagen indessen die von der BaFin angekündigten ergänzenden Auslegungs- und Anwendungshinweise zur Berücksichtigung spezifischer Besonderheiten einer Reihe von Finanzdienstleistungsunternehmen – mit Ausnahme der Hinweise für Versicherungsunternehmen – noch nicht vor. Da dies auch den bereits für das Frühjahr 2020 angekündigten Entwurf der BaFin für einen „Besonderen Teil“ der Hinweise für Bausparkassen betraf, hatten sich die Bausparkassenverbände Ende Dezember 2020 – also vor Einleitung des Konsultationsverfahrens – mit einem aktualisierten Vorschlag für die „Bausparkassen-Hinweise“ zur Ablösung des weiterhin geltenden „Industriestandards“ der Bausparkassen vom März 2015 an die BaFin gewandt. Eine Reaktion der Aufsichtsbehörde hierauf steht indessen nach wie vor aus.

Der konsultierte Entwurf des Besonderen Teils für Kreditinstitute umfasste aber auch zwei für die Bausparkassen bedeutsame Punkte: Dies betraf zum einen die obligatorische Abgabe einer Verdachtsmeldung bei vollständiger oder teilweiser Bezahlung einer Immobilientransaktion mit Barmitteln nicht geklärter Herkunft in Höhe von mehr als 10.000 Euro. Zum anderen enthielt der Entwurf eine sogar ausdrücklich auf Spezialinstitute wie Bausparkassen bezogene Regelung zur Konkretisierung der Verpflichtung zum Betrieb von „Monitoringsystemen“ zum Erkennen geldwäscherelevanter Transaktionen. Positiv zu bewerten war aus Sicht der Bausparkassen in diesem Zusammenhang insbesondere, dass – unabhängig von der Höhe der Bilanzsumme – ein Verzicht auf den Einsatz dieser Datenverarbeitungssysteme unter Berücksichtigung der Risikolage möglich sein sollte. Dies sollte allerdings nur unter der Voraussetzung gelten, dass nicht mehr als 100 monatliche Trans-

aktionen durchgeführt wurden. Unklar war dabei das Verhältnis dieser Regelung zu dem entsprechenden Abschnitt in den weiterhin anwendbaren und mit der BaFin im März 2015 abgestimmten Auslegungs- und Anwendungshinweisen für Bausparkassen. In ihrer hierzu im Rahmen der Konsultation abgegebenen Stellungnahme hatten die Bausparkassenverbände diese Punkte angesprochen. Erfreulich ist, dass in der am 8. Juni 2021 veröffentlichten finalen Version des „Besonderen Teils“ die diesbezüglichen Petita insoweit berücksichtigt worden sind, als anstelle einer obligatorischen Verdachtsmeldung bei vollständiger oder teilweiser Bezahlung einer Immobilientransaktion mit Barmitteln von mehr als 10.000 Euro künftig risikoangemessene Maßnahmen zur Aufklärung der relevanten Sachverhalte ausreichen und beim Einsatz von Monitoringsystemen die ursprünglich vorgesehene zahlenmäßige Begrenzung der monatlich durchgeführten Transaktionen entfallen ist. Nicht berücksichtigt hingegen wurde das Petitum der Bausparkassenverbände, im Abschnitt über Monitoringsysteme einen Verweis auf den entsprechenden Passus in den noch (bzw. künftig) geltenden Auslegungs- und Anwendungshinweisen für Bausparkassen aufzunehmen.

Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz

Nachdem die BaFin am 18. August 2021 auch die aktualisierte Fassung des Allgemeinen Teils der Auslegungs- und Anwendungshinweise zum Geldwäschegesetz zur Konsultation gestellt hatte, wurde am 28. Oktober 2021 die aktualisierte Fassung der „Hinweise“ veröffentlicht. Die Änderungen waren notwendig geworden, um den Allgemeinen Teil der „Hinweise“ an die am 6. Juni 2021 veröffentlichte finale Fassung des Besonderen Teils der Auslegungs- und Anwendungshinweise für Kreditinstitute sowie die seit dem 1. August 2021 geltenden, durch das Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz eingeführten Änderungen des Geldwäschegesetzes anzupassen. Die mit diesem Gesetz erfolgte Umwandlung des Transparenzregisters von einem Auffangregister zu einem europäisch vernetzten Vollregister wird von den Bausparkassen ausdrücklich begrüßt. Denn die darin festgelegte Verantwortlichkeit juristischer Personen für die Ermittlung ihrer wirtschaftlich Berechtigten und deren Eintragung im Transparenzregister

stellt eine bedeutende Erleichterung für die nach dem Geldwäschegesetz zur Identifizierung Verpflichteten dar. Eine weitere wesentliche Erleichterung für Verpflichtete ist darüber hinaus, dass – wie von den Bausparkassenverbänden im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens gefordert – die ursprünglich vorgesehene Einstufung sämtlicher gesetzlicher Vertreter juristischer Personen als fiktive wirtschaftlich Berechtigte unterblieben und die bisherige Regelung beibe-

halten worden ist. Leider wurden weitere Petita der Bausparkassenverbände wie etwa die gebührenfreie Nutzung des Transparenzregisters durch die Verpflichteten, nicht aufgegriffen. Auch wurde die Gelegenheit nicht genutzt, im Zusammenhang mit dem Inkrafttreten des Transparenzregistergesetzes die von der BaFin angekündigte Anpassung der Bausparkassen-Hinweise vorzunehmen. Es ist davon auszugehen, dass dies im Verlaufe des Jahres 2022 erfolgt.

2. 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 hatten 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 Ausnahmen weiterhin bestehen bleiben können. Nachdem bereits einige der in der OECD-Prüfung enthaltenen Beanstandungen zur rechtlichen Umsetzung des Common Reporting Standards (CRS) durch eine Mitte 2021 erfolgte Änderung des Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes (FKAustG) bereinigt worden waren, hat das BMF Anfang 2022 einen Entwurf zur Anpassung des Anwendungsschreibens vorgelegt. Darin wurden sowohl die Änderungen des FKAustG als auch die die Bausparkassen betreffenden Beanstandungen des OECD-Berichts nachvollzogen. So wurden neben einer Reihe weiterer Finanzinstitute auch Bausparkassen aus der Liste der „ausgenommenen, nicht meldenden Institute im Sinne des CRS-Standards“ gestrichen. Hingegen sind Bausparverträge, Bausparkonten und mit Bausparverträgen unterlegte Vorfinanzierungskredite weiterhin in der Liste für ausgenommene Produkte bzw. Konten enthalten. Während Altersvorsorgeverträge im Sinne von § 19 Nr. 34 lit. a FKAustG als sogenannte Finanzkonten nach wie vor nicht in den Anwendungsbereich des CRS fallen, soll dies nicht für zertifizierte Riesterverträge gelten. Hingegen sollen Altersvorsorgepläne nach dem AltZertG sowie Bausparverträge mit jährlichen Sparbeiträgen von weniger als 50.000 Euro nach dem FATCA-Abkommen keine meldepflichtigen Konten sein. Die Bausparkassenverbände haben sich deshalb in ihrer Stellungnahme zu dem Entwurf des BMF-Anwendungsschreibens dafür ausgesprochen klarzustellen, dass die zertifizierten Eigenheimrenten-Verträge der Bausparkassen („Wohn-Riester-Verträge“), die nach § 5 AltZertG steuerlich gefördert werden, nicht zu den nach dem CRS meldepflichtigen Konten gehören. Es bleibt abzuwarten, ob dieses Petitum in der Endfassung des Anwendungsschreibens Berücksichtigung findet.

