

23. Februar 2022

Geschäftsentwicklung 2021

LBS Südwest baut Marktstellung aus

Stabiles Neugeschäft im zweiten Corona-Jahr / Kreditvolumen erreicht Höchststand / Vier Milliarden Euro für den Wohnungsbau / Privater Wohneigentumserwerb wird zur Herausforderung

Die LBS Landesbausparkasse Südwest kann trotz herausfordernder Rahmenbedingungen auf ein gutes Bausparjahr 2021 zurückblicken. Mit einer Bausparsumme von 8,73 Mrd. Euro hat sich das Bruttoneugeschäft im Vergleich zur Branche überdurchschnittlich entwickelt. Die LBS Südwest konnte die führende Marktstellung in ihrem Geschäftsgebiet Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz auf knapp 41 Prozent ausbauen. Im Kreditgeschäft wurde mit Kreditzusagen in Höhe von 1,95 Mrd. Euro der Rekordwert des Vorjahres noch einmal übertroffen.

Seit mittlerweile zwei Jahren begleitet uns die Corona-Pandemie mit ihren Auswirkungen und stellt die Menschen in praktisch allen Lebensbereichen vor große Herausforderungen – sowohl im privaten als auch im beruflichen Alltag. „Die LBS Südwest ist bisher gut durch diese Krise gekommen. Der Wunsch vieler Menschen nach den eigenen vier Wänden ist unverändert groß. Dieses Ziel zu erreichen, ist allerdings nicht leichter geworden. Die Objekte sind vielerorts knapp, die Preise hoch und damit auch die Anforderungen an das benötigte Eigenkapital. Gerade vor dem Hintergrund leicht steigender Zinsen tritt langfristige Zinssicherheit in der Finanzierung wieder stärker in den Vordergrund. Und genau das bietet Bausparen“, erklärt Stefan Siebert, Vorstandsvorsitzender der LBS Südwest.

Vertriebe arbeiten Hand in Hand

Ein entscheidender Erfolgsfaktor für die im Vergleich zur Branche überdurchschnittliche Entwicklung des Bausparneugeschäfts ist das gute Zusammenspiel der Vertriebslinien Sparkassen/BW-Bank sowie LBS-Außendienst. Knapp 40 Prozent des Neugeschäfts wurde von den Sparkassen/der BW-Bank in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz vermittelt, etwa ein Drittel vom LBS-Außendienst. Ein weiteres Viertel entfällt auf das Gemeinschaftsgeschäft, bei dem die LBS-Handelsvertreter gemeinsam mit den Sparkassen tätig sind.

Kreditgeschäft erneut mit Zuwachs

Insgesamt 1,95 Mrd. Euro sagte die LBS ihren Kundinnen und Kunden im vergangenen Jahr für Sofort- und Zwischenfinanzierungen sowie für Bauspardarlehen zu. Die Summe der Kreditauszahlungen betrug 1,78 Mrd. Euro. Der Bestand an Baudarlehen erhöhte sich auf 11,5 Mrd. Euro, ein Wachstum von 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Einschließlich der durch Bauspardarlehen abgelösten Kredite und der ausgegebenen Sparguthaben stellte die LBS ihren Kunden im vergangenen Jahr sogar über vier Milliarden Euro zur Verfügung, die überwiegend in die eigene Wohnimmobilie investiert wurden. Zusätzlich vermittelte der LBS-Außendienst an die Sparkassen ein Baukreditvolumen von über 1,63 Mrd. Euro, ein Plus von 22,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. „Das ist ein bemerkenswertes Ergebnis und Ausdruck der engen Zusammenarbeit in der Sparkassen-Finanzgruppe auch im privaten Immobilienfinanzierungsmarkt. Die LBS Südwest zeigt sich damit einmal mehr als verlässlicher Partner und Erfolgsfaktor in diesem wichtigen Geschäftsfeld“, sagt Uwe Wöhlert, der stellvertretende Vorstandsvorsitzende der LBS Südwest.

Der Blick auf den Verwendungszweck des Kreditneugeschäfts zeigt, dass mit rund 60 Prozent der überwiegende Teil der zugesagten Kreditsummen in den Erwerb von Wohneigentum fließt. Der andere Teil der Kredite wird für Modernisierungen sowie für die Entschuldung verwendet, also für die Ablösung teurerer Altkredite.

