

Bausparkassen

LBS West und LBS Rheinland-Pfalz überzeugen im Neugeschäft

Von Aachen bis Speyer bleibt Bausparen beliebt. Das zeigen die Zahlen der LBS Westdeutschen Landesbausparkasse in Münster ebenso wie die der LBS Landesbausparkasse Rheinland-Pfalz in Mainz. Demnach liegen die Neuabschlüsse auch für 2007 auf dem hohen Niveau der vergangenen fünf Jahre. Doch bei aller Feierlaune für die Bausparkassen warnt der Vorstandsvorsitzende der LBS West, Christian Badde, vor zu viel Optimismus, denn die politischen Rahmenbedingungen für den Wohnungserwerb seien alles andere als gut.

„Besorgniserregend ist der vehemente Rückgang im selbstgenutzten Wohnungsbau. Hier hinterlässt der Wegfall der Eigenheimzulage tiefere Spuren als von Vielen prognostiziert“, beklagt er. So sanken die Fertigstellungen zwischen 2006 und 2007 deutschlandweit von 248 000 auf schätzungsweise 225 000 Einheiten, wobei selbst der bislang für seine Stabilität bekannte Ein- und Zweifamilienhausbau mit nur 130 000 Wohnungen einen historischen Tiefstand erreicht hat. Bis zum Jahr 2009 geht die LBS von einem weiteren Rückgang der gesamten Fertigstellungen auf 190 000 Wohneinheiten aus, von denen 105 000 auf Ein- und Zweifamilienhäusern entfallen werden.

Angesichts dieser Zahlen rechnet der rheinland-pfälzische LBS-Vorstandsvor-

sitzende Max Aigner mit anziehenden Mieten und steigenden Hauspreisen. „Aus diesen Gründen ist es unumgänglich, die auf Tiefstniveau dümpelnde Wohnungsbauproduktion zu forcieren und die Eigeninitiative zur Schaffung von Wohneigentum zu stärken“, fordert er. Daher würden die Fortschritte bei der Integration des selbstgenutzten Wohneigentums in die geförderte private Altersvorsorge begrüßt. Allerdings mahnt Badde, die Motivation zur Wohneigentumsbildung nicht durch ein kompliziertes Regelwerk zu schwächen.

Die angedachte Beschränkung, nur 75 Prozent der in den Riester-Anlagen angesparten Mittel als Eigenkapital für den Immobilienerwerb einsetzen zu können, ist aus Sicht der Landesbausparkassen kontraproduktiv, weil sie den Kreditbedarf erhöht. Hinzu kommt, dass diese Regelung für das Bausparen systemfremd wäre. Weiterhin Diskussionsbedarf melden die Landesbausparkassen in Mainz und Münster bei der nachgelagerten Besteuerung an, weil sie denjenigen, die mit Riesterförderung ihr Eigenheim erwerben, nur schwer zu erklären sei.

Zwar begrüßen die beiden Institute den Erhalt der Wohnungsbauprämie, doch kritisieren sie das Ansinnen, die siebenjährige Sperrfrist für die prämienschädliche Verwendung aufzuheben.

Gerade für junge Leute, auf die bei der LBS West und der LBS Rheinland-Pfalz etwa 15 bis 17 Prozent der jährlichen Neuabschlüsse entfallen, würde ein unbegrenzter Zwang zur wohnwirtschaftlichen Verwendung eine erhebliche psychologische Hemmschwelle darstellen. Im schlimmsten Fall fielen bei der LBS West nach bisherigen Berechnungen etwa vier Prozent des gesamten Neugeschäfts weg.

Dass die LBS in Nordrhein-Westfalen und in Rheinland-Pfalz ansehnliche Ergebnisse einfuhr, wird von beiden Häusern mit den leicht anziehenden Hypothekenzinsen begründet. Diese erhöhen die Attraktivität von Bauspardarlehen, was sich seit Jahresfrist sowohl im Neugeschäft als auch bei der Inanspruchnahme von kollektiven und außerkollektiven Darlehen bemerkbar macht.

Dagegen habe die mögliche Änderung der Wohnungsbauförderung den Absatz von Bausparprodukten nicht zusätzlich befeuert, beteuern die beiden Institute. Darüber sei man weder in Münster noch in Mainz unglücklich, weil Vorzieheffekte stets auf Kosten der Folgeperiode gehen. Dabei wäre es ein Leichtes gewesen, die drohende Ausdehnung der Zweckbindung bei der Wohnungsbauprämie für die Neukundengewinnung zu nutzen, wie dies eine andere große LBS getan haben soll.