3. Gesetzgebungspaket der EU-Kommission zur Bekämpfung der Geldwäsche

Am 20. Juli 2021 hat die EU-Kommission ihr seit längerer Zeit angekündigtes Gesetzgebungspaket zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung vorgelegt. Es zielt insbesondere darauf ab, die Geldwäschebekämpfung durch eine Verlagerung auf die EU-Ebene effizienter zu gestalten, eine EU-weite Aufsicht sowie eine verstärkte Kooperation der nationalen Verdachtsmeldestellen (FIUs) zu etablieren. Hierzu werden die in der noch geltenden 5. EU-Geldwäscherichtlinie enthaltenen Regelungen mit einer Reihe kleinerer Änderungen in eine Anti-Geldwäscheverordnung überführt. Die Tätigkeit der nationalen Aufsichtsbehörden einschließlich der Vorgaben für die Verbesserung ihrer Zusammenarbeit und die Verfahren der FIUs werden in einer neugestalteten 6. EU-Geldwäscherichtlinie geregelt. Schließlich wird eine europäische Anti-Geldwäschebehörde („Anti-Money Laundering Authority“ – AMLA) mit dem Ziel geschaffen, die bisher bei der EBA liegenden Befugnisse zur Geldwäschebekämpfung zu übernehmen, ausgewählte Verpflichtete des Finanzsektors wie etwa europaweit tätige große Kreditinstitute künftig direkt zu beaufsichtigen sowie einheitliche Aufsichtspraktiken der nationalen Aufsichtsbehörden für den Finanz- und den Nicht-Finanzsektor zu gewährleisten. Für die Bausparkassen, die nach gegenwärtigem Stand vorerst zwar nicht zum Kreis der direkt durch die AMLA beaufsichtigten Institute zählen werden, bedeutet dies allerdings, dass künftig die Vorgaben für die konkrete Anwendung der europäischen Anti-Geldwäscherichtlinien durch die Institute nicht mehr von der BaFin, sondern von der AMLA formuliert werden. Mit dem Inkrafttreten der neuen Regelungen voraussichtlich im Jahr 2024 werden daher – wie die EU-Kommission bestätigt hat – die „Auslegungs- und Anwendungshinweise für Bausparkassen“ mit der AMLA verhandelt und abgestimmt werden müssen.

Mit Blick auf die derzeit im EU-Ministerrat und im Europäischen Parlament (EP) laufenden Beratungen des Geldwäschepakets haben die Bausparkassenverbände über die Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV) dem Rat sowie den Berichterstattern in den zuständigen EP-Ausschüssen eine Reihe von Vorschlägen zur Änderung der für Bausparkassen relevanten Regelungen in den Vorschlägen der EU-Kommission für die Anti-Geldwäscheverordnung und die AMLA-Verordnung vorgelegt. Diese betreffen insbesondere den Verzicht auf die Einstufung von Hypothekar- und Verbraucherkreditvermittlern als Verpflichtete, Vereinfachungen bei der Feststellung und Überprüfung der Identität von wirtschaftlich Berechtigten und Kunden (z. B. keine obligatorische Erfassung aller Staatsangehörigkeiten und nationalen Identifikationsnummern) sowie eine risikobasierte Verlängerung des Zeitraums für die obligatorische Aktualisierung der Daten von Bestandskunden. Schließlich erneuerten die Bausparkassenverbände ihre schon im Zusammenhang mit vorangegangenen Änderungen der EU-Geldwäscherichtlinie erhobene Forderung, die nunmehr in Annex II der Anti-Geldwäscheverordnung überführte Liste von Produkten mit geringem Geldwäscherisiko um Finanzprodukte mit langfristigem Anlagehorizont zu erweitern. Auf diese Weise wäre die Anwendung vereinfachter Sorgfaltspflichten auch für das Bauspargeschäft möglich. Damit würde dem Umstand Rechnung getragen, dass Bausparkassen aufgrund ihres gesetzlich begrenzten Geschäftsfeldes und insbesondere der mangelnden fungibilität von Bauspareinlagen und der auf die Finanzierung von Immobilien beschränkten Kreditvergabe nur ein sehr geringes Risikopotenzial im Hinblick auf Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung aufweisen. Es bleibt abzuwarten, ob und inwieweit die Petita der Bausparkassen im Rahmen des laufenden Gesetzgebungsverfahrens berücksichtigt werden.

4. Bausparkassenrelevante Gesetzgebungsvorhaben

Im Berichtsjahr hat die Bundesregierung eine Reihe von bereits im Jahr 2020 eingeleiteten Gesetzgebungsverfahren fortgeführt, die auch nennenswerte Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Bausparbranche haben.

Gesetz zur Stärkung des Verbraucherschutzes im Wettbewerbs- und Gewerberecht

Zu nennen ist hier zunächst das Gesetz zur Stärkung des Verbraucherschutzes im Wettbewerbs- und Gewerberecht. Dieses erweitert das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) im Zuge der Umsetzung der EU-Richtlinie zur besseren Durchsetzung und Modernisierung der europäischen Verbraucherschutzvorschriften um einen eigenständigen wettbewerbsrechtlichen Schadensersatzanspruch für Verbraucher (neuer § 9 Abs. 2 UWG). Damit können diese individuell im Klagewege 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 in dem 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. Auf Empfehlung des federführenden Rechtsausschusses hat der Bundestag jedoch beschlossen, für den Anspruch nach § 9 Abs. 2 UWG eine Verjährungsfrist von einem Jahr vorzusehen (Änderung von § 11 Abs. 1 UWG). Begründet wurde dies mit der Erwägung, dass Verbraucher eine längere Zeit als Mitbewerber benötigen, um die Erfolgsaussichten der Durchsetzung ihres Schadensersatzanspruches einzuschätzen. Darüber hinaus sei auch im Hinblick auf die kollektive Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen eine längere Verjährung zweckmäßig. Weiterhin ist der Bundestag der Empfehlung des Rechtsausschusses gefolgt, die Liste der gemäß § 3 Abs. 3 UWG stets unzulässigen geschäftlichen Handlungen um einen neuen Tatbestand zu erweitern: Danach darf ein Verbraucher, der im Rahmen eines unerbetenen Besuchs in seiner Wohnung einen Vertrag schließt, nicht vor Ablauf des Tages des Vertragsabschlusses zur Zahlung aufgefordert werden (neue