Neuer Tarif für Finanzierer

Die Zinsen sind in den letzten Monaten bereits spürbar gestiegen. Viele Experten gehen aktuell davon aus, dass sich diese Entwicklung im Jahresverlauf 2022 erst einmal fortsetzt.

Mit dem Bauspartarif LangzeitPlus Spezial hat die LBS im Juli vergangenen Jahres ein neues Angebot eingeführt, das in Kombination mit einer Vorfinanzierung langfristige Zinssicherungen von knapp 30 Jahren bei etwa gleichbleibenden monatlichen Raten ermöglicht. Die Kunden schätzen diese Verlässlichkeit bei der Finanzierung der wohl größten privaten Investition ihres Lebens. Im zweiten Halbjahr 2021 macht der neue Tarif mit einem Volumen von 925 Mio. Euro bereits gut ein Fünftel der vermittelten Neugeschäftssumme aus. Die durchschnittliche Bausparsumme in dieser Variante liegt bei über 200.000 Euro.

„Auch über alle Tarife hinweg ist spürbar, dass der Bausparvertrag einen festen Platz in der privaten Immobilienfinanzierung hat. Die durchschnittliche Bausparsumme ist noch einmal deutlich gestiegen und liegt 2021 bei rund 71.000 Euro (2020: 64.000 Euro). Dieser Trend setzt sich auch 2022 fort. Im Januar lag die durchschnittliche Bausparsumme bei über 90.000 Euro“, erläutert Vertriebsvorstand Dr. Jörg Leitolf.

Sicheres Zuhause in unsicheren Zeiten gefragt

Die Vorzüge der eigenen vier Wände haben sich im Corona-Lockdown auf vielfältige Weise gezeigt: Wohneigentum bietet eher als eine Mietwohnung die Chance auf ein eigenes Zimmer für jedes Kind, ein Arbeitszimmer für die Eltern sowie Platz zum Entspannen im eigenen Garten oder auf dem Balkon.

Die Immobilienmärkte in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz präsentierten sich auch 2021 dementsprechend stark. Die LBS Immobilien GmbH Südwest hat im vergangenen Jahr 3.413 Objekte im Wert von insgesamt über einer Milliarde Euro vermittelt. Bei einem Großteil dieser Immobilien handelt es sich um Objekte aus dem Bestand.

„Gerade in unsicheren Zeiten sehnen sich viele Menschen nach einem sicheren Zuhause und einer stabilen Geldanlage – die eigene Immobilie kombiniert beides“, stellt Stefan Siebert fest. Deutschlandweit wurden laut Statistischem Bundesamt von Januar bis November vergangenen Jahres rund 341.000 Wohnungen genehmigt. Das ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum zwar ein kleines Plus von 2,8 Prozent, reicht aber bei Weitem nicht aus, um die ungebremste Nachfrage zu decken.

Wohneigentumserwerb wird schwieriger

Trotz Rekordzahlen bei den Baufinanzierungen und bei den Immobilienvermittlungen stagniert der Anteil der Deutschen, der in den eigenen vier Wänden wohnt. 2020 lebte laut der Statistikbehörde Eurostat nicht einmal jeder zweite Haushalt im eigenen Zuhause – die geringste Wohneigentumsquote in der EU. „Trotz niedriger Zinsen in den vergangenen Jahren haben sich die Rahmenbedingungen insbesondere für Ersterwerber von Wohneigentum deutlich verschlechtert. Die niedrigen Zinsen helfen zwar bei der Finanzierung, die Preise und damit die Eigenkapitalanforderungen sind teils aber so stark gestiegen, dass die Einstiegshürde ins Wohneigentum für viele Menschen zu hoch geworden ist“, sagt Uwe Wöhlert und warnt hier vor

einer ungunstigen Entwicklung insbesondere mit Blick auf die jüngeren, in der Regel noch nicht sehr eigenkapitalstarken Erwerberschichten.

Es ist nicht mehr allein die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, die – in den vergangenen Jahren von der Zinspolitik der Zentralbanken getrieben – wesentlich für die Preissteigerungen verantwortlich ist, weil sie auf ein zu geringes Angebot und Neubausvolumen trifft. Hinzu kommen immer mehr weitere Faktoren, die den Wohneigentumserwerb schwieriger machen: zu knappes Bauland gerade in den gefragten Städten und ihrem Umland, steigende Nebenkosten, höhere Preise bei Baumaterialien und Handwerkern sowie nicht zuletzt steigende gesetzliche Anforderungen an die energetische Ausstattung von Neu- und Bestandsimmobilien.

