

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
Jahresbericht 2023



Wir geben deiner Zukunft ein Zuhause.

Die LBS-Gruppe

Geschäftsentwicklung der Landesbausparkassen

| | 2023 | 2022 | Veränd. in % |
|---|-------------|-------------|--------------|
| Neue Vertragsabschlüsse | | | |
| Anzahl (in Mio.) | 0,5 | 0,48 | 4,3 |
| Bausparsumme (Mrd. €) | 32,4 | 32,9 | -1,5 |
| Vertragsbestand | | | |
| Anzahl (Mio.) | 7,84 | 8,09 | -3,1 |
| Bausparsumme (Mrd. €) | 324,2 | 313,4 | 3,5 |
| Geldeingang (Mrd. €) | | | |
| insgesamt | 10,7 | 11,0 | -2,9 |
| darunter Sparleistungen | 8,6 | 8,8 | -2,5 |
| Kapitalneuzusagen (Mrd. €) | 13,2 | 13,4 | -1,1 |
| Kapitalauszahlungen (Mrd. €) | 11,9 | 10,2 | 17,2 |
| Bilanzsumme (Mrd. €) | 76,4 | 76,2 | 0,3 |
| Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (einschl. Außendienst)* | | | |
| Insgesamt | 6.285 | 6.400 | -1,8 |
| darunter Auszubildende | 147 | 130 | 13,1 |
| Marktanteile (Anzahl Verträge) | | | |
| Neuabschlüsse | 33,2 | 35,0 | -1,8 |
| Vertragsbestand | 35,7 | 35,6 | 0,1 |

Inhalt

- 05** Vorwort
- 06** I. Vermögensbildung, Bausparen und Altersvorsorge
- 10** II. Nachhaltigkeit
- 14** III. Immobilienmarkt und Wohneigentum
- 18** IV. Bausparen und Finanzieren
- 20** V. Regulatorik
- 23** VI. Recht
- 27** VII. LBS im Dialog
- 28** VIII. Die LBS-Gruppe
- 37** IX. Statistische Übersichten

Vorwort

Die wiederentdeckte Attraktivität des Bausparvertrags prägte auch das Geschäftsjahr 2023 der Landesbausparkassen: Über eine halbe Million neuer Bausparverträge (plus 4,3 Prozent) mit einem Volumen von 32,4 Milliarden Euro wurden bei den Bausparkassen der Sparkassen abgeschlossen.



Jörg Münning

Zugleich haben die Spezialkreditinstitute erneut einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des mit der Zinswende Anfang 2022 in Deutschland eingebrochenen Wohnungsbaufinanzierungsmarktes geleistet. Insgesamt flossen Bausparmittel in Höhe von 11,9 Milliarden Euro in den Wohnungsmarkt – gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 17,2 Prozent. Dank zinsgünstiger Bauspardarlehen haben Zehntausende von LBS-Kundinnen und -Kunden ihren Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen können.

Zu viele Wohneigentumswünsche bleiben in dem weiterhin widrigen Umfeld aus stark gestiegenen Zinsen und hohen Baupreisen allerdings unerfüllt. Es muss deshalb künftig alles dafür getan werden, dass die schwächelnde Wohneigentumsbildung wieder in Gang kommt.

Mit der Anhebung der Einkommensgrenzen für die Arbeitnehmer-Sparzulage zu den vermögenswirksamen Leistungen der Arbeitgeber, die auch für das Bausparen genutzt werden können, hat der Gesetzgeber ein richtiges Signal gesendet: Es lohnt sich generell, frühzeitig mit der Eigenkapitalbildung zu beginnen – und die Sparförderung erreicht nun wieder mehr Arbeitnehmer.

Das Neubau-Förderprogramm für Selbstnutzer jedoch, das die Bundesregierung zu Beginn der Legislatur aufgelegt hat, kam bei den Bau- und Kaufwilligen anfangs kaum an. Der Grund: Niedrige Einkommensgrenzen trafen auf hohe Anforderungen an den energetischen Standard des Gebäudes. Es ist deshalb gut, dass die Politik hier nachgebessert hat und das KfW-Programm Wohneigentum für Familien (WEF) nun eine gewisse Wirkung zeigt. Auch ist zu begrüßen, dass demnächst ein Förderprogramm „Jung kauft Alt“



Axel Guthmann

kommen soll, das junge Familien beim Erwerb und der energetischen Ertüchtigung von älteren Objekten unterstützt.

Den gesamten Gebäudesektor auf die bis 2045 geplante Klimaneutralität auszurichten, ist eine Mammutaufgabe, die von der Ampelregierung mit hohen staatlichen Fördermitteln flankiert wird. Die verschiedenen, für den Nicht-Profi kaum zu überblickenden Programme sind in der Bundesförderung für effiziente Gebäude, kurz BEG, zusammengefasst. Die Landesbausparkassen haben es sich zu ihrer Aufgabe gemacht, die Energiewende bestmöglich zu unterstützen. Dieses Engagement beschränkt sich nicht darauf, mit Bausparprodukten die finanziellen Belastungen einer energetischen Modernisierung erträglich zu gestalten. Vielmehr geht es auch darum, Hemmschwellen für private Investitionen abzubauen und die Kundinnen und Kunden bei ihrem Vorhaben zu unterstützen. Dazu gehört neben einer Erstorientierung, etwa durch IT-gestützte Modernisierungsrechner, das Aufzeigen von Fördermöglichkeiten und die Hilfe bei der Einbindung von Energieberatern.

„Kriegst du hin. Mit uns.“ haben sich die Landesbausparkassen in ihrem Slogan auf die Fahnen geschrieben. Sie lösen dieses Versprechen gegenüber rund 7 Millionen Kundinnen und Kunden mit ihrem Kernprodukt ein, dem Bausparvertrag. Dessen Grundprinzip ist aktueller denn je: sichere Eigenkapitalbildung gepaart mit dem Anspruch auf ein niedrig verzinsliches Darlehen.

Jörg Münning
Vorsitzender

Axel Guthmann
Verbandsdirektor

I. Vermögensbildung und Bausparen

Das Jahr 2023 stand wie schon 2022 im Zeichen der gestiegenen Bauzinsen. Mögen diese auch im historischen Vergleich mit 3 bis 4 Prozent noch immer niedrig erscheinen, so bedeutete eine Verdrei- bis Vervierfachung gegenüber der vorangegangenen Niedrigzinsphase dennoch, dass der Erwerb von Wohneigentum für viele Menschen kaum mehr zu finanzieren war, weil die monatlichen Raten über ihre finanziellen Kräfte gegangen wären. Die Kaufpreise für bestehende Immobilien lagen schließlich weiterhin auf sehr hohem Niveau und an Neubau war erst recht nicht zu denken. Die Baukosten waren mit Beginn des Ukraine-Kriegs im Frühjahr 2022 explodiert und stiegen auch in der Folgezeit beständig weiter.

Es kann also kaum erstaunen, dass das Bausparen 2023 hoch im Kurs stand. Plötzlich war das Zinsversprechen der Landesbausparkassen wieder erlebbar, ein Bausparvertrag erschien wie ein letzter Rettungsanker, der den Traum vom eigenen Zuhause vor dem Untergang bewahren könnte. Die Nachfrage nach neuen Bausparverträgen und nach zinsgünstigen Bauspardarlehen stieg stark (siehe Kapitel IV). Die seit jeher existierenden Vorteile des Bausparens werden vielen erst jetzt wieder bewusst:

1. Bausparen sichert günstige Zinsen

Heute in einen Bausparvertrag einzahlen, morgen nicht nur über Ersparnisse, sondern auch über ein zinsgünstiges Bauspardarlehen verfügen können – das ist das Prinzip des klassischen Bausparens. Jetzt funktioniert es wieder, weil Bauspardarlehen zu niedrigeren Zinsen vergeben werden können als andere Wohnimmobilienkredite.

Aber auch für angehende Wohneigentümer, die bereits 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 20 bis 30 Jahre lang 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.

2. Bausparen macht Baufinanzierungen günstiger

Wer ein Bausparguthaben und ein Bauspardarlehen in seine Baufinanzierung einbringen kann, benötigt weniger Geld von seiner Sparkasse oder Bank. Und dies hat einen großen Vorteil, 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.

3. Bausparen bildet Eigenkapital

Die Immobilienpreise kannten über Jahre nur eine Richtung – sie sind gestiegen. Zwar sind Bestandsimmobilien seit der Zinswende wieder etwas günstiger geworden, das Preisniveau ist aber immer noch hoch. Für Baupreise und Bauland gilt das Gleiche. Die Folge: Der Erwerb von Wohneigentum scheitert weiterhin zumeist am fehlenden Eigenkapital. Nach Berechnungen von empirica hatten im Jahr 2023 nur knapp 5 Prozent der Mieter im Alter zwischen 30 und 44 Jahren genug Eigenkapital, um sich eine Immobilie zum regionalen Durchschnittspreis leisten zu können. Deshalb waren niedrige Zinsen auch nie ein Argument, nicht zu sparen. Denn nur wer früh beginnt, Geld auf die hohe Kante zu legen, hat in einigen Jahren wenigstens einen Grundstock an Eigenkapital.

Als Anlageform bietet Bausparen mit Blick auf den Erwerb von Wohneigentum einen großen Vorteil: Es ist nicht dem Risiko von Wertschwankungen auf den Aktienmärkten ausgesetzt. Die Ersparnisse sind vorhanden, wenn sie gebraucht werden. Besonders sinnvoll ist die Eigenkapitalbildung mit Bausparen aber dann, wenn auch das an die Sparleistung gekoppelte Darlehen zur wohnungswirtschaftlichen Verwendung in Anspruch genommen wird.

4. Bauspardarlehen sind flexibel

Der große Charme eines Bauspardarlehens besteht darin, dass Sondertilgungen jederzeit möglich sind und es sogar

komplett zurückgezahlt 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.

5. 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 beiseite legen. 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.

6. Bausparen wird vom Staat gefördert

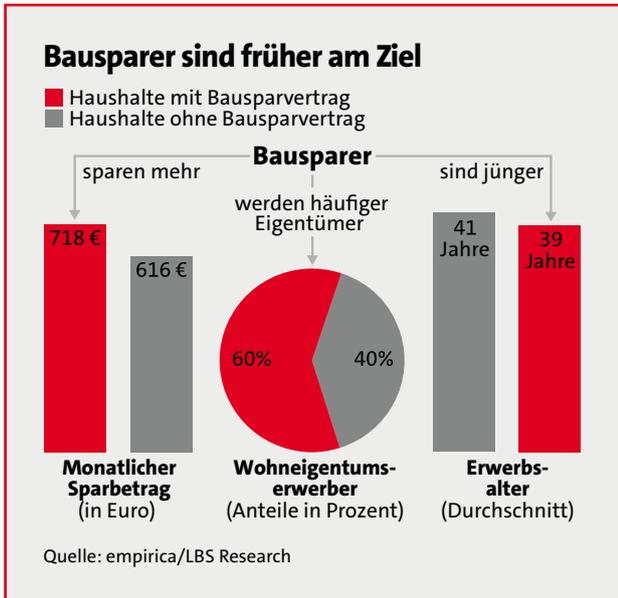
Genaugenommen ist es der Sparprozess für den späteren Erwerb von Wohneigentum, den der Staat in erster Linie mit der **Wohnungsbauprämie** unterstützt. Grund dafür ist, dass

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 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.

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 € | 43 € | 86 € |
| Einkommensgrenze (zu versteuerndes Jahreseinkommen) | 35.000 € | 70.000 € | 40.000 € | 80.000 € |



Der zweite Baustein in der staatlichen Förderung der Vermögensbildung von Haushalten mit kleineren Einkommen ist die **Arbeitnehmer-Sparzulage**. Anders als die Wohnungsbauprämie richtet sich die Arbeitnehmer-Sparzulage 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 Arbeitnehmer-Sparzulage hat wie die Wohnungsbauprämie eine lange Tradition: Sie wurde mit dem ersten Vermögensbildungsgesetz im Jahr 1961 eingeführt. Nach einer sehr langen Durststrecke wurden die Einkommensgrenzen für die Arbeitnehmer-Sparzulage Ende 2023 erstmals seit 1999 wieder kräftig angehoben – nämlich mehr als verdoppelt: Mit 40.000 Euro für Singles und 80.000 Euro zu versteuerndem Jahreseinkommen für zusammenveranlagte Paare übertreffen sie inzwischen sogar die Einkommensgrenzen für die Wohnungsbauprämie.

Welche Wirkung die Arbeitnehmer-Sparzulage in der Vergangenheit entfaltet hat, belegt ebenfalls eine Studie der Berliner Wohnungsmarktforscher von empirica. Demnach

hatten Einkommensbezieher, die knapp unterhalb der alten Einkommensgrenzen von 17.900 Euro für Singles bzw. 35.800 Euro für Verheiratete lagen und die die Arbeitnehmer-Sparzulage für das Bausparen in Anspruch nahmen, gegenüber sonst identischen Haushalten

- eine um 1,6 Prozentpunkte höhere Sparquote und
- ein um fast 10.000 Euro höheres Geldvermögen – was einem zusätzlichen Vermögenspuffer in Höhe von gut drei Monatsnettoeinkommen entsprach.

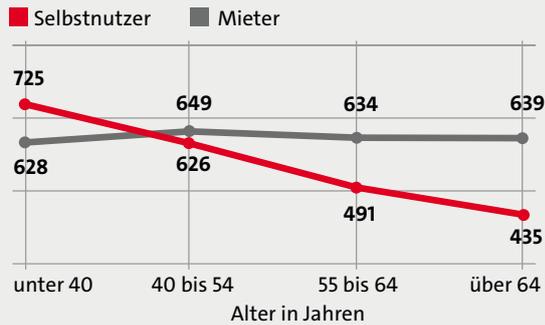
Die dritte Chance auf eine staatliche Förderung des Sparens für Wohneigentum bietet die **Eigenheimrente**, auch „Wohn-Riester“ genannt. Im Rahmen der sogenannten Riester-Rente ist auch die Wohneigentumsbildung förderfähig. Gewährt wird eine Grund- und eine Kinderzulage zu den Einzahlungen in Bausparverträge.

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 Zulagenförde-



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

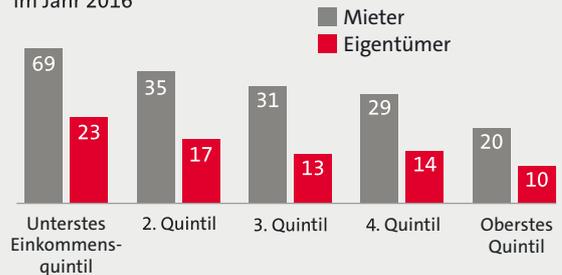
Quellen: Statistisches Bundesamt (EVS), empirica/LBS Research

rung auch zur Tilgung von Wohnungsbaudarlehen eingesetzt wird.