Nr. 32 des Anhangs zum UWG). Ein Verstoß gegen diese Regelung löst indessen nicht den durch das Gesetz neu eingeführten individuellen Schadensersatzanspruch nach § 9 Abs. 2 UWG aus. Schließlich wurde auf Empfehlung des Rechtsausschusses eine Änderung des für sogenannte „Kaffeefahrten“ geltenden § 56 Abs. 6 Satz 1 GewO in das Gesetz aufgenommen. Danach ist es mit dem Inkrafttreten des Gesetzes am 28. Mai 2021 verboten, bei diesen Veranstaltungen eine Reihe von Finanzprodukten zu vertreiben oder zu vermitteln. Hierzu gehören Fondsanteile, Versicherungsverträge, Immobilial-Verbraucherdarlehensverträge sowie – ohne ersichtlichen Anlass – auch Bausparverträge.

Gesetz für faire Verbraucherverträge

Mit dem Anfang 2021 in den Bundestag eingebrachten Entwurf eines Gesetzes für faire Verbraucherverträge hatte die Bundesregierung ein Gesetzgebungsvorhaben auf den Weg gebracht, das zwar vorrangig dem Schutz der Verbraucher beim Abschluss von Energielieferungsverträgen dienen sollte, jedoch auch zwei Regelungsbereiche enthielt, die für die Geschäftstätigkeit nicht nur der Bausparkassen, sondern der Kreditwirtschaft insgesamt erhebliche Auswirkungen haben. Hierbei handelte es sich zum einen um die Ergänzung des § 308 BGB durch ein Verbot für Abtretungsverbote (neue Nr. 9). Danach sollen Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), durch die die Abtretung von auf Geld gerichteten Ansprüchen ausgeschlossen wird, unwirksam sein. Auf diese Weise soll es nach der Vorstellung des Gesetzgebers Verbrauchern ermöglicht werden, ihre gegen Unternehmer erworbenen Zahlungsansprüche zum Zweck der Durchsetzung an Dritte (etwa Inkassounternehmen) abtreten zu können. Zum anderen sah der Regierungsentwurf die Einführung von Regelungen für eine effizientere Sanktionierung unerlaubter Telefonwerbung vor, die allerdings auch die seriöse telefonische Kontaktaufnahme mit Kunden erheblich erschweren. So sind Unternehmer verpflichtet, die Einwilligung in Telefonwerbung zu dokumentieren und diese ab Erteilung für 5 Jahre aufzubewahren. Dabei soll diese Frist nach jeder erneuten telefonischen Ansprache neu zu laufen beginnen (neuer § 7a Abs. 2 UWG). Darüber hinaus sind die Nachweise für die Einwilligung der Bundesnetzagentur als Aufsichtsbehörde jederzeit zugäng-

lich zu machen. Verstöße gegen die Dokumentations- und Aufbewahrungspflicht werden mit Bußgeldern bis zu 50.000 Euro geahndet.

Im Hinblick auf das Abtretungsverbot hatten die Bausparkassenverbände in einer gemeinsamen Stellungnahme auf dessen praktische Bedeutung insbesondere zur Sicherung von Zahlungen nach Baufortschritt und dafür plädiert, eine Ausnahme für Kreditinstitute vorzusehen. Danach sollte das Abtretungsverbot auf die konkreten Fälle beschränkt werden, die nach der Gesetzesbegründung zum Schutz der Durchsetzung von Verbraucherrechten erfasst sein sollten. Im Hinblick auf die Neuregelung der Sanktionierung unerlaubter Telefonwerbung hatten die Bausparkassenverbände darauf hingewiesen, dass die Dokumentationspflicht in der im Gesetzentwurf vorgesehenen Form nicht praktikabel sei und gefordert, die Aufbewahrungsfrist für den Nachweis der Einwilligung auf ein Jahr zu beschränken. Darüber hinaus hatten sich die Bausparkassenverbände dafür ausgesprochen, in dem Gesetz auch dem Umstand Rechnung zu tragen, 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 nicht den Kreditinstituten zugewiesen werden könne,

sondern bei diesen Dritten verbleiben müsse. Bedauerlicherweise ist der Gesetzgeber diesen Petita nicht gefolgt, sodass das Gesetz im Wesentlichen unverändert in den für die Bausparkassen relevanten Teilen zum 1. Oktober 2021 in Kraft getreten ist. Die Bausparkassen haben daraufhin kurzfristig die entsprechenden Passagen ihrer Allgemeinen Bausparbedingungen (ABB) zum Abtretungsverbot an die neue Gesetzeslage angepasst. Hinsichtlich der Neuregelung der Telefonwerbung hat die Bundesnetzagentur in ihrer Eigenschaft als Aufsichtsbehörde im Oktober 2021 einen Entwurf für Auslegungshinweise zu § 7a UWG zur Konsultation gestellt. Dieser enthält u. a. auch Erläuterungen zur Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Dokumentation „in angemessener Form“. Darüber hinaus konkretisiert der Entwurf die Anforderungen an die Informationen zu den Beteiligten, den Inhalt und die Reichweite der Einwilligung sowie den Zeitpunkt und die Art und Weise ihrer Erteilung. Die Bausparkassenverbände haben daraufhin in ihrer Stellungnahme zu dem Entwurf dessen Regelungsweite und Detailtiefe kritisiert und die Auffassung vertreten, die darin begründeten Dokumentations- und Aufbewahrungspflichten stünden weder mit § 7a UWG noch mit der Datenschutz-Grundverordnung im Einklang. Die Veröffentlichung der endgültigen Fassung der Hinweise steht bisher aus. Es steht daher nicht fest, ob die Petita der Bausparkassenverbände Berücksichtigung gefunden haben.

5. Aktuelle Rechtsverfahren bei Bausparkassen

Auch im Jahr 2021 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 auch auf die Landesbausparkassen nicht auszuschließen.

