

Unternehmen und Märkte

LBS Ost: mehr Wohn-Riester gewünscht

Als gutes Ergebnis bezeichnete die LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG, Potsdam, ihre Neugeschäftszahlen im Jahr 2010. Rund 163 000 Bausparverträge über eine Summe von 3,312 Milliarden Euro wurden im Berichtszeitraum abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahresstand von etwa 159 000 Policen mit 3,101 Milliarden Euro bedeutet das einen Zuwachs um 2,5 Prozent in der Stückzahl und 6,8 Prozent in der Bausparsumme.

Dabei wurden die höchsten Zuwächse in Sachsen-Anhalt – 4,3 Prozent mehr Verträge, 8,1 Prozent Steigerung der Bausparsumme – und Brandenburg – 2,0 Prozent mehr Abschlüsse, plus 7,3 Prozent in der Summe – erzielt. Da die Bausparsumme stärker als die Zahl der neu abgeschlossenen Verträge zunahm, erhöhte sich die durchschnittliche Bausparsumme um 4,2 Prozent auf 20 333 Euro.

Rund 13 000 Verträge waren Wohn-Riester-Produkte. Damit entfallen neun Prozent der Neuabschlüsse auf die Eigenheimrente. Allerdings hält die Bausparkasse einen höheren Anteil für möglich, wenn die bürokratischen Hemmnisse abgebaut würden. Aktuell steht die Eigenheimrente der LBS Ost für 30 Prozent der Riesterabschlüsse der Sparkassen. Seit der Einführung von Wohn-Riester-Produkten im Jahr 2008 wurden bei der Bausparkasse rund 27 000 Altersvorsorgeverträge über eine Bausparsumme von 700 Millionen Euro abgeschlossen.

Durch vollständige Einzahlung der Abschlussgebühr eingelöst wurden 152 000 Verträge über eine Bausparsumme von 3,008 Milliarden Euro. Damit lag deren Zahl zwar um 3,5 Prozent unter dem Vorjahresstand von 157 000 Verträgen, doch liegt ihnen eine um 3,4 Prozent höhere Bausparsumme zugrunde. Erneut waren die ostdeutschen Sparkassen mit einem Vermittlungsanteil von mehr als 90 Prozent der mit Abstand wichtigste Vertriebskanal der LBS Ost, die ihren eigenen Außendienst eng in die Vertriebsarbeit der Sparkassen einbindet.

Zum Jahresultimo 2010 betreute die Bausparkasse 1,29 (2009: 1,31) Millionen Bausparverträge (minus 1,6 Prozent) mit einer Bausparsumme von 23,703 (23,399)

Milliarden Euro (plus 1,3 Prozent). Davon waren 1,233 (1,252) Millionen Policen über eine Summe von 22,39 (22,13) Milliarden Euro eingelöst. Zur Zuteilung kamen im Jahr 2010 brutto rund 94 100 Verträge. Das sind 3,8 Prozent beziehungsweise etwa 3 400 Policen mehr als 2009. Diese hatten eine Bausparsumme von 1,498 (1,497) Milliarden Euro.

Obwohl sich das Neugeschäft im vergangenen Jahr gut entwickelte, sank die Sparleistung der Bausparer um 3,8 Prozent von 931 auf 896 Millionen Euro. Dieser Rückgang konnte auch durch steigende Zinszahlungen von 106 (105) Millionen Euro und Wohnungsbauprämien in Höhe von 36 (30) Millionen Euro nicht vollständig kompensiert werden. So sank nach Einrechnung der vermögenswirksamen Leistungen von 98 (99) Millionen Euro der Spargeldeingang um 2,5 Prozent beziehungsweise 29 Millionen Euro auf 1,136 (1,165) Milliarden Euro. Der Einlagenbestand stieg dennoch um 3,9 Prozent auf 4,524 (4,356) Milliarden Euro.

Im Vergleich zum Vorjahr ging der Bestand an Baudarlehen geringfügig auf 1,1 Milliarden Euro zurück. Daran hatten Bauspardarlehen einen Anteil von 620 Millionen Euro. Insgesamt verwaltet die Bausparkasse im Bestand Finanzierungsleistungen in Höhe von 4,546 (2009: 4,526) Milliarden Euro, von denen gemeinsam mit den Sparkassen 3,449 (3,414) Milliarden Euro erfolgen. Die Bilanzsumme der LBS Ost nahm um 2,8 Prozent auf 4,792 (4,662) Milliarden Euro zu.

