

1. März 2023

Geschäftsentwicklung 2022

LBS Südwest verzeichnet Rekord im Bauspargeschäft

Bausparsumme und Verträge steigen zweistellig / Kreditgeschäft erneut gestiegen / 4,3 Milliarden Euro für den Wohnungsbau / Wohneigentumserwerb wird zur Herausforderung

Die Landesbausparkasse Südwest verzeichnet für das Jahr 2022 das höchste Bausparvolumen ihrer Geschichte. Insgesamt schlossen die Menschen in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz gut 135.000 Verträge (+10,4 %) über eine Bausparsumme von 11,53 Mrd. Euro ab – ein Plus von 2,8 Mrd. Euro und damit knapp ein Drittel mehr als im Vorjahr. Die gesamten Kreditbewilligungen liegen mit 2,56 Mrd. Euro noch einmal rund 13 Prozent über dem hohen Vorjahresniveau. Das Betriebsergebnis liegt mit annähernd 30 Mio. Euro deutlich über den Erwartungen.

Nach den Geschäftsjahren 2020 und 2021, die trotz der Begleiterscheinungen der Corona-Pandemie sehr zufriedenstellend verlaufen sind, verzeichnet die LBS Südwest ein hervorragendes Bausparjahr 2022. „Ein Grund für den enormen Anstieg des Brutto-Neugeschäfts sind die gestiegenen Baufinanzierungszinsen. Sie sind für Baukredite mit zehnjähriger Zinsbindung im Laufe des vergangenen Jahres von 0,9 Prozent im Januar auf aktuell 3,6 Prozent geklettert. Dadurch wird Zinssicherung – und damit der Bausparvertrag – wieder zu einem zentralen Element in der Immobilienfinanzierung. Das spiegelt sich in unserem Geschäftsverlauf wider“, zeigt sich Stefan Siebert, Vorsitzender des Vorstands der LBS Südwest, zufrieden.

Mit 4,89 Mrd. Euro vermittelten die Sparkassen in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz sowie die BW-Bank über 42 Prozent der Bausparsumme. Der LBS-Außendienst schloss Verträge über 3,12 Mrd. Euro ab. Das Gemeinschaftsgeschäft ist mit einem Volumen von 3,11 Mrd. Euro im Vergleich zum Vorjahr um fast die Hälfte gestiegen. Hier sind die LBS-Handelsvertreterinnen und -vertreter gemeinsam mit den Sparkassen tätig. „Das sehr gute Gemeinschaftsgeschäft ist einmal mehr Ausdruck für die enge Zusammenarbeit zwischen der LBS Südwest und ihren Verbundpartnerinnen. Davon profitieren auch unsere Kundinnen und Kunden“, so Stefan Siebert.

Zinsen sichern mit ZukunftPlus

Im Juli 2022 hat die LBS Südwest die Tarifvariante ZukunftPlus mit einem festen Sollzins für das Bauspardarlehen von 1,19 Prozent nominal (1,54 Prozent effektiv) eingeführt. Das Angebot richtet sich an alle, die in einigen Jahren den Schritt ins Eigenheim gehen möchten.

„Das vergangene Jahr hat gezeigt, wie schnell Zinsen steigen können. Die Auswirkungen in Form von höheren Finanzierungskosten bekommen Bau- und Kaufwillige unmittelbar zu spüren. Bei einem Zinsanstieg um zwei Prozentpunkte steigt die monatliche Belastung pro 100.000 Euro Finanzierungssumme um 167 Euro. Und in der Regel beträgt der Finanzierungsbedarf für Wohneigentum ein Mehrfaches“, so Vertriebsvorstand Dr. Jörg Leitolf. Der Sprung in die eigenen vier Wände ist schwieriger geworden, aber noch immer möglich. Zinssicherung ist das Gebot der Stunde. „Das sehen auch unsere Kundinnen und Kunden so“, bestätigt Leitolf. „Sie haben in der zweiten Jahreshälfte 2022 Abschlüsse im ZukunftPlus über eine Bausparsumme von insgesamt 2,3 Mrd. Euro getätigt und sichern sich so günstige Zinsen.“ Damit macht die neue Tarifvariante in diesem Zeitraum 43 Prozent des vermittelten Bausparvolumens aus. Die durchschnittliche Bausparsumme liegt hier bei gut 105.000 Euro.

