

## Unternehmen und Märkte

### LBS Bayern mit Rekordaussichten

Wenn in diesen Tagen die Bausparkassen ihre diesjährigen Neuabschlüsse zusammenzählen, dann dürften sich viele Institute freuen. Denn die Zahlen sind häufig deutlich besser als in den Vorjahren.

„Bausparen gilt als sicherer Hafen – gerade in einem psychologischen Umfeld, das die Finanzkrise noch nicht überwunden hat und nun vom Ringen um die Euro-Stabilisierung geprägt wird“, konstatiert Franz Wirnhier, der Sprecher der Geschäftsleitung der LBS Bayerische Landesbausparkasse.

Traditionell stellt sein Haus schon im Dezember die geschätzten Neugeschäftszahlen für das Gesamtjahr vor. Demnach steuert die mit 1,5 Millionen Kunden größte Bausparkasse im Freistaat auf das höchste Abschlussvolumen in ihrer gut 80-jährigen Unternehmensgeschichte zu: Bereits Ende November 2010 überstieg die Bausparsumme der Neuabschlüsse mit 7,2 Milliarden Euro den Wert des gesamten Vorjahres von 6,9 Milliarden Euro. Bis Ende Dezember würden rund 227 000 Verträge mit einer Bausparsumme von 7,8 Milliarden Euro abgeschlossen sein, sodass sich gegenüber 2009 ein Zuwachs um 11,4 Prozent bei der Stückzahl und 13,1 Prozent bei der Bausparsumme ergibt. Damit könnte sogar der bisherige Rekordwert von 7,76 Milliarden Euro aus dem Jahr 2003 eingestellt werden, als die Diskussion um den Erhalt der Wohnungsbauprämie und der Eigenheimzulage die Bausparnachfrage anheizte. Mit mehr als 80 Prozent entfiel der Großteil des Neugeschäftsvolumens auf die rund 70 Sparkassen im Freistaat, das restliche Fünftel vermittelten die rund 500 Außendienstmitarbeiter und LBS-Immobilien-Makler.

Als besonderes Vertriebsargument hat sich die staatliche Förderung durch Wohn-Riester erwiesen. In Bayern setzte die LBS im Jahr 2010 zwar mit rund 33 000 Riester-Bausparverträgen 5,9 Prozent weniger als im Vorjahr ab, dafür legte die Bausparsumme jedoch um 1,7 Prozent auf 1,44 Milliarden Euro zu. Damit machten die Altersvorsorgepolice 18,5 Prozent des Neugeschäftsvolumens aus. Mit 43 600 Euro lag die durchschnittliche Bausparsumme dieser Verträge sogar um acht Prozent über dem Vorjahreswert. Dass die durchschnittliche Bausparsumme des gesamten Neuge-

schäfts der LBS Bayern mit etwa 34 500 Euro um 24,4 Prozent über dem Wert für 2009 liegt, erklärt die Geschäftsleitung auch damit, „dass die meisten Abschlüsse entweder mit einer akuten Wohnungsbaufinanzierung verbunden oder auf eine spätere wohnwirtschaftliche Investition ausgerichtet sind“.

Reges Interesse habe es vor allem bei Vorfinanzierungskrediten gegeben. So hätten die bayerischen Sparkassen verstärkt LBS-Bausparverträge mit tilgungsfreien Hausbaurlehen kombiniert. Zwischen Januar und November 2010 erhöhte sich das Volumen der entsprechenden Sparkassendarlehen um 15,4 Prozent auf 1,9 Milliarden Euro. Gleichzeitig sanken die Zusagen von Bauspardarlehen um 4,3 Prozent auf 415,6 Millionen Euro, während zwischen Anfang Januar und Ende November 2010 die Zusagen von Vor- und Zwischenfinanzierungen um 17,5 Prozent auf 582,8 Millionen Euro zunahmen. Das Vermittlungsvolumen der Riester-Bausparverträge, die in Verbindung mit einer Immobilienfinanzierung stehen, erhöhten sich 2010 gegenüber dem Vorjahr um 45 Prozent auf rund 380 Millionen Euro.