Dass Wohneigentum – und damit auch das Bausparen – eine wichtige Komponente der privaten Altersvorsorge sein kann, haben die Experten der vom Bundesministerium der

Wohnkostenbelastung: Bei Eigentümern im Alter stets geringer

Wohnkosten in Prozent des Haushaltsnettoeinkommens bei über 64-jährigen Eigentümer- und Mieterhaushalten im Jahr 2016



Quelle: Sozio-oekonomisches Panel/DIW

Finanzen zusammengerufenen Fokusgruppe private Altersvorsorge in ihrem Mitte 2023 vorgelegten Bericht gewürdigt: Die Reformempfehlungen der Gruppe zielen auf eine Verbesserung und Vereinfachung des bestehenden Fördersystems – und die selbst genutzte Immobilie nimmt darin zurecht ihren festen Platz ein. Schließlich spielt die ersparte Miete eine wesentliche Rolle bei der Sicherung des Lebensstandards im Alter (Grafiken).

II. Nachhaltigkeit

Treiber des Themas Nachhaltigkeit sind die Initiativen des Gesetzgebers sowie der Regulatoren, gleichzeitig berücksichtigen die Menschen vermehrt nachhaltige, umweltfreundliche und klimaschonende Aspekte in ihrem Leben und bei ihren Entscheidungen – auch, was die Anbieter von Finanzprodukten angeht.

Die Landesbausparkassen sind nahezu ausschließlich im Bereich der privaten Wohnungsbaufinanzierung tätig und hier gemeinsam mit den Sparkassen Marktführer. Mit ihren Produkten und Dienstleistungen nehmen sie eine Schlüsselstellung ein. Denn das Geschäftsmodell Bausparen ist eine nachhaltige Finanzierungsvariante mit gesellschaftlichen, sozialen und ökonomischen Aspekten, indem

- Wohneigentum als gesellschaftlicher Stabilisierungsfaktor wirkt,
- das Bausparen es weniger vermögenden Bevölkerungsschichten ermöglicht zu Wohneigentum zu kommen,
- die eigenen vier Wände einen beständigen Wert darstellen und
- ein selbstbestimmtes Wohnen ermöglichen sowie
- zudem vor Altersarmut schützen.

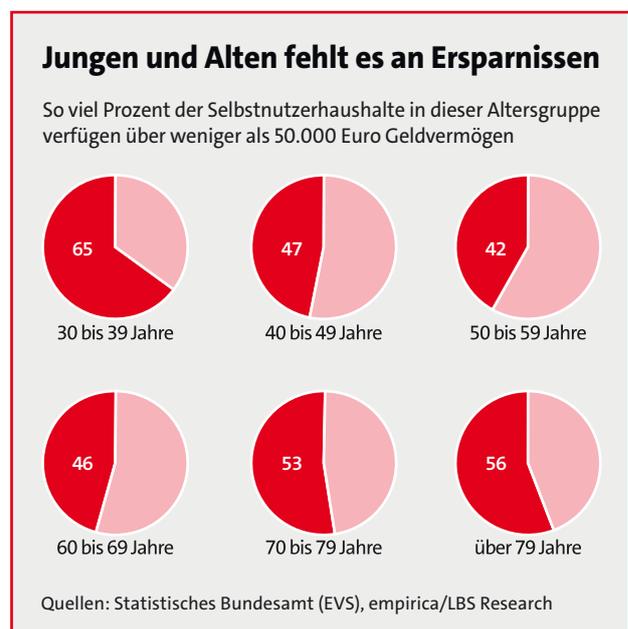
Landesbausparkassen – Finanzierer der Energiewende

Mit Blick auf die Umsetzung der Energiewende in Deutschland kommt dem privaten Immobilienbestand eine immense Bedeutung zu. Denn das Ziel der Bundesregierung für den Gebäudesektor bis 2045 klimaneutral zu werden, gelingt nur durch entsprechende Maßnahmen im Gebäudebestand und beim Neubau, bei deren Finanzierung die Landesbausparkassen den Menschen zur Seite stehen. Seit einigen Jahren haben sie deshalb den strategischen Fokus auf energetische Sanierungen im Gebäudebestand gelegt. Orientierung geben dabei definierte „Mindeststandards für Grüne Bausparkassenkredite“. So ist ein Kredit einer Bausparkasse „grün“, wenn die finanzierte wohnungswirtschaftliche Maßnahme als „grün“ zu bewerten ist.

Finanzierungspotenziale

Will Deutschland seine Klimaschutzziele erreichen, muss auch der Bestand an Wohngebäuden in Deutschland energetisch ertüchtigt werden. Da gut 40 Prozent der Wohnungen hierzulande von selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt werden, stellt sich die Frage, ob und wie diese die energetischen Modernisierungen finanzieren können. Bekanntlich verfügen Selbstnutzer über weit höhere Vermögen als Mieter – doch dieses Vermögen ist größtenteils in der Immobilie gebunden.

Maßgeblich ist also das Geldvermögen. Vor allem die jüngeren und die älteren Eigentümerinnen und Eigentümer haben laut einer Untersuchung von empirica nicht die nötigen rund 50.000 Euro für eine umfassende Sanierung auf der hohen Kante. Doch auch für die anderen gilt: Das Geld wurde zumeist für andere Zwecke gespart, beispielsweise für die normale Instandhaltung. Statt aus dem Ersparten könnte eine Sanierung per Kredit finanziert werden. Sollen die Wohnkosten auch dann nicht über 30 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens steigen, beträgt das mittlere Kreditpotenzial in der Altersgruppe der 30- bis 39-Jährigen knapp 25.000 Euro, die Hälfte der



Altersgruppe kann also einen höheren Kredit aufnehmen, die andere Hälfte aber nur einen niedrigeren. Auf mehr als 50.000 Euro mittleres Kreditpotenzial kommen nur die 50- bis 59-Jährigen. Das haben die Menschen erkannt. Sie schließen vor diesem Hintergrund auch immer häufiger einen Bausparvertrag zum Zwecke der energetischen Modernisierung ab.

Klimafreundlich heizen – Selbstnutzer besonders aktiv

Dass sich die Menschen auf den Weg gemacht haben, zeigt u. a. die Entwicklung beim Heizen. Im Jahr 2022 verfügten rund 2,8 Millionen Haushalte in Deutschland über eine klimafreundliche Heizung – gut 7 Prozent aller Haushalte. Rund zwei Drittel waren selbstnutzende Eigentümer. Dass diese viel häufiger mit Holz, Wärmepumpe, Biomasse oder Sonnenenergie heizen, als ihrem Anteil von 42 Prozent an allen Haushalten entspricht, dürfte unter anderem daran liegen, dass sie öfter in neuen Immobilien und leichter umzurüstenden Einfamilienhäusern wohnen, aber auch daran, dass Selbstnutzer anders als Vermieter auch selbst von niedrigeren Energiekosten profitieren. Eine gute Nachricht für den Klimaschutz: In Wohnungen, die nach 2000 gebaut wurden, steigt der Anteil der regenerativen

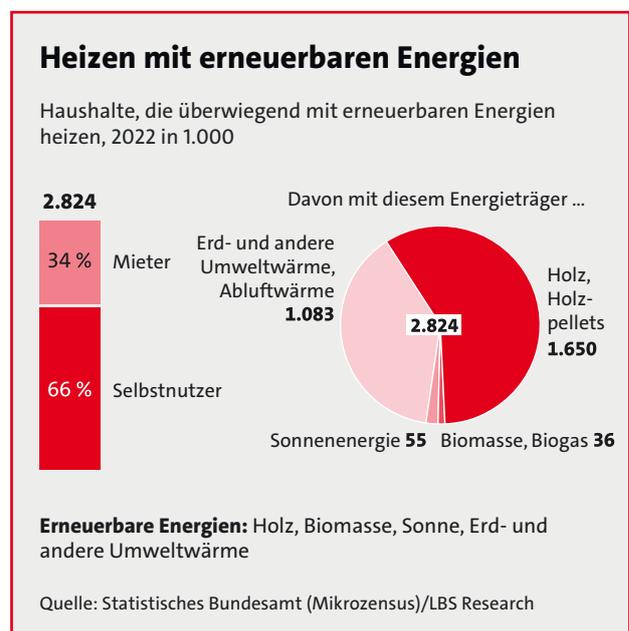
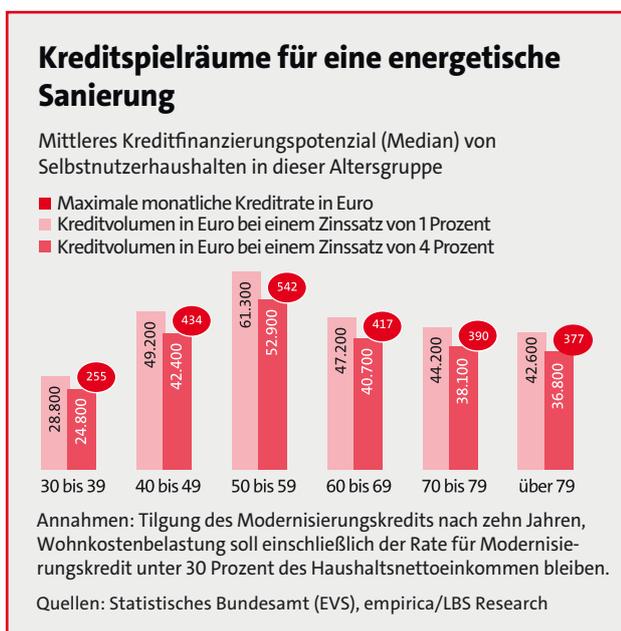
Energieträger sprunghaft. Ab Baujahr 2020 machen sie bereits 37 Prozent aus.

Nachhaltig wohnen und sparen

Diese Entwicklungen sind aber kein Selbstläufer, wie eine Umfrage unter Immobilienvermittlern von LBS und Sparkassen zeigt. Angehende Wohneigentümer kommen an den Themen Klimaschutz und Energieversorgung zwar nicht mehr vorbei – aber nach Entschärfung der Regierungspläne zu Heizungspflichtigen und Sanierungszwängen hat das ganz große Interesse der Kaufwilligen daran wieder etwas nachgelassen. Worauf die Käuferschaft allerdings achtet, sind die monetären Aspekte der Nachhaltigkeit. Neun von zehn Vermittlern sagen, dass sich ihre Kunden eine Verringerung der Energiekosten erhoffen. Etwa die Hälfte gab zu Protokoll, der Werterhalt oder die Wertsteigerung durch eine nachhaltige Bauweise sei ein Kaufkriterium.

Fördermöglichkeiten

Dass die Menschen in Deutschland preissensibel und ihre Entscheidungen häufig davon abhängig sind, ob sich etwas rechnet, ist hinlänglich bekannt. Das hat auch der Staat erkannt, ebenso, dass er die Menschen im Bereich des Kli-



Wie der Klimaschutz im Eigenheim gefördert wird

Die Förderalternativen Steuerabzug, Zuschuss oder zinsvergünstigter Kredit sind bei Sanierungen nicht kumulierbar

| | |
|---|--|
| <p>Energieberatung, Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP)</p> | <p>Zuschuss von 50 Prozent zum förderfähigen Beratungshonorar über BAFA, maximal 650 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern und maximal 850 Euro bei Mehrfamilienhäusern</p> <p>Kostenlose Beratung durch Verbraucherzentralen in Beratungsstellen, online, telefonisch und als „Basis-Check“ zu Hause, weitere Beratungen zu Hause für 30 Euro, für einkommensschwache Haushalte generell kostenlos</p> |
| <p>Fachplanung und Baubegleitung</p> | <p>Steuerabzug von 50 Prozent der Aufwendungen</p> <p>Zuschuss von 50 Prozent zu den förderfähigen Kosten über BAFA, bei Einzelmaßnahmen maximal 2.500 Euro für Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. 1.000 Euro pro Wohnung in Mehrfamilienhäusern; bei Sanierung zum Effizienzhaus maximal 5.000 Euro für Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. 2.000 Euro pro Wohnung in Mehrfamilienhäusern</p> |
| <p>Energetische Sanierung – Heizungsausch</p> | <p>Zuschuss von 30 bis 70 Prozent zu maximal 30.000 Euro förderfähigen Kosten für Einbau einer Heizung auf Basis regenerativer Energien über KfW:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 30 Prozent Grundförderung – plus 30 Prozent Bonus für Haushalte mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von weniger als 40.000 Euro – plus 20 Prozent Bonus für Austausch funktionierender fossiler Heizungen (Gasheizungen älter als 20 Jahre) – plus 5 Prozent Bonus für besonders effiziente Wärmepumpen (auf Basis von Erdwärme, Wasser, Abwasser) – plus 2.500 Euro für besonders effiziente Biomasse-Heizungen <p>Kumulierbar bis maximal 70 Prozent, maximal 21.000 Euro Zuschuss</p> <p>Zusätzlicher Ergänzungskredit der KfW von bis zu 120.000 Euro erhältlich, zinsverbilligt für Haushalte mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von weniger als 90.000 Euro</p> |
| <p>Energetische Sanierung – weitere Einzelmaßnahmen am Gebäude (Gebäudehülle, Anlagentechnik, Heizungsoptimierung)</p> | <p>Steuerabzug von 20 Prozent der Aufwendungen, maximal 40.000 Euro, verteilt über drei Jahre</p> <p>Zuschuss von 15 Prozent zu den förderfähigen Kosten (maximal 30.000 bzw. 60.000 Euro mit iSFP) über BAFA, plus Bonus von 5 Prozent bei Umsetzung eines iSFP, maximal 12.000 Euro Zuschuss pro Wohneinheit</p> |
| <p>Energetische Sanierung zum Effizienzhaus</p> | <p>Zinsvergünstigter Kredit von maximal 150.000 Euro über KfW bei Komplettsanierung zum Effizienzhaus, Tilgungszuschuss zwischen 5 und 25 Prozent abgestuft nach Standard ab Effizienzhaus 85, plus 10 Prozent Worst-Performing-Building-Bonus, 15 Prozent Bonus für serielles Sanieren mit Fertigteilen oder 20 Prozent Bonus für beides</p> |
| <p>Neubau (oder Kauf eines Neubaus) der Stufe Effizienzhaus 40 mit erfüllten Treibhausgas-Anforderungen gemäß Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)</p> | <p>Zinsvergünstigter Kredit über zwei KfW-Programme:</p> <p>„Klimafreundlicher Neubau (KFN)“ für alle Bauherren: bis zu 100.000 Euro bzw. bis zu 150.000 Euro, wenn der QNG-Standard zertifiziert ist</p> <p>„Wohneigentum für Familien (WEF)“ für Familien mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 90.000 Euro bei einem Kind (plus 10.000 Euro für jedes weitere): abhängig von Kinderzahl und QNG-Zertifizierung 140.000 bis 240.000 Euro</p> |

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

maschutzes unterstützen muss. Und so gibt es zwischenzeitlich eine Reihe von Fördermaßnahmen.

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gibt es unter diesem Namen seit Anfang 2021. Seitdem wurde die staatliche Unterstützung der energetischen Sanierung mehrfach umgestellt. Neu ist seit dem Sommer 2023 eine recht üppige Zuschuss-Förderung für den Austausch fossiler Heizungen gegen klimafreundliche Modelle. Der Fördersatz

für Energieberatungen wurde im August 2024 von 80 auf 50 Prozent reduziert und der maximale Förderbetrag halbiert.

