

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
Jahresbericht 2022



Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

Herausgeber

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

Friedrichstraße 83
10117 Berlin

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

Herstellung

DCM • Druck Center Meckenheim
Printed in Germany 2023

Der Bericht wurde im August 2023 abgeschlossen.

Inhalt

- 04 Vorwort
- 05 I. Vermögensbildung und Bausparen
- 09 II. Nachhaltigkeit
- 14 III. Immobilienmarkt und Wohneigentum
 - 14 1. Immobilienmarkt
 - 16 2. Wohneigentumsbildung und Wohneigentumsförderung
- 18 IV. Bausparen und Finanzieren
 - 18 1. Neugeschäft
 - 19 2. Vertragsbestand
 - 19 3. Kundenstruktur
- 20 V. Regulatorik
- 24 VI. Recht
 - 24 1. Bausparkassenrelevante Rechtsentwicklungen
 - 28 2. Aktuelle Rechtsverfahren bei Bausparkassen
- 29 VII. LBS im Dialog
- 30 VIII. Die LBS-Gruppe
- 39 IX. Statistische Übersichten

Sichere Eigenkapitalbildung gepaart mit dem Anspruch auf ein niedrig verzinsliches Darlehen. Das ist seit jeher die Grundidee des Bausparens. Das abrupte Ende der Niedrigzinspolitik Anfang 2022 und die damit einhergehende Verteuerung von Immobilienkrediten hat den Bausparvertrag als Instrument zur Absicherung vor steigenden Zinsen wieder in den Fokus gerückt – abzulesen an der positiven Geschäftsentwicklung der Landesbausparkassen: 578.000 neue Bausparverträge mit einem Volumen von 41,4 Milliarden Euro wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr neu abgeschlossen. Dies entspricht einem Plus von 26 Prozent gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Verträge und einem Plus von 47 Prozent bei der Bausparsumme. Die Kapitalauszahlungen kletterten um 10,1 Prozent auf 10,2 Milliarden Euro.



Jörg Munning

Damit haben die Landesbausparkassen unter Beweis gestellt, dass der Bausparvertrag und die Bausparfinanzierung einen wertvollen Beitrag zur Stabilisierung der Wohnungsbaufinanzierung leisten. Denn hinter diesen Geschäftszahlen stehen Kundinnen und Kunden, die mit Hilfe eines zinsgünstigen Bausparkredits ihr Bau- oder Kaufvorhaben trotz gestiegener Zinsen und davonlaufender Baupreise doch noch realisieren konnten, oder Menschen, die ihre Anschlussfinanzierung absichern. Die jetzt sichtbaren positiven Wirkungen des Bausparens sind zugleich eine Bestätigung für die im Jahr 2019 verbesserte Wohnungsbauprämie, mit der der Staat einen wichtigen Anreiz für den langfristigen Vermögensaufbau setzt.

Die positive Geschäftsentwicklung zeigt darüber hinaus: Die Bereitschaft breiter Bevölkerungsschichten, für das Ziel der eigenen vier Wände zu sparen, ist grundsätzlich weiterhin vorhanden. Die Politik ist gut beraten, diese Bereitschaft nicht zu gefährden, sondern die intrinsische Motivation der Menschen, ihre Wohnungsversorgung selbst in die Hand zu nehmen, bestmöglich zu unterstützen. Dies betrifft zwei aktuelle Politikfelder in besonderem Maße, den Klimaschutz im Gebäudesektor und die Förderung der privaten Altersvorsorge.

Beim hitzig diskutierten Gebäudeenergiegesetz hat die Bundesregierung es erkennbar versäumt, die Bevölkerung



Axel Guthmann

frühzeitig mitzunehmen. Stattdessen haben viele Menschen Angst vor einer Überforderung bekommen. Der jetzt vereinbarte Zeitplan, dass zuerst eine kommunale Wärmeplanung stehen muss, bevor Millionen von privaten Haushalten eine langfristige Investitionsentscheidung treffen sollen, ist sicher vernünftig und gibt allen Akteuren ausreichend Zeit, die notwendige Transformation anzugehen. Den Bausparkassen, die traditionell auf die Vergabe von Modernisierungsdarlehen spezialisiert sind, wird hier eine Schlüsselrolle zukommen. Sie sind nah an ihren Kundinnen und Kunden und kennen meistens die Wohnungen und Häuser, in denen diese leben.

Die Menschen langfristig zu unterstützen statt sie zu verunsichern, ist auch das Stichwort für die Zukunft der privaten Altersvorsorge. Die von der Bundesregierung eingesetzte Fokusgruppe hat inzwischen ihren Abschlussbericht vorlegt und darin wichtige Reformempfehlungen für die Riester-Förderung gegeben. Eine wichtige Botschaft lautet: Die Eigenheimrente, auch „Wohn-Riester“ genannt, hat ihren festen Platz im System der geförderten Altersvorsorge. Wer also bei seiner Altersvorsorge auf die selbst genutzte Immobilie setzt, soll dies auch künftig mit staatlicher Unterstützung tun können. Dies ist umso wichtiger, als Wohn-Riester ab dem nächsten Jahr zur energetischen Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum eingesetzt werden kann.

Im Interesse ihrer 7,5 Millionen Kundinnen und Kunden werden die Landesbausparkassen weiter dafür eintreten, dass sich die Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum verbessern. Dazu gehört neben einer Entlastung bei der Grunderwerbsteuer eine Eigentumsförderung, die sich nicht auf Neubauten mit höchsten Energieeffizienzanforderungen beschränkt, sondern auch Bestandsgebäude umfasst, die im Laufe der Zeit energetisch ertüchtigt werden können.

A blue ink signature of Jörg Munning, written in a cursive style.

Jörg Munning
Vorsitzender

A blue ink signature of Axel Guthmann, written in a cursive style.

Axel Guthmann
Verbandsdirektor

I. Vermögensbildung und Bausparen

Im Frühjahr 2022 begann in vielerlei Hinsicht eine neue Zeitrechnung – auch in der Welt der Zinsen. Schon vor dem ersten Zinsschritt der EZB fingen die Bauzinsen an zu steigen und kletterten dann ungewöhnlich schnell binnen weniger Monate von etwas über 1 auf fast 4 Prozent. Damit kehrte das Bausparen fast schlagartig ins Bewusstsein zurück. Abzulesen ist dies nicht zuletzt an der Geschäftsentwicklung der LBS-Gruppe im Jahr 2022 (siehe Kapitel x). Es wurden wieder mehr Bauspargelder genutzt, also Guthaben ausgezahlt und Darlehen vergeben mehr, vor allem aber mehr Bausparverträge abgeschlossen. Jeweils aus guten Gründen:

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 Jahren nur eine Richtung – sie sind gestiegen. Zwar haben sie zuletzt wieder nachgegeben, das Preisniveau ist aber noch immer sehr hoch. Für Baupreise und Bauland gilt das Gleiche. Dadurch hat sich ein Problem besonders verschärft: Selbst wenn die Einkommen wegen der günstigen Zinskonditionen oftmals noch genügt hätten, um die Kreditraten zu stemmen, reichten die Ersparnisse oft nicht, um den nötigen Eigenkapitalanteil zu erbringen. Nach Berechnungen von empirica hatten bereits im Jahr 2018 gerade einmal 3 Prozent der Mieter im Alter zwischen 30 und 40 Jahren genug Eigenkapital, um sich eine Immobilie zum Preis von 450.000 Euro leisten zu können. Deshalb waren niedrige Zinsen auch kein Argument, nicht zu sparen. Denn nur wer heute Geld auf die hohe Kante legt, hat in einigen Jahren wenigstens einen Grundstock an Eigenkapital.

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

4. Bauspardarlehen sind flexibel

Der große Charme eines Bauspardarlehens ist auch, 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.

So wird die Vermögensbildung in Deutschland gefördert

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

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.

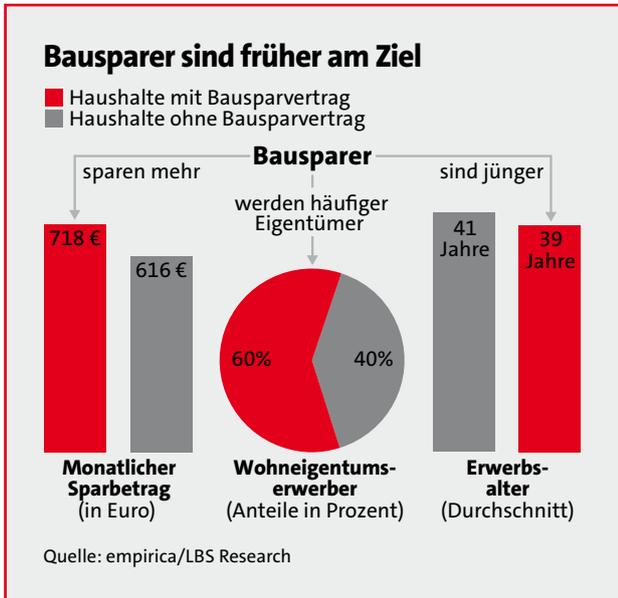
6. Bausparen wird vom Staat gefördert

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.

Allein schon dieser Befund spricht dafür, die Inflationsanpassung auch bei der kleinen Schwester der Wohnungsbauprämie nachzuholen: Die Arbeitnehmer-Sparzulage ist der zweite Baustein in der staatlichen Förderung der Vermögensbildung von Haushalten mit kleineren Einkommen. Anders als die Wohnungsbauprämie richtet sich die **Arbeitnehmer-Sparzulage** jedoch ausschließlich an abhängig Beschäftigte, und sie ist gekoppelt an die vermögenswirksamen Leistun-



gen 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 und seitdem mehrfach angepasst, zuletzt allerdings 1999. Da die Einkommensgrenzen tiefer angesetzt sind als bei der Wohnungsbauprämie, ist die unweigerliche Folge, dass es noch weniger potenziell Begünstigte gibt. Schon wer heute Vollzeit zum Mindestlohn beschäftigt ist, hat keinen Anspruch mehr auf die Arbeitnehmer-Sparzulage. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass im Prinzip nur Teilzeitbeschäftigte bei der Vermögensbildung staatlich unterstützt werden können. Tatsächlich bezogen 2023 nach Schätzungen von empirica nur noch gut 1 Million Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer die Sparförderung.

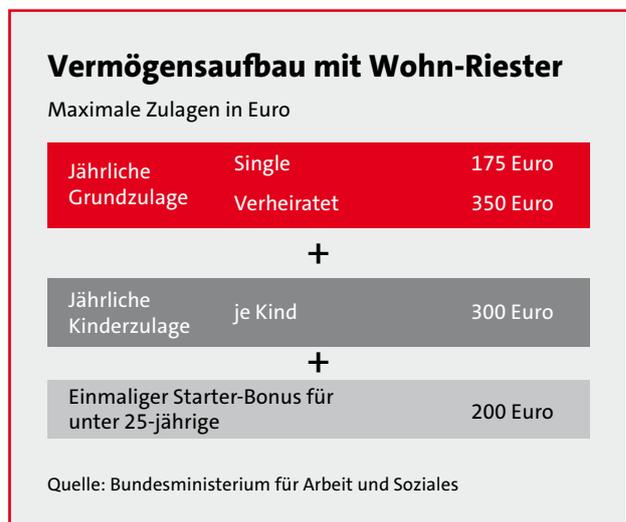
Dass sie in der Vergangenheit Wirkung gezeigt hat, belegt die Studie der Berliner Wohnungsmarktforscher aber ebenso: Einkommensbezieher, die knapp unterhalb der aktuellen Einkommensgrenze lagen und die die Arbeitnehmer-Sparzulage für das Bausparen in Anspruch nahmen, hatten gegenüber sonst identischen 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 entspricht.

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

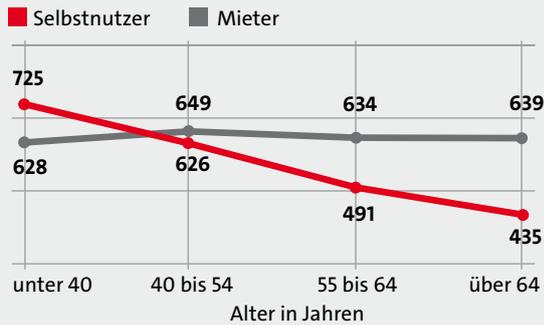
Diese Zulagen werden verrechnet mit einer späteren Einkommensteuerrückerstattung durch die Abzugsfähigkeit von Sparbeiträgen bis zu einer Höhe von 2.100 Euro im Jahr. Da im Gegenzug die Auszahlungen aus der Riester-Rente im Alter versteuert werden müssen, kommt die Förderung vor allem Beziehern niedriger und mittlerer Einkommen zugute – jenen nämlich, bei denen die Zulage höher ausfällt als die theoretische Steuerersparnis. Besonders attraktiv kann die Eigenheimrente sein, wenn die Zulagenförderung auch zur Tilgung von Wohnungsbaudarlehen eingesetzt wird.

Dass Wohneigentum – und damit auch das Bausparen – eine wichtige Komponente der privaten Altersvorsorge sein kann, haben die Experten der vom Bundesministerium der Finanzen zusammengerufenen Fokusgruppe private Altersvorsorge gewürdigt: Die Reformempfehlungen der Gruppe



Eigentümer wohnen günstiger

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

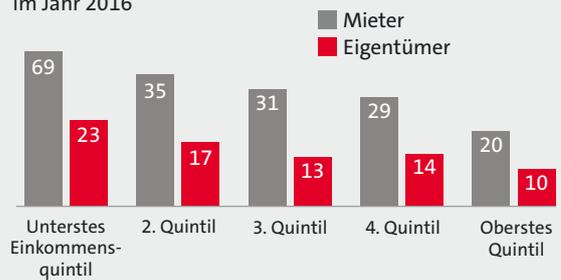


Selbstnutzer: Zins und Tilgung sowie kalte und warme Nebenkosten; Mieter: Bruttowarmmiete

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

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

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

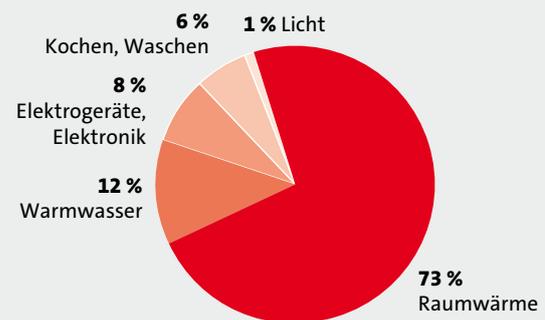
Die Klimawende im Wohneigentum

Hitze, Dürre, Waldbrände heute, Regenfluten und heftige Stürme morgen – auch Deutschland spürt den Klimawandel immer stärker. Deshalb sind sich Politik und Gesellschaft weitestgehend einig, dass alles Menschenmögliche zu tun ist, um die Entwicklung noch zu bremsen. Und das heißt: CO₂ sparen. Deutschland will bis 2045 klimaneutral sein. Alle Sektoren, von der Landwirtschaft über die Industrie und den Verkehr bis hin zu den Gebäuden sollen sich Schritt für Schritt auf einem vorgegebenen Reduktionspfad diesem Ziel nähern.