Das für die Bausparbranche bisher bedeutsamste Verbandsklageverfahren ist im Berichtsjahr beendet worden. Es betraf 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 sich die klagenden Verbraucherorganisationen sowohl erstinstanzlich (LG Koblenz) als auch in der Berufungsinstanz (OLG Koblenz) mit ihrer Auffassung durchgesetzt, dass nicht nur die neu eingeführte Klausel selbst, sondern auch ihre Einführung aufgrund der in den Allgemeinen Bausparbedingungen (ABB) enthaltenen Fiktionsklausel (Zustimmung des Bausparers zur ABB-Änderung gilt als erteilt, falls dieser nicht ausdrücklich widerspricht) unwirksam ist. 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. Die gegen das Urteil des OLG Koblenz eingelegte Revision hat die beklagte private Bausparkasse indessen Anfang Juli 2021 zurückgenommen, sodass das Urteil des OLG Koblenz rechtskräftig geworden ist und der Bundesgerichtshof (BGH) somit noch nicht über die Zulässigkeit der von Bau-

sparkassen in der Sparphase erhobenen Entgelte entscheiden konnte.

In einem vom Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (vzbv) im April 2020 gegen eine andere private Bausparkasse eingeleiteten Verbandsklageverfahren geht es u.a. um die Wirksamkeit einer Klausel in einem ab 1. Juni 2017 angebotenen Bauspartarif, die die Bausparer zur Zahlung eines „Jahresentgelts“ in Höhe von 12 Euro in der Sparphase verpflichtet. Das LG Hannover hatte diese Klausel mit Urteil vom 29. Januar 2021 für unwirksam erklärt. Hiergegen hatte die betroffene Bausparkasse Berufung beim OLG Celle eingelegt. Dieses hat mit Urteil vom 17. November 2021 die Berufung zurückgewiesen und entschieden, dass dem vzbv nach § 1 des Unterlassungsklagengesetzes (UKlaG) ein Anspruch auf Unterlassung der Verwendung dieser Klausel zustehe, da es sich um eine unwirksame Preisnebenabrede handle, die nicht die Hauptleistung, sondern lediglich vorbereitende Verwaltungstätigkeit der Bausparkasse vergüte und deshalb einer Inhaltskontrolle nach §§ 307ff BGB nicht standhalte. Ein Bausparvertrag sei seiner Rechtsnatur nach ein Darlehensvertrag. Die vertragstypischen Hauptleistungspflichten ergeben sich deshalb aus § 488 Abs. 1 BGB. Dazu zählten die Überlassung von Kapital sowie die Zahlung der vereinbarten Zinsen. Dies gelte auch für die Ansparphase, in der lediglich die Rollen von Darlehensnehmer und Darlehensgeber vertauscht seien. In der Ansparphase sei der Bausparkunde Darlehensgeber, der nach der gesetzlichen Regelung kein Entgelt für die Hingabe des Darlehens schulde, während die Hauptleistung der Bausparkasse darin bestehe, die vereinbarten Guthabenzinsen zu zahlen. Die Verwaltung der Bausparkonten und die Steuerung des Bausparkollektivs erbringe die Bausparkasse hingegen vorwiegend im eigenen Interesse. Die angegriffene Klausel sei deshalb mit dem Leitbild des § 488 Abs. 1 Satz 2 BGB sowie den wesentlichen Grundgedanken der §§ 1 und 6 BSpKG nicht vereinbar und benachteilige somit den Bausparkunden unangemessen. Sie sei daher nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Diese Begründung verkennt indessen die vom BGH in einer Reihe von Entscheidungen vertretene Auffassung, dass die Hauptleistung der Bausparkasse in der Sparphase in der Verschaffung der Anwart-

schaft auf das Bauspardarlehen besteht. Die betroffene Bausparkasse hat deshalb gegen die Entscheidung des OLG Celle Revision beim BGH eingelegt und diese inzwischen auch begründet. Eine Entscheidung des BGH zur Zulässigkeit von Entgelten in der Ansparphase von Bausparverträgen könnte daher möglicherweise noch im Laufe des Jahres 2022 ergehen.

Anfang des Jahres 2022 hat der vzbv eine private und eine Landesbausparkasse wegen ihrer Klauseln zur Erhebung

von Entgelten in der Sparphase und zur Änderung ihrer Allgemeinen Bausparbedingungen (ABB) abgemahnt. Gegen die betroffene LBS macht der vzbv – neben dem Anspruch auf Unterlassung der Verwendung der ABB-Klauseln – auch einen sogenannten „Folgenbeseitigungsanspruch“ nach § 8 Abs. 1 Satz 1 UWG geltend und fordert die Rückerstattung der – aus seiner Sicht unzulässigen – Entgelte an die Kunden. Die betroffenen Institute haben die Abgabe von Unterlassungserklärungen abgelehnt und wollen sich gegen die Abmahnungen verteidigen.

6. Bausparkassenrelevante Europäische Rechtsentwicklungen

Novellierung der Verbraucherkreditrichtlinie

Als Ergebnis der im Jahr 2020 durchgeführten Evaluation der Verbraucherkreditrichtlinie hat die EU-Kommission am 30. Juni 2021 einen Vorschlag zur umfassenden Novellierung dieser Richtlinie vorgelegt.

Neben der Anpassung der Richtlinie an aktuelle Entwicklungen auf den Finanzmärkten (etwa durch die Erweiterung des Anwendungsbereichs auf Crowdfunding-Angebote oder die Berücksichtigung neuer Technologien für den Vertrieb von Krediten über mobile Endgeräte) enthält der Vorschlag eine Reihe neuer Regelungen, die im Falle ihrer Realisierung für die Bausparbranche zum größeren Teil zu einer Erschwerung der Geschäftstätigkeit und nur zu einem geringeren Teil zu Erleichterungen führen dürften. Zu letzteren zählt vor allem die Reduzierung der Standardinformationspflichten in der Werbung sowie ihre Anpassung an technische Neuerungen. Eine erhebliche Belastung nicht nur für die Bausparbranche, sondern für die gesamte Kreditwirtschaft dürfte sich indessen vor allem aus der Verpflichtung ergeben, die vorvertraglichen Informationen für Kreditnehmer zusätzlich zu dem bereits existierenden Merkblatt „Europäische Standardinformationen über Verbraucherkredite“ (ESM) mit einem zusätzlichen einseitigen Formular „Europäische Standardübersicht über Verbraucherkredite“ zu übermitteln. In diesem „One-Pager“ sollen die bereits im ESM aufgeführten wichtigsten Merkmale des angebotenen Kredits wie Gesamtbetrag, Laufzeit, Sollzinssatz, effektiver Jahreszins und Kosten eines eventuellen Zahlungsverzugs nochmals auf einer Seite zusammengefasst und dem Verbraucher mindestens einen Tag vor Vertragsabschluss bereitgestellt werden. Erfolgt diese vorvertragliche Information weniger als einen Tag vor dem Vertragsabschluss, muss der Kreditgeber den Verbraucher am folgenden Tag gesondert auf die Möglichkeit zum Widerruf des Vertrages hinweisen. Eine weitere Belastung für die gesamte Kreditwirtschaft stellt darüber hinaus die Ersetzung der bisher sehr kurzgefassten Vorgaben zur Kreditwürdigkeitsprüfung durch eine deutlich verschärfte, ersichtlich an den einschlägigen Bestimmungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie orientierte Neuregelung dar. Schließlich enthält der Richtlinienvorschlag eine Regelung, nach der die