Trotz der vielfältigen Unterstützung durch den Staat, stellt die Finanzierung der kostspieligen Sanierungen für Selbstnutzer eine erhebliche Herausforderung dar. Die Landesbausparkassen stehen den Eigentümern dabei zur Seite, indem sie ihr Geschäftsfeld im Bereich Modernisierung sowie die dazugehörige Fachkompetenz gezielt erweitern.

III. Immobilienmarkt und Wohneigentum

1. Immobilienmarkt

Im März 2022 endete eine mehr als ein Jahrzehnt andauernde Niedrigzinsphase. Die Zinsen für Baukredite begannen zu steigen, binnen kürzester Zeit hatten sie sich mehr als verdreifacht. Der Erwerb einer Wohnimmobilie wurde damit für Normalverdiener vor allem in den Ballungsräumen nahezu unerschwinglich – und die große Frage stand im Raum: Wann und in welchem Ausmaß würde der Zinsanstieg zu sinkenden Preisen führen? Zu Beginn des Jahres 2023 hatten die Immobilienvermittler der Landesbausparkassen und Sparkassen im Rahmen der Befragung für das LBS-Frühjahrsbarometer für den weiteren Jahresverlauf einen deutlichen Rückgang der Preise für Bestandsimmobilien prognostiziert, während sie im Bereich des Neubaus eher mit Stillstand rechneten.

Ein Jahr später ist klar: Ihre Prognosen trafen weitestgehend ins Schwarze. Laut dem aktuellen LBS-Preisspiegel für Frühjahr 2024, der auf den tatsächlichen Vermittlungen basiert, lagen die Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser im Frühjahr 2024 um gut 11 Prozent unter dem Niveau im Frühjahr 2023 – dies war der erste Preisrückgang seit dem Jahr 2010 (Grafik).

Auch die Preise für ältere Reihenhäuser (minus 9 Prozent) und Eigentumswohnungen (minus 6 Prozent) sowie für Bauland (minus 9 Prozent) sind im Laufe des Jahres 2023 spürbar gesunken. Neue Reihenhäuser kosteten dagegen Anfang 2024 in etwa genauso viel wie ein Jahr zuvor, neue Eigentumswohnungen waren sogar 1 Prozent teurer. Gebrauchte Immobilien haben damit fast schon wieder das Preisniveau von Frühjahr 2021 erreicht, während Neubauobjekte weiterhin deutlich teurer sind als vor der Zinswende im Frühjahr 2022. Grund dafür sind die hohen Baukosten.

Die sinkenden Preise von Bestandsimmobilien dagegen sind auf die geänderten Verhandlungspositionen am Immobilienmarkt zurückzuführen. Die Kaufinteressenten stehen nicht mehr Schlange, weil viele den Schuldendienst aufgrund der gestiegenen Zinsen nicht mehr stemmen können. Nicht von ungefähr haben 90 Prozent der befragten Immobilienvermittler festgestellt, dass der Verkauf einer Immobilie länger dauere, als in den vergangenen fünf Jahren üblich war. Rund 60 Prozent gaben an, dass die Verkäufer eher als Mitte 2023 bereit seien, von ihren Preisvorstellungen abzurücken und Preisabschläge zu akzeptieren.

Doch nicht nur die Verkäufer machen Abstriche. Auch die Kaufwilligen tun ihr Möglichstes, um dem Zinsanstieg



etwas entgegenzusetzen und ihre Finanzierungslast zu reduzieren. Am häufigsten, so berichten drei Viertel der Immobilienvermittler, würden Handwerksleistungen in Eigenarbeit erledigt (Grafik). Knapp zwei Drittel der Vermittler haben beobachtet, dass die Bereitschaft steige, Objekte zu erwerben, die nicht genau den ursprünglichen Vorstellungen entsprechen, gut die Hälfte hat von Standortkompromissen erfahren und knapp die Hälfte von zusätzlich mobilisierten Kapitalquellen.

Die Immobilienexperten von LBS und Sparkassen erlebten Anfang 2024 auch, dass Nachhaltigkeitsaspekte bei der Suche nach einer Eigentumswohnung oder einem Eigen-

heim wieder etwas in den Hintergrund getreten sind. In der aktuellen Befragung gaben nur 15 Prozent der Vermittler an, dass dieses Thema bei den Kunden eine hohe oder sogar sehr hohe Relevanz habe – ein Jahr zuvor sagten dies noch 20 Prozent der Befragten. Dass Nachhaltigkeit überhaupt eine Rolle spiele, bestätigten insgesamt aber immerhin 46 Prozent der Befragten und damit kaum weniger als Anfang 2023, als es 48 Prozent waren. Ins Spiel komme der Klimaschutz immer dann, wenn er helfe Kosten zu sparen, beispielsweise wenn sich die Energieeffizienz durch Dämmmaßnahmen, Photovoltaik oder eine neue Heizung verbessern lasse, so die Erklärung der Experten für die beobachtete Verschiebung der Prioritäten auf Seiten der Käufer.

2. Wohneigentumsbildung und Wohneigentumsförderung

Immer weniger Menschen in Deutschland schaffen den Sprung in die eigenen vier Wände. Im Jahr 2020 zogen nach Berechnungen des Berliner Forschungsinstituts empirica nur noch rund 370.000 Haushalte aus einer gemieteten Wohnung in ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung um – gut 90.000 weniger als gemessen an früheren Jahren zu erwarten gewesen wären.

Da die amtliche Statistik keine Auskunft darüber gibt, wie vielen Menschen es jährlich gelingt, erstmals Wohneigentum zu erwerben, hat empirica dies im Auftrag der Landesbausparkassen anhand von Daten aus dem Sozioökonomischen Panel (SOEP) rückblickend bis zum Jahr 1990 ermittelt. Um beurteilen zu können, in welchen Zeiten die Wohneigentumsbildung besonders schwierig oder eher leicht war, wurde die Zahl der Ersterwerber-Haushalte zusätzlich ins Verhältnis zur Entwicklung der typischen Zielgruppe der 30- bis 50-Jährigen gesetzt.

Das Ergebnis: In den Jahren von 2008 bis 2020 gelang der Ersterwerb von Wohneigentum deutlich seltener als im konjunkturell unauffälligen Referenz-Zeitraum 2003 bis 2007. Lag die Relation in diesen Jahren bei durchschnittlich 2,2 Prozent der 30- bis 50-Jährigen, waren es ab dem Beginn der Finanzkrise 2008 zumeist weniger als 2 Prozent. Einen Tiefpunkt markiert das Jahr 2017 mit 1,5 Prozent beziehungsweise 316.000 Ersterwerbern, aber auch 2020 betrug

die Quote gerade einmal 1,8 Prozent. In den 1990er Jahren dagegen war eine Relation von um die 2,5 Prozent üblich.

Durchschnittlich fiel die Wohneigentumsbildung zwischen 2008 und 2020 um gut 84.000 Ersterwerber-Haushalte pro Jahr zu niedrig aus. Deutschland blickt damit auf die traurige Bilanz von mehr als 1 Million verhinderte Wohneigentümer binnen 13 Jahren zurück. All diese Menschen belasten den Mietwohnungsmarkt nun noch zusätzlich.

Die von der Ampel-Regierung geschaffene Förderkulisse ist vor diesem Hintergrund kritisch zu bewerten:

1. Verglichen mit dem Baukindergeld, für das der Bund über einen Zeitraum von gut drei Jahren fast 10 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt hat, nehmen sich die im neuen Programm „Wohneigentum für Familien“ (WEF) jährlich für einkommensschwächere Familien vorgesehenen 350 Millionen Euro sehr bescheiden aus.



2. Der Bestandserwerb, auf den immerhin zwei Drittel des Baukindergelds entfielen, wurde 2023 nicht gefördert, sondern ausschließlich der Neubau – und zwar nur noch jener Neubau, der die höchsten energetischen Anforderungen erfüllt.
3. Familien mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen unterhalb der ursprünglich angesetzten Grenze von 60.000 Euro können sich die Baukosten für den anspruchsvollen Effizienzhaus-40-Standard in der Regel nicht leisten, deshalb wurde das Förderprogramm WEF nur einige wenige Male beantragt.

Zum Glück hat die Bundesregierung diese Webfehler in der Förderung erkannt und nachjustiert: Die Einkommensgrenze für das Programm WEF wurde auf 90.000 Euro mit einem Kind angehoben. Zudem soll 2024 ein Förderprogramm für den Bestandserwerb aufgelegt werden, das sich an der Idee der kommunalen „Jung kauft Alt“-Förderung orientiert: Familien sollen dabei unterstützt werden, ältere sanierungsbedürftige Immobilien zu erwerben, werden dann aber auch Auflagen zur energetischen Sanierung zu erfüllen haben.

Unter dem Strich bleibt die Wohneigentumsförderung ein Tropfen auf den heißen Stein: Es stehen nur begrenzte finanzielle Mittel dafür zur Verfügung – was angesichts der angespannten Haushaltslage verständlich ist. Das Budget wird jedoch kaum reichen, um den Rückgang der Eigentumsbildung zu stoppen, geschweige denn, diese unter den erschwerten Bedingungen mit steigenden Zinsen und unkalkulierbaren Materialkosten wieder auf ihr einstiges Niveau zu heben. Mehr Menschen ins Wohneigentum zu bringen ist jedoch essenziell für eine bessere private Vermögensbildung und Altersvorsorge.

Wenig hilfreich ist zudem, dass die Förderung über ihr eigentliches Ziel hinaus mit allerlei Zusatzanforderungen überfrachtet wurde. So würde es genügen, den gesetzlichen Neubaustandard zu verlangen. Erinnerung sei in diesem Zusammenhang an eine wirtschaftspolitische Grundregel: Jedes politische Ziel sollte mit einem spezifischen politi-

schen Instrument angesteuert werden, das nicht zugleich anderen Zwecken dient.

Dass die Wohneigentumsförderung in den vergangenen Jahren gut angenommen wurde, zeigt eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zur Wohneigentumsbildung: Demnach wurde für jede zweite neu gebaute, selbst genutzte Immobilie in den Jahren 2018 bis 2021 auch eine Form der staatlichen Förderung eingesetzt, Bestandskäufer nutzten sie zu 41 Prozent. Das Baukindergeld beispielsweise, das fast den gesamten Befragungszeitraum über zur Verfügung stand, hat 42 Prozent aller Neu-Eigentümer beim Erwerb geholfen. Doch auch die Bedeutung der Sparförderung sollte nicht unterschätzt werden: So haben immerhin 47 Prozent der Neu-Eigentümer Eigenkapital mit Hilfe eines Bausparvertrags gebildet – gut jeder Fünfte darunter hat die Wohnungsbauprämie erhalten und mehr als jeder Achte die Arbeitnehmersparzulage.

Vor dem Hintergrund, dass Neubau aufgrund der hohen Baukosten immer seltener eine Option ist, sollte dies klar sein: Wer die Wohneigentumsbildung voranbringen will, kommt vorerst an einer Förderung des Bestandserwerbs nicht vorbei – sollte langfristig aber verstärkt auf die Anreizwirkung der Sparförderung setzen. Luft nach oben ist hier allemal, beispielsweise über einen Inflationsausgleich nicht nur bei den Einkommensgrenzen, sondern auch bei der Förderhöhe. Eine Sparförderung braucht gar nicht üppig auszufallen, weil ihre Funktion darin besteht, eine Initialzündung zu geben, und nicht darin, die eigene Sparleistung zu ersetzen. Aber die Förderbeträge sollten zumindest über der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen.

Lösungen sollten zudem bei der Grunderwerbsteuer gefunden werden. Denn hier schlummert substanzielles Entlastungspotenzial für Selbstnutzer. Ob es eine Reduzierung, ein gänzlicher Verzicht oder ein Freibetrag beim Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum wird – wichtig ist vor allem, dass die Länder die Flexibilisierungsmöglichkeiten nutzen, die der Bund ihnen unbedingt eröffnen sollte.

IV. Bausparen und Finanzieren

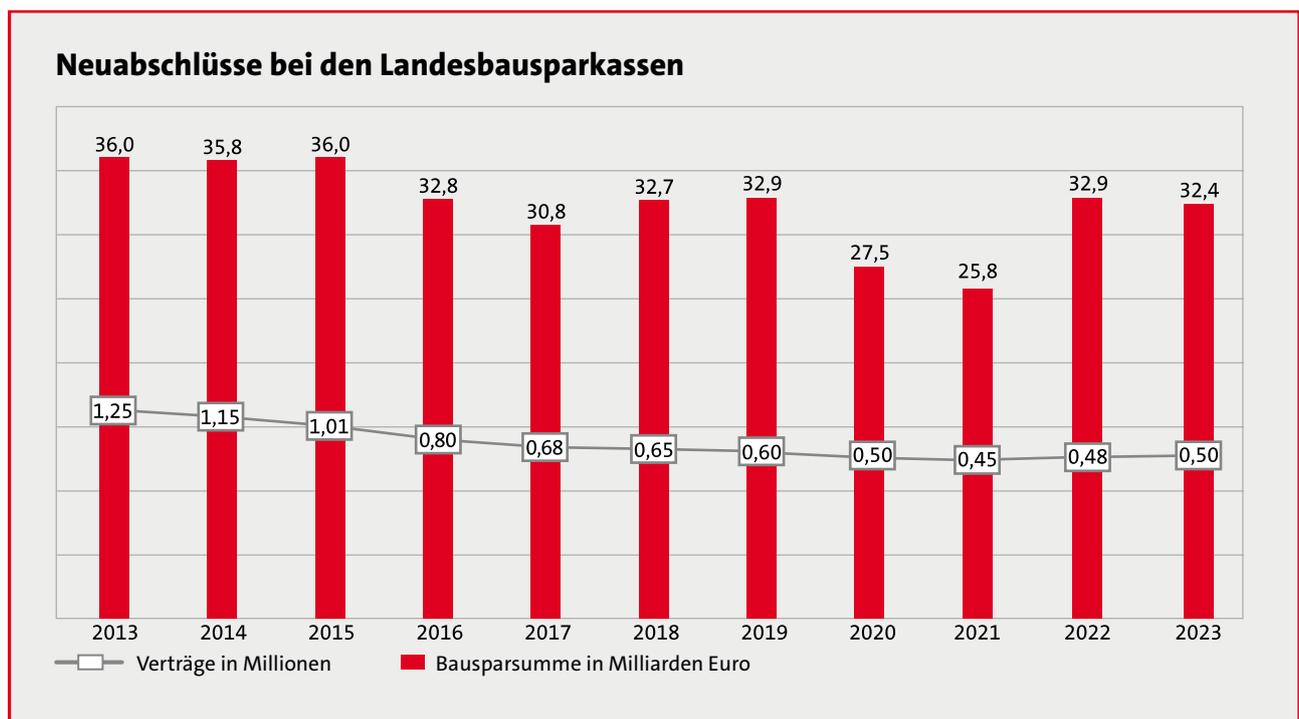
1. Neugeschäft

Die wiederentdeckte Attraktivität des Bausparvertrags prägte auch das Geschäftsjahr 2023 der Landesbausparkassen: Insgesamt wurden 503.000 neue Bausparverträge mit einem Volumen von 32,4 Milliarden Euro abgeschlossen. Die Zahl der Verträge wuchs damit um 4,3 Prozent, die Bausparsumme ging um 1,5 Prozent zurück. Seit dem sprunghaften Anstieg der Kapitalmarktzinsen Anfang 2022 wird das Bausparen in der Bevölkerung wieder verstärkt als Produkt wahrgenommen, das für sichere Eigenkapitalbildung gepaart mit dem Anspruch auf ein niedrig verzinsliches Darlehen steht.