Der Gebäudebereich verursachte im Jahr 2022 rund 112 Millionen Tonnen Treibhausgas-Emissionen und liegt damit um gut 4 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente über dem Zielpfad, der im Klimaschutzgesetz vorgegeben ist. Der Rückgang um gut 5 Prozent gegenüber dem Vorjahr ist vor allem auf die Energiesparbemühungen infolge des kriegsbedingten Preisanstiegs der Energiekosten zurückzuführen. Bis zum Jahr 2030 sollen die CO₂-Emissionen von Immobilien als erster Zwischenschritt auf 66 Millionen Tonnen sinken.

Nach Angaben des Umweltbundesamts entfielen 2022 rund 15 Prozent der deutschen Treibhausgase auf den Gebäudebereich. Knapp drei Viertel dieser Emissionen sind

Verteilung der direkten und indirekten CO₂-Emissionen durch das Wohnen im Jahr 2020



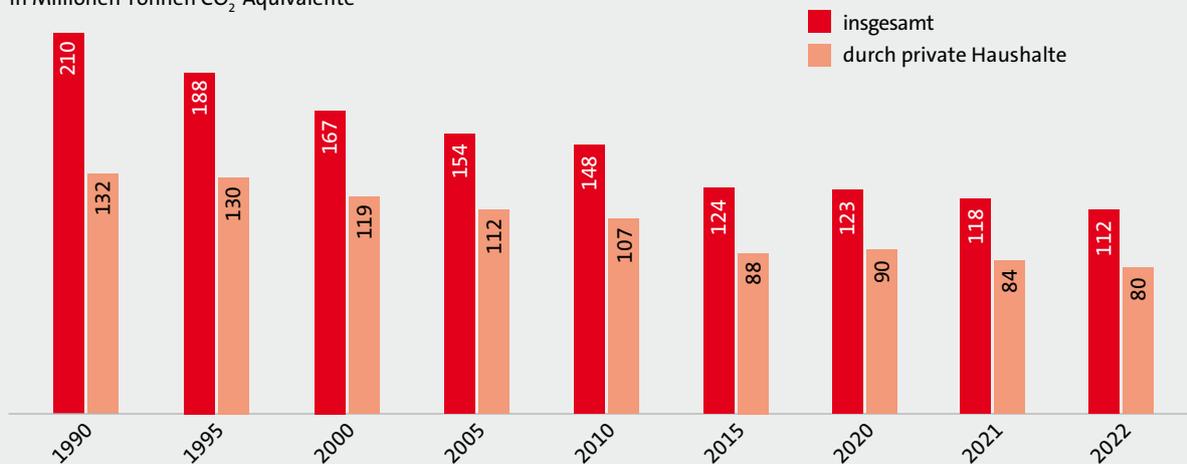
Direkte Emissionen: vor allem durch Verbrennung von Energieträgern zur Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser;
Indirekte Emissionen: vor allem durch Produktion von Strom und Fernwärme in Kraftwerken für private Haushalte

Quelle: Statistisches Bundesamt

privaten Haushalten zuzurechnen, die übrigen dem Gewerbe und Militär. Bezieht man jene Emissionen mit ein, die zwar durch den Verbrauch von Strom und Fernwärme in Gebäuden entstehen, aber in der Sektorenbetrachtung gemäß dem Klimaschutzgesetz der Energieerzeugung zuge-

Treibhausgas-Emissionen von Gebäuden

in Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente



Quelle: Umweltbundesamt

Nachhaltigkeit beim Immobilienkauf

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

Werterhalt oder Wertsteigerung der Immobilie durch nachhaltige Bauweise		53 %
Klimaschutz durch Emissionsreduktion		36 %
Nachhaltiges, ökologisches, gesundes Wohnen		29 %
Umweltschutz durch umweltschonende Bauweise		17 %

Befragung von 369 Immobilienexperten der Landesbausparkassen und Sparkassen Ende 2022/Anfang 2023

Quelle: LBS Research

Die Rolle der Energieversorgung

So viel Prozent der befragten Immobilienexperten gaben an, dass folgende Aspekte der Energieversorgung eine wichtige Rolle beim Immobilienkauf spielen würden

Senkung von Energiekosten		89 %
Qualität und Wohnkomfort		79 %
Unabhängigkeit der Energieversorgung		70 %
Energetischer Zustand/ Energieeffizienzklasse		69 %
Beitrag zur Energiewende		26 %

Befragung von 369 Immobilienexperten der Landesbausparkassen und Sparkassen Ende 2022/Anfang 2023

Quelle: LBS Research

rechnet werden, geht sogar mehr als ein Drittel der Treibhausgase auf das Konto von Immobilien.

Das Statistische Bundesamt weist in seiner umweltökonomischen Gesamtrechnung für das Jahr 2020 aus, wie sich die CO₂-Emissionen beim Wohnen verteilen (Grafik):

Allein drei Viertel des Kohlendioxids, das die Bundesbürger in ihren vier Wänden produzierten, entfielen auf das Heizen.

Mit einem Anteil von 12 Prozent folgen an zweiter Stelle das warme Wasser und an dritter Stelle Elektronik und Elektrogeräte, die nicht zum Kochen, Waschen und Spülen benötigt

Fördermöglichkeiten

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gibt es unter diesem Namen erst seit Anfang 2021. Seitdem wurde die staatliche Unterstützung der energetischen Sanierung mehrfach umgestellt und auch etwas eingeschränkt. Der Status quo:

- Die KfW fördert lediglich **komplette Sanierungen zum Effizienzhaus** und vergibt dafür keine Zuschüsse mehr, sondern nur noch zinsvergünstigte Kredite in Verbindung mit Tilgungszuschüssen.
- **Einzelmaßnahmen** wie Dämmung, neue Fenster und Türen oder der Austausch der Heizung werden ausschließlich über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und nur noch mit – reduzierten – Zuschüssen gefördert. Unverändert besteht die alternative steuerliche För-

derung der Einzelmaßnahmen in Form eines Abzugs von der Steuerschuld.

- Ob Einzelmaßnahme oder Sanierung zum Effizienzhaus – empfehlenswert und auch förderfähig ist eine vorherige **Energieberatung einschließlich der Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP)**. Ein solcher Fahrplan stimmt die Sanierungsschritte sinnvoll aufeinander und auch auf die finanziellen Möglichkeiten des Auftraggebers ab.

Der **Neubau** wird über zwei neue KfW-Programme gefördert – allerdings nur noch dann, wenn er höchste energetische Standards und zusätzliche Anforderungen an die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus des Gebäudes erfüllt.

werden. Die Beleuchtung ist nur noch für 1 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich. Wo die großen Einsparpotenziale liegen, ist damit klar. Wie dringend es geworden ist, sie zu heben, machen nicht nur extreme Wetterereignisse infolge des Klimawandels deutlich, sondern es gebietet auch die ökonomische Vernunft. Billiges Gas aus Russland wird es absehbar nicht mehr geben, zudem verteuert die CO₂-Bepreisung alle fossilen Energieträger.

Zu den guten Nachrichten in dieser Situation gehört es, dass die Energiewende im Gebäudesektor nicht an der grundsätzlichen Bereitschaft der privaten Wohneigentümer scheitern wird. Laut KfW-Energiewendebareometer sind die Bewohner von Eigenheimen weiterhin Vorreiter in Sachen Klimaschutz. 45 Prozent hatten Anfang 2022 mindestens eine Technologie wie Solarthermie, Photovoltaik, Wärmepumpen oder auch ein Elektroauto im Einsatz. In Mehrfamili-

Wie der Klimaschutz im Eigenheim gefördert wird

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

Energieberatung, Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP)	<p>Zuschuss von 80 Prozent zum förderfähigen Beratungshonorar über BAFA, maximal 1.300 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern und maximal 1.700 Euro bei Mehrfamilienhäusern</p> <p>Kostenlose Beratung durch Verbraucherzentralen in Beratungsstellen, online oder telefonisch; Beratung zu Hause für 30 Euro, wenn erforderlich</p>
Fachplanung und Baubegleitung	<p>Steuerabzug von 50 Prozent der Aufwendungen</p> <p>Zuschuss von 50 Prozent zu den förderfähigen Kosten über BAFA, maximal 2.500 Euro pro Jahr bei Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. 1.000 Euro pro Wohnung in Mehrfamilienhäusern</p>
Energetische Sanierung	<p>Steuerabzug von 20 Prozent der Aufwendungen für Einzelmaßnahmen, maximal 40.000 Euro, verteilt über drei Jahre</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>Zuschuss von 15 Prozent zu den förderfähigen Kosten über BAFA bei Einzelmaßnahmen (Gebäudehülle, Anlagentechnik), plus Bonus von 5 Prozent bei Umsetzung eines iSFP, maximal 12.000 Euro pro Jahr und Wohnung</p>
Neubau (oder Kauf eines Neubaus) der Stufe Effizienzhaus 40 mit erfüllten Treibhausgas-Anforderungen gemäß Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)	<p>Zinsvergünstigter Kredit über zwei neue 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 60.000 Euro bei einem Kind (plus 10.000 Euro für jedes weitere): abhängig von Kinderzahl und QNG-Zertifizierung 140.000 bis 240.000 Euro</p>
Neubau (oder Kauf eines Neubaus)	<p>Förderfähig ist 2022 nur die Stufe Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse; Kredit von maximal 120.000 Euro mit bis zu 5 Prozent Tilgungszuschuss plus Zinsverbilligung</p>

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

liehnhäusern ist der Klimaschutz weniger präsent: Nur gut jeder vierte Wohnungseigentümer nutzte eine der abgefragten Technologien, unter den Mietern nicht einmal jeder Sechste. Aber immerhin: Es werden hier wie dort von Jahr zu Jahr mehr.

Zwei von drei Haushalten, die mit regenerativen Energien heizen, waren im Jahr 2022 selbstnutzende Eigentümer. Damit sind die Selbstnutzer weit überproportional an der Heizwende beteiligt – liegt doch ihr Anteil an allen Haushalten lediglich bei 42 Prozent. Insgesamt nutzten laut aktuellem Mikrozensus in Deutschland 2,8 Millionen Haushalte überwiegend Holz, Wärmepumpen, Sonnenenergie oder

Biomasse zur Beheizung ihrer Wohnung. Das ist zwar nur ein Anteil von gut 7 Prozent. Von jenen Haushalten, die in neueren Gebäuden ab Baujahr 2011 wohnen, heizten jedoch bereits 31 Prozent mit regenerativen Energien – und in den ab 2020 erbauten Wohnungen und Häusern sind es sogar 37 Prozent.

Angehende Wohneigentümer kommen an den Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit ebenfalls nicht mehr vorbei. Vorbei – auch deshalb, weil der Gesetzgeber künftig höhere energetische Anforderungen an ihr Eigenheim stellen wird. Jeder zweite Immobilienvermittler von LBS und Sparkassen gab bei der Frühjahrsbefragung 2023 an, dass das Thema

Die Landesbausparkassen messen dem Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit auf allen Ebenen eine sehr hohe Bedeutung bei und zwar in Bezug zu allen drei ESG-Dimensionen – Environmental, Social, Governance!

→ **Environmental – Bausparkassen als Finanzierer der Energiewende**

Seit jeher sind die Landesbausparkassen wichtige Kapitalgeber sowohl für den Neubau als auch für die energetische Modernisierung des Wohnungsbestands. „Grüne Bausparkassenkredite“ orientieren sich künftig an den Kriterien der sogenannten EU-Taxonomie. Konkret bedeutet das: Bei der **Neubaufinanzierung** wird von „grünen Krediten“ gesprochen, wenn mindestens die zum Zeitpunkt der Finanzierung geltenden gesetzlichen energetischen Standards für Neubauten eingehalten werden. Ist bei einer Finanzierung von **Bestandsimmobilien** von einem „grünen „Kredit“ die Rede, dann handelt es sich mindestens um die Energieeffizienzklasse B bzw. das Gebäude hat einen Energiebedarf von nicht mehr als 75 kWh/m². Geht es um **Modernisierungen/Renovierungen/Sanierungen**, dann spricht man von einem grünen Kredit, wenn durch die Maßnahme eine Reduzierung des Energieverbrauchs bzw. -bedarfs von mindestens 30 Prozent erreicht wird. Darüber hinaus führt die energetische Sanierung dazu, dass der Energieverbrauch/-bedarf ein Niveau erreicht, das im Einklang mit den Klimazielen der EU steht. Und natürlich dürfen die finanzierten Einzelmaßnahmen insgesamt nicht klimaschädlich sein.

→ **Social – Bausparkassen helfen Beziehern niedriger und mittlerer Einkommen bei der Altersvorsorge, Generationenvorsorge und Vermögensbildung**

Wohneigentum verknüpft Altersvorsorge, Generationenvorsorge und Vermögensbildung. Die an den Genossen-

schaftsgedanken angelehnten Prinzipien des Bausparens ermöglichen Beziehern niedriger und mittlerer Einkommen, vor allem auch Haushalten mit Kindern, durch zielgerichtetes Ansparen den Aufbau von Eigenkapital und den Zugang zu einer erschwinglichen Finanzierung. Der Staat fördert das Bausparen bzw. den Vermögensaufbau/Wohneigentumserwerb mit der Wohnungsbauprämie, der Arbeitnehmer-Sparzulage für vermögenswirksame Leistungen sowie das selbst genutzte Wohneigentum als Instrument der Altersvorsorge mit der sogenannten „Eigenheimrente“.

→ **Governance – Das Bausparen ist ein auf den Vertragszweck einer späteren Inanspruchnahme eines Baudarlehnens in einem geschlossenen Kollektivsystem gerichtetes Zwecksparen**

Zum Schutz des Bausparkollektivs unterliegen Bausparkassen neben der allgemeinen Aufsicht nach dem Kreditwesengesetz der zusätzlichen Aufsicht nach dem Bausparkassengesetz, das eine Vielzahl von Schutzmechanismen zu Gunsten des Bausparkollektivs etabliert hat.

Nicht nur bei der konkreten Finanzierung einer energetischen Modernisierung helfen die Landesbausparkassen, sie unterstützen auch die Phase zuvor, wenn es darum geht, die notwendigen Modernisierungsschritte hin zu einem energieeffizienten Haus zu identifizieren. In Kooperationen mit dem Deutschen Energieberater-Netzwerk e. V. (DEN), „Sunshine“ und „42 Watt“ vermitteln sie Förder- und Energieberatungen. Mit Hilfe von Sanierungsrechnern auf LBS.de, die eine erste Indikation für den Modernisierungsbedarf liefern und dem Expertenwissen der Energieberater erhalten Kundinnen und Kunden einen klaren Plan, wie sie die eigene Immobilie auf den Pfad zur Klimaneutralität führen können.

bei der Immobiliensuche eine Rolle spiele – in der Vorjahresbefragung war es nur jeder dritte. Dabei ist der Wunsch nach einem klimafreundlichen Zuhause hauptsächlich von monetären Aspekten getrieben. Die Immobilienkäufer haben vor allem den Werterhalt der eigenen vier Wände im Blick. Den Klimaschutz erlebte immerhin ein Drittel der befragten Experten als Motiv. Eine umweltschonende Bauweise war dagegen selten ein Kaufkriterium.