Geschäftsentwicklung der Landesbausparkassen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz

	LBS West			LBS Rheinland-Pfalz		
	2007	2006	Veränderung	2007	2006	Veränderung
	in Milliarden Euro		in Prozent	in Milliarden Euro		in Prozent
Bruttoneugeschäft	9,500	9,700	- 2,8	1,858	1,804	3,0
Nettoneugeschäft	8,600	9,000	- 4,5	1,800	1,700	2,2
Geldeingang	2,600	2,700	- 4,6	0,742	0,765	- 3,0
davon Sparbeiträge*	1,800	1,800	-1,9	0,536	0,529	1,3
davon Zinsen und Tilgungen	0,600	0,700	- 12,4	0,206	0,236	- 12,9
Auszahlungen	4,400	4,400	- 0,8	0,860	0,778	10,5
davon aus Guthaben und Bauspardarlehen	2,000	1,700	13,2	0,725	0,573	26,6
davon Vor- und Zwischenfinanzierungen	2,400	2,700	- 9,8	0,135	0,206	- 34,2
Zuteilungen	3,200	3,100	5,5	1,111	0,955	16,4
Einlagenbestand	8,300	8,100	2,3	2,326	2,439	- 4,6
Darlehens- und Kreditbestand	4,500	4,700	- 4,2	1,626	1,677	- 3,0
Engelöster Vertragsbestand	59,000	58,000	1,8	12,700	13,000	- 1,7

Quellen: LBS West, LBS Rheinland-Pfalz, * bei LBS West: inklusive vermögenswirksamer Leistungen, ohne Zinsen; bei LBS RP: inklusive Wohnungsbauprämie und vermögenswirksame Leistungen

Freilich konnte weder in Mainz noch in Münster ausgeschlossen werden, dass der Vertrieb nicht hier und dort doch die politische Diskussion in Berlin aufmerksam verfolgt hat und für seine Verkaufargumentation zu nutzen wusste. Bei der LBS West verzeichnete zwar das Jahresendgeschäft gegenüber 2006 einen Zuwachs im zweistelligen Prozentbereich, doch will man dort lediglich zugeben, nicht mehr als zehn Prozent dieser Neuabschlüsse seien zustande gekommen, weil im Verkaufsgespräch auf die mögliche Änderung der Wohnungsbauprämie hingewiesen wurde.

LBS West will 50 Prozent Marktanteil

Als größtes Institut in der Gruppe der Landesbausparkassen schloss die LBS West im vergangenen Jahr rund 403 000 Bausparverträge über eine Bausparsumme von 9,5 Milliarden Euro neu ab. Damit lag sie zwar beim Volumen um 2,8 Prozent unter dem Vorjahr, doch scheint sich die Bausparkasse damit noch besser als der Gesamtmarkt geschlagen zu haben. So geht die LBS davon aus, dass der Marktanteil in Nordrhein-Westfalen gemessen an der Bausparsumme um 1,2 Prozentpunkte auf 45,2 Prozent ausgebaut wurde. In den kommenden Jahren soll die 50-Prozent-Markte erschafft werden.

Im eingelösten Neugeschäft blieb das Institut dagegen mit 366 000 Verträgen um 5,1 Prozent und einer Bausparsumme von 8,6 Milliarden Euro um 4,5 Prozent hinter dem Vorjahr zurück. Mit diesen Zahlen sieht sich die LBS West nicht nur als Nummer drei im gesamtdeutschen Bausparmarkt, sondern setzt nach eigenem Bekunden bereits zum Überholen des BHW an. „Wir haben den Blinker bereits gesetzt“, frohlockte Vertriebsvorstand Gerhard Schlangen, der sich allerdings beeilte hinzuzufügen, dass der Vertrieb angehalten sei, bedarfsorientiert zu verkaufen und keine überhöhten Bausparsummen abzuschließen.

Er sieht vor allem die Umstellung auf zinsgünstige Darlehenstarife als wichtigsten Grund für die Stabilität des Neugeschäfts. Denn dadurch sei es gelungen, die Verluste der reinen Renditesparer durch zusätzliche finanzierungsaffine

Bausparer zu kompensieren und den Absatz auf dem hohem Niveau zu halten, das sich nach dem Auslaufen der Eigenheimzulage in den Jahren 2005 und 2006 einstellte. So nahm der Anteil der Finanzierertarife zwischen 2002 und 2007 von 63 auf 81 Prozent zu.