In einem für Bau- und Kaufwillige weiterhin schwierigen Umfeld aus stark gestiegenen Zinsen und hohen Baupreisen haben die Landesbausparkassen zudem einen wertvollen Beitrag zur Stabilisierung der Wohnungsbaufinanzierung leisten können. Insgesamt flossen Bausparmittel in Höhe von 11,9 Milliarden Euro in den Wohnungsmarkt. Damit konnte die LBS-Gruppe das hohe Niveau des Vorjahres noch einmal um 17,2 Prozent übertreffen. Der Bestand an Baudarlehen kletterte auf 39,0 Milliarden Euro; dies entspricht einem Plus von 6,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Mit diesem Geschäftsergebnis stärkt die Gruppe der Landesbausparkassen ihre führende Marktposition. Ihr Marktanteil beträgt 33,2 Prozent bezogen auf die Zahl der im Jahr 2023 neu abgeschlossenen Verträge und 32,8 Prozent bezogen auf die Bausparsumme. Beim Vertragsbestand erreichte der Marktanteil 35,7 Prozent (Anzahl Verträge) bzw. 33,7 Prozent (Bausparsumme). Im Wohn-Riester-Geschäft liegt der Marktanteil der Landesbausparkassen bei 44,8 Prozent, das entspricht rund 709.000 Verträgen über eine Bausparsumme von 32,7 Milliarden Euro (minus 6,7 Prozent).

Zwei Jahre nach dem Zinsanstieg, der dem Bausparvertrag eine Sonderkonjunktur bescherte, ist mit einer Normalisierung des Geschäfts zu rechnen. Trotz des fast halbierten Baufinanzierungsmarkts behaupten sich die Landesbausparkassen gut, da die Nachfrage nach zinsgünstigen Bauspardarlehen weiterhin sehr hoch ist. Das Finanzierungsgeschäft profitiert vom steigenden Kapitalbedarf für energetische Modernisierungen. Zusätzliche Impulse erhält der Bausparvertrag durch die verbesserte Wohnungsbauprämie seit 2021 und die ab 2024 verdoppelten Einkommensgrenzen bei der Arbeitnehmer-Sparzulage.



2. Vertragsbestand

Insgesamt führten die Landesbausparkassen für ihre knapp 7 Millionen Kunden am Jahresende 2023 rund 7,8 Millionen Bausparverträge (minus 3,1 Prozent) über eine Bausparsumme von 324,2 Milliarden Euro (plus 3,5 Prozent). Die addierte Bilanzsumme der LBS-Gruppe stieg im vergangenen Jahr auf die Rekordsumme von 76,4 Milliarden Euro (plus 0,3 Prozent)

Der überwiegende Teil des Vertragsbestandes entfällt auf die in der Ansparphase befindlichen – noch nicht zugeteilten – Verträge. Hier verzeichnete die LBS-Gruppe im Jahr 2023 einen Vertragsbestand von rund 7,4 Millionen Verträge (minus 4,0 Prozent), deren Bausparsumme mit 306 Milliarden Euro um 2,1 Prozent über dem Vorjahreswert lag und einen neuen Höchststand in der Geschichte der LBS-Gruppe markiert. Dies stellt ein weiter wachsendes Potenzial für die künftige Wohnungsbaufinanzierung dar.

3. Kundenstruktur

Der Blick auf die Kundenstruktur macht deutlich, dass gerade die junge Generation unverändert an gutem Wohnen – nach Möglichkeit in eigenen vier Wänden – Interesse zeigt. Auch Befragungen bestätigen immer wieder, dass für sie genauso wie für ihre Elterngeneration die schuldenfreie Immobilie eine hochattraktive Altersvorsorge darstellt. Das gesamte Bausparneugeschäft – das auch Folgeverträge sowie Erhöhungen vorhandener Bausparverträge erfasst – verteilt sich im Jahr 2023 sehr breit auf alle Altersgruppen.

Nach wie vor beträgt der Anteil junger Bausparer bis 30 Jahre an den Erstverträgen rund 26 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.



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 bei einer undifferenzierten Umsetzung in europäisches Recht gleichermaßen auch für die Landesbausparkassen mit ihrem risikoarmen Geschäftsmodell. Damit ist die Gefahr einer unverhältnismäßig starken regulatorischen Belastung verbunden. Die Landesbausparkassen erachten es daher als eine Kernaufgabe der europäischen Gesetzgeber, die finalen Basel-III-Regelungen unter Beachtung der unterschiedlichen Geschäftsmodelle europäischer Institute umzusetzen. Wie wichtig eine europäische Umsetzung mit Augenmaß ist, zeigen auch die Ergebnisse des sogenannten Basel-III-Monitorings: Zum Stichtag 31. Dezember 2022 führen die Baseler Vorgaben zu einem durchschnittlichen Anstieg der Mindestkapitalanforderungen in Höhe von 13,5 Prozent.

Am 27. Oktober 2021 veröffentlichte die Europäische Kommission ihre Legislativvorschläge zur Umsetzung von „Basel IV“ in europäisches Recht. In der Gesamtschau orientierte sich die Kommission, wie erwartet, leider eng an den Baseler Vorschlägen und differenzierte nicht nach Geschäftsmodellen. Darum haben sich die Landesbausparkassen über die Europäische Bausparkassenvereinigung an den Konsultationen der Europäischen Kommission beteiligt und zu verschiedenen Regelungen von „Basel IV“ Stellung genommen. Auch in den darauffolgenden Trilog-Verhandlungen zwischen Europäischer Kommission, Rat der Europäischen Union und Europäischem Parlament warben sie über die Europäische Bausparkassenvereinigung für geschäftsmodelladäquate Regelungen. Hierbei standen die für die Landesbausparkassen besonders relevanten Regelungen zu Wohnimmobilienfinanzierungen im Fokus.

Nach Abschluss der Trilog-Verhandlungen kann zumindest positiv festgehalten werden, dass der Kreditsplitting-Ansatz, bei dem grundpfandrechlich besicherte Finanzierungen in einen besicherten und einen unbesicherten Teil aufgeteilt werden, bei Erfüllung einiger Voraussetzungen

weiter angewandt werden kann. Der besicherte Teil der Forderung darf bis zu 55 Prozent des Immobilienwerts mit einem Risikogewicht von 20 Prozent versehen werden. Für den darüber hinaus gehenden Teil der Forderung wird eine Nicht-Besicherung fingiert. Außerhalb der Voraussetzungen für den Kreditsplitting-Ansatz werden die Wohnimmobilienfinanzierungen anhand ihres Verhältnisses „Risikoexposition zum Immobilienwert“ (Exposure To Value, ETV) einer Risikogewichtsklasse zugeordnet. Hierbei reichen die Risikogewichte von 30 Prozent (bei ETV bis 50 Prozent) bis 105 Prozent (bei ETV über 100 Prozent).

Auf Grundlage des aus dem Trilog resultierenden Kompromisstextes soll die europäische Umsetzung der finalen Basel-III-Regelungen im Wesentlichen ab dem 1. Januar 2025 gelten.

Europäisches Einlagensicherungssystem (EDIS)

Der Rat der Europäischen Union beschloss 2012 eine Vertiefung der europäischen Wirtschafts- und Währungsunion durch eine Bankenunion, die auf drei Säulen basieren sollte:

- eine einheitliche Aufsicht auf Grundlage eines einheitlichen Regelwerks,
- ein einheitlicher Abwicklungsrahmen sowie
- ein gemeinsames, europäisches Einlagensicherungssystem (EDIS).

Im Hinblick auf die dritte Säule veröffentlichte die Europäische Kommission 2015 ihren Vorschlag für EDIS. Der Vorschlag sah eine Vergemeinschaftung der nationalen Einlagensicherungssysteme vor. Allerdings konnte er aufgrund fehlender Mehrheiten bis heute nicht umgesetzt werden. Als Teil des institutsbezogenen Sicherungssystems der Sparkassen-Finanzgruppe sehen die Landesbausparkassen eine EDIS-Einführung kritisch. Es ist zu befürchten, dass EDIS falsche Anreize schafft. Institute könnten sich entscheiden, höhere Risiken einzugehen, im Wissen, dass diese im Verlustfall auf die europäische Gemeinschaft ausgelagert werden.

Nachdem in der Vergangenheit bereits verschiedene alternative EDIS-Modelle politisch diskutiert wurden, hat jüngst

der Ausschuss für Wirtschaft und Währung des Europäischen Parlaments einen neuen Vorschlag in die Diskussion eingebracht. Er sieht vor, EDIS in zwei Schritten einzuführen.

Im ersten Schritt (EDIS I) soll mit einem europäischen Einlagensicherungsfonds (DIF) eine Liquiditätshilfe etabliert werden. Der DIF käme zum Einsatz, sobald nationale Einlagensicherungssysteme ihre Mittel aufgebraucht hätten. Die Liquiditätshilfen aus dem DIF müssten durch die nationalen Einlagensicherungssysteme zurückgezahlt werden, sodass in EDIS I eine Verlustübernahme ausgeschlossen wäre. Kreditinstitute müssten den DIF innerhalb von drei Jahren vollständig ansparen. Die Zielausstattung des DIF soll 0,4 Prozent der vorhandenen gedeckten Einlagen betragen. Sollten die Mittel des DIF im akuten Fall einer Liquiditätshilfe nicht ausreichen, müssten die Kreditinstitute Zusatzbeiträge leisten. Kreditinstitute wie die Landesbausparkassen, die einem institutsbezogenen Sicherungssystem angehören, sollen in EDIS I nicht ausgenommen werden.

In einem zweiten Schritt, nach Etablierung der Liquiditätshilfe, soll vom EU-Gesetzgeber „regelmäßig“ geprüft werden, ob „eine Ausweitung von EDIS I von einer Liquiditätshilfe zu einem Vollversicherungssystem mit Verlustdeckung angemessen“ erscheint (EDIS II). Im Rahmen von EDIS II könne geprüft werden, ob für Kreditinstitute eines institutsbezogenen Sicherungssystems ein „eigenes europäisches Einlagensicherungssystem“ etabliert werden sollte.

Der Ausschuss für Wirtschaft und Währung des Europäischen Parlaments hat den erarbeiteten Gesetzgebungsvorschlag schlussendlich Mitte April 2024 mehrheitlich angenommen – gegen die Stimme Deutschlands. Allerdings wurde bislang kein Mandat für Trilog-Verhandlungen zwischen Europäischem Parlament, Europäischer Kommission und Rat der Europäischen Union erteilt. Dem allgemeinen Verständnis nach wird das 2024 neu gewählte Europäische Parlament entscheiden, ob es den erarbeiteten Gesetzgebungsvorschlag aufgreifen und Trilog-Verhandlungen aufnehmen will.

Die Landesbausparkassen werden sich zusammen mit anderen Verbänden auch zukünftig dafür einsetzen, dass

das bewährte System eines institutsbezogenen Sicherungssystems erhalten bleibt und nicht durch eine EDIS-Einführung gefährdet wird.

Überarbeitung des Rahmenwerks zum Krisenmanagement von Banken und der Änderung der Einlagensicherungsrichtlinie (CMDI-Review)

Die Europäische Kommission veröffentlichte am 18. April 2023 ihre Legislativvorschläge zur Überarbeitung des Rahmenwerks zum Krisenmanagement von Banken und der Änderung der Einlagensicherungsrichtlinie (CMDI-Review). Mit dem CMDI-Review werden weitreichende Änderungen der Richtlinie zur Sanierung und Abwicklung von Instituten (BRRD), der Verordnung über den einheitlichen Abwicklungsmechanismus (SRMR) und der Einlagensicherungsrichtlinie (DGSD) angestrebt. Den Landesbausparkassen als regional operierende Institute, die zudem Teil eines institutsbezogenen Sicherungssystems sind, droht durch die Legislativvorschläge eine doppelte Schlechterstellung. Zum einen werden institutsbezogene Sicherungssysteme, die seit Jahrzehnten zur Finanzstabilität beitragen, in ihrem Wirken und in ihren Kompetenzen beschnitten, zum anderen kommen auf die Landesbausparkassen aufwendige neue aufsichtsrechtliche Vorgaben zu, die vormals nur für systemrelevante Institute gedacht waren.

Die vorgesehenen Änderungen in der Einlagensicherungsrichtlinie sehen beispielsweise zahlreiche neue und restriktive Voraussetzungen für das Ergreifen von institutssichernden Maßnahmen durch Institutssicherungssysteme vor. Eine solche restriktive Handhabung kann im Ernstfall dazu führen, dass institutssichernde Maßnahmen gar nicht erst ergriffen werden dürfen, da das betroffene Institut von der europäischen Abwicklungsbehörde zu frühzeitig als Abwicklungsfall eingestuft wurde. Es steht allerdings nicht im Interesse von Kunden, dass ihre Kreditinstitute abgewickelt werden, obwohl deren Fortführungstätigkeit durch institutssichernde Maßnahmen gezielt gewährleistet werden kann, was Institutssicherungssysteme seit Jahrzehnten beweisen.

Wurde die Abwicklungslösung einst als Lösung für die internationalen Großbanken konzipiert, soll sie nach den Vorstel-

lungen der Europäischen Kommission nun auch zum Standardinstrument bei kleinen und mittelgroßen Instituten angewandt werden, sobald diese eine „regionale Bedeutung“ aufweisen können. Diese Ausweitung des Abwicklungsregimes führt zu einem hohen administrativen und finanziellen Aufwand für kleine und mittelgroße Institute. Beispielsweise müssten die Landesbausparkassen extra nachrangige Finanzmittel aufnehmen und teuer bezahlen, obwohl diese Finanzmittel für das Bauspargeschäft nicht benötigt werden. Dadurch entstehen unnötig Kosten und Belastungen. Ein weiterer Kritikpunkt liegt darin, dass die Europäische Kommission in der Praxis etablierte geschäftsmodell-spezifische Abwicklungslösungen missachtet. Zum Beispiel existiert in Deutschland mit dem Bausparkassengesetz bereits eine Gesetzesgrundlage zur Abwicklung von Bausparkassen. Eine die Landesbausparkassen und ihre Kunden benachteiligende europäische Lösung bedarf es daher nicht. Auch müssen die Legislativvorschläge der Europäischen Kommission als fundamentaler Paradigmenwechsel angesehen und damit kritisch beurteilt werden, stehen sie doch im Widerspruch zu allen bisherigen politischen und aufsichtlichen Bemühungen um Proportionalität in der Bankenaufsicht und -regulierung.