EU-Mitgliedstaaten zur Einführung von Obergrenzen für die Zinssätze bei Kreditverträgen, den effektiven Jahreszins und den Gesamtbetrag des Kredits für die Verbraucher verpflichtet werden sollen, soweit entsprechende Rechtsvorschriften bisher nicht bestehen. Die Bausparkassenverbände haben mit Blick auf die Verhandlungen im EU-Ministerrat in einer gemeinsamen Stellungnahme gegenüber dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) hervorgehoben, dass insbesondere die vorgesehene Einführung des zusätzlichen „One-Pagers“ vor allem im Massengeschäft zu einem erheblichen Mehraufwand für die Institute führen dürfte, ohne dass ein Mehrwert für die Verbraucher ersichtlich sei. Vielmehr werde die ohnehin schon bestehende Überflutung des Verbrauchers mit Informationen noch verschärft. Zielführender sei hingegen eine Straffung der Pflichtangaben im derzeit geltenden ESM. Darüber hinaus sei die Übernahme der Regelungen zu Kreditwürdigkeitsprüfung aus der Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie schon deshalb nicht angezeigt, weil die Interessenslage der Kreditnehmer schon mit Blick auf die Höhe des Kreditbetrages bei den in der Regel kurzlaufenden Allgemein-Verbraucherdarlehen eine ganz andere sei als bei langfristigen Darlehen zur Finanzierung von Wohnimmobilien. Nicht zuletzt sei die Einführung von Obergrenzen für Zinssätze – abgesehen von ihrer Unvereinbarkeit mit marktwirtschaftlichen Grundsätzen – auch von ihrer Formulierung her unklar. Über den von der EU-Kommission vorgelegten Text hinaus sollte in der Richtlinie auch klargestellt werden, dass Kreditverträge nicht mehr zwingend der Schriftform bedürften, sondern online abgeschlossen werden könnten. Von besonderer Bedeutung sei schließlich die Einführung einer EU-weit einheitlichen Widerrufsfrist, die sich an der in der EU-Verbraucherrechterichtlinie vorgesehenen einjährigen Frist orientiert, in Verbindung mit einem endgültigen Erlöschen des Widerrufsrechts 12 Monate nach Vertragsabschluss, wie es bereits in Art. 10 Abs. 1 der Verbraucherrechterichtlinie vorgesehen ist und auch für im Fernabsatz geschlossene Verbraucherkreditverträge gilt.

Der am 10. Dezember 2021 von der Ratsarbeitsgruppe für Verbraucherschutz und Information vorgelegte Kompromisstext des Rates berücksichtigt die Petita der Bausparkas-

senverbände nur in geringem Umfang und enthält im Vergleich zum Vorschlag der EU-Kommission nur wenige Änderungen. Positiv ist in diesem Zusammenhang die Klarstellung zu nennen, dass die Mitgliedstaaten die Möglichkeit erhalten sollen, im nationalen Recht Ausnahmefälle zu definieren, in denen der Kreditgeber dem Verbraucher trotz einer negativen Kreditwürdigkeitsprüfung einen Kredit gewähren kann. Der Anfang 2022 bekannt gewordene Berichtsentwurf des federführenden EP-Ausschusses für Binnenmarkt und Verbraucherschutz (IMCO) enthält eine Reihe schwer nachvollziehbarer Änderungsvorschläge wie die Verpflichtung der Kreditgeber zum Angebot „ökologisch nachhaltiger Verbraucherkreditprodukte zu günstigen Konditionen“ (neuer Art. 6a). Weiterhin sollen die Standardinformationen für die Werbung um einen Warnhinweis zur Kostenpflichtigkeit von Kreditangeboten erweitert und bestimmte Werbeaussagen wie etwa „leichte und schnelle Kreditaufnahme“ verboten werden. Zwar soll auf den sogenannten „One-Pager“ verzichtet werden, doch sollen die entsprechenden Informationen stattdessen an prominenter Stelle zu Beginn des ESM dargestellt werden. Anders als im Kommissionsvorschlag vorgesehen, soll bei allen Vertragsabschlüssen eine nachträgliche Belehrung über das Widerrufsrecht erfolgen und nicht nur dann, wenn die vorvertraglichen Informationen nicht einen Tag vor Vertragsabschluss zur Verfügung gestellt wurden. Schließlich ist vorgesehen, in die Berechnung des effektiven Jahreszinses die Kosten für zusätzliche Versicherungen und andere Finanzprodukte selbst dann einzubeziehen, wenn sie nur zusammen mit dem Kreditprodukt verkauft, empfohlen oder zum Verkauf vorgeschlagen werden, ohne dass sie für die Kreditvergabe zwingend erforderlich wären. Positiv zu bewerten ist lediglich der Vorschlag, dass das Widerrufsrecht in jedem Fall 3 Jahre und 14 Kalendertage nach Abschluss des Kreditvertrages erlischt. Die Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV) hat den IMCO-Mitgliedern im Februar 2022 ein Positionspapier mit Änderungsanträgen zum Berichtsentwurf übermittelt, in dem die Petita der Bausparkassenverbände

nochmals vertieft werden. Nach derzeitigem Stand ist geplant, das Gesetzgebungsverfahren noch vor der Sommerpause abzuschließen.