Allerdings sind die Auszahlungen der Bauspardarlehen deutlich um 11,2 Prozent auf 645 Millionen Euro zurückgegangen. Nachdem die Auszahlung an Vor- und Zwischenfinanzierungen im Jahr 2009 um 30 Prozent auf 480 Millionen Euro gestiegen waren, nahmen sie 2010 nur noch moderat auf 485 Millionen Euro zu.

Doch während das Niedrigzinsniveau das Darlehensneugeschäft begünstigt, beeinträchtigt es die Ertragschancen der Bausparkassen, weil die Einlagen nur zu niedrigen Renditen angelegt werden können. Dies können die Erträge des erst anziehenden kollektiven und außerkollektiven Finanzierungsgeschäfts nicht vollständig kompensieren. So rechnet die LBS Bayern mit einem sinkenden Zinsüberschuss. Bei gleichzeitig steigenden Provisionsaufwendungen für das wachsende Neugeschäft wird ein Betriebsergebnis vor Risikovorsorge von etwa 40 Millionen Euro – nach 75,1 Millionen im vorangegangenen Jahr – erwartet. „Mehr ist in dieser Zinssituation nicht drin“, kommentiert Wirnhier.

Neue Wachstumsimpulse verspricht sich die Bausparkasse vom Modernisierungsmarkt. Das Marktforschungsinstitut GfK

schätzt, dass künftig in Bayern mehr als zehn Milliarden Euro für die Modernisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern investiert werden. Der Umfrage zufolge plant jeder fünfte Eigenheimbesitzer, in den kommenden drei Jahren entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Bereits heute sind mehr als die Hälfte der Finanzierungen der LBS Bayern Modernisierungen und Renovierungen. Um über 70 Prozent auf annähernd 720 Millionen Euro war die entsprechende Finanzierungssumme im Jahr 2009 angestiegen. 2010 ging die Zahl der von der Bausparkasse finanzierten Modernisierungen um acht Prozent auf 21 500 Maßnahmen zurück, die zusammen ein Volumen von rund 700 Millionen Euro – minus 2,8 Prozent – hatten. L.H.

### Pfandbrief bleibt 2011 Maß der Dinge

Die positiven Konjunkturaussichten für das neue Jahr lassen auch die Immobilienfinanzierer auf bessere Zeiten hoffen. So erwartet beispielsweise die Deutsche Hypothekbank (Actien-Gesellschaft), Hannover, wieder steigende Immobilieninvestitionen. Mehr als 20 Milliarden Euro könnten es demnach 2011 werden. Dabei dürften im nächsten Jahr neben Core-Immobilien auch wieder risikoreichere Objekte nachgefragt werden. Das liegt zum einen am Mangel an entsprechender Ware, um die es schon heute intensive Bieterwettbewerbe gibt. In der Folge dürften die Anfangsrenditen nach Einschätzung der Deutschen Hypo leicht zurückgehen, weil die Immobilienpreise schneller als die Mieten steigen. Dass sich die deutschen Immobilienmärkte so positiv entwickeln, schreibt die Pfandbriefbank im Wesentlichen dem verhältnismäßig geringen Leerstand, einer positiven Entwicklung im Einzelhandel, der geringen Arbeitslosigkeit und den stabilen Löhnen zu.

Allerdings werde weiterhin konservativ finanziert. Dabei bleibe der Pfandbrief der Maßstab. So seien im Verlauf der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise die Gründe für die Ausnahmestellung des deutschen Pfandbriefes wie die durch das Pfandbriefgesetz gewährleistete stabile und verlässliche Rechtssicherheit und Transparenz sowie einheitliche Qualitätsstandards immer stärker in den Vordergrund getreten. Die Bedeutung der gedeckten Refinanzierung werde demnach in den kommenden Jahren weiter zunehmen.