Für die Landesbausparkassen und ihre Kunden sehen die Legislativvorschläge der Europäischen Kommission insgesamt wesentliche Nachteile vor. Aus diesem Grund werden sie die anstehenden Trilog-Verhandlungen kritisch begleiten.

8. MaRisk-Novelle / Leitlinien zum Zinsänderungs- und Credit-Spread-Risiko im Anlagebuch (EBA/GL/2022/14)

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) hatte am 20. Oktober 2022 die endgültigen Fassungen der technischen Regulierungsstandards und Leitlinien zu Zinsänderungsrisiken (IRRBB) und Credit-Spread-Risiken im Anlagebuch (CSRBB) veröffentlicht. Die Überführung der neuen „Leitlinien zum internen Management von Zinsänderungsrisiken und Credit-Spread-Risiken im Anlagebuch der Institute [EBA/GL/2022/14]“ in die deutsche Verwaltungspraxis erfolgte im Rahmen der 8. MaRisk-Novelle. Die finale Fassung des Rundschreibens zur Überarbeitung der Mindest-

anforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 29. Mai 2024 veröffentlicht.

Die BaFin hat in den überarbeiteten MaRisk die Anforderungen an das Risikomanagement von Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch stärker konkretisiert. U. a. wird noch deutlicher als bisher herausgestellt, dass Kreditinstitute sowohl die kurzfristigen Auswirkungen der Zinsänderungsrisiken auf die Gewinn- und Verlustrechnung (ertragsorientierte Sicht) als auch die langfristigen Folgen der Zinsänderungsrisiken auf ihre Vermögenssituation (Barwert) bewerten und steuern. Für den Bereich der Credit-Spread-Risiken wurde ein neues Modul in die MaRisk integriert. Dabei wird – wie bereits in der vorangegangenen MaRisk-Novelle – in weiten Teilen auf die jeweiligen Regelungen in den EBA-Leitlinien verwiesen.

Die neue Fassung der MaRisk ist unmittelbar mit ihrer Veröffentlichung in Kraft getreten. Die neuen Anforderungen zu Credit-Spread-Risiken im Anlagebuch müssen die Kreditinstitute bis zum 31. Dezember 2024 umsetzen. Da die Ergänzungen zu Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch bestehende Regeln nur klarstellen bzw. ergänzen, sind hierfür keine Umsetzungsfristen vorgesehen. Wie die Aufsicht in ihrem Übersendungsschreiben versichert hat, werde sie aber „auch hier die Einhaltung der einschlägigen MaRisk-Anforderungen mit Augenmaß und unter besonderer Berücksichtigung des Proportionalitätsgedankens beurteilen“.

Umsetzung des IRRBB-Meldewesens (EBA/ITS/2023/03)

Am 31. Juli 2023 hat die EBA den technischen Implementierungsstandard (ITS) zur Änderung der Durchführungsverordnung (EU) Nr. 2021/451 in Bezug auf die Meldeanforderungen für das Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch (EBA/ITS/2023/03) veröffentlicht. Dieser zielt auf eine europaweite, maximale Harmonisierung des IRRBB-Meldewesens ab. Die Erstanwendung ist per 30. September 2024 vorgesehen und stellt die Institute vor erhebliche Herausforderungen, da die Meldeanforderungen gegenüber dem status quo deutlich granularer ausgestaltet sind.

VI. Recht

1. Bausparkassenrelevante Rechtsentwicklungen

Verbraucherkreditrichtlinie

Im November 2023 ist die Neufassung der Verbraucherkreditrichtlinie (EU) 2023/2225 in Kraft getreten. Sie bringt wesentliche Änderungen der europarechtlichen Vorgaben zum Verbraucherkreditrecht mit sich. Während die Neufassung zunächst in weiten Teilen die Inhalte der Verbraucherkreditrichtlinie aus dem Jahr 2008 übernimmt, werden Bestimmungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in die Verbraucherkreditrichtlinie aufgenommen und zusätzliche neue Regelungen in die Verbraucherkreditrichtlinie (WKR) integriert. Dies soll dem Hauptziel des Regelungswerks dienen, den Schutz von Verbrauchern vor den Nachteilen missbräuchlicher Kreditvergabe zu verbessern.

Positiv ist, dass sich die Forderung der Bausparkassen und anderer kreditwirtschaftlicher Verbände mit dem Vorschlag für eine zeitliche Begrenzung des Widerrufsrechts durchsetzen konnte. Die neuen Regelungen sehen vor, dass die Widerrufsfrist des Verbrauchers – außer in Fällen, in denen überhaupt nicht über das Widerrufsrecht belehrt worden ist – nach 12 Monaten und 14 Tagen nach Abschluss des Kreditvertrags abläuft. Diese Klarstellung schafft mehr Rechtssicherheit und ist damit zu begrüßen.

Die Verbraucherkreditrichtlinie muss bis zum 20. November 2025 in deutsches Recht umgesetzt werden. Die neuen Vorschriften sind dann ab dem 20. November 2026 verpflichtend anzuwenden.

EBA-Bericht zu grünen Krediten und Hypotheken

Im Dezember 2023 hat die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) ihren Bericht zu grünen Krediten und Hypotheken veröffentlicht. Die EBA spricht sich für die Einführung einer freiwilligen „gemeinsamen Definition“ und ein „Label“ für grüne Kredite aus. Um die Vergabe grüner Hypothekarkredite zu fördern, wird zudem die Aufnahme von Nachhaltigkeitsmerkmalen in die Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WKR) vorgeschlagen.

Die Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV) hatte der EBA Ende November 2022 Empfehlungen für die Definition von grünen Krediten unter Berücksichtigung der „Min-

deststandards für grüne Bausparkassenkredite der deutschen Bausparkassen“ zugeleitet. In den anschließenden Gesprächen mit der EBA wurde von den Bausparkassen betont, dass eine Definition für grüne Kredite im Massengeschäft praktikabel und dabei nicht zu streng sein dürfe, damit Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen nicht ausgeschlossen werden.

Erfreulicherweise hat die EBA in ihrem Bericht das Petitum der Bausparkassen berücksichtigt und auf die Empfehlung einer allein an der EU-Taxonomie ausgerichteten Definition von grünen Krediten verzichtet. Eine Definition für grüne Kredite soll sich nach Auffassung der EBA zwar an der EU-Taxonomie orientieren, dabei aber auch die verfügbaren Marktstandards zu Umweltzielen berücksichtigen, die nicht den strengen Standards der EU-Taxonomie entsprechen.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit die Vorschläge der EBA bei einer Überarbeitung der WKR aufgenommen werden.

Zukunftsfinanzierungsgesetz

Am 24. November 2023 hat der Bundesrat – nach vorheriger Verabschiedung im Bundestag – dem Zukunftsfinanzierungsgesetz zugestimmt. Neben den Neuerungen zur Arbeitnehmer-Sparzulage und den damit verbundenen höheren Einkommensgrenzen ab 2024 sind mit dem Zukunftsfinanzierungsgesetz auch neue Bestimmungen in Bezug auf die zeitliche Entkoppelung von Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen und Restschuldversicherungen aufgenommen worden.

Der politische Wille zur Einführung einer solchen zeitlichen Entkoppelung von Darlehensvertrag und Restschuldversicherung war seit längerem vorhanden und auch in die Koalitionsvereinbarung aufgenommen worden. Der DSGVO, die Deutsche Kreditwirtschaft und auch die Versicherungswirtschaft hatten sich in der Vergangenheit immer wieder gegen die zeitliche Entkoppelung im Sinne einer erweiterten Bedenkzeit für den Versicherungsnehmer ausgesprochen.

Die kurzfristig in das Gesetzgebungsverfahren eingebrachten neuen Bestimmungen im Bereich des Versicherungsver-

tragsgesetzes sehen die Einführung einer vorvertraglichen Bedenkzeit von einer Woche vor Abschluss einer Restschuldversicherung für Allgemein-Verbraucherdarlehen vor. Eine solche vorvertragliche Bedenkzeit ist dabei ausdrücklich auf die Restschuldversicherung für Allgemein-Verbraucherdarlehen beschränkt.

Die Neuregelungen zu Restschuldversicherungen treten am 1. Januar 2025 in Kraft.

Verbandsklagenrichtlinienumsetzungsgesetz

Das Verbandsklagenrichtlinienumsetzungsgesetz (VRUG) ist am 12. Oktober 2023 im Bundesgesetzesblatt veröffentlicht worden und am 13. Oktober 2023 in Kraft getreten.

Eine wesentliche Neuerung ist, dass mit dem neuen kollektiven Klageinstrument der „Abhilfeklage“ die klageberechtigte Stelle den Unternehmer direkt auf Leistung an die betroffenen Verbraucher verklagen kann. Zudem wurden mit dem VRUG die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Klagen herabgesenkt und damit die Durchsetzung von Abhilfeklagen erleichtert. Ferner ist der Zeitpunkt, bis zu dem Verbraucheransprüche angemeldet werden können, zugunsten der Verbraucher nach hinten hinausgeschoben worden.

Der Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. hat angekündigt, die neue Sammelklage zügig nutzen zu wollen. Es bleibt abzuwarten, wie sich dies auf Klageverfahren gegen Bausparkassen auswirken wird.

Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz

Das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) trat in Deutschland am 1. Januar 2023 in Kraft und betraf zunächst Unternehmen mit mehr als 3.000 Mitarbeitern, seit dem 1. Januar 2024 auch solche mit mehr als 1.000 Mitarbeitern. Das Gesetz zielt darauf ab, menschenrechtliche und umweltbezogene Risiken in globalen Lieferketten zu identifizieren und zu minimieren. Es soll sicherstellen, dass Unternehmen ihrer Verantwortung nachkommen, grundlegende Menschenrechte und Umweltstandards entlang ihrer gesamten Lieferkette zu wahren.

Bausparkassen mit mehr als 1.000 Mitarbeitern sind ebenfalls von den Regelungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes betroffen. Sie müssen insbesondere ihre bestehenden Risikomanagementsysteme an die Anforderungen des LkSG anpassen. Dies umfasst insbesondere die Berücksichtigung menschenrechtlicher und umweltbezogener Risiken bei Kreditentscheidungen und Investitionen.

DORA

Am 27. Dezember 2022 wurde die Verordnung (EU) 2022/2554 („Digital Operational Resiliency Act – DORA“) im Amtsblatt der EU veröffentlicht. Die EU-Verordnung soll die Betriebsstabilität von Systemen der Informations- und Kommunikationstechnik (IKT) des EU-Finanzsektors gewährleisten und Cyberrisiken vorbeugen bzw. verringern und gilt ab dem 17. Januar 2025. Sie betrifft alle in der EU tätigen Kreditinstitute und deren IKT-Dienstleister.

Damit sichergestellt wird, dass die Finanzunternehmen IKT-bezogene Störungen und Bedrohungen standhalten können, verpflichtet DORA diese zu umfangreichen Maßnahmen, insbesondere zur Implementierung eines IKT-Risikomanagementrahmens, der Teil des Gesamtrisikomanagementsystems des Finanzunternehmens ist und es ihm ermöglicht, IKT-Risiken schnell, effizient und umfassend anzugehen.

Framework for Financial Data Access (FIDA)

Im Juni 2023 veröffentlichte die EU-Kommission einen Vorschlag für eine Verordnung zu einem Rahmenwerk für den Zugang zu Finanzdaten (FIDA). Mit FIDA sollen die Verwendung und der Austausch von Kundendaten im Finanzsektor vorangetrieben werden. FIDA ist Teil des EU-Projekts „Open Finance“, bei dem es sich um eine Weiterentwicklung von „Open Banking“ handelt, also der Nutzung von Kundendaten der Banken durch andere Dienstleister im Rahmen des Zahlungsverkehrs. Mit Open Finance soll das Verfahren auf alle Kontoführer in der Finanzwirtschaft – und somit auch auf Bausparkassen – ausgeweitet werden. Zudem umfasst Open Finance weitere Daten und Geschäftsarten. Dadurch, dass der Zugang zu den Finanzdaten (mit Zustimmung der Kunden) für alle Marktteilnehmer erleichtert

wird, soll nach dem Willen der EU-Kommission für mehr Wettbewerb im Finanzdienstleistungsbereich gesorgt, die Kundenberatung verbessert und innovative Kundenangebote ermöglicht werden.

Gesetzgebungspaket der EU-Kommission zur Bekämpfung der Geldwäsche

Das am 20. Juli 2021 von der EU-Kommission vorgestellte Legislativpaket zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (AML-Paket) 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. Anti-Geldwäsche-Richtlinie enthaltenen Regelungen mit einer Reihe kleinerer Änderungen in eine Anti-Geldwäsche-Verordnung 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-Geldwäsche-Behörde (AMLA) geschaffen und mit regulatorischen und aufsichtlichen Befugnissen ausgestattet, um gemeinsam mit den Aufsichtsbehörden der Mitgliedsstaaten die einheitliche Anwendung der Rechtsvorschriften sicherzustellen und die Zusammenarbeit zwischen den FIUs zu stärken. 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 mit Inkrafttreten der neuen Regelungen die Vorgaben für die konkrete Anwendung der europäischen Anti-Geldwäsche-Regelungen durch die Institute nicht mehr von der BaFin, sondern maßgeblich von der AMLA formuliert werden.

Im Jahr 2023 fanden die letzten Trilogverhandlungen zum AML-Paket statt, die am 18. Januar 2024 in eine vorläufige Einigung im politischen Trilog mündeten. Die wesentli-

chen Eckpunkte dieser Einigung lassen sich, soweit sie die Geldwäscheverordnung betreffen, wie folgt zusammenfassen:

Wirtschaftlicher Eigentümer

- Es wird klargestellt, dass das wirtschaftliche Eigentum weiterhin auf den beiden Komponenten „Eigentum“ und „Kontrolle“ beruht. Der Schwellenwert für das wirtschaftliche Eigentum wird auf 25 Prozent festgelegt. Mitgliedstaaten können den Schwellenwert in Hochrisikofällen herabsetzen.
- Die Regelungen für die Ermittlung der wirtschaftlichen Eigentümer bei mehrstufigen Gesellschaftsstrukturen sollen präzisiert werden.
- Die Registrierung des wirtschaftlichen Eigentums aller ausländischen Unternehmen, die Immobilien besitzen, soll rückwirkend zum 1. Januar 2014 erfolgen.

Sorgfaltspflichten

- Kreditinstitute müssen auch dann verstärkte Sorgfaltsmaßnahmen ergreifen, wenn Geschäftsbeziehungen mit sehr vermögenden Privatpersonen den Umgang mit großen Vermögenswerten beinhalten.

Barzahlungen

- Jeder Mitgliedstaat muss gesetzlich eine Obergrenze für Barzahlungen festlegen. Dabei soll EU-weit eine Höchstgrenze von 10.000 Euro gelten, wobei Mitgliedstaaten auch eine niedrigere Höchstgrenze festlegen dürfen.
- Personen müssen bereits dann identifiziert werden, die gelegentlich eine Bargeldtransaktion zwischen 3.000 und 10.000 Euro durchführen.