Konsultation der EU-Kommission zur Wohnimmobilienkredit-Richtlinie

Die EU-Kommission hat zwischen Ende November 2021 und Ende Februar 2022 eine öffentliche Konsultation zur Überprüfung der Wohnimmobilienkredit-Richtlinie durchgeführt. Damit ist die Kommission ihrer sich aus Art. 44 der Richtlinie ergebenden Verpflichtung nachgekommen, fünf Jahre nach Ende der für die Mitgliedstaaten verbindlichen Umsetzungsfrist zu überprüfen, ob die Richtlinie ihre Ziele, insbesondere die Steigerung des grenzüberschreitenden Angebots von Hypothekarkrediten und eine Verbesserung des Verbraucherschutzes, erreicht hat. Die Schwerpunkte der Konsultation betrafen daher insbesondere die Wirksamkeit der Regelungen zur vorvertraglichen Information der Verbraucher, zur Kreditwürdigkeitsprüfung, zur vorzeitigen Rückzahlung sowie zu etwaigem künftigen Regelungsbedarf für „Grüne Hypotheken“. Die Bausparkassenverbände haben sich über die EuBV an der Konsultation beteiligt und dabei deutlich gemacht, dass sich die Richtlinie aus ihrer Sicht insbesondere im Bereich des Verbraucherschutzes bewährt habe. Die angestrebte Steigerung des grenzüberschreitenden Angebots von Hypothekarkrediten sei allerdings nicht durch eine Änderung der Richtlinie, sondern nur durch eine Anpassung der Rom I-Verordnung zu erreichen. Denn diese lege fest, dass trotz der inzwischen sehr weitgehenden Harmonisierung des europäischen Verbraucherschutzrechts nach wie vor stets die Besonderheiten des nationalen Verbraucherschutzrechts zu beachten sind. Diese stellten aber aus Sicht der Anbieter ein unkalkulierbares Rechtsrisiko dar, sodass sie davon absähen, ihre Produkte jenseits des nationalen Geschäftsgebiets anzubieten. Es ist davon auszugehen, dass die EU-Kommission Ende 2022 einen Vorschlag zur Überarbeitung der Wohnimmobilienkredit-Richtlinie vorlegen wird.

VII. LBS im Dialog

Die Gruppe der acht Landesbausparkassen ist als Nummer Eins auf dem deutschen Bausparmarkt für ihre knapp 7,5 Millionen Kundinnen und Kunden ebenso Ansprechpartnerin wie für all jene, die bislang noch keinen Bausparvertrag haben, 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 Miet-

recht 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 Tomiczek.

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.

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 rund 570.000 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 Jekabsons

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

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

2007 (Vorgängerinstitute 1929 bzw. 1941)

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

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

Jens Riemer

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 973 233 0

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 Bausparerinnen und Bausparer und Landesbausparkassen gegenüber Parlament, Regierung, Behörden sowie anderen Verbänden und der Öffentlichkeit ein. Sie ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages registriert. 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, Koordinierung LBS-Kompetenzcenter
Recht:

Dr. Florian Trappe

Referat Recht II:

N.N.

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

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

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:

Jens Riemer, Vorsitzender

Anwendungsplanungsausschuss:

Jens Grelle, Vorsitzender
Frank Demmer, stv. Vorsitzender

IX. Statistische Übersichten

48	1.	Entwicklung im Jahr 2021
48	2.	Vertragsbestand am 31. Dezember 2021
49	3.	Gliederung des Geschäfts im Jahr 2021 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 2021
52	9.	Anteile der Berufsgruppen an den Neuabschlüssen im Jahr 2021
53	10.	Anteile der Altersgruppen an den Neuabschlüssen im Jahr 2021
53	11.	Beschäftigte im Innendienst
54	12.	Bilanzen am 31. Dezember 2021
55	13.	Gewinn- und Verlustrechnung für 2021
56	14.	Bilanzstatistik
58	15.	Wohnungsbaukreditbestände nach Kapitalsammelstellen
59	16.	Kapitalneuzusagen für den Wohnungsbau
59	17.	Kapitalauszahlungen für den Wohnungsbau

1. Entwicklung im Jahr 2021

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	46.473	2.559.780	860.861	65.240	7.012	167.937	1.057.801	378.873	492.184	47.929
Frankfurt/Erfurt	34.462	1.714.367	706.948	59.772	6.552	53.225	626.411	294.420	148.904	647
Hamburg/Kiel	20.685	1.250.887	451.118	23.055	1.099	73.349	492.924	248.215	42.410	21.639
München	74.890	4.945.871	2.021.859	141.581	4.346	377.223	2.805.353	783.724	849.282	523.156
Münster	100.074	4.961.024	1.857.415	122.378	11.283	253.824	2.051.458	889.669	486.480	54.318
Potsdam	51.834	2.188.623	795.117	53.466	13.131	110.536	983.662	386.762	259.926	34.974
Saarbrücken	7.842	530.793	166.406	8.121	408	13.643	209.170	32.641	76.423	57.833
Südwest	118.183	7.657.931	2.843.219	171.590	7.521	352.085	4.065.363	1.375.325	1.662.282	76.116
Summe	454.443	25.809.276	9.702.943	645.203	51.352	1.401.822	12.292.142	4.389.629	4.017.891	816.612

*Einschließlich der Erhöhungen.

**Gutschriften auf Bausparkonten.

2. Vertragsbestand am 31. Dezember 2021

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	910.971	28.469.305	54.804	1.423.829	965.775	29.893.134	11.668	2.562
Frankfurt/Erfurt	660.995	20.247.495	24.918	603.801	685.913	20.851.296	8.413	2.478
Hamburg/Kiel	354.109	14.551.056	19.955	609.276	374.064	15.160.332	4.763	3.183
München	1.479.800	61.762.897	75.307	3.531.578	1.555.107	65.294.475	13.140	4.969
Münster	1.863.948	61.642.112	87.558	2.155.991	1.951.506	63.798.103	18.606	3.429
Potsdam	781.727	22.099.041	45.633	1.122.913	827.360	23.221.954	10.380	2.237
Saarbrücken	90.069	4.540.990	4.306	167.909	94.375	4.708.899	984	4.785
Südwest	1.901.710	79.499.685	80.390	2.684.884	1.982.100	82.184.569	15.201	5.406
Summe	8.043.329	292.812.581	392.871	12.300.181	8.436.200	305.112.762	83.155	3.669

*In 1.000, Stand 1. Januar 2021.