Auch beim Thema Energieversorgung dominiert die Kostenfrage (Grafik): Fast 90 Prozent der Vermittler sagten, dass ihre Kunden die Energiekosten senken wollten, bei 40 Prozent war dies sogar besonders relevant. Den Wohnkomfort haben die meisten Immobilieninteressenten ebenfalls im Blick. Besonders wichtig sind ihnen inzwischen aber häufiger die Unabhängigkeit der Energieversorgung und die Energieeffizienzklasse des Gebäudes. Deshalb ist es kaum überraschend, dass 22 Prozent der befragten Immobilienexperten angaben, ihre Kunden wollten Gas-, Öl- oder Elektro-Heizung kurzfristig durch eine Wärmepumpe, Solar- oder Holzpellet-Heizung ersetzen. Weitere 67 Prozent sagten, der Austausch sei langfristig geplant (Grafik Seite x).

Weil der gute Wille und das Kostenbewusstsein allein wohl dennoch nicht genügen werden, um das Wohnen rechtzeitig genug klimaneutral zu machen und den Gasausstieg zu schaffen, hat die Ampelregierung monatelang um eine Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gerungen, das unter anderem Heizungserneuerungen reglementiert. Inzwischen ist immerhin klar, dass keine Tauschpflichten entstehen, bevor die Kommunen ihre Wärmeplanung vorgelegt haben, also nicht vor 2026 in den Städten und 2028 in kleineren Gemeinden. Zudem wird es mehr Spielraum für individuelle technologische Lösungen geben, als das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz ursprünglich vorgesehen hatte. Die Förderung des Heizungstauschs wird im Vergleich zum Status quo (siehe Kasten) voraussichtlich noch einmal deutlich aufgestockt.

Trotzdem bleibt die Finanzierung der kostspieligen Sanierungen für Selbstnutzer eine immense Herausforderung. Die Landesbausparkassen unterstützen die Eigentümer dabei – indem sie ihr Geschäftsfeld Modernisierung und die zugehörige Expertise deutlich ausbauen.

III. Immobilienmarkt und Wohneigentum

1. Immobilienmarkt

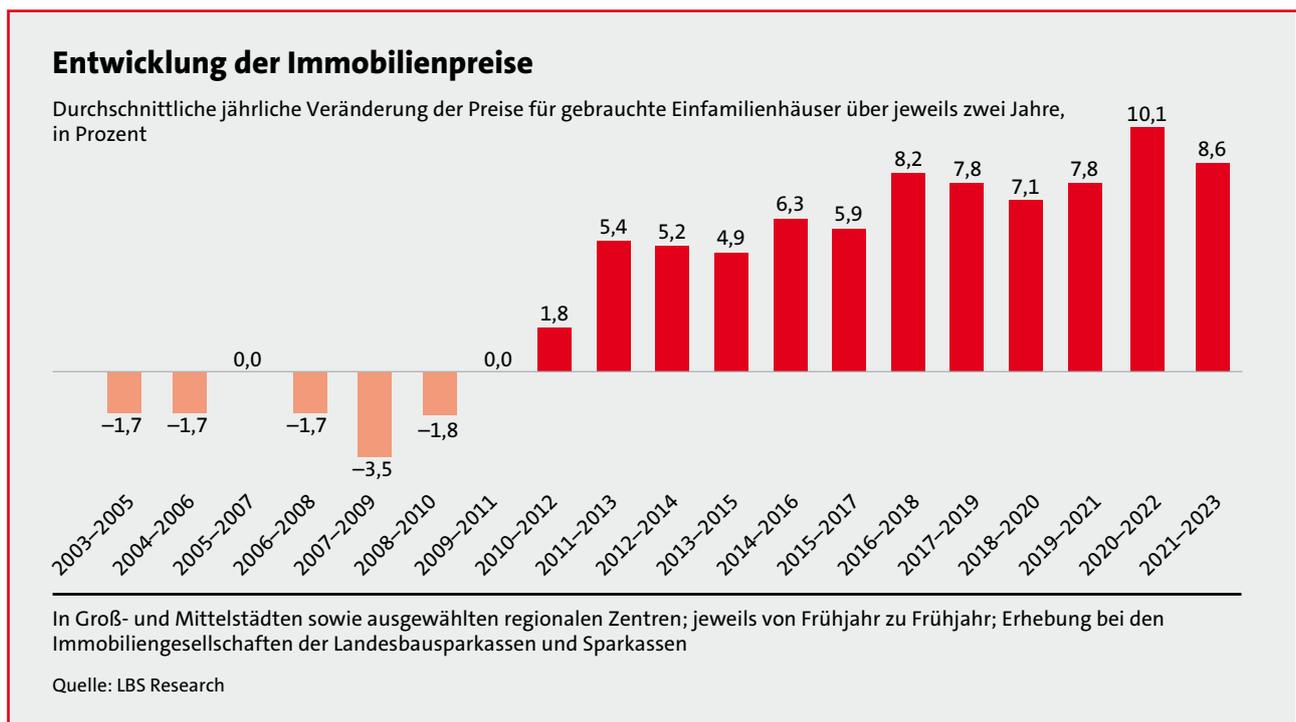
„Wir erleben eine Zeitenwende“, hatte Bundeskanzler Olaf Scholz in seiner Regierungserklärung zum Beginn des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine gesagt. Seitdem ist mehr als ein Jahr vergangen. Noch immer herrscht Krieg in Europa. Deutschland zählt durch die vielen Kriegsgeflüchteten 1,1 Millionen Einwohner mehr als ein Jahr zuvor – und die angekündigte Zeitenwende hat auch die Wirtschaft erfasst: Die Energiekosten sind explodiert. Die Inflation erreichte 2022 mit einer durchschnittlichen Rate von 6,9 Prozent lange nicht mehr gekannte Ausmaße. Als Reaktion darauf hat die EZB die Niedrigzinsphase beendet und die Leitzinsen in mehreren Schritten von 0 auf 4,25 Prozent (Stand Juli 2023) angehoben.

All dies macht sich auch auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar: Die Zinsen für Immobilienkredite haben sich binnen weniger Monate fast vervierfacht. Parallel klettern die Baukosten immer weiter – zum einen, weil Materialien teurer geworden sind, und zum anderen, weil die (energetischen) Anforderungen an den Neubau gestiegen sind. Die Bauwirtschaft meldet Stornierungen, weil sich durch die ungünstige Entwicklung Kalkulationen zerschlagen haben, und die Fertigstellungsprognosen werden fortlaufend nach unten

korrigiert. Schon jetzt ist klar, dass die Bundesregierung ihr Neubauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr weit verfehlen wird. Wohnraum bleibt auf absehbare Zeit Mangelware in Deutschland.

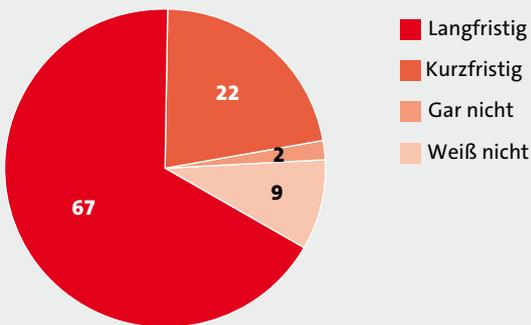
Für private Haushalte sind Immobilienfinanzierungen derzeit kaum noch zu stemmen. Dies betrifft aber nicht nur den Neubau, sondern auch die Wohneigentumsbildung im Bestand leidet. Die Aussagen der Immobilienvermittler von LBS und Sparkassen, die alljährlich für das LBS-Frühjahrsbarometer befragt werden, sprechen davon eine beredte Sprache: Erstmals seit der Finanzkrise 2009 gehen die Marktkenner nicht mehr von einer steigenden Nachfrage nach Wohnimmobilien aus, sondern im Gegenteil von einem kräftigen Einbruch.

Einen Rückgang der Preise konnten die LBS-Experten in den Groß- und Mittelstädten zum Zeitpunkt der Befragung im Winter und frühen Frühjahr 2023 auf Basis der von ihnen vermittelten Objekte noch nicht beobachten (Grafik), sie rechnen allerdings für den Jahresverlauf damit. Sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser und Reihenhäuser dürften demnach wieder etwas günstiger wer-



Nach dem Kauf der Heizungstausch

So viel Prozent der befragten Immobilienexperten gaben an, dass die Käufer einen Austausch ihrer fossilen Heizungen durch eine Wärmepumpe, Solar- oder Holzpellet-Heizung planen



Befragung von 351 Immobilienexperten der Landesbausparkassen und Sparkassen Ende 2022/Anfang 2023

Quelle: LBS Research

den, insbesondere in den Städten, aber auch in abgelegenen ländlichen Regionen. Im Umland der Städte und in anderen verdichteten Regionen werden die Preiskorrekturen den Erwartungen der Immobilienfachleute zufolge

moderater ausfallen. Beim Bauland erwarten sie insgesamt nur leichte Preisrückgänge, und beim Neubau besteht wohl kein Preisspielraum nach unten.

Die Wohneigentumsbildung bleibt also schwierig, weil die höhere Belastung durch die Zinsen nicht vollständig von geringeren Preisen kompensiert wird. Trotzdem gelingt der Sprung in die eigenen vier Wände immer noch und immer wieder. Welche Register die Kaufinteressenten dafür zu ziehen bereit sind, beobachten die Immobilienvermittler aus nächster Nähe (Grafik): Die meist genutzte Erfolgsstrategie ihrer Kundinnen und Kunden ist das Erbringen von mehr Eigenleistung. Aber auch Kompromisse bei Objekt und Standort sind an der Tagesordnung. Wer kann, mobilisiert zudem weitere Kapitalquellen. Nur verzichten – das ist für die meisten keine Option.

Und das ist auch gut so, denn jeder Eigentümerwechsel bringt auch den Klimaschutz voran (siehe Kapitel II und Grafik): Die Immobilienvermittler berichten, dass 90 Prozent der Neu-Eigentümer ihre fossile Heizung früher oder später durch ein nachhaltigeres Modell ersetzen wollen – gut jeder fünfte Käufer strebt dies sogar kurzfristig an.

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 Sozio-oekonomischen 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.

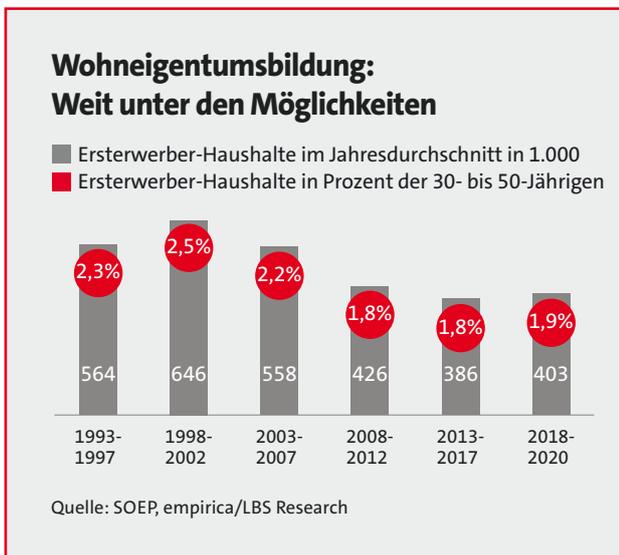
Das Ergebnis: In den Jahren von 2008 bis 2020 gelang der Ersterwerb von Wohneigentum deutlich seltener als im konjunkturell unauffälligen Referenz-Zeitraum 2003 bis 2007. Lag die Relation in diesen Jahren bei durchschnittlich 2,2 Prozent der 30- bis 50-Jährigen, waren es ab dem Beginn der Finanzkrise 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 1990ern 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 Neujustierung der 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, wird gar nicht mehr 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 vorgesehenen Grenze von 60.000 Euro können sich die Baukosten für den anspruchsvollen Effizienzhaus-40-Standard in der Regel schlicht nicht leisten.

Das neue Familienförderprogramm ist letztlich nur ein kleiner Extra-Topf für Familien innerhalb einer gekürzten energetischen Neubauförderung für alle. Das wird 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.

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 Familien beim Eigentumserwerb unterstützen will, kommt kurzfristig an einer Förderung des Bestandserwerbs nicht vorbei – und sollte langfristig auf die Anreizwirkung einer verbesserten Sparförderung setzen. Luft nach oben ist hier allemal.

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

IV. Bausparen und Finanzieren

1. Neugeschäft

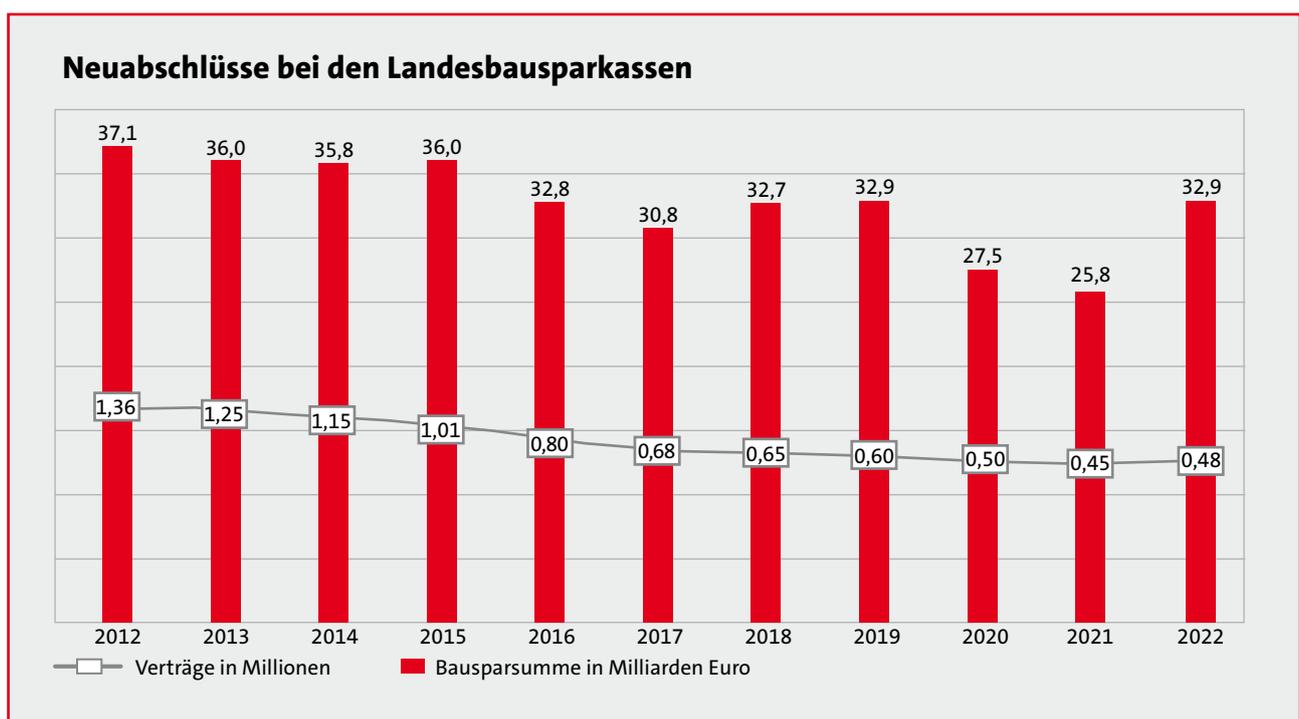
Die Gruppe der acht Landesbausparkassen hat im Geschäftsjahr 2022 erneut ein gutes Ergebnis erzielt. Durch die Zinswende rückte die Grundidee des Bausparens, die sichere Eigenkapitalbildung gepaart mit dem Anspruch auf ein niedrig verzinsliches Darlehen, wieder in den Fokus und bescherte dem Bausparen eine Renaissance: 480.000 neue Bausparverträge mit einem Volumen von 32,9 Milliarden Euro wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr neu abgeschlossen. Dies entspricht einem Plus von 6,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Verträge und einem Plus von 27,6 Prozent bei der Bausparsumme. Die durchschnittliche Bausparsumme kletterte mit rund 68.000 Euro (plus 20,2 Prozent) auf einen neuen Höchstwert. Dies zeigt, dass die Menschen ihr Sparverhalten an den stetig wachsenden Eigenkapitalbedarf durch die seit Jahren erheblich steigenden Immobilienpreise anpassen.