Seit einigen Monaten zeichnet sich zudem ab, dass die Zeit der Rekordtiefstände bei den Zinsen zu Ende geht. Der Anstieg verläuft bisher moderat und auf insgesamt sehr niedrigem Niveau. „Wir spüren aber durch eine erhöhte Anzahl an Kreditanfragen, dass die Entwicklung der Kapitalmärkte unsere Kunden beschäftigt und sie großes Interesse haben, sich die gegenwärtig noch günstigen Zinsen langfristig zu sichern“, sagt Uwe Wöhlert.

Auch die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) geplante Einführung eines Kapitalpuffers für systemische Risiken für Wohnimmobilien in Höhe von zwei Prozent trägt nicht zur Entspannung der Situation bei. Durch diese zusätzlichen Eigenkapitalanforderungen verteuern sich Immobilienfinanzierungen weiter. „Die LBS Südwest unterstützt breite Bevölkerungsschichten bei der Finanzierung ihrer eigenen Immobilie. Gerade mit Blick auf diese Normalverdiener und Ersterwerber halten wir die Maßnahme für kontraproduktiv“, erklärt Siebert.

Hochwasserkatastrophe in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen

Ein Schwerpunkt der Flutkatastrophe des vergangenen Sommers lag in Rheinland-Pfalz und damit im Geschäftsgebiet der LBS Südwest. Neben zwei eigenen Beratungsstellen, wo es glücklicherweise bei Sachschäden geblieben ist, waren auch über 100 Kundinnen und Kunden der LBS betroffen. Gemeinsam mit dem eigenen Außendienst vor Ort konnte die LBS für viele der Geschädigten individuelle und unbürokratische Hilfe anbieten. Darüber hinaus hat sich die LBS Südwest im Rahmen der Sparkassen-Finanzgruppe mit Spenden an der Hilfsaktion für die betroffenen Menschen beteiligt.

Betriebsergebnis stabil

Für 2021 beläuft sich das Betriebsergebnis der LBS Südwest mit ca. 22 Mio. Euro in etwa auf Vorjahreshöhe. Herausforderungen wie niedrige Marktzinsen oder die andauernden Corona-Beschränkungen wurden gut verkraftet.

„Rückläufige Zinserträge begleiten uns seit Jahren und erfordern ein konsequentes Management der Sach- und Personalkosten. Das schaffen wir mit einer stetigen Weiterentwicklung und Optimierung unserer betrieblichen und vertrieblichen Prozesse, zum Beispiel im Bereich der Digitalisierung“, sagt Stefan Siebert. Ende 2021 beschäftigte die LBS Südwest 910 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (711 nach MAK, d. h. umgerechnet auf Vollzeitstellen; Vorjahr 740 MAK). Das laufende Altersteilzeitprogramm wurde gut angenommen.

Pandemieauswirkungen zeigten sich neben den zahlreichen Maßnahmen zur Ansteckungsvermeidung und Hygiene insbesondere in den veränderten Kontakten mit Kunden und Vertriebspartnern. „Hier hat die LBS Südwest mit vielfältigen Anpassungen schnell reagiert – von der Umgestaltung unserer Beratungsstellen bis zu digitalen Beratungsangeboten. Dennoch hoffen wir darauf, in absehbarer Zeit wieder zu unkomplizierten und persönlichen Kontakten und Beratungen zurückkehren zu können“, so Vertriebsvorstand Dr. Leitolf.

Klimaschutz und Gebäudebestand

Der fortschreitende Klimawandel stellt auch Immobilieneigentümer und alle, die es werden wollen vor große Herausforderungen. Bis 2045 sollen die CO₂-Emissionen aus dem Gebäudebestand auf Null sinken. „Die Anforderungen der Bundesregierung an die Energiewende im Gebäudesektor erfordern entschlossenes Handeln und hohe Investitionen in den kommenden Jahren. Das gilt für den Neubau, ganz besonders aber im Bereich der Bestandsimmobilien“, sagt Stefan Siebert.