Über alle Tarife der LBS Südwest hinweg ist die Bausparsumme pro Vertrag auf rund 85.000 Euro gestiegen und liegt damit noch einmal deutlich über dem Vorjahresschnitt von 71.000 Euro. „Bausparen hat einen festen Platz in der Immobilienfinanzierung. Ob Wohneigentum möglich ist, hängt immer mehr auch davon ab, ob ein geeigneter Bausparvertrag vorhanden ist – um Eigenkapital anzusparen und günstige Zinsen für die spätere Finanzierung festzuschreiben“, erklärt Leitolf.

Kreditgeschäft auf hohem Niveau erneut gesteigert

Die LBS Südwest sagte ihren Kundinnen und Kunden im vergangenen Jahr 2,56 Mrd. Euro (+13,5 %) für Sofort- und Zwischenfinanzierungen sowie für Bauspardarlehen zu. Das ist der höchste Wert in der Unternehmensgeschichte. Die zeitlich nachgelagerten Darlehensauszahlungen stiegen um 5,6 Prozent auf 1,88 Mrd. Euro an. Der Bestand an Baudarlehen betrug zum Jahresende 2022 insgesamt 12,06 Mrd. Euro, ein Plus von 6,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Einschließlich der Sparguthaben der durch Bauspardarlehen abgelösten Kredite stellte die LBS Südwest ihren Kundinnen und Kunden im vergangenen Jahr mehr als 4,31 Mrd. Euro (+7,0 %) zur Verfügung.

Ausdruck der auch im Finanzierungsgeschäft guten Zusammenarbeit im Sparkassenverbund war die Vermittlung eines Baukreditvolumens von fast 1,4 Mrd. Euro durch den LBS-Außendienst an die Sparkassen in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz sowie die BW-Bank. „In Umbruchzeiten setzen die Menschen noch stärker als sonst auf ihre Hausbank und die Beraterinnen und Berater, die sie persönlich kennen. Das gilt natürlich ganz besonders bei großen Vorhaben, wie sie die Immobilienfinanzierung für einen Privathaushalt darstellt“, sagt der für das Kreditgeschäft zuständige stellvertretende Vorstandsvorsitzende der LBS Südwest Uwe Wöhlert.

Dabei stach insbesondere das erste Halbjahr 2022 mit zweistelligen Zuwachsraten im Kreditgeschäft hervor. Die Zinswende im Frühjahr 2022 hatte viele Menschen, die sich mit dem Erwerb von Wohneigentum beschäftigten, dazu bewogen, ihre Entscheidung zu beschleunigen und die Finanzierung unter Dach und Fach zu bringen. „Dieser Rekord an Kreditanträgen brachte uns in der Kreditbearbeitung zeitweise an die Kapazitätsgrenze und machte auch Samstagsarbeit notwendig“, sagt Uwe Wöhlert.

Zum Halbjahr 2022 lag das Plus bei den Kreditauszahlungen noch bei rund 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, bevor sich dann in den folgenden Monaten zunehmend bremsende Faktoren bemerkbar machten. Dazu gehörten neben dem schnellen und massiven Zinsanstieg vor allem Material- und Personalengpässe im Bausektor, die spürbare Verzögerungen und Preissteigerungen nach sich zogen.

Bestandsimmobilien sind beliebt

Die zunehmende Verunsicherung auf dem Wohnimmobilienmarkt im zweiten Halbjahr 2022 war auch bei der LBS Immobilien GmbH, der Immobilienvermittlungsgesellschaft der LBS Südwest, zu spüren. Die Anzahl der vermittelten Objekte belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf knapp 3.000 Stück mit einem Objektvolumen von 971,4 Mio. Euro (- 7,4 %). Der Schwerpunkt der Vermittlungstätigkeit in beiden Bundesländern liegt im Segment der Bestandsimmobilien.