Vermittelt wurden die neuen LBS-Bausparverträge in Nordrhein-Westfalen je zur Hälfte vom eigenen Außendienst mit seinen rund 1 000 Beratern in 235 Kundencentern und den 110 Sparkassen im Geschäftsgebiet, wo in etwa 2 700 Filialen insgesamt zirka 20 000 Kundenberater Bausparverträge vermitteln. Dabei erreicht die LBS unter denbausparenden Sparkassenkunden im bevölkerungsreichsten Bundesland einen Marktanteil von 68 Prozent, während bei denbausparenden Nicht-Sparkassen-Kunden die LBS allein durch ihren eigenen Außendienst einen Marktanteil von 28 Prozent erreicht.

Insgesamt wurden aus Guthaben und Bauspardarlehen 2,0 (1,7) Milliarden Euro ausgezahlt (plus 13,2 Prozent). Hier macht sich noch der hohe Anteil der Darlehensverzichter von rund 50 Prozent bemerkbar, die noch Altverträge mit relativ unattraktiven Darlehenszinsen besaßen. Außerkollektive Kredite zahlte die Bausparkasse in Höhe von 2,4 (2,7) Milliarden Euro aus (minus 9,8 Prozent). Somit blieben die gesamten Auszahlungen mit 4,4 Milliarden Euro auf Vorjahresniveau.

LBS Rheinland-Pfalz: gegen den Trend

Als „überaus zufriedenstellend“ bezeichnete Aigner den Bausparjahrgang 2007 für die LBS in Rheinland-Pfalz. Obwohl die Zahl der neu abgeschlossenen Bausparverträge mit rund 60 600 (2006: 64 700) um 6,4 Prozent unter dem Vorjahresniveau lag, so stieg doch die dabei vermittelte Bruttobausparsumme entgegen dem allgemein rückläufigen Trend im Bausparmarkt um beachtliche drei Prozent. Auch bei den eingelösten Verträgen nahm die Bausparsumme um 2,2 Prozent auf knapp 1,8 (1,7) Milliarden Euro zu. Damit sieht sich das Institut nicht nur als Marktführer in Rheinland-Pfalz, sondern im Jahr 2007 sogar als Branchenprimus.

Beflügelt wurde das Neugeschäft vor allem durch das höhere Zinsniveau, das es dem Vertrieb leichter gemacht habe, für die Eigenheimfinanzierung mittels Bausparen zu argumentieren. Dabei sei es von Vorteil, dass die LBS ihr Tarifangebot klar auf finanzierungsorientiert ausgerichtet habe. Finanzierertarife machten 2007 rund 78 Prozent des gesamten Abschlussvolumens aus. Dies erhöhte auch die durchschnittliche Bausparsumme um zehn Prozent auf rund 30 600 (27 900) Euro. Hinzu kam, dass die Sparkassen noch mehr ihrer vermittelten Hypotheken mit Bausparverträgen unterlegten. Dies führte der Vorstand unter anderem auf verstärkte Schulungen der LBS in den Sparkassen zurück. Insgesamt hatten die rheinland-pfälzischen Sparkassen im vergangenen Jahr einen Vermittlungsanteil von mehr als 75 Prozent.

Zur Auszahlung kamen insgesamt 860 (778) Millionen Euro, was einem Wachstum um 10,5 Prozent entspricht. Davon entfielen 725 (573) Millionen Euro (plus 26,6 Prozent) auf Bausparguthaben und -darlehen. Darin enthalten sind Kündigungen, bei denen das Bauspardarlehen nicht angenommen wurde, in Höhe von 156 Millionen Euro. Bewilligt wurden Bauspardarlehen (ohne Guthabenanteil gerechnet) in Höhe von 119 (79) Millionen Euro (plus 51 Prozent), von denen 114 Millionen Euro im Jahr 2007 auch tatsächlich ausgezahlt wurden. Die verbleibenden 456 (367) Millionen Euro (plus 24,4 Prozent) betreffen neu zugeleitete Bausparverträge, wo Guthaben und Darlehen noch nicht abgerufen wurden, die aber bereits den Auszahlungen zugerechnet werden. Darüber hinaus wurden außerkollektive Kredite in Höhe von 135 (206) Millionen Euro vergeben (minus 34,2 Prozent).

Aufgrund der engen Kooperation der LBS Rheinland-Pfalz im Back-Office mit der Muttergesellschaft LBS Baden-Württemberg, Stuttgart, wurden die Prozesse relativ schlank gehalten. Seit Ende 2007 wurde zudem die Online-Direkterfassung von Bausparverträgen am Point-of-Sale in den Sparkassen eingeführt. Nachdem 2006 aufgrund von belastenden Sonderwirkungen aus der Umstellung der Pensionsvorsorge nur ein Jahresüberschuss von etwa neun Millionen Euro ausgewiesen wurde, werden für 2007 voraussichtlich wieder 15 Millionen Euro erzielt, gab LBS-Vorstand Gerhard Göllner bekannt. (Red.)