In einem für Bau- und Kaufwillige schwierigen Umfeld aus steigenden Zinsen und davonlaufenden Baupreisen haben die Landesbausparkassen zudem einen wertvollen Beitrag zur Stabilisierung der Wohnungsbaufinanzierung leisten können. Insgesamt flossen Bausparmittel in Höhe von 10,2 Milliarden Euro in den Wohnungsmarkt. Damit konnte die

LBS-Gruppe das hohe Niveau des Vorjahres um 10,1 Prozent sogar deutlich übertreffen.

Mit diesem Geschäftsergebnis stärkt die Gruppe der Landesbausparkassen ihre führende Marktposition. Ihr Marktanteil beträgt 35 Prozent bei der Zahl der neu abgeschlossenen Verträge und 35,7 Prozent bezogen auf die Bausparsumme. Beim Vertragsbestand erreichte der Marktanteil 35,6 Prozent (Anzahl Verträge) bzw. 33,7 Prozent (Bausparsumme). Im Wohn-Riester-Geschäft liegt der Marktanteil der Landesbausparkassen bei 45 Prozent, das entspricht rund 740.000 Verträgen über eine Bausparsumme von 33,8 Milliarden Euro (minus 3,7 Prozent).

Aufgrund der sprunghaft gestiegenen Kapitalmarktzinsen ist mit einer wachsenden Nachfrage nach langfristiger Zinsicherheit in der Baufinanzierung zu rechnen. Dies dürfte sich sowohl bei der Zahl neu abgeschlossener Bausparverträge als auch bei der Inanspruchnahme von zinsgünstigen Darlehen im Vertragsbestand niederschlagen. In einem aufgrund der schwierigen Umfeldbedingungen für die Wohneigentumsbildung insgesamt rückläufigen Baufinanzierungsmarkt wird das Finanzierungsgeschäft der Landes-



bausparkassen auch gestützt durch den wachsenden Bedarf an energetischen Modernisierungen im Gebäudebestand. Die Eigenkapitalbildung mit Bausparen bekommt zusätzliche Impulse durch die seit dem Sparjahr 2021 spürbar verbesserte Wohnungsbauprämie.

2. Vertragsbestand

Insgesamt führten die Landesbausparkassen für ihre knapp 7 Millionen Kunden am Jahresende 2022 rund 8,1 Millionen Bausparverträge (minus 4,1 Prozent) über eine Bausparsumme von 313,4 Milliarden Euro (plus 2,7 Prozent). Die addierte Bilanzsumme der LBS-Gruppe stieg im vergangenen Jahr auf die Rekordsumme von 76,2 Milliarden Euro (plus 1,5 Prozent).

Der überwiegende Teil des Vertragsbestandes entfällt auf die in der Ansparphase befindlichen – noch nicht zugeteilten – Verträge. Hier verzeichnete die LBS-Gruppe im Jahr 2022 einen Vertragsbestand von rund 7,7 Millionen Verträge (minus 4,2 Prozent), deren Bausparsumme mit 300 Milliarden Euro um 2,4 Prozent über dem Vorjahreswert lag und einen neuen Höchststand in der Geschichte der LBS-Gruppe

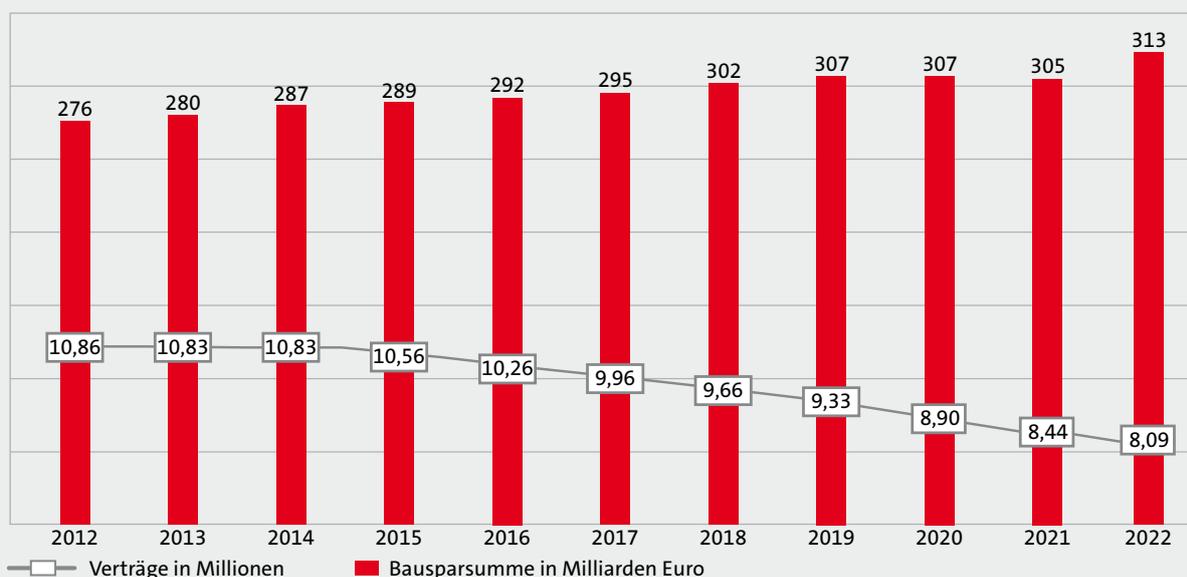
markiert. Dies stellt ein weiter wachsendes Potenzial für die künftige Wohnungsbaufinanzierung dar.

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 2022 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.

Vertragsbestand der Landesbausparkassen



V. Regulatorik

Europäische Umsetzung des finalen Basel-III-Rahmenwerks

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

Die finalen Basel-III-Regelungen sollten nach den Vorstellungen des Baseler Ausschusses ab dem 1. Januar 2023 zur Anwendung kommen. In Vorbereitung zur europäischen Umsetzung hatte die Europäische Kommission im Oktober 2019 eine Konsultation zu „Basel IV“ veröffentlicht. Die Landesbausparkassen erachten es als eine wichtige Aufgabe der europäischen Gesetzgeber, die finalen Basel-III-Regelungen proportional und insbesondere unter Beachtung der unterschiedlichen Geschäftsmodelle europäischer Institute umzusetzen. Ungerechtfertigte Belastungen gilt es zu vermeiden. Darum haben sie sich über die Europäische Bausparkassenvereinigung an der Konsultation beteiligt und zu verschiedenen Regelungen von „Basel IV“ Stellung genommen.

Am 27. Oktober 2021 veröffentlichte die Europäische Kommission ihre Legislativvorschläge zur Umsetzung von „Basel IV“ in europäisches Recht. Die Umsetzung geht einher mit umfangreichen Änderungen der Capital Requirements Regulation (CRR) und Capital Requirements Directive (CRD) sowie gezielten Änderungen an der Bank Recovery and Resolution Directive (BRRD) in Bezug auf Abwicklungsthemen. In der Gesamtschau orientiert sich die Kommission, wie erwartet, eng an den Baseler Vorschlägen. So beabsichtigt auch die Kommission, künftig eine risikosensitivere

Eigenkapitalunterlegung im Kreditrisikostandardansatz zu erreichen. Abweichungen gegenüber dem Baseler Rahmenwerk sind insbesondere über Übergangsregelungen verankert. Einige prozessuale Anforderungen wurden nicht in die EU-Legislativvorschläge übernommen. Beispielsweise führt die Kommission die von Basel geforderte „Due-Diligence-Pflicht“ zwar ein, allerdings soll diese nicht in Form eines Regelprozesses implementiert werden. Für Landesbausparkassen sind insbesondere die Regelungen zu Wohnimmobilienfinanzierungen relevant. Der „Loan-Splitting-Ansatz“, bei dem grundpfandrechlich besicherte Finanzierungen in einen besicherten und einen unbesicherten Teil aufgeteilt werden, kann bei Erfüllung einiger Voraussetzungen weiter angewandt werden. Der besicherte Teil der Forderung darf bis zu 55 Prozent des Immobilienwerts mit einem Risikogewicht von 20 Prozent versehen werden. Für den darüber hinausgehenden Teil der Forderung wird eine Nicht-Besicherung fingiert. Außerhalb der Voraussetzungen für den „Loan-Splitting-Ansatz“ werden die Wohnimmobilienfinanzierungen anhand ihres Verhältnisses „Risikoposition zum Immobilienwert“ (Exposure To Value, ETV) einer Risikogewichtsklasse zugeordnet. Hierbei reichen die Risikogewichte von 30 Prozent (ETV bis 50 Prozent) bis 105 Prozent (ETV über 100 Prozent). Auf die Vorschläge der Kommission folgten im November 2022 die „allgemeine Ausrichtung“ des Rats der EU und im Februar 2023 eine gemeinsame Verständigung und Einigung im Europäischen Parlament zur Aufnahme der Trilog-Verhandlungen zur europäischen Umsetzung von „Basel IV“. Die Landesbausparkassen werden die anstehenden Trilogverhandlungen begleiten und sich für bausparkassengerechte Regelungen einsetzen.

Die Ergebnisse des Basel-III-Monitorings zum Stichtag 31. Dezember 2021 zeigen im Übrigen, dass die Baseler Vorgaben unter Beachtung des Umsetzungsvorschlags der EU-Kommission zu einer Erhöhung der Kapitalanforderungen von bis zu 11,1 Prozent führen würden. Allein dies verdeutlicht die Tragweite der Baseler Vorschläge und die Notwendigkeit, dass die europäische Umsetzung mit Augenmaß erfolgen muss, um risikoarme Geschäftsmodelle nicht unverhältnismäßig zu belasten.

Inländische antizyklische Kapitalpuffer

Mit Pressemitteilung vom 12. Januar 2022 informierte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) über ihre Absicht, einen antizyklischen Kapitalpuffer in Höhe von 0,75 Prozent der risikogewichteten Aktiva auf inländische Risikopositionen festzusetzen. Damit wollte die BaFin entsprechenden Empfehlungen des Ausschusses für Finanzstabilität (AFS) und des European Systemic Risk Board (ESRB) folgen. Die Ist-Quote lag zum Zeitpunkt der Pressemitteilung bei 0 Prozent.

Die Landesbausparkassen haben sich wie weitere Verbände der deutschen Kreditwirtschaft an der eröffneten Anhörung beteiligt und in diesem Rahmen die Begründungen zu der beabsichtigten Maßnahme kritisch bewertet. Die beabsichtigte makroprudenzielle Maßnahme ist weder in ihrem geplanten Wirkungszeitraum noch inhaltlich mit den von der Aufsicht dargelegten Begründungen überzeugend. Im Rahmen ihrer Stellungnahme haben die Landesbausparkassen den Kapitalbedarf der Realwirtschaft verdeutlicht und erläutert, dass die Maßnahme zu einer Verknappung des Kreditangebots führen kann. Sie haben aufgezeigt, dass die von der Aufsicht in ihrer Mitteilung vom 26. Februar 2021 aufgeführten Argumente gegen eine Festsetzung eines inländischen antizyklischen Kapitalpuffers weiterhin Bestand haben. Und sie haben begründet, dass die Maßnahme den klar formulierten Ansprüchen der europäischen und deutschen Gesetzgeber an die Kreditinstitute, die Transformation zu einer nachhaltigen Wirtschaft zu finanzieren, zuwiderläuft.

Im Ergebnis haben sich die Landesbausparkassen nicht gänzlich gegen die Festsetzung eines inländischen antizyklischen Kapitalpuffers ausgesprochen, sondern vielmehr dafür plädiert, den Schwächen in der Methodik und den aufsichtlichen Begründungen angemessen Rechnung zu tragen, indem der Kapitalpuffer zu Beginn in einer niedrigeren Höhe von 0,25 Prozent festgesetzt wird. Falls sich die von der Aufsicht erkannten Risiken tatsächlich manifestieren sollten, könnte die Aufsicht jederzeit eine Erhöhung des Kapitalpuffers festsetzen.

Die BaFin ist auf die begründeten Positionen der Verbände der deutschen Kreditwirtschaft in keinem Punkt eingegangen: Die BaFin hat am 31. Januar 2022 die Allgemeinverfügung zur Festsetzung des inländischen antizyklischen Kapitalpuffers in Höhe von 0,75 Prozent veröffentlicht. Es wurden im Vergleich zur Entwurfsfassung keinerlei Änderungen vorgenommen. Der inländische antizyklische Kapitalpuffer muss daher seit dem 1. Februar 2023 vollständig eingehalten werden. Die Landesbausparkassen erfüllen die neue Kapitalanforderung uneingeschränkt.

Systemrisikopuffer auf den Wohnimmobiliensektor

Ebenfalls am 12. Januar 2022 informierte die BaFin über ihre weitere Absicht, einen Kapitalpuffer für systemische Risiken in Höhe von 2 Prozent für Wohnimmobilienfinanzierungen anzuordnen. Auch hier folgte die BaFin entsprechenden Empfehlungen des Ausschusses für Finanzstabilität (AFS) und des European Systemic Risk Board (ESRB). Die Ist-Quote lag zum Zeitpunkt der Absichtserklärung bei 0 Prozent.

Die Landesbausparkassen haben sich an der Anhörung beteiligt und insbesondere die wesentlichen Auswirkungen dieser Maßnahme auf Bausparkassen dargelegt: Sie haben erläutert, dass das Bausparkassengesetz den Bausparkassen vorschreibt, im Kern ausschließlich wohnungswirtschaftliche Maßnahmen zu finanzieren. Im Gegensatz dazu stellen Wohnimmobilienfinanzierungen bei Universalbanken nur einen Teil des Geschäftsportfolios dar. Folglich würden die Bausparkassen durch die geplante Maßnahme überproportional belastet werden. Auch wurde erklärt, dass die von der Aufsicht und vom Gesetzgeber „intendierte Lenkungswirkung“ nur für Universalbanken gelten kann; Bausparkassen können nicht in andere Geschäftsbereiche gelenkt werden und sind an die strengen Vorgaben des Bausparkassengesetzes und an die Finanzierungen von wohnwirtschaftlichen Maßnahmen gebunden. Nachdem das Anhörungsschreiben die besondere Betroffenheit der Bausparkassen erkennbar nicht berücksichtigt hat, haben sich die Landesbausparkassen dafür eingesetzt, einen für Bausparkassen eigenen Systemrisikopuffer anzuordnen, der den Bausparspezifika angemessen Rechnung trägt.