„Wohnimmobilien werden in den kommenden Jahren attraktiv bleiben, obwohl höhere Zinsen andere Geldanlagen wieder lohnender machen. Wir gehen aktuell nicht von einem Einbruch auf dem Immobilienmarkt aus, sondern allenfalls von gleichbleibenden Preisen. Spannend wird sein, wie sich die klimapolitischen Zielsetzungen der Politik auf den Bestandsimmobilienmarkt mit seinen oft noch unsanierten Objekten auswirken werden“, sagt Dr. Jörg Leitolf.

Bauspardarlehen wieder gefragt

Mit den sich steil nach oben bewegenden Zinsen werden auch Bauspardarlehen zugeleiteter Bausparverträge wieder attraktiv, die noch nicht abgerufen wurden. So stiegen die Bauspardarlehenszusagen im Jahresverlauf 2022 deutlich an. „Mit dem zurückkehrenden Zins wird für die Menschen wieder der Kernnutzen des Bausparens sichtbar, der Anspruch auf ein sicheres und zinsgünstiges Bauspardarlehen, auf das vorher durch regelmäßiges Sparen hingearbeitet wurde“, sagt Uwe Wöhlert. In den nächsten Jahren werden bei der LBS Südwest Jahr für Jahr Bausparverträge mit mehr als 3 Mrd. Euro Bausparsumme in die Zuteilung kommen – und das zu einem Darlehenszins von 2,95 Prozent und besser.

Zukunftsthema energetische Modernisierung

Ein wesentlicher Ansatzpunkt, um Klimaneutralität in Deutschland bis 2045 zu erreichen, liegt im Gebäudebestand. Das wird in den kommenden Jahren enorme Investitionen notwendig machen. Für Modernisierungen und energetische Sanierungen sind Finanzierungssummen bis 50.000 Euro typisch, mit dem Bauspardarlehen steht dafür ein ideales Produkt zur Verfügung. Mit Blick auf eine schnelle und unkomplizierte Abwicklung hat die LBS deshalb im vergangenen Jahr die Blankogrenze bei Bauspardarlehen von 30.000 Euro auf 50.000 Euro erhöht.

„Bei unseren Kundinnen und Kunden spüren wir ein großes Interesse an der energetischen Sanierung der eigenen Wohnimmobilie und damit letztendlich am Werterhalt des Eigentums“, sagt Uwe Wöhlert. Gleichzeitig ist staatliche Unterstützung bei der Umsetzung dieser gesamtgesellschaftlichen Herausforderung einer energetischen Ertüchtigung des Wohnungsbestandes unerlässlich. Die LBS warnt dabei vor einer ständigen Verschärfung der Förderkriterien. Gerade Erwerber mit knappem Budget tun sich oft schwer mit der Erfüllung höherer und damit teurerer Standards.

„Angesichts der viel zu niedrigen Neubauzahlen halten wir zudem die Begrenzung der staatlichen Erwerbsförderung auf den Neubau nicht für zielführend,“ sagt Uwe Wöhlert. Nach einer aktuellen Studie zur Wohneigentumsbildung vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesbauministeriums findet der Wohneigentumserwerb von Einfamilienhäusern aktuell zu 77 Prozent aus dem Bestand statt, bei Doppel-, Reihen- und Zweifamilienhäusern sogar zu 90 Prozent.

Rahmenbedingungen vereinfachen

Wohneigentum steht für viele Menschen ganz oben auf der Wunschliste. Die Möglichkeit, diesen Wunsch auch in die Realität umzusetzen, hat sich in den vergangenen zwölf Monaten erheblich verschlechtert. Dafür sind in erster Linie die geopolitischen Verwerfungen verantwortlich, aber auch Maßnahmen der deutschen Politik, die aktuell kontraproduktiv wirken. Dazu zählen die BaFin-Aktivierung von antizyklischem Kapitalpuffer und Systemrisikopuffer auf Wohnimmobilienfinanzierungen, die seit dem 1. Februar 2023 wirksam sind. Sie erhöhen die Eigenkapitalanforderung für das finanzierende Kreditinstitut und machen Kredite noch teurer. Dazu gehören aber auch die viel zu geringe Ausweisung von Bauland, die überbordenden Bauvorschriften und ein insgesamt zu niedriges Fördervolumen für den privaten Wohnungsbau. „All dies verhindert ein Ausschöpfen der möglichen Neubauzahlen und ist gerade in der jetzigen Situation eines zu knappen Wohnungsmarktes kritisch“, so Stefan Siebert.