Knapp 70 Prozent des deutschen Wohnungsbestandes wurde vor 1978, also vor der ersten Wärmeschutzverordnung, errichtet. Viele der Immobilien sind unsaniert, der energetische Standard ist entsprechend veraltet. Hier wartet mit Blick auf 2045 eine große Aufgabe zur Erreichung der Klimaneutralität. Zudem werden Eigentümer künftig erheblich umfangreichere Daten über den energetischen Zustand ihrer Immobilie bereitstellen müssen. „Von Energieausweisen bis Verbrauchszahlen reicht hier ein weites Feld, das bisher kaum flächendeckend erfasst wird. Auch die Kreditinstitute müssen sich mit ihren EDV-Systemen darauf erst einmal einstellen“, so der LBS-Chef.

Staatliche Wohnbauförderung bleibt wichtig

Angesichts dieser Situation begrüßt die LBS Südwest die gerade zugesagte Fortführung der Bundesförderung für effiziente Gebäude. „Es gibt gute Gründe für eine Neuaufstellung der Förderung. Angesichts der gesellschaftlichen Bedeutung des Themas Energieeffizienz vor allem im Gebäudebestand ist es aber wichtig, den Menschen, die Wohneigentum erwerben möchten, eine verlässliche und substanzielle Unterstützung an die Hand zu geben“, betont Stefan Siebert.

Ebenfalls noch unklar ist, wohin die Reise der geförderten Altersvorsorge geht. Die Riester-Förderung insgesamt und damit auch der aus LBS-Sicht nach wie vor sinnvolle Wohn-Riester steht auf dem Prüfstand. Uwe Wöhlert betont: „Der Wunsch vieler Menschen nach den eigenen Wänden ist groß und wurde durch die Pandemie noch verstärkt, deshalb darf privates Wohneigentum nicht geschwächt aus der Reform hervorgehen. Schließlich sind die eigenen vier Wände eine ebenso beliebte wie gute Möglichkeit, das verfügbare Einkommen im Alter durch Mietersparnis aufzubessern.“

Die LBS Südwest unterstützt deshalb gemeinsam mit den anderen deutschen Bausparkassen den politischen Dialog zur Neugestaltung der Förderungen und setzt sich für den Erhalt des Wohn-Riesters ein.

Ausblick

„Auf der Basis der klimapolitischen Ziele von EU und Bundesregierung sehen wir in den kommenden Jahren gute Marktchancen für die LBS Südwest“, sagt Stefan Siebert. Energetische Maßnahmen werden in der Regel in den Rahmen der altersgemäßen Renovierungen und Modernisierungen integriert. Diese sind vorhersehbar und planbar – und eignen sich damit fast ideal zur Umsetzung mit einem Bausparvertrag.

Mit steigenden Zinsen sieht die LBS Südwest auch wieder Entspannung mit Blick auf das eigene Betriebsergebnis. „Wir gehen aktuell davon aus, dass wir ab dem kommenden Jahr mit steigenden Erträgen rechnen können“, so Siebert.

Das neue Geschäftsjahr 2022 zeigt sich im bisherigen Verlauf sehr erfreulich. Das gilt sowohl für das Bauspar- als auch für das Kreditgeschäft. Bereits mit dem Jahresausklang 2021 war zu spüren, dass die Zinskurve allmählich nach oben steigt. Die Grundmechanik des Bausparens mit seinen zwei Phasen greift dann umso stärker. Das Ansparen mit staatlicher Förderung verstärkt die Spardisziplin und den Aufbau von Eigenkapital. Das langfristig festgeschriebene Bauspardarlehen zu den günstigen Konditionen von heute bringt Verlässlichkeit, Sicherheit und Flexibilität in die private Immobilienfinanzierung.

Über die LBS Landesbausparkasse Südwest

Die LBS Südwest ist die Bausparkasse der Sparkassen in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz. Mit einer vorläufigen Bilanzsumme von 21,5 Milliarden Euro im Jahr 2021 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. Knapp 1,6 Millionen Kunden mit einer Gesamtbausparsumme von über 82 Milliarden Euro machen sie zur Marktführerin in ihrem Geschäftsgebiet. Die LBS Südwest beschäftigt rund 900 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Innendienst. Hinzu kommen 600 Beraterinnen und Berater im Außendienst.

Weitere Informationen

Kathrin Hartwig
LBS Landesbausparkasse Südwest
Telefon: 0711 183-2377
E-Mail: Kathrin.Hartwig@LBS-SW.de

Albrecht Luz
LBS Landesbausparkasse Südwest
Telefon: 0711 183-383
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