Die Aufsicht sah zudem vor, den Systemrisikopuffer sowohl für das Neu- als auch für das Bestandsgeschäft einzuführen. Die Landesbausparkassen haben bewusst gemacht, dass die von ihr erkannten Risiken nur im Neugeschäft liegen, nicht im Bestandsgeschäft. Des Weiteren haben sie ausgeführt, dass der von der Aufsicht beobachtete Aufwärtstrend der Immobilienpreise und der Wohnimmobilienkredite ein Resultat diverser Faktoren ist. Zu dieser Entwicklung habe maßgeblich die langjährige expansive Geld- und Fiskalpolitik beigetragen. Ferner sei das Bauen aufgrund von Material- und Lohnkostenentwicklungen sowie gestiegenen regulatorischen Auflagen teurer geworden. Ebenfalls spielte die Verknappung des Wohnraums eine wesentliche Rolle. Keineswegs sei mit den beobachteten Anstiegen eine höhere Risikobereitschaft der Kreditinstitute verbunden.

Die BaFin ist auch beim Systemrisikopuffer auf keinen der Gegenargumente der deutschen Kreditwirtschaft eingegangen. Am 30. März 2022 hat sie ihre Allgemeinverfügung zur Anordnung eines Kapitalpuffers für systemische Risiken in Höhe von 2 Prozent für Wohnimmobilienfinanzierungen veröffentlicht. Im Vergleich zur Entwurfsfassung hat sie keinerlei Änderungen vorgenommen. Der Systemrisikopuffer muss damit seit dem 1. Februar 2023 vollständig eingehalten werden. Die Landesbausparkassen erfüllen die neue Kapitalanforderung uneingeschränkt.

Die Europäische Zentralbank hat am 21. Juli 2022 ihre Nullzinspolitik aufgegeben und ihren Leitzins zum ersten Mal seit dem Jahr 2011 erhöht. Mit Beschluss vom 27. Juli 2023 liegt der Leitzins mittlerweile bei 4,25 Prozent. Als Folge dieses Zinsanstiegs ist die zuvor beobachtete Kredit- und Preisdynamik am Wohnimmobilienmarkt zum Erliegen gekommen:

→ Laut Pressemitteilung Nr. 245 des Statistischen Bundesamtes vom 23. Juni 2023 sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im 1. Quartal 2023 um durchschnittlich 6,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal und durchschnittlich 3,1 Prozent gegenüber dem Vorquartal gesunken.

→ Auch die Kreditvergabe hat sich infolge steigender Finanzierungskosten reduziert. Gemäß der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Statistik zu den Wohnungsbaukrediten an private Haushalte beträgt das Neugeschäftsvolumen im Februar 2023 12,1 Milliarden Euro. Das ist der niedrigste Wert seit Februar 2010.

Die Festsetzung eines Systemrisikopuffers auf den Wohnimmobiliensektor hat die Aufsicht allerdings eben mit der Kredit- und Preisdynamik am Wohnimmobilienmarkt begründet. Die Aufsicht ist nach Überzeugung der Landesbausparkassen deshalb aufgerufen, die neuen Tatsachen am Wohnimmobilienmarkt zum Anlass zu nehmen, ihre Kapitalfestsetzung zu überprüfen.

Zinsänderungsrisiko

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) hat am 20. Oktober 2022 die finalen Fassungen der technischen Regulierungsstandards (RTS) und Leitlinien zu Zinsänderungsrisiken (IRRBB) und Credit-Spread-Risiken im Anlagebuch (CSRBB) veröffentlicht. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Dokumente

→ Die neuen Leitlinien zum internen Management von Zinsänderungsrisiken und Credit-Spread-Risiken im Anlagebuch der Institute [EBA/GL/2022/14] lösen die aktuellen Leitlinien zu technischen Aspekten des Managements von Zinsrisiken aus Nicht-Handelsaktivitäten im Rahmen des aufsichtlichen Überprüfungsprozesses (Supervisory Review Process, SREP) [EBA/GL/2018/02] ab. Die aktualisierten Anforderungen an das interne Risikomanagement für IRRBB gelten ab dem 01. Juli 2023. Für die Umsetzung der neuen CSRBB-Anforderungen haben die Institute ein halbes Jahr länger Zeit. Diese gelten ab dem 1. Januar 2024. Die nationale Umsetzung soll im Rahmen der 8. MaRisk-Novelle erfolgen.

→ Der finale Entwurf des technischen Regulierungsstandard für einen Standardansatz und einen vereinfachten Standardansatz für die Bewertung von Zinsänderungsrisiken [EBA/RTS/2022/09] legt die Kriterien für die Bewer-

tung der Risiken fest, die sich aus potenziellen Zinsänderungen ergeben, die sich sowohl auf den wirtschaftlichen Wert des Eigenkapitals (EVE) als auch auf den Nettozins-ertrag (NII) der Nichthandelsbuchaktivitäten eines Insti-tuts auswirken. Der vereinfachte Standardansatz für kleinere und nicht-komplexe Institute kann von den Auf-sichtsbehörden angeordnet werden, sofern die internen Verfahren als unzureichend erachtet werden.

- Auf Grundlage des technischen Regulierungsstandards für den Standard-Outlier-Tests (SOT) für den Economic Value of Equity (EVE) sowie die erstmalige Einführung eines Ausreißertests für die periodische Perspektive (Net Interest Income – NII) [EBA/RTS/2022/10] sollen Institu-te identifiziert werden, bei denen der ökonomische Wert

des Eigenkapitals im Rahmen eines Schockszenarios um mehr als 15 Prozent ihres Kernkapitals sinken würde oder deren Nettozins-erträge (NII) einen starken Rück-gang erfahren. Wird einer der Grenzwerte überschritten, können aufsichtliche Maßnahmen getroffen werden. Der neue SOT besteht aus sechs EVE- und aus zwei NII-Sze-narien.

Am 31. Januar 2023 hat die EBA Entwürfe für einen Techni-schen Durchführungsstandard (ITS) zur aufsichtlichen Berichterstattung zum IRRBB [EBA/CP/2023/01] zur Kon-sultation gestellt. Die Konsultationsfrist läuft bis zum 2. Mai 2023. Als erster Meldestichtag ist der 30. Juni 2024 vorgesehen. Das neue Regelwerk zielt darauf ab, ein ein-heitliches IRRBB-Reporting in der gesamten EU zu schaffen.

VI. Recht

1. Bausparkassenrelevante Rechtsentwicklungen

Verbraucherkreditrichtlinie

Das Europäische Parlament und der Rat haben Mitte September 2022 die Trilogverhandlungen zur Novellierung der Verbraucherkreditrichtlinie begonnen und im Dezember 2022 eine politische Einigung verkündet. Diese im Trilog gefundene Einigung ist von den Trilog-Parteien im Nachgang allerdings noch beanstandet worden. Deutschland, Frankreich und Spanien hatten Beschwerden gegen den im Trilog gefundenen Kompromiss eingelegt. Nach Auffassung der genannten Mitgliedstaaten habe die tschechische Ratspräsidentschaft ihr Mandat bei den Verhandlungen überschritten, da wesentliche Themen zu schnell und nicht gründlich genug erörtert worden seien.

Aus diesem Grund haben im Januar und Februar 2023 weitere Trilogverhandlung stattgefunden. Schwierigkeiten gab es offenbar noch bei den Formulierungen zum „Zahlungsaufschub“ (Art. 3 Abs. 3 des Richtlinien-Entwurfs), zum „Diskriminierungsverbot“ (Art. 6 des Richtlinien-Entwurfs), zu den Regelungen zu den „Koppelungs- und Bündelungsgeschäften“ (Art. 14 des Richtlinien-Entwurfs) und den Formulierungen zu den „Maßnahmen bei Schuldern in Zahlungsschwierigkeiten“ (Art. 35 des Richtlinien-Entwurfs).

Die Bausparkassenverbände hatten am 4. August 2021 zu dem Kommissionsvorschlag eine umfassende gemeinsame Stellungnahme abgegeben und der Kommission Änderungsvorschläge unterbreitet. Positiv ist festzustellen, dass die von uns gemeinsam mit anderen Wirtschaftsverbänden geforderte Begrenzung des Widerrufsrechts im Trilog berücksichtigt worden ist. Demnach soll das Widerrufsrecht des Darlehensnehmers auf ein Jahr und 14 Kalendertage nach Abschluss des Kreditvertrags begrenzt sein.

Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Die Europäische Kommission hat Ende 2021 eine „Öffentliche Konsultation zur Überprüfung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie“ durchgeführt. Themenschwerpunkte der Konsultation waren unter anderem Fragen (1) zur Marktstruktur und dem Geltungsbereich, (2) zu den Verbraucherinformationen sowie den Anforderungen der Digitalisierung, (3) zur Kreditwürdigkeitsprüfung und (4) zu grünen Hypotheken.

Nach Art. 44 der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist die Europäische Kommission verpflichtet, eine Überprüfung der Wirksamkeit und Zweckmäßigkeit der Vorschriften für Verbraucher und den Binnenmarkt vorzunehmen. Durch die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie hat sich nach Auffassung der EU-Kommission der Verbraucherschutz verbessert. Allerdings sei beispielsweise die grenzüberschreitende Kreditvergabe noch verbesserungsfähig. Zudem sähe man auch in den Bereichen Digitalisierung und grüne Kredite noch Verbesserungspotentiale. Ende Februar 2022 ist die öffentliche Konsultation beendet worden. Insgesamt haben die Kommission 78 Rückmeldungen erreicht, die von der EU-Kommission ausgewertet wurden.

Aus Sicht der Bausparkassen hat sich die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie in der Praxis bewährt. Sollte es zu einer Novellierung kommen, ist von den Bausparkassenverbänden darauf hingewiesen worden, dass die vorvertraglichen Informationen reduziert werden müssten. Eine Informationsflut für die Verbraucher sei zu verhindern. Wichtig ist zudem bei etwaigen Anpassungen der EU-Wohnimmobilienrichtlinie, auch andere europäische Regulierungen – wie die EU-Verbraucherkreditrichtlinie oder den European Accessibility Act – mit zu berücksichtigen.

Im Austausch der Europäischen Bausparkassenvereinigung (EuBV) mit der EU-Kommission im Rahmen der EuBV-Sitzung im Mai 2022 in Brüssel hat die Kommission deutlich gemacht, dass es bisher noch keinen konkreten Zeitplan für einen Legislativvorschlag gebe. Das von der EU-Kommission veröffentlichte Arbeitsprogramm sieht für die Legislaturperiode keine Novellierung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vor. Demnach ist davon auszugehen, dass erst nach den EU-Parlamentswahlen im Frühjahr 2024 mit einem solchen Vorschlag zu rechnen sein könnte.

Fernabsatz-Richtlinie für Finanzdienstleistungen

Die Europäische Kommission hat Mitte Mai 2022 einen Legislativvorschlag für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/83/EU in Bezug auf im Fernabsatz geschlossene Finanzdienstleistungsverträge und zur Aufhebung der Richtlinie

2002/65/EG veröffentlicht. Zu dem Legislativvorschlag haben die Bausparkassenverbände am 3. Juni 2022 eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben.

Die Bausparkassenverbände unterstützen das Ziel der Europäischen Kommission, den Rechtsrahmen für im Fernabsatz geschlossene Finanzdienstleistungsverträge zu vereinfachen und zu modernisieren. Der Erlass einer Reihe von europäischen Rechtsakten, wie beispielsweise die Verbraucher-kreditrichtlinie und die Datenschutzgrundverordnung, sowie die zunehmende Digitalisierung von Dienstleistungen lassen es sinnvoll erscheinen, die geltenden Bestimmungen in diesem Bereich zu aktualisieren.

Die Bausparkassen bieten ihren Kunden Bausparverträge an, die meist im persönlichen Kontakt, teilweise aber auch im Fernabsatz abgeschlossen werden. Soweit ein Vertragsabschluss im Fernabsatz erfolgt, dürften die meisten Bausparinteressenten weiterhin die klassischen Kommunikationswege von Briefpost und/oder Telefon wählen.

Der Richtlinienvorschlag überführt nicht nur die Inhalte der Fernabsatzrichtlinie für Finanzdienstleistungen in die Verbraucherrechtlicherichtlinie, sondern nimmt zugleich ausschließlich für im Fernabsatz geschlossene Finanzdienstleistungsverträge eine Verschärfung gegenüber anderen Dienstleistungsverträgen vor. Im Rahmen des Richtlinienvorschlags sehen die Bausparkassenverbände insbesondere beim Anwendungsbereich, den vorvertraglichen Informationspflichten, dem Widerrufsrecht sowie der neu hinzutretenden Erläuterungspflicht noch Anpassungsbedarf. In der Stellungnahme der Bausparkassenverbände vom 3. Juni 2022 werden entsprechende Anregungen gegeben und Formulierungsvorschläge aufgeführt.

Es bleibt abzuwarten, in welchem Umfang die von den Bausparkassen vorgetragenen Änderungsvorschläge in die Richtlinie mit aufgenommen werden.

Verbandsklagenrichtlinienumsetzungsgesetz

Der Referentenentwurf zum Verbandsklagenrichtlinienumsetzungsgesetz aus September 2022 knüpft rechtssystema-

tisch an die Regelungen der Musterfeststellungsklage an. Mit der Musterfeststellungsklage können qualifizierte Einrichtungen bereits heute die gerichtliche Feststellung von Ansprüchen oder Rechtsverhältnissen beantragen. Diese Möglichkeit bleibt auch weiterhin erhalten. Die Musterfeststellungsklage soll allerdings in das in Art. 1 des Gesetzentwurfs enthaltene neue Verbraucherrechtgedurchsetzungsgesetz integriert werden.

Entscheidender Unterschied der neu vorgesehenen „Abhilfeklage“ im Vergleich zur „Musterfeststellungsklage“ ist, dass klageberechtigte Stellen Verbraucheransprüche gegen Unternehmen direkt auf Leistung geltend machen können. Das bedeutet, dass Verbraucher z. B. Schadensersatz einklagen können, ohne dass als weiterer Schritt eine Individualklage des Verbrauchers erforderlich ist.

Am 3. März 2023 hat der DSGVO gemeinsam mit 13 weiteren Verbänden der deutschen Wirtschaft unter Mitwirkung der Bausparkassenverbände zu dem Referentenentwurf Stellung genommen. In der Stellungnahme gehen die Wirtschaftsverbände auch auf die innerhalb der Bundesregierung zuletzt noch diskutierten Punkte ein. Es werden zudem konkrete Änderungen zu den einzelnen Regelungen des Referentenentwurfs vorgeschlagen, die den Interessen der Unternehmen Rechnung tragen sollen.

Am 29. März 2023 hat das Bundesministerium der Justiz nach langwierigen Verhandlungen innerhalb der Bundesregierung den Regierungsentwurf veröffentlicht. Die darin enthaltenen Änderungen folgen zum Teil Forderungen von Verbraucherschützern, den Anmeldezeitraum zu verlängern und die Anforderungen an klageberechtigte Stellen zu reduzieren. Es bleibt abzuwarten, in welchem Umfang im weiteren Gesetzgebungsverfahren noch von der Wirtschaft geforderte Änderungen in den Gesetzentwurf aufgenommen werden.