Das Petitum der Bausparkassenverbände im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens, das Finanzierungsgeschäft der Bausparkassen in der Geldwäscheverordnung ausdrücklich als risikoarmen Sektor anzuerkennen, wurde nicht berücksichtigt.

2. Aktuelle Rechtsverfahren bei Bausparkassen

BGH-Urteil vom 15. November 2022 (Az. XI ZR 551/21) zur Unwirksamkeit einer Klausel zu einem „Jahresentgelt in der Ansparphase“ von Bausparverträgen

Mit Urteil vom 15. November 2022 hat der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) entschieden, dass die in den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB) der BHW Bausparkasse AG (BHW) enthaltene Klausel, mit der die Bausparkasse von den Bausparern in der Ansparphase der Bausparverträge „für jedes Konto“ ein sogenanntes Jahresentgelt erhebt, unwirksam ist. Die angefochtene Klausel unterliege als Preisnebenabrede der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB und halte dieser nicht stand. Der BGH hat die Revision der BHW zurückgewiesen.

Das in der Ansparphase eines Bausparvertrags erhobene Jahresentgelt sei weder Gegenleistung für eine vertragliche Hauptleistung noch Entgelt für eine Sonderleistung der Beklagten und damit keine kontrollfreie Preishauptabrede. Die von der Bausparkasse in der Ansparphase geschuldete Hauptleistung bestehe einerseits in der Zahlung der Zinsen auf das Bausparguthaben sowie andererseits darin, dem Bausparer nach der Leistung der Bauspareinlagen einen Anspruch auf Gewährung eines niedrig verzinslichen Bauspardarlehens aus der Zuteilungsmasse zu verschaffen.

Mit dem Jahresentgelt der BHW werden demgegenüber Verwaltungstätigkeiten der Beklagten in der Ansparphase bepreist, die als „bauspartechnische Verwaltung, Kollektivsteuerung und Führung einer Zuteilungsmasse“ beschrieben werden. Hierbei handele es sich lediglich um notwendige Vorleistungen, nicht aber um eine von der Beklagten in der Ansparphase geschuldete Hauptleistung.

Nach Auffassung des BGH müssten Bausparer in der Ansparphase bereits hinnehmen, dass ihre Spareinlagen bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Bausparvertrags nur vergleichsweise niedrig verzinst werden. Außerdem könnten Bausparkassen bei Abschluss des Bausparvertrags von den Bausparern eine Abschlussgebühr verlangen.

Die ABB-Klauseln, mit denen Landesbausparkassen ein Entgelt in der Ansparphase mit dem Kunden vereinbaren, sind institutsindividuell unterschiedlich gestaltet. Eine generelle Übertragung der BGH-Entscheidung ist nicht ohne weiteres möglich. Offen ist, ob eine Bepreisung durch andere Klauselgestaltungen, wie beispielsweise ABB-Klauseln, die den Rechtsanspruch (Anwartschaft) auf Gewährung eines Bauspardarlehens und dessen „Verschaffung und Aufrechterhaltung“ konkreter beschreiben, möglich bleibt. Es spricht zudem einiges dafür, dass Entgelte für „Sonderleistungen“, die vom BGH im Urteil selbst als zulässig vorausgesetzte „Abschlussgebühr“ sowie „Riester-Entgelte“ von dem BGH-Urteil nicht betroffen sind.

Weitere Rechtsverfahren

Das BGH-Urteil hat zu einer Reihe von Abmahnungen und Klageverfahren gegen Landesbausparkassen und private Bausparkassen geführt. Auch die Kundenbeschwerden sind in Bezug auf die entsprechenden ABB-Entgelt-Klauseln angestiegen. Es bleibt abzuwarten, wie die noch offenen rechtlichen Fragestellungen – wie beispielsweise die Frage der Verjährung – durch die Rechtsprechung geklärt werden und welche Folgen sich daraus für die Bausparkassen ergeben.

VII. LBS im Dialog

Die Gruppe der fünf Landesbausparkassen ist als Nummer Eins auf dem deutschen Bausparkmarkt für ihre knapp 7 Millionen Kunden ebenso Ansprechpartnerin wie für all jene, die bislang noch keine Bausparerinnen oder Bausparer sind, aber an der Schaffung oder der Verbesserung von Wohneigentum Interesse zeigen. Dem Bedarf der Öffentlichkeit an Informationen kommt sie auf der Grundlage ihrer Kompetenz rund ums Bauen, Wohnen und Finanzieren nach. Mit wissenschaftlichen Studien, wohnungspolitischen Analysen sowie aktuellen Daten zum Wohnimmobilienmarkt informiert die LBS auch über Entwicklungen und Zukunftsfragen des Wohnungssektors.

Markt für Wohnimmobilien

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

LBS Research

... ist ein ebenfalls regelmäßig erscheinender Pressedienst, der auch für Interessierte in Politik, Verwaltung und Verbänden von Bedeutung ist. Er enthält speziell aufbereitete Informationen zum Wohnungsmarkt und zu den politischen Rahmenbedingungen, aber auch Beiträge zur Rolle der Immobilie und des Bausparens für die Vermögensbildung.

LBS Infodienst Recht und Steuern

... ist ein seit 25 Jahren regelmäßig erscheinender Pressedienst mit Urteilen rund ums Bauen, Wohnen und Finanzieren. Die Themen reichen vom Nachbarschaftsstreit über das Mietrecht bis hin zu Steuerfragen. Zwölf 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 Tomicek.

Guthmann-Blog

... ist der „Kanal“, mit dem Axel Guthmann, Leiter der LBS Bundesgeschäftsstelle, direkt über aktuelle Fragen der Wohneigentumsbildung informiert und dabei die Entwicklung ökonomischer und politischer Rahmenbedingungen beleuchtet. Schwerpunkte sind Analysen und Berichte zum Geschehen auf dem Immobilienmarkt, zur Vermögensbildung, zur Altersvorsorge sowie zur Wohnungsbaufinanzierung.

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.

Social Media

... in unseren bundesweiten Social Media Kanälen auf Facebook, Instagram und Youtube ermutigen wir Menschen, den Wunsch nach dem eigenen Zuhause möglich zu machen. Neben hilfreichen Tipps zu Bausparen, Finanzierung und Immobilien bieten die Kanäle unterhaltsame und inspirierende Inhalte rund um die Themen Leben, Wohnen und Einrichten. Instagram: @lbsbausparen, Facebook: @lbsbausparen, Youtube: @lbsbausparkasse.

Das Haus

... ist mit einer Auflage von rund 500.000 Exemplaren Europas größte Bau- und Wohnzeitschrift und wird von den Landesbausparkassen gemeinsam mit dem Burda-Verlag seit 75 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

- 29** 1. Die Landesbausparkassen
 - 29** LBS Landesbausparkasse Süd
 - 30** LBS Landesbausparkasse NordWest
 - 31** LBS Landesbausparkasse NordOst AG
 - 31** Landesbausparkasse Hessen-Thüringen
 - 32** LBS Landesbausparkasse Saar
 - 33** Immobiliengesellschaften

- 34** 2. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen

- 35** 3. Bausparkassenkonferenz

- 36** 4. Ständige Fachausschüsse

1. Die Landesbausparkassen*

LBS Landesbausparkasse Süd

Jägerstraße 36, 70174 Stuttgart
 Postfach 10 60 28, 70049 Stuttgart
 Telefon: 0711 183-0
 Telefax: 0711 183-2050
 E-Mail: info-sw@lbs-sued.de

Arnulfstraße 50, 80335 München
 Postfach, 80280 München
 Telefon: 089 41113-0
 Telefax: 089 41113-47000
 E-Mail: info-by@lbs-sued.de

Internet: www.lbs-sued.de

Gründungsjahr und Rechtsform

2023 (die Vorgängerinstitute in Baden, Bayern und Württemberg wurden jeweils 1929, in Rheinland-Pfalz 1968 gegründet)
 Anstalt des öffentlichen Rechts

Träger

Sparkassenverband Baden-Württemberg
 Sparkassenverband Bayern
 Sparkassenverband Rheinland-Pfalz

Vorstand

Stefan Siebert, Vorsitzender
 Erwin Bumberger, stv. Vorsitzender
 Gerhard Grebler
 Dr. Jörg Leitolf
 Marion Mai

Geschäftsgebiet

Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz

* Zum 1. Januar 2023 fusionierten die LBS Südwest und die LBS Bayern zur LBS Süd, die Westdeutsche Landesbausparkasse (LBS West) und die Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover (LBS Nord) zur Landesbausparkasse NordWest sowie die Ostdeutsche Landesbausparkasse AG (LBS Ost) und die Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG zur LBS Landesbausparkasse NordOst AG.

LBS Landesbausparkasse NordWest

Himmelreichallee 40
48149 Münster
Telefon: 0251 412-02
Telefax: 0251 412-5055

Kattenbrookstrift 33
30539 Hannover
Telefon: 0511 926-0
Telefax: 0511 926-6900

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

Gründungsjahr und Rechtsform

1929 bzw. 1951 (Vorgängerinstitute)
Anstalt des öffentlichen Rechts

Träger

Rheinischer Sparkassen- und Giroverband
Sparkassenverband Westfalen-Lippe
Sparkassenverband Niedersachsen
NordLB
Landesbank Berlin

Vorstand

Jörg Münning, Vorsitzender
Maik Jekabsons, stv. Vorsitzender
Frank Demmer
Dr. Jörg Koschate

Geschäftsgebiet

Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Berlin,
Land Bremen

LBS Landesbausparkasse NordOst AG

Am Luftschiffhafen 1
14471 Potsdam
Postanschrift:
14463 Potsdam
Telefon: 0331 969-00

Behringstraße 120
22763 Hamburg
Postfach 57 02 47
22771 Hamburg
Telefon: 040 2021-0

E-Mail: info@lbs-nordost.de
Internet: www.lbsnordost.de

Gründungsjahr und Rechtsform

2023 (Vorgängerinstitute 1929 bzw. 1941 bzw. 1990)
Aktiengesellschaft

Anteilseigner

Ostdeutscher Sparkassenverband
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig Holstein
HASPA Finanzholding

Vorstand

Helmut Ibsch, Vorsitzender
Jens Grelle
Jens Riemer

Geschäftsgebiet

Neue Bundesländer ohne Thüringen,
Schleswig-Holstein und Hamburg

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 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
Nathalie Elz, Mitglied der Geschäftsleitung

Geschäftsgebiet

Saarland

Immobilien Gesellschaften

Frankfurt

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH

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

Kiel

LBS Immobilien GmbH

Wellseedamm 14, 24145 Kiel

Telefon: 0431 20000-575, Fax: 0431 20000-589

E-Mail: info@lbs-immoschleswigholstein.de

Internet: www.lbs-immoschleswigholstein.de

Mainz

LBS Immobilien GmbH Südwest

Vordere Synagogenstraße 2, 55116 Mainz

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

E-Mail: info@lbs-immosw.de

Internet: www.lbs-immosw.de

München

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1, 80333 München

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

E-Mail: info@sparkassen-immo.de

Internet: www.sparkassen-immo.de

Münster

LBS Immobilien GmbH NordWest

Himmelreichallee 40, 48149 Münster

Telefon: 0251 973 233 0

E-Mail: info@lbsi-nordwest.de

Internet: www.lbsi-nordwest.de

Potsdam

LBS IMMOBILIEN GMBH

Am Luftschiffhafen 1, 14471 Potsdam

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

E-Mail: info@lbsi-ost.de

Internet: www.lbsi-ost.de

Saarbrücken

LBS Immobilien GmbH

Beethovenstraße 35-39, 66111 Saarbrücken

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

E-Mail: immo@lbsi-saar.de

Internet: www.lbsi-saar.de

2. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen

Die Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen ist Interessenvertretung, Stabsstelle und zentrales Sekretariat der fünf 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 Prof. Dr. Ulrich Reuter 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:

Felix Safadi

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 35). 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 Landesbausparkasse NordWest
Vorsitzender

Stefan Siebert

Vorsitzender des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse Süd
Stv. Vorsitzender

Erwin Bumberger

Stv. Vorsitzender des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse Süd
Stv. Vorsitzender

Stephen Adam

Mitglied der Geschäftsleitung
Landesbausparkasse Hessen-Thüringen

Frank Demmer

Mitglied des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse NordWest

Nathalie Elz

Mitglied der Geschäftsleitung
LBS Landesbausparkasse Saar

Gerhard Grebler

Mitglied des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse Süd

Jens Grelle

Mitglied des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse NordOst AG

Helmut Ibsch

Vorstandsvorsitzender
LBS Landesbausparkasse NordOst AG

Maik Jekabsons

Stv. Vorsitzender des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse NordWest

Sabine König

Mitglied der Geschäftsleitung
Landesbausparkasse Hessen-Thüringen

Dr. Jörg Koschate

Mitglied des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse NordWest

Dr. Jörg Leitolf

Mitglied des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse Süd

Marion Mai

Mitglied des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse Süd

Sascha Matheis

Sprecher der Geschäftsleitung
LBS Landesbausparkasse Saar

Jens Riemer

Mitglied des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse NordOst AG

4. Ständige Fachausschüsse

Vertrieb:

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

Kommunikation und Medien:

Maik Jekabsons, Vorsitzender
Dr. Jörg Leitolf, stv. Vorsitzender

Banksteuerung:

Gerhard Grebler, Vorsitzender
Nathalie Elz, stv. Vorsitzende

Betrieb:

Frank Demmer, Vorsitzender
Marion Mai, stv. Vorsitzende

Recht und Steuern:

Jens Riemer, Vorsitzender

Anwendungsplanungsausschuss:

Jens Grelle, Vorsitzender
Frank Demmer, stv. Vorsitzender

IX. Statistische Übersichten

- 38** 1. **Entwicklung im Jahr 2023**
- 38** 2. **Vertragsbestand am 31. Dezember 2023**
- 39** 3. **Gliederung des Geschäfts im Jahr 2023 nach Ländern**
- 40** 4. **Neuabschlüsse, Kündigungen und Zuteilungen**
- 40** 5. **Vertragsbestand**
- 41** 6. **Geldeingang und Zinsgutschriften**
- 41** 7. **Neuzusagen und Auszahlungen**
- 42** 8. **Größenklassengliederung der Neuabschlüsse im Jahr 2023**
- 42** 9. **Anteile der Berufsgruppen an den Neuabschlüssen im Jahr 2023**
- 43** 10. **Anteile der Altersgruppen an den Neuabschlüssen im Jahr 2023**
- 43** 11. **Beschäftigte im Innendienst**
- 44** 12. **Bilanzen am 31. Dezember 2023**
- 45** 13. **Gewinn- und Verlustrechnung für 2023**
- 46** 14. **Bilanzstatistik**
- 48** 15. **Wohnungsbaukreditbestände nach Kapitalsammelstellen**
- 49** 16. **Kapitalneuzusagen für den Wohnungsbau**
- 49** 17. **Kapitalauszahlungen für den Wohnungsbau**

1. Entwicklung im Jahr 2023

| 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 Bauspar-darlehen | Vor- und Zwischen-finanzie-rungskredite | Sonstige Bau-darlehen |
| Süd | 205.586 | 15.758.042 | 4.755.111 | 245.555 | 15.899 | 605.072 | 6.664.719 | 4.387.383 | 1.745.715 | 346.453 |
| NordWest | 177.744 | 9.959.882 | 2.679.370 | 143.291 | 14.241 | 348.823 | 3.878.517 | 2.363.262 | 817.525 | 31.746 |
| NordOst | 75.464 | 4.134.076 | 1.209.476 | 61.167 | 10.549 | 162.062 | 1.628.322 | 1.061.255 | 243.629 | 46.009 |
| Hessen-Thüringen | 37.477 | 2.158.580 | 662.651 | 41.920 | 3.515 | 53.401 | 834.951 | 566.221 | 90.580 | 4.242 |
| Saar | 6.837 | 437.276 | 162.048 | 6.296 | 454 | 17.474 | 211.884 | 106.139 | 25.476 | 67.506 |
| Summe | 503.108 | 32.447.856 | 9.468.656 | 498.229 | 44.658 | 1.186.832 | 13.218.393 | 8.484.260 | 2.922.925 | 495.956 |

* Einschließlich der Erhöhungen.
 ** Gutschriften auf Bausparkonten.