Betriebsergebnis über Erwartung

Leicht steigende Zinserträge, Neuerungen im Tarifangebot und konsequentes Kostenmanagement zahlen positiv auf das Betriebsergebnis des vergangenen Jahres ein. Dieses liegt mit voraussichtlich 29,5 Mio. Euro deutlich über den Erwartungen.

„In den vergangenen Jahren haben wir erhebliche Investitionen in die Weiterentwicklung sowohl unserer betrieblichen als auch vertrieblichen Prozesse sowie die Digitalisierung getätigt“, erklärt Stefan Siebert. Ende 2022 waren 876 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (686 nach MAK, d. h. umgerechnet auf Vollzeit) bei der LBS Südwest beschäftigt. Knapp drei Viertel davon nehmen mittlerweile am mobilen Arbeiten teil, das bedeutet, sie können knapp die Hälfte der Arbeitszeit außerhalb des eigenen Büros durchführen.

„Schon heute spielen die Digitalisierung und effiziente Prozesse bei der LBS Südwest mit drei Standorten in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz eine große Rolle. Der geplante Zusammenschluss mit der LBS Bayern zur LBS Süd unterstreicht deren Bedeutung einmal mehr“, betont der LBS-Chef.

Ausblick

Der Wohnungsmarkt in Deutschland steht vor zwei großen Herausforderungen: Ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den Gebäudebestand energetisch zu ertüchtigen. Dazu sind über das Eigenkapital der Eigentümer hinaus enorme finanzielle Mittel erforderlich, die sowohl vom Staat wie von der privaten Kreditwirtschaft kommen müssen. Teil der Lösung sind – gerade wenn der Zins wieder zu einem ernstzunehmenden Faktor wird – das Bausparen und die Bausparkassen.

Mit der fusionierten LBS im Süden wird die mit Abstand größte Landesbausparkasse in Deutschland entstehen – mit großem Geschäftspotenzial. In Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz leben rund 28 Mio. Menschen, die drei Bundesländer stellen 38 Prozent des deutschen Bruttoinlandsprodukts. „Das Marktpotenzial einer künftigen LBS Süd ist groß, aber auch die regulatorischen Anforderungen sind es. So wird das fusionierte Institut unter die Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) gestellt – ein Novum, sowohl für die Landesbausparkassen als auch für die EZB“, stellt Siebert fest.

Über die LBS Landesbausparkasse Südwest

Die LBS Südwest ist die Bausparkasse der Sparkassen in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz. Mit einer vorläufigen Bilanzsumme von knapp 22 Milliarden Euro im Jahr 2022 ist sie die größte Landesbausparkasse in Deutschland. Das Prinzip der Nachhaltigkeit ist Basis der Geschäftstätigkeit der LBS Südwest. Sie ist nahezu ausschließlich im Bereich der privaten Wohnbaufinanzierung tätig. Kerngeschäftsfelder sind das Bausparen und die Baufinanzierung, ergänzt um weitere Dienstleistungen rund um die Immobilie. Rund 1,53 Millionen Kundinnen und Kunden mit einer Gesamtbausparsumme von über 85 Milliarden Euro machen sie zur Marktführerin in ihrem Geschäftsgebiet. Die LBS Südwest beschäftigt knapp 900 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Innendienst. Hinzu kommen annähernd 600 Beraterinnen und Berater im Außendienst.

Weitere Informationen

Kathrin Hartwig
LBS Landesbausparkasse Südwest
Telefon: + 49 711 183-2377
E-Mail: Kathrin.Hartwig@LBS-SW.de

Albrecht Luz
LBS Landesbausparkasse Südwest
Telefon: + 49 711 183-2383
E-Mail: Albrecht.Luz@LBS-SW.de

Mehr über die Landesbausparkasse Südwest finden Sie unter www.LBS-SW.de im Internet.
Presstexte und Bilder finden Sie unter www.LBS.de/presse-sw