Gesetzgebungspaket der EU-Kommission zur Bekämpfung der Geldwäsche

Am 20. Juli 2021 hat die EU-Kommission ein Legislativpaket zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung vorgelegt. Es zielt insbesondere darauf ab, die Geldwä-

schebekämpfung 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 Rahmen der im EU-Ministerrat und im Europäischen Parlament laufenden Verhandlungen des Anti-Geldwäschepakets haben die Bausparkassenverbände über die Europäische Bausparkassenvereinigung dem Rat sowie den Berichterstattern in den zuständigen Ausschüssen eine Reihe von Vorschlägen zur Änderung der für Bausparkassen relevanten Regelungen in den Vorschlägen der EU-Kommission für die Anti-Geldwäsche-Verordnung und die AMLA-Verordnung vorgelegt. Diese betreffen insbesondere den Verzicht auf die Einstufung von Hypothekar- und Verbraucherkreditvermittlern als Verpflichtete, Vereinfachungen bei der Feststellung und Überprüfung der Identität von wirtschaftlich Berechtigten und Kunden (z. B. keine obligatorische Erfassung aller Staatsangehörigkeiten und nationalen Identifikationsnummern) sowie eine risikobasierte Verlängerung des Zeitraums für die obligatorische Aktualisierung der Daten von Bestandskunden. Schließlich erneu-

erten die Bausparkassenverbände ihre schon im Zusammenhang mit vorangegangenen Änderungen der EU-Anti-Geldwäscherichtlinie erhobene Forderung, die nunmehr in Annex II der Anti-Geldwäsche-Verordnung überführte Liste von Produkten mit geringem Geldwäscherisiko um Finanzprodukte mit langfristigem Anlagehorizont zu erweitern. Auf diese Weise wäre die Anwendung vereinfachter Sorgfaltspflichten auch für das Bauspargeschäft möglich. Damit würde dem Umstand Rechnung getragen, dass Bausparkassen aufgrund ihres gesetzlich begrenzten Geschäftsfeldes sowie der mangelnden Fungibilität von Bauspareinlagen und der auf die Finanzierung von Immobilien beschränkten Kreditvergabe ein nur geringes Risikopotenzial im Hinblick auf Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung aufweisen.

Es bleibt abzuwarten, ob und inwieweit die Petita der Bausparkassen im Rahmen des laufenden Gesetzgebungsverfahrens berücksichtigt werden. Die interinstitutionellen Verhandlungen (sog. Trilogverhandlungen) sollen noch vor der Sommerpause 2023 starten. Die zuständigen Ausschüsse des Europäischen Parlaments haben Ende März 2023 ihre Verhandlungslinie für die nun folgenden Gespräche mit EU-Staaten und EU-Kommission festgelegt. Aus der allgemeinen Ausrichtung des EU-Ministerrats von Dezember 2022 ist zu erkennen, dass sich dieser erfreulicherweise für die gesamte Streichung der Auslagerungsverbote in der Anti-Geldwäsche-Verordnung einsetzt. In der allgemeinen Ausrichtung des Rats zu Annex II der Anti-Geldwäsche-Verordnung gibt es jedoch keine Änderungen, die das Finanzierungsgeschäft der Bausparkassen als risikoarmen Sektor anerkennen.

Anwendungs- und Auslegungshinweise zum Geldwäschegesetz

Im Berichtsjahr fanden zahlreiche gemeinsame Gespräche der Bundesgeschäftsstelle und des Verbands der Privaten Bausparkassen mit den für Geldwäschebekämpfung zuständigen Referaten der BaFin statt, mit denen das Ziel verfolgt wurde, für die Bausparkassen weitere Erleichterungen zu erreichen, die ihrem niedrigeren Risiko, für Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung missbraucht zu werden, angemessen Rechnung tragen.

Im Rahmen eines am 19. Oktober 2022 bei der BaFin in Bonn stattgefundenen Gesprächs hat die BaFin deutlich gemacht, dass es aufgrund des Wechsels vom regelbasierten Ansatz hin zum risikoorientierten Ansatz keine Veröffentlichung von „AuA BT Bausparkassen“ und auch keine Aktualisierung des „Industriestandards Bausparkassen“ aus dem Jahre 2015 geben werde. Die BaFin hat es auch abgelehnt, einen speziellen Abschnitt mit bauparspezifischen Auslegungs- und Anwendungshinweisen in die „AuA BT Kreditinstitute“ zu integrieren. Auf den Hinweis der Bausparkassenverbände, dass die Bausparkassen im Vergleich mit Universalbanken ein deutlich niedrigeres Geldwäscherisiko aufweisen, machte die BaFin deutlich, dass gerade dieser Umstand dagegen spreche, speziell für die Bausparkassen eigene „AuA BT“ zu veröffentlichen. Die BaFin hat hierzu auch auf den am 25. August 2022 veröffentlichten

Bericht der FATF zur Länderprüfung Deutschlands hingewiesen. Eine Fokussierung auf eine Institutsgruppe mit einem eher niedrigeren Geldwäscherisiko sei damit nicht vereinbar.

Vor dem Hintergrund müssen Erwartungen an weitere spezielle Erleichterungen für Bausparkassen in den Anwendungs- und Auslegungshinweise zum Geldwäschegesetz deutlich gesenkt werden. Unabhängig von der diesbezüglich ablehnenden Haltung der BaFin dürfte auch die weitere Existenz der bestehenden Auslegungs- und Anwendungshinweise nach Inkrafttreten des Anti-Geldwäsche-Pakets der EU und der konkretisierenden Standards der zu errichtenden Anti-Geldwäsche-Behörde „AMLA“ perspektivisch ohnehin fraglich sein. Insoweit bleibt der weitere Gesetzgebungsprozess abzuwarten.

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

Markt für Wohnimmobilien

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

LBS Research

... ist ein 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 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 Wohnungseigentumsbildung 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](https://www.instagram.com/lbsbausparen), Facebook: [@lbsbausparen](https://www.facebook.com/lbsbausparen), Youtube: [@lbsbausparkasse](https://www.youtube.com/lbsbausparkasse).

Das Haus

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

VIII. Die LBS-Gruppe

- 31 1. Die Landesbausparkassen
 - 31 LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover
 - 31 Landesbausparkasse Hessen-Thüringen
 - 32 LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG
 - 32 LBS Bayerische Landesbausparkasse
 - 33 LBS Westdeutsche Landesbausparkasse
 - 33 LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG
 - 34 LBS Landesbausparkasse Saar
 - 34 LBS Landesbausparkasse Südwest
 - 35 Immobiliengesellschaften

- 36 2. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen

- 37 3. Bausparkassenkonferenz

- 38 4. Ständige Fachausschüsse

1. Die Landesbausparkassen

LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover

Kattenbrookstrift 33

30539 Hannover

Postfach 2 63

30002 Hannover

Telefon: 0511 926-0

Telefax: 0511 926-6900

E-Mail: service@lbs-nord.de

Internet: www.lbs-nord.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1929 bzw. 1951 (Vorgängerinstitute)

Anstalt des öffentlichen Rechts

Träger

Norddeutsche Landesbank

Sparkassenverband Niedersachsen

Landesbank Berlin AG/Berliner Sparkasse

Vorstand

Jan Putfarken, Vorsitzender

Maik Jekabsons

Geschäftsgebiet

Berlin und Niedersachsen

Landesbausparkasse Hessen-Thüringen

Kaiserleistraße 29-35

63067 Offenbach

Postanschrift:

60297 Frankfurt am Main

Telefon: 069 9132-02

Telefax: 069 9132-2990

Bonifaciusstraße 19

99084 Erfurt

E-Mail: info@lbs-ht.de

Internet: www.lbs-ht.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1929

Einrichtung der Landesbank Hessen-Thüringen

Träger

Sparkassen- und Giroverband Hessen-Thüringen

Land Hessen

Freistaat Thüringen

Rheinischer Sparkassen- und Giroverband

Sparkassenverband Westfalen-Lippe

FIDES Beta GmbH, FIDES Alpha GmbH

Geschäftsleitung

Bankdirektor Stephen Adam

Bankdirektorin Sabine König

Geschäftsgebiet

Hessen und Thüringen

LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG

Behringstraße 120
22763 Hamburg
Postfach 57 02 47
22771 Hamburg
Telefon: 040 2021-0
Telefax: 040 2021-8230

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

Gründungsjahr und Rechtsform

2007 (Vorgängerinstitute 1929 bzw. 1941)
Aktiengesellschaft

Anteilseigner

Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein
HASPA Finanzholding

Vorstand

Jens Grelle, Vorsitzender

Geschäftsgebiet

Schleswig-Holstein und Hamburg

LBS Bayerische Landesbausparkasse*

Arnulfstraße 50
80335 München
Postanschrift:
80280 München
Telefon: 089 41113-0
Telefax: 089 41113-47000

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

Gründungsjahr und Rechtsform

1929
Anstalt des öffentlichen Rechts

Träger

Sparkassenverband Bayern

Vorstand

Erwin Bumberger, Vorsitzender
Gerhard Grebler

Geschäftsgebiet

Bayern

* Ab Ende August 2023 Fusion zur LBS Landesbausparkasse Süd (rückwirkend zum 1. Januar 2023)

LBS Westdeutsche Landesbausparkasse

Himmelreichallee 40
 48149 Münster
 Postanschrift:
 48130 Münster
 Telefon: 0251 412-02
 Telefax: 0251 412-5055

 E-Mail: info@lbswest.de
 Internet: www.lbswest.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1929
 Anstalt des öffentlichen Rechts

Träger

Rheinischer Sparkassen- und Giroverband
 Sparkassenverband Westfalen-Lippe

Vorstand

Jörg Münning, Vorsitzender
 Frank Demmer
 Dr. Jörg Koschate

Geschäftsgebiet

Nordrhein-Westfalen, Land Bremen

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG

Am Luftschiffhafen 1
 14471 Potsdam
 Postanschrift:
 14463 Potsdam
 Telefon: 0331 969-0123
 Telefax: 0331 969-0320

 E-Mail: info@lbs-ost.de
 Internet: www.lbsost.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1990
 Aktiengesellschaft

Anteilseigner

Ostdeutscher Sparkassenverband

Vorstand

Michael Wegner, Vorsitzender
 Jens Riemer

Geschäftsgebiet

Neue Bundesländer ohne Thüringen

LBS Landesbausparkasse Saar

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

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

Gründungsjahr und Rechtsform

1948
Rechtlich unselbstständige Einrichtung der
Landesbank Saar

Träger

Saarland
Sparkassenverband Saar

Geschäftsleitung

Sascha Matheis, Sprecher der Geschäftsleitung
Nathalie Elz, Mitglied der Geschäftsleitung

Geschäftsgebiet

Saarland

LBS Landesbausparkasse Südwest*

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

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

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

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

Gründungsjahr und Rechtsform

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

Träger

Sparkassenverband Baden-Württemberg
Sparkassenverband Rheinland-Pfalz

Vorstand

Stefan Siebert, Vorsitzender
Uwe Wöhlert, stv. Vorsitzender
Dr. Jörg Leitolf
Marion Mai, Generalbevollmächtigte

Geschäftsgebiet

Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz

* Ab Ende August 2023 Fusion zur LBS Landesbausparkasse Süd (rückwirkend zum 1. Januar 2023)

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 20000-622, Fax: 0431 20000-9622

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 acht Landesbausparkassen. Sie setzt sich insbesondere für die politischen Interessen der Bausparerinnen und Bausparer und Landesbausparkassen gegenüber Parlament, Regierung, Behörden sowie anderen Verbänden und der Öffentlichkeit ein. Sie ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages registriert. Gemeinsam mit dem Verband der Privaten Bausparkassen unterhält sie ein Büro in Brüssel.

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

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

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

Leitung der Bundesgeschäftsstelle:

Axel Guthmann

Verbandsdirektor

Referat Betriebswirtschaft:

Tobias Pauer

Stellvertreter des Verbandsdirektors

Referat Grundsatzfragen der LBS:

Holger Marth

Referat LBS-Sicherungsfonds, EU-Regulatorik:

Mahmoud Khalife

Referat Betrieb, Steuern, Immobilien:

Dr. Bernhard Dietrich

Referat Marketing, Vertrieb und Marktforschung:

Rüdiger Haase

Referat Recht I, Koordinierung LBS-Kompetenzcenter
Recht:

Dr. Florian Trappe

Referat Recht II:

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

3. Bausparkassenkonferenz

Jörg Münning

Vorsitzender des Vorstandes
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse
Vorsitzender

Stefan Siebert

Vorsitzender des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse Südwest
Stv. Vorsitzender

Erwin Bumberger

Vorsitzender des Vorstandes
LBS Bayerische Landesbausparkasse
Stv. Vorsitzender

Stephen Adam

Mitglied der Geschäftsleitung
Landesbausparkasse Hessen-Thüringen

Frank Demmer

Mitglied des Vorstandes
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse

Nathalie Elz

Mitglied der Geschäftsleitung
LBS Landesbausparkasse Saar

Gerhard Grebler

Mitglied des Vorstandes
LBS Bayerische Landesbausparkasse

Jens Grelle

Vorsitzender des Vorstandes
LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG

Helmut Ibsch

Generalbevollmächtigter
LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse

Maik Jekabsons

Mitglied des Vorstandes
LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover

Sabine König

Mitglied der Geschäftsleitung
Landesbausparkasse Hessen-Thüringen

Dr. Jörg Koschate

Mitglied des Vorstandes
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse

Dr. Jörg Leitolf

Mitglied des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse Südwest

Marion Mai

Generalbevollmächtigte
LBS Landesbausparkasse Südwest

Sascha Matheis

Sprecher der Geschäftsleitung
LBS Landesbausparkasse Saar

Jan Putfarken

Vorsitzender des Vorstandes
LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover

Jens Riemer

Generalbevollmächtigter
LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG

Uwe Wöhlert

Stv. Vorsitzender des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse Südwest

4. Ständige Fachausschüsse

Vertrieb:

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

Kommunikation und Medien:

Maik Jekabsons, Vorsitzender

Banksteuerung:

Jan Putfarken, Vorsitzender
Gerhard Grebler, stv. Vorsitzender

Betrieb:

Uwe Wöhlert, Vorsitzender

Recht und Steuern:

Jens Riemer, Vorsitzender

Anwendungsplanungsausschuss:

Jens Grelle, Vorsitzender
Frank Demmer, stv. Vorsitzender

IX. Statistische Übersichten

- 40** 1. **Entwicklung im Jahr 2022**
- 40** 2. **Vertragsbestand am 31. Dezember 2022**
- 41** 3. **Gliederung des Geschäfts im Jahr 2022 nach Ländern**
- 42** 4. **Neuabschlüsse, Kündigungen und Zuteilungen**
- 42** 5. **Vertragsbestand**
- 43** 6. **Geldeingang und Zinsgutschriften**
- 43** 7. **Neuzusagen und Auszahlungen**
- 44** 8. **Größenklassengliederung an den Neuabschlüssen* im Jahr 2022**
- 44** 9. **Anteile der Berufsgruppen an den Neuabschlüssen im Jahr 2022**
- 45** 10. **Anteile der Altersgruppen an den Neuabschlüssen im Jahr 2022**
- 45** 11. **Beschäftigte im Innendienst**
- 46** 12. **Bilanzen am 31. Dezember 2022**
- 47** 13. **Gewinn- und Verlustrechnung für 2022**
- 48** 14. **Bilanzstatistik**
- 50** 15. **Wohnungsbaukreditbestände nach Kapitalsammelstellen**
- 51** 16. **Kapitalneuzusagen für den Wohnungsbau**
- 51** 17. **Kapitalauszahlungen für den Wohnungsbau**

1. Entwicklung im Jahr 2022

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
Berlin-Hannover	50.661	3.146.562	877.240	56.433	5.270	146.524	999.669	375.400	473.054	22.373
Frankfurt/Erfurt	33.849	2.079.893	716.729	49.376	3.949	46.650	632.307	341.555	126.517	7.019
Hamburg/Kiel	23.239	1.509.261	395.870	20.347	1.287	66.215	628.209	283.126	118.019	41.421
München	92.070	7.255.484	2.053.905	118.594	6.982	321.800	3.279.469	1.071.566	799.398	579.931
Münster	108.923	6.085.273	1.835.526	109.121	8.137	220.277	2.189.404	981.746	558.024	40.712
Potsdam	47.910	2.501.439	814.016	45.814	8.885	98.724	1.034.820	450.797	271.936	45.172
Saarbrücken	7.449	554.315	159.995	7.040	449	16.131	199.391	49.851	62.661	62.434
Südwest	118.191	9.799.225	2.901.266	151.389	8.064	309.292	4.396.780	1.643.827	1.647.241	98.957
Summe	482.292	32.931.452	9.754.547	558.114	43.023	1.225.613	13.360.049	5.197.868	4.056.850	898.019

*Einschließlich der Erhöhungen.
**Gutschriften auf Bausparkonten.