2. Vertragsbestand am 31. Dezember 2023

| Sitz der Bausparkasse | Nicht zugeteilt | | Zugeteilt | | Insgesamt | | Wohn-bevölkerung* | Bausparsumme je Einwohner |
|-----------------------|------------------|-------------------------|----------------|-------------------------|------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|
| | Verträge | Bausparsumme in 1.000 € | Verträge | Bausparsumme in 1.000 € | Verträge | Bausparsumme in 1.000 € | | |
| Süd | 3.141.179 | 150.032.458 | 185.385 | 9.881.539 | 3.326.564 | 159.913.997 | 28.809 | 5.551 |
| NordWest | 2.531.474 | 92.650.214 | 147.603 | 4.833.650 | 2.679.077 | 97.483.864 | 30.720 | 3.173 |
| NordOst | 1.038.182 | 37.940.160 | 68.807 | 2.197.794 | 1.106.989 | 40.137.954 | 15.320 | 2.620 |
| Hessen-Thüringen | 605.280 | 20.661.908 | 27.699 | 901.789 | 632.979 | 21.563.697 | 8.518 | 2.532 |
| Saar | 86.377 | 4.745.406 | 6.365 | 322.868 | 92.742 | 5.068.274 | 993 | 5.104 |
| Summe | 7.402.492 | 306.030.146 | 435.859 | 18.137.640 | 7.838.351 | 324.167.786 | 84.359 | 3.843 |

* In 1.000, Stand 1. Januar 2023.

3. Gliederung des Geschäfts im Jahr 2023 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 | 86.353 | 7.464.280 | 662 | 2.247.894 | 199 | 7.333 | 1 | 2.929.951 | 260 | 1.488.367 | 72.713.690 | 6.446 |
| Bayern | 72.896 | 6.538.067 | 489 | 1.911.353 | 143 | 6.606 | 0 | 2.807.817 | 210 | 1.484.997 | 71.189.334 | 5.325 |
| Berlin | 1.885 | 144.586 | 39 | 104.857 | 28 | 331 | 0 | 62.293 | 17 | 75.933 | 2.687.920 | 716 |
| Brandenburg | 10.376 | 580.105 | 225 | 179.133 | 70 | 1.734 | 1 | 217.256 | 84 | 147.313 | 4.921.868 | 1.913 |
| Bremen | 2.313 | 90.251 | 132 | 36.548 | 53 | 262 | 0 | 63.684 | 93 | 56.528 | 1.604.531 | 2.343 |
| Hamburg | 7.079 | 510.746 | 270 | 150.378 | 79 | 383 | 0 | 120.514 | 64 | 129.733 | 6.339.834 | 3.351 |
| Hessen | 27.730 | 1.722.531 | 270 | 495.373 | 78 | 2.021 | 0 | 485.721 | 76 | 445.121 | 16.545.890 | 2.589 |
| Mecklenburg-Vorp. | 6.771 | 406.292 | 250 | 122.164 | 75 | 908 | 1 | 112.109 | 69 | 90.424 | 3.411.011 | 2.059 |
| Niedersachsen | 54.339 | 3.206.913 | 394 | 802.687 | 99 | 4.960 | 1 | 913.448 | 112 | 773.641 | 27.818.126 | 3.417 |
| Nordrhein-Westfalen | 107.039 | 6.487.008 | 358 | 1.663.037 | 92 | 10.170 | 1 | 2.174.426 | 120 | 1.779.941 | 65.657.676 | 3.620 |
| Rheinland-Pfalz | 22.875 | 1.755.695 | 422 | 523.681 | 126 | 1.961 | 0 | 741.784 | 178 | 353.200 | 16.010.973 | 3.850 |
| Saarland | 6.762 | 437.276 | 440 | 159.516 | 161 | 312 | 0 | 199.121 | 201 | 92.742 | 5.068.274 | 5.106 |
| Sachsen | 19.954 | 1.071.604 | 262 | 350.519 | 86 | 5.075 | 1 | 405.326 | 99 | 346.561 | 10.514.141 | 2.573 |
| Sachsen-Anhalt | 12.232 | 584.224 | 267 | 158.077 | 72 | 1.613 | 1 | 196.033 | 90 | 158.813 | 5.158.066 | 2.359 |
| Schleswig-Holstein | 16.557 | 998.024 | 338 | 238.331 | 81 | 819 | 0 | 293.520 | 99 | 223.735 | 9.378.472 | 3.176 |
| Thüringen | 9.507 | 450.254 | 212 | 161.031 | 76 | 1.530 | 1 | 180.141 | 85 | 191.302 | 5.147.980 | 2.421 |
| Summe | 464.668 | 32.447.856 | 385 | 9.304.579 | 110 | 46.017 | 1 | 11.903.142 | 141 | 7.838.351 | 324.167.786 | 3.843 |

* 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. € |
| 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 |
| 2022 | 482.292 | 30.744,0 | 2.187,4 | 32.931,5 | 470.830 | 14.437,9 | 314.779 | 9.511,9 |
| 2023 | 503.108 | 30.184,3 | 2.263,6 | 32.447,9 | 361.283 | 11.630,2 | 402.233 | 12.412,3 |

* Einschließlich Vertragserhöhungen.

** Nettozuteilungen (Zuteilungen abzüglich Zuteilungsverzichte).

5. Vertragsbestand

| Jahresende | Nicht zugeteilt | | | Zugeteilt | | | Insgesamt | | |
|------------|-----------------|----------------------|----------------------------------|-----------|----------------------|----------------------------------|------------|----------------------|----------------------------------|
| | Verträge | Bausparsumme Mill. € | Durchschnittliche Bausparsumme € | Verträge | Bausparsumme Mill. € | Durchschnittliche Bausparsumme € | Verträge | Bausparsumme Mill. € | Durchschnittliche Bausparsumme € |
| 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 |
| 2022 | 7.708.167 | 299.862,9 | 38.902 | 384.699 | 13.493,1 | 35.074 | 8.092.866 | 313.356,1 | 38.720 |
| 2023 | 7.402.492 | 306.030,1 | 41.341 | 435.859 | 18.137,6 | 41.613 | 7.838.351 | 324.167,8 | 41.357 |

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.** | | |
| 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 |
| 2022 | 9.579,1 | 86,9 | 43,0 | 0,4 | 175,4 | 1,6 | 1.225,6 | 11,1 | 11.023,2 | 558,1 |
| 2023 | 9.304,6 | 87,0 | 44,7 | 0,4 | 164,1 | 1,5 | 1.186,8 | 11,1 | 10.700,1 | 498,2 |

* Gutschriften auf Bausparkonten.

** Bezogen auf den gesamten Geldeingang.

7. Neuzusagen und Auszahlungen

| Jahr | Neuzusagen* Mill. € | Auszahlungen | | | | | | Zusammen Mill. € |
|------|------------------------|--|---------|--|---------|----------------------|---------|---------------------|
| | | Bausparguthaben und Baudarlehen aus Zuteilungen | | Vor- und Zwischen- finanzierungskredite | | Sonstige Baudarlehen | | |
| | | Mill. € | v. H.** | Mill. € | v. H.** | Mill. € | v. H.** | |
| 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 |
| 2022 | 13.360,0 | 5.197,9 | 51,2 | 4.056,9 | 40,0 | 898,0 | 8,8 | 10.152,7 |
| 2023 | 13.218,4 | 8.484,3 | 71,3 | 2.922,9 | 24,6 | 496,0 | 4,2 | 11.903,1 |

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

** Bezogen auf die gesamten Auszahlungen.

8. Größenklassengliederung der Neuabschlüsse* im Jahr 2023

| Größenklasse | | | Verträge | | Bausparsumme | |
|-----------------|---------|---------------|----------------|--------------|-------------------|--------------|
| | | | Anzahl | v. H. | in 1.000 € | v. H. |
| | Bis | 10.000 € | 70.272 | 14,0 | 690.568 | 2,1 |
| Über | 10.000 | bis 25.000 € | 96.095 | 19,1 | 1.768.762 | 5,5 |
| Über | 25.000 | bis 50.000 € | 135.299 | 26,9 | 5.466.954 | 16,8 |
| Über | 50.000 | bis 150.000 € | 109.459 | 21,8 | 9.479.198 | 29,2 |
| Über | 150.000 | bis 250.000 € | 36.862 | 7,3 | 6.173.148 | 19,0 |
| Über | 250.000 | bis 500.000 € | 12.669 | 2,5 | 3.835.888 | 11,8 |
| Über | | 500.000 € | 4.012 | 0,8 | 2.769.738 | 8,5 |
| Erhöhungen | | | 38.440 | 7,6 | 2.263.600 | 7,0 |
| Zusammen | | | 503.108 | 100,0 | 32.447.856 | 100,0 |

* Einschließlich der Erhöhungen.

9. Anteile der Berufsgruppen an den Neuabschlüssen* im Jahr 2023

| Berufsgruppe | Verträge | | Bausparsumme | |
|---|----------------|--------------|-------------------|--------------|
| | Anzahl | v. H. | in 1.000 € | v. H. |
| Arbeiter (einschließlich nicht selbst. Handwerker) | 48.288 | 9,6 | 2.018.512 | 6,2 |
| Angestellte | 298.184 | 59,3 | 19.104.109 | 58,9 |
| Beamte | 24.524 | 4,9 | 1.759.866 | 5,4 |
| Rentner, Pensionäre und Privatrentiers | 33.758 | 6,7 | 1.012.017 | 3,1 |
| Selbständige in Handel, Handwerk und Industrie | 3.486 | 0,7 | 382.328 | 1,2 |
| Land- und Forstwirte | 700 | 0,1 | 82.088 | 0,3 |
| Freie Berufe | 15.099 | 3,0 | 2.113.418 | 6,5 |
| Personen in Ausbildung/ohne Beruf und Hausfrauen | 77.198 | 15,3 | 4.133.210 | 12,7 |
| Juristische Personen und Handelsfirmen ohne juristische Persönlichkeit | 1.871 | 0,4 | 1.842.308 | 5,7 |
| zusammen | 503.108 | 100,0 | 32.447.856 | 100,0 |

* Einschließlich der Erhöhungen.

10. Anteile der Altersgruppen an den Neuabschlüssen* im Jahr 2023

| Altersgruppe | Verträge | | Bausparsumme | |
|---|----------------|--------------|-------------------|--------------|
| | Anzahl | v. H. | In 1.000 € | v. H. |
| Bis 17 Jahre | 21.173 | 4,2 | 915.274 | 2,8 |
| Über 17 bis 20 Jahre | 19.367 | 3,8 | 962.306 | 3,0 |
| Über 20 bis 30 Jahre | 84.396 | 16,8 | 6.085.196 | 18,8 |
| Über 30 bis 40 Jahre | 111.750 | 22,2 | 9.727.048 | 30,0 |
| Über 40 bis 50 Jahre | 92.889 | 18,5 | 5.963.956 | 18,4 |
| Über 50 bis 60 Jahre | 96.662 | 19,2 | 4.430.086 | 13,7 |
| Über 60 bis 65 Jahre | 30.114 | 6,0 | 1.132.891 | 3,5 |
| Über 65 Jahre | 44.886 | 8,9 | 1.388.791 | 4,3 |
| Natürliche Personen insgesamt | 501.237 | 99,6 | 30.605.548 | 94,3 |
| Juristische Personen u. Handelsfirmen ohne juristische Persönlichkeit | 1.871 | 0,4 | 1.842.308 | 5,7 |
| Zusammen | 503.108 | 100,0 | 32.447.856 | 100,0 |

* Einschließlich der Erhöhungen.