3. Gliederung des Geschäfts im Jahr 2021 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	90.354	6.200.768	558	2.257.335	203	5.925	1	2.624.795	236	1.602.177	67.492.189	6.079
Bayern	66.428	4.945.871	376	1.994.341	152	4.346	0	2.156.162	164	1.555.107	65.294.475	4.969
Berlin	1.842	153.786	42	57.885	16	565	0	71.166	19	73.995	2.221.915	606
Brandenburg	11.397	489.521	193	173.329	68	2.388	1	178.933	71	175.724	5.188.190	2.050
Bremen	1.677	55.292	81	36.824	54	388	1	51.575	76	53.853	1.235.703	1.817
Hamburg	5.885	402.964	218	150.487	81	268	0	68.153	37	137.990	6.165.723	3.328
Hessen	25.043	1.371.857	218	517.326	82	3.731	1	343.535	55	480.461	15.919.320	2.530
Mecklenburg-Vorp.	6.688	325.334	202	99.759	62	1.241	1	74.808	46	97.839	3.171.203	1.969
Niedersachsen	44.138	2.402.178	300	777.015	97	6.403	1	856.454	107	883.710	27.400.209	3.424
Nordrhein-Westfalen	91.468	4.905.732	274	1.761.251	98	11.712	1	1.378.892	77	1.897.653	62.562.400	3.490
Rheinland-Pfalz	23.486	1.457.164	356	526.951	129	1.595	0	488.928	119	379.923	14.692.379	3.585
Saarland	7.768	530.793	539	163.807	166	312	0	166.897	170	94.375	4.708.899	4.785
Sachsen	20.514	853.044	210	357.814	88	7.206	2	286.372	71	388.391	10.247.557	2.526
Sachsen-Anhalt	12.448	513.120	235	159.076	73	2.302	1	130.916	60	169.904	4.773.529	2.189
Schleswig-Holstein	14.401	847.923	291	295.989	102	831	0	244.111	84	236.074	8.994.609	3.090
Thüringen	9.482	353.930	167	181.063	85	2.859	1	102.435	48	209.024	5.044.461	2.379
Summe	433.019	25.809.276	310	9.510.252	114	52.072	1	9.224.132	111	8.436.200	305.112.762	3.669

*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. €
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	503.235	26.670,4	864,1	27.534,6	568.293	16.098,5	322.469	9.185,5
2021	454.443	24.649,2	1.160,0	25.809,3	556.290	16.250,9	310.969	8.712,5

*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 €
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
2021	8.043.329	292.812,6	36.404	392.871	12.300,2	31.308	8.436.200	305.112,8	36.167

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.**		
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
2021	9.510,3	85,2	51,4	0,5	192,7	1,7	1.401,8	12,6	11.156,1	645,2

*Gutschriften auf Bausparkonten.

**Bezogen auf den gesamten Geldeingang.

7. Neuzusagen und Auszahlungen

Jahr	Neuzusagen*	Auszahlungen						Zusammen
		Bausparguthaben und Baudarlehen aus Zuteilungen		Vor- und Zwischenfinanzierungskredite		Sonstige Baudarlehen		
	Mill. €	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	Mill. €
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
2021	12.292,1	4.389,6	47,6	4.017,9	43,6	816,6	8,9	9.224,1

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

**Bezogen auf die gesamten Auszahlungen.

8. Größenklassengliederung der Neuabschlüsse* im Jahr 2021

Größenklasse				Verträge		Bausparsumme	
				Anzahl	v. H.	in 1.000 €	v. H.
	Bis	10.000 €		104.362	23,0	1.020.760	4,0
Über	10.000	bis	25.000 €	109.308	24,1	2.065.854	8,0
Über	25.000	bis	50.000 €	107.286	23,6	4.484.494	17,4
Über	50.000	bis	150.000 €	80.886	17,8	7.693.973	29,8
Über	150.000	bis	250.000 €	19.342	4,3	3.840.789	14,9
Über	250.000	bis	500.000 €	9.924	2,2	3.354.498	13,0
Über			500.000 €	1.911	0,4	2.188.881	8,5
Erhöhungen				21.424	4,7	1.160.027	4,5
Zusammen				454.443	100,0	25.809.276	100,0

*Einschließlich der Erhöhungen.

9. Anteile der Berufsgruppen an den Neuabschlüssen* im Jahr 2021

Berufsgruppe	Verträge		Bausparsumme	
	Anzahl	v. H.	in 1.000 €	v. H.
Arbeiter (einschließlich nicht selbst. Handwerker)	53.630	11,8	2.157.805	8,4
Angestellte	248.869	54,8	15.481.967	60,0
Beamte	17.325	3,8	1.280.590	5,0
Rentner, Pensionäre und Privatrentiers	43.720	9,6	1.117.680	4,3
Selbständige in Handel, Handwerk und Industrie	3.466	0,8	401.936	1,6
Land- und Forstwirte	490	0,1	44.254	0,2
Freie Berufe	10.378	2,3	1.564.435	6,1
Personen in Ausbildung/ohne Beruf und Hausfrauen	75.675	16,7	2.726.890	10,6
Juristische Personen und Handelsfirmen ohne juristische Persönlichkeit	890	0,2	1.033.719	4,0
zusammen	454.443	100,0	25.809.276	100,0

*Einschließlich der Erhöhungen.

10. Anteile der Altersgruppen an den Neuabschlüssen* im Jahr 2021

Altersgruppe				Verträge		Bausparsumme	
				Anzahl	v. H.	In 1.000 €	v. H.
Bis	17	Jahre		21.820	4,8	552.807	2,1
Über	17	bis	20 Jahre	21.504	4,7	730.264	2,8
Über	20	bis	30 Jahre	81.912	18,0	5.023.995	19,5
Über	30	bis	40 Jahre	98.795	21,7	8.450.842	32,7
Über	40	bis	50 Jahre	75.283	16,6	4.639.619	18,0
Über	50	bis	60 Jahre	77.908	17,1	3.255.365	12,6
Über	60	bis	65 Jahre	24.027	5,3	780.436	3,0
Über	65	Jahre		52.304	11,5	1.342.229	5,2
Natürliche Personen insgesamt				453.553	99,8	24.775.557	96,0
Juristische Personen u. Handelsfirmen ohne juristische Persönlichkeit				890	0,2	1.033.719	4,0
Zusammen				454.443	100,0	25.809.276	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			
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
2021	1.251	1.082	95	90	1.436	1.986	1.051	51	63	2.100	3.536	75.134.047	21.248

12.1 Bilanzen am 31. Dezember 2021 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	344.584	3.785.639	259.694	1	275.428	8.057	5.405	2.535.705	129.759
Frankfurt/Erfurt	106.039	901.891	4.081	0	5.158.774	177	362	0	24.085
Hamburg/Kiel	139.840	913.713	97.072	9	744.693	9.820	379	939.494	50.630
München	636.648	6.475.042	1.274.320	3	2.081.357	45.215	647	4.482.312	280.270
Münster	507.781	3.602.784	135.470	19	2.492.583	4.699	84.253	6.774.241	1.204.726
Potsdam	314.071	1.687.182	109.082	3	2.177.854	17.432	1.659	1.386.422	138.517
Saarbrücken	30.517	578.810	528.209	0	76.941	0	326	63.717	5.205
Südwest	597.380	10.439.770	298.028	2	1.970.393	59.952	6.879	6.758.888	1.369.107
Summe	2.676.860	28.384.832	2.705.957	37	14.978.024	145.351	99.910	22.940.778	3.202.299

*Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

12.2 Bilanzen am 31. Dezember 2021 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	6.322.351	321.162	19	158.156	100.000	197.458	245.125	0	7.344.271
Frankfurt/Erfurt	5.235.635	565.503	1.146	139.300	0	208.022	45.803	0	6.195.409
Hamburg/Kiel	2.579.119	129.120	74	24.755	21.739	77.208	42.694	20.941	2.895.649
München	13.601.549	227.016	921	724.272	100	583.466	138.492	0	15.275.815
Münster	13.053.126	542.315	7.102	295.737	350.000	415.102	133.174	10.000	14.806.557
Potsdam	5.420.227	43.641	413	28.889	34.110	142.102	157.840	5.000	5.832.222
Saarbrücken	949.187	250.878	19	4.763	0	51.919	25.856	1.103	1.283.724
Südwest	18.478.036	1.010.086	0	601.842	200.000	557.631	646.578	6.226	21.500.399
Summe	65.639.229	3.089.719	9.694	1.977.715	705.950	2.232.909	1.435.562	43.270	75.134.047

*Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

**Einschließlich Nachrangkapital.

13.1 Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 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	66.076	3.339	76.529	41.373	5.412	21.014	0
Frankfurt/Erfurt	58.037	4.923	40.090	21.370	4.977	23.155	9.278
Hamburg/Kiel	22.091	-339	30.452	13.586	2.464	7.339	951
München	143.841	497	92.717	51.210	7.724	108.161	500
Münster	122.385	1.341	121.887	54.152	5.156	38.606	10.000
Potsdam	51.950	1.162	54.523	29.516	11.694	14.031	5.000
Saarbrücken	8.123	608	14.960	7.283	1.318	5.100	1.225
Südwest	171.591	-338	174.529	70.737	26.509	75.459	6.226
Summe	644.094	11.194	605.687	289.228	65.254	292.864	33.180

*Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

13.2 Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 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	88.337	60.944	35.753	155	7.462	21.092	0	213.743
Frankfurt/Erfurt	21.603	102.270	23.133	10	5.785	9.028	0	161.830
Hamburg/Kiel	30.317	19.008	14.930	0	2.339	9.949	0	76.544
München	133.167	109.274	59.549	0	20.560	82.099	0	404.649
Münster	90.917	126.739	60.887	0	13.680	61.306	0	353.528
Potsdam	54.778	57.036	29.243	5	9.993	16.821	0	167.876
Saarbrücken	24.696	5.463	5.399	0	1.332	1.728	0	38.617
Südwest	210.417	137.553	115.858	0	14.469	46.418	0	524.714
Summe	654.232	618.286	344.753	170	75.620	248.440	0	1.941.501

*Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

14. Bilanzstatistik*

AKTIVA	31.12.11	31.12.12	31.12.13	31.12.14
1. Baudarlehen a) Bauspardarlehen	9.281.123	7.848.950	6.479.612	5.421.638
b) Vor- und Zwischenfinanzierungskredite	14.962.131	15.969.604	17.158.190	18.686.924
c) sonstige	623.389	770.920	881.743	883.439
2. Barreserve	363	89	83	69
3. Guthaben bei Kreditinstituten	17.030.202	17.857.093	17.645.556	17.576.346
4. Wertpapiere u. Schatzwechsel	11.845.706	12.893.706	15.852.112	19.022.362
5. Beteiligungen	119.893	112.712	114.875	79.654
6. Sachanlagen	243.371	233.911	227.899	219.928
7. Sonstige Aktiva	1.308.789	1.491.893	1.695.485	1.974.850
8. Insgesamt	55.414.967	57.178.878	60.055.556	63.865.211
PASSIVA				
1. Bauspareinlagen	46.572.305	48.518.351	50.794.393	54.048.154
2. Verbindlichkeiten aus dem Bausparkassengeschäft	3.113.059	3.202.893	3.638.675	3.847.267
3. Rechnungsabgrenzungsposten	62.075	35.569	27.152	22.037
4. Rückstellungen	1.963.336	1.842.544	1.925.015	2.117.592
5. Gezeichnetes Kapital***	355.417	355.417	329.953	320.950
6. Rücklagen	2.085.288	2.096.308	2.143.227	2.143.286
7. Sonstige Passiva	1.138.992	1.062.409	1.100.346	1.284.317
8. Bilanzgewinn	124.495	65.387	96.794	81.609
9. Insgesamt	55.414.967	57.178.878	60.055.556	63.865.211

*In 1.000 €.

**Vorläufige Zahlen.

***einschließlich Nachrangkapital.

31.12.15	31.12.16	31.12.17	31.12.18	31.12.19	31.12.20	31.12.2021**
4.203.485	3.464.108	3.040.061	2.929.409	2.870.799	2.789.800	2.676.860
20.297.672	21.801.553	23.097.070	24.391.054	25.816.586	27.174.206	28.384.832
929.860	1.018.818	1.232.794	1.485.915	1.749.590	2.160.050	2.705.957
76	68	49	48	30	25	37
16.551.534	15.916.631	15.885.906	15.654.002	15.744.239	15.756.318	14.978.024
20.746.840	21.991.995	22.576.736	23.432.577	23.945.936	23.385.934	22.940.778
153.095	153.087	153.087	153.073	153.098	99.663	99.910
159.262	159.861	160.337	157.914	160.248	159.549	145.351
2.035.857	2.069.798	2.125.157	2.622.314	2.896.483	2.936.800	3.202.299
65.077.682	66.575.921	68.271.197	70.826.306	73.337.010	74.462.345	75.134.047
54.878.740	57.299.547	59.564.401	62.018.845	64.245.638	65.018.888	65.639.229
3.961.675	2.761.685	2.227.954	2.199.860	2.830.199	3.092.613	3.089.719
16.444	13.685	11.607	10.976	10.611	10.064	9.694
2.274.397	2.267.254	2.257.348	2.356.898	1.887.443	1.912.981	1.977.715
320.950	705.950	705.950	705.950	705.950	705.950	705.950
2.208.598	2.109.928	2.126.125	2.149.397	2.174.048	2.199.805	2.232.909
1.374.888	1.372.668	1.329.532	1.345.664	1.443.770	1.478.852	1.435.562
41.991	45.204	48.280	38.717	39.351	43.193	43.270
65.077.682	66.575.921	68.271.197	70.826.306	73.337.010	74.462.345	75.134.047

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 €									
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
2021***	1.678,18	544,95	34,29	408,25	413,19	63,95	45,78	k.A.	167,77
b) Anteile in %									
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
2021***	100,0	32,5	2,0	24,3	24,6	3,8	2,7	k.A.	10,0

*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.
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
2021	12.292,1	0,7	33.188,5	-3,1	111.576,0	11,4

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.
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
2021	9.224,1	0,3	31.112,4	-1,7	99.411,0	11,4

Quelle: Meldungen der Institutsgruppen