2. Vertragsbestand am 31. Dezember 2022

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 €		
Berlin-Hannover	862.457	29.028.211	52.589	1.471.387	915.046	30.499.598	11.705	2.606
Frankfurt/Erfurt	632.855	20.500.055	23.862	625.617	656.717	21.125.672	8.404	2.514
Hamburg/Kiel	342.782	14.710.247	19.499	645.553	362.281	15.355.800	4.776	3.215
München	1.440.319	64.307.087	79.559	4.056.981	1.519.878	68.364.068	13.177	5.188
Münster	1.777.319	61.970.734	81.515	2.234.998	1.858.834	64.205.732	18.601	3.452
Potsdam	733.225	22.382.172	44.566	1.181.295	777.791	23.563.467	10.361	2.274
Saarbrücken	87.948	4.689.476	4.816	206.392	92.764	4.895.868	982	4.986
Südwest	1.831.262	82.274.956	78.293	3.070.899	1.909.555	85.345.855	15.231	5.603
Summe	7.708.167	299.862.938	384.699	13.493.122	8.092.866	313.356.060	83.237	3.765

*In 1.000, Stand 1. Januar 2022.

3. Gliederung des Geschäfts im Jahr 2022 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	87.656	7.935.140	713	2.320.035	209	6.262	1	2.735.740	246	1.543.956	70.089.681	6.300
Bayern	78.819	7.255.484	551	2.029.832	154	6.982	1	2.450.895	186	1.519.878	68.364.068	5.188
Berlin	1.821	179.050	49	57.835	16	369	0	60.873	17	67.111	2.158.843	587
Brandenburg	10.501	568.856	224	183.384	72	1.646	1	204.464	81	166.993	5.320.959	2.097
Bremen	2.001	70.058	104	34.878	52	213	0	50.361	74	49.691	1.162.412	1.718
Hamburg	6.855	552.834	298	143.534	77	309	0	153.733	83	134.183	6.262.760	3.378
Hessen	24.968	1.646.946	262	529.716	84	2.160	0	364.320	58	460.551	16.144.188	2.565
Mecklenburg-Vorp.	6.121	382.200	237	100.704	63	857	1	86.649	54	92.354	3.247.014	2.015
Niedersachsen	47.439	2.954.084	368	795.152	99	4.866	1	812.380	101	840.030	28.057.738	3.495
Nordrhein-Westfalen	96.929	6.015.215	336	1.746.065	97	9.854	1	1.530.121	85	1.809.143	63.043.320	3.517
Rheinland-Pfalz	22.661	1.864.085	454	527.838	129	1.802	0	654.286	159	365.599	15.256.173	3.715
Saarland	7.288	554.315	564	157.450	160	312	0	174.946	178	92.764	4.895.868	4.984
Sachsen	18.947	999.306	247	361.945	90	4.858	1	319.553	79	361.079	10.239.901	2.533
Sachsen-Anhalt	11.380	552.183	255	162.557	75	1.527	1	151.514	70	161.829	4.920.010	2.268
Schleswig-Holstein	15.634	956.427	327	248.200	85	978	0	288.833	99	228.098	9.093.040	3.112
Thüringen	8.719	445.269	211	179.990	85	1.821	1	114.070	54	199.607	5.100.084	2.418
Summe	447.739	32.931.452	396	9.579.115	115	44.816	1	10.152.738	122	8.092.866	313.356.060	3.765

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

**Wohnungsbauprämieneingänge, nicht -gutschriften auf Bausparkonten.

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

4. Neuabschlüsse, Kündigungen und Zuteilungen

Jahr	Neuabschlüsse				Kündigungen		Zuteilungen**	
	Verträge*	Bausparsumme ohne Erhöhungen Mill. €	Erhöhungen Mill. €	Bausparsumme einschließlich Erhöhungen Mill. €	Verträge	Bausparsumme Mill. €	Verträge	Bausparsumme Mill. €
2011	1.316.424	34.397,7	1.251,9	35.649,6	756.344	14.626,2	444.007	10.169,8
2012	1.359.745	35.745,0	1.308,7	37.053,7	754.314	14.897,6	429.845	10.151,9
2013	1.249.835	34.697,4	1.285,3	35.982,7	718.246	15.151,4	388.257	9.955,4
2014	1.151.237	34.628,7	1.217,0	35.845,7	680.190	14.756,1	320.216	8.404,9
2015	1.006.752	34.886,3	1.132,1	36.018,5	780.177	17.526,7	334.091	9.193,9
2016	797.774	31.798,7	977,3	32.776,0	697.011	16.625,5	280.664	7.911,6
2017	683.924	29.857,6	906,4	30.764,0	613.167	15.093,1	278.666	7.715,2
2018	650.920	31.699,7	1.017,3	32.716,9	604.734	15.464,1	278.108	7.736,3
2019	603.632	31.992,3	932,2	32.924,5	600.109	16.372,4	290.317	8.189,1
2020	503.235	26.670,4	864,1	27.534,6	568.293	16.098,5	322.469	9.185,5
2021	454.443	24.649,2	1.160,0	25.809,3	556.290	16.250,9	310.969	8.712,5
2022	482.292	30.744,0	2.187,4	32.931,5	470.830	14.437,9	314.779	9.511,9

*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 €
2011	9.566.310	237.053,2	24.780	1.289.492	33.693,0	26.129	10.855.802	270.746,2	24.940
2012	9.721.313	245.949,0	25.300	1.138.174	30.290,4	26.613	10.859.487	276.239,4	25.438
2013	9.845.414	253.674,1	25.766	985.838	26.624,0	27.006	10.831.252	280.298,1	25.879
2014	9.968.807	263.021,8	26.384	855.636	23.261,9	27.187	10.824.443	286.283,6	26.448
2015	9.839.936	269.131,2	27.351	722.384	19.638,4	27.186	10.562.320	288.769,7	27.340
2016	9.636.337	274.546,6	28.491	623.370	17.090,7	27.417	10.259.707	291.637,3	28.425
2017	9.408.665	280.045,3	29.765	547.838	15.218,3	27.779	9.956.503	295.263,6	29.655
2018	9.162.657	287.291,2	31.355	502.254	14.336,7	28.545	9.664.911	301.627,9	31.209
2019	8.863.432	293.361,4	33.098	467.783	13.580,8	29.032	9.331.215	306.942,2	32.894
2020	8.474.339	293.837,0	34.674	430.340	12.804,8	29.755	8.904.679	306.641,8	34.436
2021	8.043.329	292.812,6	36.404	392.871	12.300,2	31.308	8.436.200	305.112,8	36.167
2022	7.708.167	299.862,9	38.902	384.699	13.493,1	35.074	8.092.866	313.356,1	38.720

6. Geldeingang und Zinsgutschriften

Jahr	Geldeingang									Zinsen* Mill. €
	Sparzahlungen		Wohnungsbauprämien*		Wohn-Riester-Zulagen		Zins- und Tilgungsbeträge		zusammen Mill. €	
	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**		
2011	9.069,6	70,8	172,4	1,3	58,4	0,5	3.510,5	27,4	12.810,9	912,1
2012	9.512,1	69,7	141,4	1,0	90,3	0,7	3.901,1	28,6	13.644,9	906,7
2013	9.783,3	72,1	131,3	1,0	110,5	0,8	3.537,9	26,1	13.563,0	901,7
2014	10.055,9	76,1	129,2	1,0	114,7	0,9	2.908,2	22,0	13.208,0	897,4
2015	9.485,9	76,3	139,8	1,1	140,5	1,1	2.666,8	21,4	12.433,0	880,3
2016	9.490,3	80,5	84,4	0,7	167,9	1,4	2.044,7	17,3	11.787,3	828,4
2017	9.195,4	82,7	64,5	0,6	179,8	1,6	1.679,1	15,1	11.118,8	800,4
2018	9.413,4	84,5	59,6	0,5	182,5	1,6	1.484,6	13,3	11.140,1	762,4
2019	9.554,4	84,8	59,5	0,5	202,5	1,8	1.454,1	12,9	11.270,5	722,6
2020	9.349,8	84,7	58,7	0,5	187,2	1,7	1.448,2	13,1	11.043,9	674,9
2021	9.510,3	85,2	51,4	0,5	192,7	1,7	1.401,8	12,6	11.156,1	645,2
2022	9.579,1	86,9	43,0	0,4	175,4	1,6	1.225,6	11,1	11.023,2	558,1

*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.**	
2011	11.701,2	6.362,8	66,7	3.045,6	31,9	131,4	1,4	9.539,8
2012	12.046,1	5.731,1	61,9	3.296,6	35,6	228,7	2,5	9.256,4
2013	12.264,5	5.441,0	58,6	3.602,0	38,8	240,5	2,6	9.283,5
2014	10.655,4	4.688,5	55,7	3.607,6	42,8	124,1	1,5	8.420,2
2015	12.000,0	4.892,3	55,4	3.760,6	42,6	183,7	2,1	8.836,5
2016	10.561,5	3.932,1	50,2	3.669,6	46,9	224,7	2,9	7.826,4
2017	10.255,5	3.802,3	49,1	3.560,5	46,0	379,9	4,9	7.742,7
2018	10.594,2	3.779,8	48,0	3.655,3	46,4	434,9	5,5	7.870,0
2019	10.809,6	3.955,4	47,6	3.902,8	47,0	451,8	5,4	8.310,0
2020	12.207,4	4.487,0	48,8	4.075,4	44,3	637,2	6,9	9.199,6
2021	12.292,1	4.389,6	47,6	4.017,9	43,6	816,6	8,9	9.224,1
2022	13.360,0	5.197,9	51,2	4.056,9	40,0	898,0	8,8	10.152,7

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

**Bezogen auf die gesamten Auszahlungen.

8. Größenklassengliederung an den Neuabschlüssen* im Jahr 2022

Größenklasse		Verträge		Bausparsumme	
		Anzahl	v. H.	in 1.000 €	v. H.
	Bis 10.000 €	71.238	14,8	694.100	2,1
Über	10.000 bis 25.000 €	93.881	19,5	1.681.806	5,1
Über	25.000 bis 50.000 €	117.604	24,4	4.970.387	15,1
Über	50.000 bis 150.000 €	102.930	21,3	9.078.834	27,6
Über	150.000 bis 250.000 €	42.216	8,8	6.469.268	19,6
Über	250.000 bis 500.000 €	14.985	3,1	4.513.685	13,7
Über	500.000 €	4.885	1,0	3.335.972	10,1
Erhöhungen		34.553	7,2	2.187.400	6,6
Zusammen		482.292	100,0	32.931.452	100,0

*Vorläufige Angaben, einschließlich der Erhöhungen.

9. Anteile der Berufsgruppen an den Neuabschlüssen* im Jahr 2022

Berufsgruppe	Verträge		Bausparsumme	
	Anzahl	v. H.	in 1.000 €	v. H.
Arbeiter (einschließlich nicht selbst. Handwerker)	48.479	10,1	2.090.165	6,3
Angestellte	285.888	59,3	19.894.131	60,4
Beamte	21.102	4,4	1.725.952	5,2
Rentner, Pensionäre und Privatrentiers	35.513	7,4	1.095.921	3,3
Selbständige in Handel, Handwerk und Industrie	3.597	0,7	458.424	1,4
Land- und Forstwirte	648	0,1	84.692	0,3
Freie Berufe	13.742	2,8	2.186.041	6,6
Personen in Ausbildung/ohne Beruf und Hausfrauen	71.889	14,9	3.589.026	10,9
Juristische Personen und Handelsfirmen ohne juristische Persönlichkeit	1.434	0,3	1.807.100	5,5
zusammen	482.292	100,0	32.931.452	100,0

*Einschließlich der Erhöhungen.

10. Anteile der Altersgruppen an den Neuabschlüssen* im Jahr 2022

Altersgruppe	Verträge		Bausparsumme	
	Anzahl	v. H.	In 1.000 €	v. H.
bis 17 Jahre	19.812	4,1	801.062	2,4
Über 17 bis 20 Jahre	19.200	4,0	903.726	2,7
Über 20 bis 30 Jahre	84.462	17,5	6.194.692	18,8
Über 30 bis 40 Jahre	109.351	22,7	10.405.289	31,6
Über 40 bis 50 Jahre	88.162	18,3	6.061.585	18,4
Über 50 bis 60 Jahre	89.265	18,5	4.333.509	13,2
Über 60 bis 65 Jahre	26.411	5,5	1.045.701	3,2
Über 65 Jahre	44.195	9,2	1.378.788	4,2
Natürliche Personen insgesamt	480.858	99,7	31.124.352	94,5
Juristische Pers. u. Handelsfirmen ohne juristische Persönlichkeit	1.434	0,3	1.807.100	5,5
Zusammen	482.292	100,0	32.931.452	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			
2012	1.616	1.512	114	104	1.834	2.461	1.542	73	80	2.614	4.448	57.178.878	12.854
2013	1.577	1.468	109	108	1.794	2.436	1.482	72	76	2.584	4.378	60.055.556	13.718
2014	1.539	1.431	99	106	1.744	2.411	1.457	70	80	2.561	4.305	63.865.211	14.835
2015	1.481	1.337	98	98	1.677	2.370	1.349	68	74	2.512	4.189	65.077.682	15.535
2016	1.452	1.308	94	81	1.627	2.296	1.288	67	65	2.428	4.055	66.575.921	16.418
2017	1.379	1.208	91	81	1.551	2.205	1.213	67	57	2.329	3.880	68.271.197	17.596
2018	1.373	1.197	82	97	1.552	2.190	1.198	59	56	2.305	3.857	70.826.306	18.363
2019	1.347	1.173	74	105	1.526	2.115	1.167	62	56	2.233	3.759	73.337.010	19.510
2020	1.257	1.085	118	100	1.475	2.042	1.096	52	60	2.154	3.629	74.462.345	20.519
2021	1.251	1.082	95	90	1.436	1.986	1.051	51	63	2.100	3.536	75.134.047	21.248
2022	1.237	1.074	99	84	1.420	1.954	1.021	45	58	2.057	3.477	76.240.989	21.927