11. Beschäftigte im Innendienst

| Jahresende | Männlich | | | | | Weiblich | | | | | Beschäftigte insgesamt | Bilanzsumme in 1.000 € | Bilanzsumme je Beschäftigter in 1.000 € |
|------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------|-----------|------------------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------|-----------|------------------------|------------------------|---|
| | Bank-spezifisch Beschäftigte | Darunter: Vollzeitkräfte | Nicht bank-spezifisch Beschäftigte | Auszu-bildende | Zu-sammen | Bank-spezifisch Beschäftigte | Darunter: Vollzeitkräfte | Nicht bank-spezifisch Beschäftigte | Auszu-bildende | Zu-sammen | | | |
| 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 |
| 2022 | 1.237 | 1.074 | 99 | 84 | 1.420 | 1.954 | 1.021 | 45 | 58 | 2.057 | 3.477 | 76.240.989 | 21.927 |
| 2023 | 1.260 | 1.105 | 49 | 89 | 1.398 | 1.911 | 1.012 | 31 | 58 | 2.000 | 3.398 | 76.363.644 | 22.473 |

12.1 Bilanzen am 31. Dezember 2023 Aktiva*

| Sitz der Bausparkasse | Baudarlehen | | | Barreserven | Guthaben bei Kreditinstituten | Sachanlagen | Beteiligungen | Wertpapiere und Schatzwechsel | Sonstige Aktiva |
|-----------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|-------------|-------------------------------|----------------|---------------|-------------------------------|------------------|
| | Aus Zuteilungen | Vor- und Zwischenfinanzierungskredite | Sonstige | | | | | | |
| Süd | 2.672.268 | 17.983.482 | 2.309.832 | 4 | 3.351.098 | 101.431 | 7.106 | 9.683.960 | 1.956.076 |
| NordWest | 1.436.598 | 7.830.914 | 413.479 | 19 | 2.587.855 | 47.421 | 89.355 | 8.307.363 | 1.246.950 |
| NordOst | 657.339 | 2.739.197 | 279.321 | 10 | 2.815.335 | 1.995 | 2.038 | 2.177.519 | 174.709 |
| Hessen-Thüringen | 219.936 | 932.124 | 13.867 | 0 | 4.998.756 | 153 | 0 | 0 | 26.784 |
| Saar | 94.973 | 544.233 | 526.828 | 0 | 127.017 | 0 | 326 | 0 | 5.973 |
| Summe | 5.081.115 | 30.029.949 | 3.543.327 | 33 | 13.880.060 | 151.000 | 98.824 | 20.168.842 | 3.410.493 |

* Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

12.2 Bilanzen am 31. Dezember 2023 Passiva*

| Sitz der Bausparkasse | Bauspar-einlagen | Verbindlichkeiten aus dem Bausparkassen-geschäft | Rechnungs-abgrenzungs-posten | Rück-stellungen | Gezeichnetes Kapital** | Rücklagen | Sonstige Passiva | Bilanz-gewinn | Bilanzsumme |
|-----------------------|-------------------|--|------------------------------|------------------|------------------------|------------------|------------------|----------------|-------------------|
| Süd | 32.736.579 | 1.781.040 | 3.886 | 1.335.812 | 500.000 | 870.106 | 807.836 | 30.000 | 38.065.258 |
| NordWest | 19.235.417 | 720.834 | 13.600 | 518.326 | 520.833 | 589.727 | 321.215 | 40.000 | 21.959.953 |
| NordOst | 8.013.848 | 228.556 | 2.681 | 70.416 | 51.294 | 233.866 | 220.801 | 26.000 | 8.847.463 |
| Hessen-Thüringen | 5.218.767 | 559.879 | 2.404 | 130.655 | 0 | 212.000 | 47.333 | 20.583 | 6.191.620 |
| Saar | 1.000.412 | 211.918 | 7 | 4.550 | 0 | 54.369 | 26.992 | 1.103 | 1.299.350 |
| Summe | 66.205.023 | 3.502.226 | 22.578 | 2.059.758 | 1.072.127 | 1.960.069 | 1.424.178 | 117.686 | 76.363.644 |

* Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

** Einschließlich Nachrangkapital.

13.1 Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 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 | | | |
| Süd | 221.417 | 74.304 | 339.368 | 156.256 | 44.444 | 51.499 | 30.000 |
| NordWest | 126.946 | 47.470 | 235.149 | 101.811 | 16.029 | 15.680 | 42.191 |
| NordOst | 57.542 | 8.338 | 96.202 | 49.623 | 13.316 | 52.559 | 4.967 |
| Hessen-Thüringen | 40.021 | 6.920 | 46.654 | 22.694 | 5.581 | 15.876 | 20.945 |
| Saar | 6.296 | 1.466 | 15.714 | 7.002 | 2.974 | 3.326 | 1.225 |
| Summe | 452.223 | 138.498 | 733.088 | 337.387 | 82.344 | 138.940 | 99.328 |

* Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

13.2 Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 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 | | | |
| Süd | 393.995 | 197.986 | 214.390 | 0 | 35.381 | 75.536 | 0 | 917.289 |
| NordWest | 192.997 | 153.469 | 127.700 | 0 | 22.221 | 88.889 | 0 | 585.276 |
| NordOst | 87.124 | 61.573 | 51.346 | 0 | 11.024 | 71.481 | 0 | 282.548 |
| Hessen-Thüringen | 24.668 | 93.220 | 28.058 | 0 | 2.955 | 9.789 | 0 | 158.691 |
| Saar | 24.880 | 3.912 | 5.899 | 0 | 1.062 | 2.251 | 0 | 38.003 |
| Summe | 723.663 | 510.160 | 427.393 | 0 | 72.643 | 247.948 | 0 | 1.981.808 |

* Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

14. Bilanzstatistik*

| AKTIVA | 31.12.13 | 31.12.14 | 31.12.15 | 31.12.16 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Baudarlehen a) Bauspardarlehen | 6.479.612 | 5.421.638 | 4.203.485 | 3.464.108 |
| b) Vor- und Zwischenfinanzierungskredite | 17.158.190 | 18.686.924 | 20.297.672 | 21.801.553 |
| c) sonstige | 881.743 | 883.439 | 929.860 | 1.018.818 |
| 2. Barreserve | 83 | 69 | 76 | 68 |
| 3. Guthaben bei Kreditinstituten | 17.645.556 | 17.576.346 | 16.551.534 | 15.916.631 |
| 4. Wertpapiere u. Schatzwechsel | 15.852.112 | 19.022.362 | 20.746.840 | 21.991.995 |
| 5. Beteiligungen | 114.875 | 79.654 | 153.095 | 153.087 |
| 6. Sachanlagen | 227.899 | 219.928 | 159.262 | 159.861 |
| 7. Sonstige Aktiva | 1.695.485 | 1.974.850 | 2.035.857 | 2.069.798 |
| 8. Insgesamt | 60.055.556 | 63.865.211 | 65.077.682 | 66.575.921 |
| PASSIVA | | | | |
| 1. Bauspareinlagen | 50.794.393 | 54.048.154 | 54.878.740 | 57.299.547 |
| 2. Verbindlichkeiten aus dem Bausparkassengeschäft | 3.638.675 | 3.847.267 | 3.961.675 | 2.761.685 |
| 3. Rechnungsabgrenzungsposten | 27.152 | 22.037 | 16.444 | 13.685 |
| 4. Rückstellungen | 1.925.015 | 2.117.592 | 2.274.397 | 2.267.254 |
| 5. Gezeichnetes Kapital*** | 329.953 | 320.950 | 320.950 | 705.950 |
| 6. Rücklagen | 2.143.227 | 2.143.286 | 2.208.598 | 2.109.928 |
| 7. Sonstige Passiva | 1.100.346 | 1.284.317 | 1.374.888 | 1.372.668 |
| 8. Bilanzgewinn | 96.794 | 81.609 | 41.991 | 45.204 |
| 9. Insgesamt | 60.055.556 | 63.865.211 | 65.077.682 | 66.575.921 |

* In 1.000 €.

** Vorläufige Zahlen.

*** Einschließlich Nachrangkapital.

| 31.12.17 | 31.12.18 | 31.12.19 | 31.12.2020* | 31.12.21 | 31.12.22 | 31.12.23* |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 3.040.061 | 2.929.409 | 2.870.799 | 2.789.800 | 2.676.860 | 3.119.641 | 5.081.115 |
| 23.097.070 | 24.391.054 | 25.816.586 | 27.174.206 | 28.384.832 | 29.705.712 | 30.029.949 |
| 1.232.794 | 1.485.915 | 1.749.590 | 2.160.050 | 2.705.957 | 3.319.801 | 3.543.327 |
| 49 | 48 | 30 | 25 | 37 | 21 | 33 |
| 15.885.906 | 15.654.002 | 15.744.239 | 15.756.318 | 14.978.024 | 14.625.559 | 13.880.060 |
| 22.576.736 | 23.432.577 | 23.945.936 | 23.385.934 | 22.940.778 | 21.520.970 | 20.168.842 |
| 153.087 | 153.073 | 153.098 | 99.663 | 99.910 | 98.360 | 98.824 |
| 160.337 | 157.914 | 160.248 | 159.549 | 145.351 | 177.476 | 151.000 |
| 2.125.157 | 2.622.314 | 2.896.483 | 2.936.800 | 3.202.299 | 3.673.450 | 3.410.493 |
| 68.271.197 | 70.826.306 | 73.337.010 | 74.462.345 | 75.134.047 | 76.240.989 | 76.363.644 |
| | | | | | | |
| 59.564.401 | 62.018.845 | 64.245.638 | 65.018.888 | 65.639.229 | 66.482.630 | 66.205.023 |
| 2.227.954 | 2.199.860 | 2.830.199 | 3.092.613 | 3.089.719 | 3.209.817 | 3.502.226 |
| 11.607 | 10.976 | 10.611 | 10.064 | 9.694 | 13.739 | 22.578 |
| 2.257.348 | 2.356.898 | 1.887.443 | 1.912.981 | 1.977.715 | 2.036.151 | 2.059.758 |
| 705.950 | 705.950 | 705.950 | 705.950 | 705.950 | 705.950 | 1.072.127 |
| 2.126.125 | 2.149.397 | 2.174.048 | 2.199.805 | 2.232.909 | 2.269.860 | 1.960.069 |
| 1.329.532 | 1.345.664 | 1.443.770 | 1.478.852 | 1.435.562 | 1.432.760 | 1.424.178 |
| 48.280 | 38.717 | 39.351 | 43.193 | 43.270 | 90.084 | 117.686 |
| 68.271.197 | 70.826.306 | 73.337.010 | 74.462.345 | 75.134.047 | 76.240.989 | 76.363.644 |

15. Wohnungsbaukreditbestände nach Kapitalsammelstellen

| Jahr | Insgesamt | Davon | | | | | | | |
|---------------------------|-----------|------------|--------------|--------------|-----------------------|--------------------------|--|-----------------------|---------------|
| | | Sparkassen | Landesbanken | Kreditbanken | Genossen- schaften | Realkredit- institute | Banken mit Sonder-, Förder- und sonstigen zentralen Unterstützungs- aufgaben* | Versiche- rungen** | Bausparkassen |
| a) in Milliarden € | | | | | | | | | |
| 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 |
| 2022 | 1.773,86 | 580,21 | 33,62 | 426,93 | 444,05 | 65,89 | 46,17 | k.A. | 176,99 |
| 2023*** | 1.801,68 | 586,37 | 32,07 | 430,06 | 455,84 | 67,58 | 46,92 | k.A. | 182,84 |
| b) Anteile in % | | | | | | | | | |
| 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 |
| 2022 | 100,0 | 32,7 | 1,9 | 24,1 | 25,0 | 3,7 | 2,6 | k.A. | 10,0 |
| 2023*** | 100,0 | 32,5 | 1,8 | 23,9 | 25,3 | 3,8 | 2,6 | k.A. | 10,1 |

* Ab 2016 einschließlich DZ Bank.

** Lebensversicherungen und Pensionskassen.

*** Vorläufige Werte.

Quelle: Deutsche Bundesbank

16. Kapitalneuzusagen für den Wohnungsbau

| Jahr | Landesbausparkassen | | Private Bausparkassen | | Sparkassen | |
|------|---------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------|------------------------|
| | Mill. € | Gegen Vorjahr in v. H. | Mill. € | Gegen Vorjahr in v. H. | Mill. € | Gegen Vorjahr in v. H. |
| 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 | 100.117,0 | 14,2 |
| 2021 | 12.292,1 | 0,7 | 33.188,5 | -3,1 | 111.576,0 | 11,4 |
| 2022 | 13.360,0 | 8,7 | 31.461,7 | -5,2 | 100.042,0 | -10,3 |
| 2023 | 13.218,4 | -1,1 | 30.453,7 | -3,2 | 57.325,0 | -42,7 |

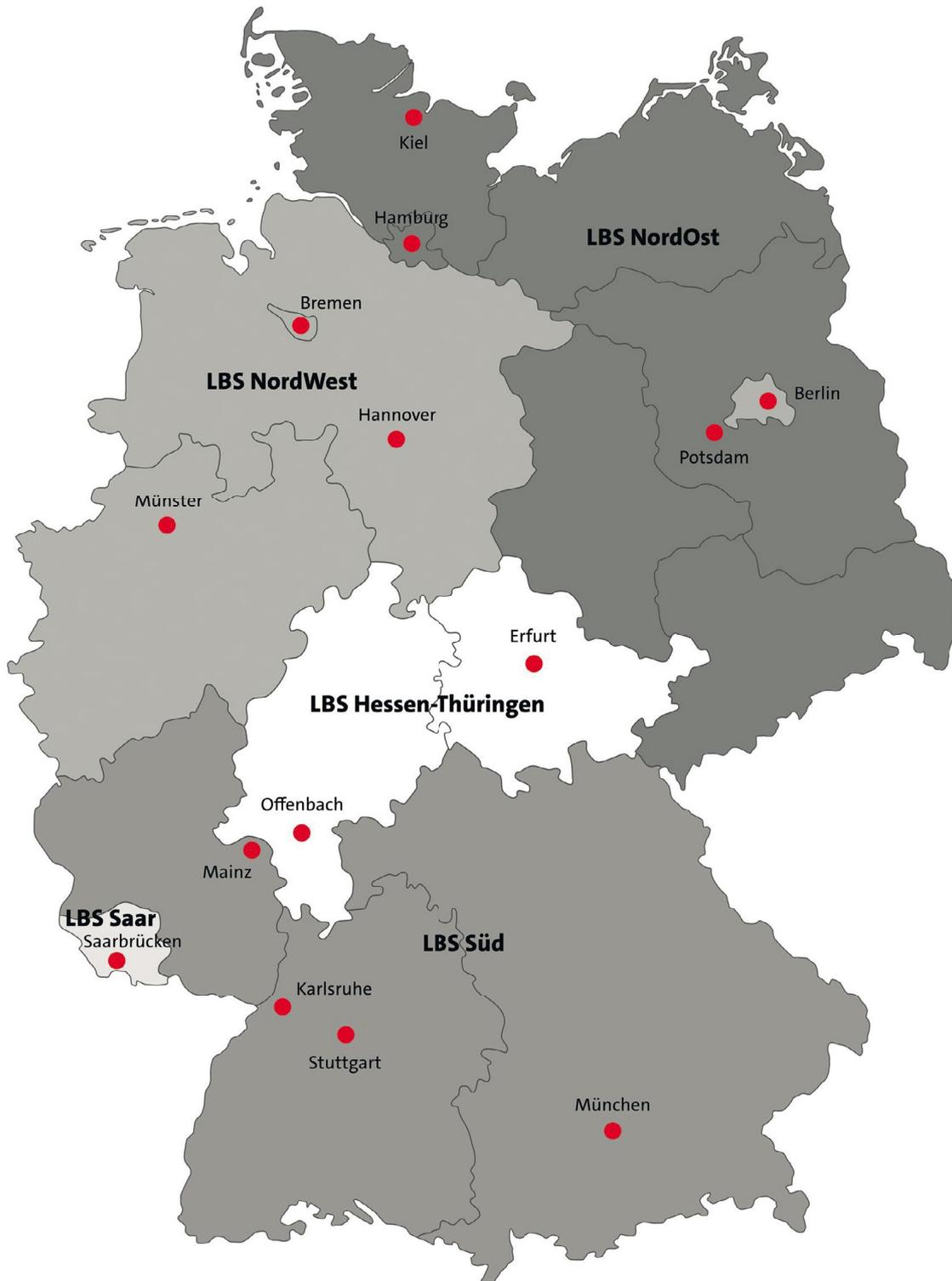
Quelle: Meldungen der Institutgruppen

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. |
| 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 | 89.235,0 | 11,5 |
| 2021 | 9.224,1 | 0,3 | 31.112,4 | -1,7 | 99.411,0 | 11,4 |
| 2022 | 10.152,7 | 10,1 | 30.969,4 | -0,5 | 96.978,0 | -2,4 |
| 2023 | 11.903,1 | 17,2 | 29.819,6 | -3,7 | 67.110,0 | -30,8 |

Quelle: Meldungen der Institutgruppen

Die LBS-Gruppe



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

Print PrePress GmbH & Co. KG
53340 Meckenheim

Der Bericht wurde im August 2024 abgeschlossen.