12.1 Bilanzen am 31. Dezember 2022 Aktiva*

Sitz der Bausparkasse	Baudarlehen			Barreserven	Guthaben bei Kreditinstituten	Sachanlagen	Beteiligungen	Wertpapiere und Schatzwechsel	Sonstige Aktiva
	Aus Zuteilungen	Vor- und Zwischenfinanzierungskredite	Sonstige						
Berlin-Hannover	365.762	3.931.603	251.456	1	188.694	44.279	3.545	2.257.203	211.470
Frankfurt/Erfurt	115.721	947.766	10.578	0	5.089.924	184	362	0	28.554
Hamburg/Kiel	153.061	913.951	128.271	6	845.599	9.396	379	907.624	55.586
München	818.520	6.756.910	1.764.919	2	1.867.843	45.249	647	4.316.517	303.014
Münster	572.395	3.759.001	168.065	8	2.714.982	4.047	84.563	6.275.241	1.181.397
Potsdam	334.837	1.826.998	134.711	2	2.102.195	16.548	1.659	1.391.007	144.387
Saarbrücken	41.126	579.314	512.446	0	77.359	0	326	63.717	5.394
Südwest	718.219	10.990.169	349.356	2	1.738.965	57.773	6.879	6.309.661	1.743.649
Summe	3.119.641	29.705.712	3.319.801	21	14.625.559	177.476	98.360	21.520.970	3.673.450

*Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

12.2 Bilanzen am 31. Dezember 2022 Passiva*

Sitz der Bausparkasse	Bauspar-einlagen	Verbindlichkeiten aus dem Bausparkassen-geschäft	Rechnungs-abgrenzungs-posten	Rück-stellungen	Gezeichnetes Kapital**	Rücklagen	Sonstige Passiva	Bilanzgewinn	Bilanzsumme
Frankfurt/Erfurt	5.314.341	473.890	1.215	140.832	0	208.022	46.522	8.266	6.193.088
Hamburg/Kiel	2.580.371	223.372	2.543	26.592	21.739	77.208	61.014	21.033	3.013.873
München	14.015.223	350.179	1.291	742.758	100	597.966	162.603	3.500	15.873.620
Münster	13.132.543	390.007	8.140	314.508	350.000	425.102	101.397	38.000	14.759.697
Potsdam	5.391.597	186.960	529	31.078	34.110	147.102	155.965	5.000	5.952.343
Saarbrücken	973.335	219.182	12	6.007	0	53.144	26.900	1.103	1.279.681
Südwest	18.747.887	1.138.493	0	606.167	200.000	563.858	645.086	13.183	21.914.673
Summe	66.482.630	3.209.817	13.739	2.036.151	705.950	2.269.860	1.432.760	90.084	76.240.989

*Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

**Einschließlich Nachrangkapital.

13.1 Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 Aufwendungen*

Sitz der Bausparkasse	Zinsen		Verwaltungsaufwendungen		Abschreibungen und Wert- berichtigungen	Alle übrigen Aufwendungen	Jahres- überschuss
	für Bauspar- einlagen	Sonstige	Personelle Aufwendungen	Sach- und allgemeine Aufwendungen			
Berlin-Hannover	55.810	7.625	91.490	41.239	7.122	29.304	0
Frankfurt/Erfurt	47.463	4.596	51.324	20.655	4.961	12.381	8.266
Hamburg/Kiel	19.343	535	36.304	16.176	4.257	2.813	86
München	116.554	234	140.693	51.454	12.503	103.863	18.000
Münster	109.109	2.101	163.470	56.013	4.183	27.062	38.000
Potsdam	43.321	1.380	69.034	31.372	7.053	16.156	5.000
Saarbrücken	7.043	436	15.743	6.996	418	5.597	1.225
Südwest	148.032	4.059	218.985	83.159	19.225	43.156	13.183
Summe	546.675	20.966	787.043	307.064	59.721	240.332	83.759

*Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

13.2 Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 Erträge*

Sitz der Bausparkasse	Zinsen		Gebühren			Alle übrigen Erträge	Jahres- fehlbetrag	Gesamt- betrag
	aus Baudarlehen	Sonstige	für Vertrags- abschluss und Vermittlung	für die Darlehens- regelung nach Zuteilung	Sonstige			
Berlin-Hannover	86.075	47.861	48.110	132	8.078	42.334	0	232.589
Frankfurt/Erfurt	21.571	81.705	33.498	0	5.737	7.135	0	149.646
Hamburg/Kiel	27.401	18.295	21.667	0	2.351	9.798	0	79.512
München	139.221	95.114	106.124	0	19.653	83.189	0	443.301
Münster	89.028	112.154	99.922	0	14.441	84.393	0	399.937
Potsdam	54.227	46.277	40.246	2	10.611	21.955	0	173.317
Saarbrücken	23.523	3.568	6.193	0	1.315	2.860	0	37.459
Südwest	204.681	123.607	156.022	0	15.166	30.324	0	529.799
Summe	645.728	528.579	511.781	134	77.351	281.988	0	2.045.560

*Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

14. Bilanzstatistik*

AKTIVA		31.12.12	31.12.13	31.12.14	31.12.15
1. Baudarlehen	a) Bauspardarlehen	7.848.950	6.479.612	5.421.638	4.203.485
	b) Vor- und Zwischenfinanzierungskredite	15.969.604	17.158.190	18.686.924	20.297.672
	c) sonstige	770.920	881.743	883.439	929.860
2. Barreserve		89	83	69	76
3. Guthaben bei Kreditinstituten		17.857.093	17.645.556	17.576.346	16.551.534
4. Wertpapiere u. Schatzwechsel		12.893.706	15.852.112	19.022.362	20.746.840
5. Beteiligungen		112.712	114.875	79.654	153.095
6. Sachanlagen		233.911	227.899	219.928	159.262
7. Sonstige Aktiva		1.491.893	1.695.485	1.974.850	2.035.857
8. Insgesamt		57.178.878	60.055.556	63.865.211	65.077.682
PASSIVA					
1. Bauspareinlagen		48.518.351	50.794.393	54.048.154	54.878.740
2. Verbindlichkeiten aus dem Bausparkassengeschäft		3.202.893	3.638.675	3.847.267	3.961.675
3. Rechnungsabgrenzungsposten		35.569	27.152	22.037	16.444
4. Rückstellungen		1.842.544	1.925.015	2.117.592	2.274.397
5. Gezeichnetes Kapital***		355.417	329.953	320.950	320.950
6. Rücklagen		2.096.308	2.143.227	2.143.286	2.208.598
7. Sonstige Passiva		1.062.409	1.100.346	1.284.317	1.374.888
8. Bilanzgewinn		65.387	96.794	81.609	41.991
9. Insgesamt		57.178.878	60.055.556	63.865.211	65.077.682

*In 1.000 €.
 **Vorläufige Zahlen.
 ***einschließlich Nachrangkapital.

31.12.16	31.12.17	31.12.18	31.12.19	31.12.20	31.12.21	31.12.2022**
3.464.108	3.040.061	2.929.409	2.870.799	2.789.800	2.676.860	3.119.641
21.801.553	23.097.070	24.391.054	25.816.586	27.174.206	28.384.832	29.705.712
1.018.818	1.232.794	1.485.915	1.749.590	2.160.050	2.705.957	3.319.801
68	49	48	30	25	37	21
15.916.631	15.885.906	15.654.002	15.744.239	15.756.318	14.978.024	14.625.559
21.991.995	22.576.736	23.432.577	23.945.936	23.385.934	22.940.778	21.520.970
153.087	153.087	153.073	153.098	99.663	99.910	98.360
159.861	160.337	157.914	160.248	159.549	145.351	177.476
2.069.798	2.125.157	2.622.314	2.896.483	2.936.800	3.202.299	3.673.450
66.575.921	68.271.197	70.826.306	73.337.010	74.462.345	75.134.047	76.240.989
57.299.547	59.564.401	62.018.845	64.245.638	65.018.888	65.639.229	66.482.630
2.761.685	2.227.954	2.199.860	2.830.199	3.092.613	3.089.719	3.209.817
13.685	11.607	10.976	10.611	10.064	9.694	13.739
2.267.254	2.257.348	2.356.898	1.887.443	1.912.981	1.977.715	2.036.151
705.950	705.950	705.950	705.950	705.950	705.950	705.950
2.109.928	2.126.125	2.149.397	2.174.048	2.199.805	2.232.909	2.269.860
1.372.668	1.329.532	1.345.664	1.443.770	1.478.852	1.435.562	1.432.760
45.204	48.280	38.717	39.351	43.193	43.270	90.084
66.575.921	68.271.197	70.826.306	73.337.010	74.462.345	75.134.047	76.240.989

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 €									
2005	1.158,18	303,29	62,71	248,43	183,06	141,53	52,26	64,89	102,01
2006	1.114,74	307,81	59,93	258,15	190,33	129,58	66,47	k.A.	102,47
2007	1.101,27	306,10	57,75	263,82	193,16	113,50	63,06	k.A.	103,88
2008	1.093,40	305,22	55,09	266,45	196,10	102,89	60,77	k.A.	106,88
2009	1.094,69	309,33	52,62	266,88	202,58	94,48	59,55	k.A.	109,25
2010	1.101,60	318,45	49,78	269,44	209,96	86,30	58,28	k.A.	109,39
2011	1.114,04	325,16	47,85	273,64	220,30	79,99	55,60	k.A.	111,50
2012	1.135,02	338,95	47,14	279,32	228,97	74,36	53,59	k.A.	112,69
2013	1.159,34	350,77	45,37	284,18	241,44	66,55	57,02	k.A.	114,01
2014	1.188,66	362,31	44,82	290,41	255,12	64,96	55,28	k.A.	115,76
2015	1.230,17	380,86	42,88	299,27	271,13	62,27	53,69	k.A.	120,07
2016	1.276,59	398,08	43,20	316,15	286,27	57,33	52,51	k.A.	123,05
2017	1.326,57	415,59	44,25	328,73	304,23	51,67	48,21	k.A.	133,89
2018	1.391,21	443,07	33,93	344,61	326,95	54,80	47,91	k.A.	139,94
2019	1.470,36	471,37	33,70	362,61	350,60	57,97	46,71	k.A.	147,40
2020	1.565,61	504,61	33,15	383,45	379,51	60,74	46,20	k.A.	157,95
2021	1.678,18	544,95	34,29	408,25	413,19	63,95	45,78	k.A.	167,77
2022***	1.773,86	580,21	33,62	426,93	444,05	65,89	46,17	k.A.	176,99
b) Anteile in %									
2005	100,0	26,2	5,4	21,5	15,8	12,2	4,5	5,6	8,8
2006	100,0	27,6	5,4	23,2	17,1	11,6	6,0	k.A.	9,2
2007	100,0	27,8	5,2	24,0	17,5	10,3	5,7	k.A.	9,4
2008	100,0	27,9	5,0	24,4	17,9	9,4	5,6	k.A.	9,8
2009	100,0	28,3	4,8	24,4	18,5	8,6	5,4	k.A.	10,0
2010	100,0	28,9	4,5	24,5	19,1	7,8	5,3	k.A.	9,9
2011	100,0	29,2	4,3	24,6	19,8	7,2	5,0	k.A.	10,0
2012	100,0	29,9	4,2	24,6	20,2	6,6	4,7	k.A.	9,9
2013	100,0	30,3	3,9	24,5	20,8	5,7	4,9	k.A.	9,8
2014	100,0	30,5	3,8	24,4	21,5	5,5	4,7	k.A.	9,7
2015	100,0	31,0	3,5	24,3	22,0	5,1	4,4	k.A.	9,8
2016	100,0	31,2	3,4	24,8	22,4	4,5	4,1	k.A.	9,6
2017	100,0	31,3	3,3	24,8	22,9	3,9	3,6	k.A.	10,1
2018	100,0	31,8	2,4	24,8	23,5	3,9	3,4	k.A.	10,1
2019	100,0	32,1	2,3	24,7	23,8	3,9	3,2	k.A.	10,0
2020	100,0	32,2	2,1	24,5	24,2	3,9	3,0	k.A.	10,1
2021	100,0	32,5	2,0	24,3	24,6	3,8	2,7	k.A.	10,0
2022***	100,0	32,7	1,9	24,1	25,0	3,7	2,6	k.A.	10,0

*Ab 2016 einschließlich DZ Bank.

**Lebensversicherungen und Pensionskassen.

***Vorläufige Werte.

Quelle: Deutsche Bundesbank

16. Kapitalneuzusagen für den Wohnungsbau

Jahr	Landesbausparkassen		Private Bausparkassen		Sparkassen	
	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.
2007	11.542,9	6,1	27.070,6	8,7	33.524,0	-3,3
2008	12.496,5	8,3	30.897,3	14,1	35.711,0	6,5
2009	11.714,7	-6,3	27.261,4	-11,8	41.532,0	16,3
2010	11.398,6	-2,7	24.689,1	-9,4	47.273,0	13,8
2011	11.701,2	2,7	26.487,5	7,3	47.413,0	0,3
2012	12.046,1	2,9	28.711,8	8,4	53.037,0	11,9
2013	12.264,5	1,8	27.841,9	-3,0	56.593,0	6,7
2014	10.655,4	-13,1	27.242,5	-2,2	59.899,0	5,8
2015	12.000,0	12,6	31.935,9	17,2	74.670,0	24,7
2016	10.561,5	-12,0	28.678,1	-10,2	71.408,0	-4,4
2017	10.255,5	-2,9	27.422,6	-4,4	71.472,0	0,1
2018	10.594,2	3,3	26.980,1	-1,6	76.100,0	6,5
2019	10.809,6	2,0	31.183,8	15,6	87.637,0	15,2
2020	12.210,6	13,0	34.240,3	9,8	100.116,0	14,2
2021	12.292,1	0,7	33.188,5	-3,1	111.576,0	11,4
2022	13.360,0	8,7	31.461,7	-5,2	100.042,0	-10,3

Quelle: Meldungen der Institutsgruppen

17. Kapitalauszahlungen für den Wohnungsbau

Jahr	Landesbausparkassen		Private Bausparkassen		Sparkassen	
	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.
2007	9.023,0	7,7	26.030,2	11,1	32.246,0	-6,0
2008	10.018,2	11,0	30.854,3	18,5	34.353,0	6,5
2009	9.179,5	-8,4	24.375,3	-21,0	38.513,0	12,1
2010	8.569,8	-6,6	21.578,1	-11,5	42.090,0	9,3
2011	9.539,8	11,3	23.399,8	8,4	45.371,0	7,8
2012	9.256,4	-3,0	24.061,9	2,8	49.617,0	9,4
2013	9.283,5	0,3	24.424,4	1,5	54.793,0	10,4
2014	8.420,2	-9,3	23.984,5	-1,8	56.628,0	3,3
2015	8.836,5	4,9	28.015,5	16,8	68.534,0	21,0
2016	7.826,4	-11,4	25.328,3	-9,6	67.461,0	-1,6
2017	7.742,6	-1,1	24.696,1	-2,5	67.474,0	0,0
2018	7.870,0	1,6	24.686,1	0,0	71.204,0	5,5
2019	8.310,0	5,6	27.135,1	9,9	80.006,0	12,4
2020	9.199,5	10,7	31.634,7	16,6	89.234,0	11,5
2021	9.224,1	0,3	31.112,4	-1,7	99.411,0	11,4
2022	10.152,7	10,1	30.969,4	-0,5	96.978,0	-2,4

Quelle: Meldungen der Institutsgruppen