BHW: hohes Plus im Bruttoneugeschäft

Die zum Postbank-Konzern gehörende BHW Bausparkasse AG, Hameln, bezeichnet 2010 als Erfolgswort und macht dies an drei realisierten Zielen fest: Steigerung des Bausparneugeschäfts, Ausbau der Kreditzusagen und Verbesserung des Jahresergebnisses. Mit 12,8 Prozent wuchs das beantragte Bausparneugeschäft über dem Branchendurchschnitt von 10,9 Prozent auf 12,1 (2009: 10,8) Milliarden Euro. Dadurch stieg der Marktanteil von 11,3 auf 11,5 Prozent. Abgeschlossen wurden im Jahr 2010 insgesamt 356 203 Bausparverträge,

während es im Jahr davor 339 402 waren. Dabei setzte sich der Trend zu höheren Bausparsummen fort. Im Jahr 2010 wurden die Neuverträge durchschnittlich über eine Summe von 34 000 (31 700) Euro abgeschlossen – ein Plus von 7,3 Prozent. Eingelöst wurden rund 300 000 (333 000) Verträge über eine Bausparsumme von 9,594 (9,677) Milliarden Euro – minus 0,9 Prozent.

An Baufinanzierungen sagte die Bausparkasse ein Gesamtvolumen von 5,266 (2009: 5,608) Milliarden Euro zu. Das ist ein Rückgang um 6,1 Prozent. Dabei entfiel der Großteil auf das außerkollektive Geschäft, das um 3,4 Prozent von 3,262 auf 3,374 Milliarden Euro stieg. Allerdings gingen die Kreditverlängerungen auf ein Volumen von 688 (886) Millionen Euro zurück, während die Auszahlungen von Bauspardarlehen aus Zuteilungen mit 1,204 Milliarden Euro um 17,5 Prozent unter dem Vorjahresniveau von 1,460 Milliarden Euro blieben. Zugenommen hat vor allem die Finanzierung von energetischen Sanierungen. So stieg der Anteil dieser Modernisierungskredite an den Darlehensauszahlungen von 33 auf 37 Prozent.

Durch das kräftige Neugeschäftsplus einerseits und die hohe Akzeptanz des Bausparvertrags als Sparanlage andererseits erhöht sich die Bauspareinlagen von 16,114 auf 16,981 Milliarden Euro. Da sich gleichzeitig das Volumen der bestehenden Bauspardarlehen um 1,4 Prozent auf 3,713 (3,765) Milliarden Euro verringerte, sank der Anlagegrad, also das Verhältnis von Bauspardarlehen zu Bauspareinlagen, von 23,4 auf 21,9 Prozent. Trotz des höheren Neuabschlusses von Vor- und Zwischenfinanzierungen reduzierte sich deren Bestand auf 22,606 (23,076) Milliarden Euro. Sonstige Baudarlehen hatten per Jahresultimo ein Volumen von 5,396 (5,434) Milliarden Euro und Treuhandkredite nahmen auf 6,011 (5,912) Milliarden Euro zu.

Insgesamt verwaltete der Baufinanzierer 4,044 (4,119) Millionen Bausparverträge (minus 1,8 Prozent) mit einer Bausparsumme von 108,299 (106,609) Milliarden Euro (plus 1,6 Prozent). Die Bilanzsumme sank von 46,107 auf 44,909 Milliarden Euro.

Bezüglich ihrer Ertragslage vermeldete die Bausparkasse einen um 1,8 Prozent auf 424,6 Millionen Euro gesunkenen

Zinsüberschuss, nachdem im Vorjahr noch ein Saldo von 433 Millionen Euro gestanden hatte. Hierin spiegeln sich vor allem das anhaltend niedrige Zinsniveau und der hohe Margendruck in der privaten Baufinanzierung wider. Allerdings verbesserte sich das Provisionsergebnis auf minus 11,7 (minus 41,2) Millionen Euro.

Dem gegenüber standen um 9,9 Prozent verminderte Verwaltungsaufwendungen inklusive entsprechender Abschreibungen von 254,3 Millionen Euro. Ein Jahr zuvor betrug der Aufwand noch 282,3 Millionen Euro. Die Personalkosten sanken 2010 um 15,7 Prozent auf 122,8 (145,6) Millionen Euro und die Sachaufwendungen (einschließlich Abschreibungen) um 5,2 Millionen Euro auf 131,5 Millionen Euro. Vor Steuern und Gewinnabführung verbleibt damit ein um 28,8 Prozent gestiegenes Jahresergebnis von 48,8 (37,9) Millionen Euro.

Für 2011 ist die Bausparkasse durchaus optimistisch. Das Bausparen ist im Zuge der wieder steigenden Zinsen im Euro-Raum als Zinsgarant wiederentdeckt worden. Auch im Baufinanzierungsgeschäft eröffnen sich durch steigende Neubauszahlen und vor allem zunehmende Modernisierungs- und Renovierungsinvestitionen im Bestand Geschäftsmöglichkeiten für die Bausparkassen. Um die Kreditabwicklung über das Kreditcenter in Hameln zu verbessern, plant das Unternehmen, die Baufinanzierungstechnologie weiterzuentwickeln. L.H.

Höchste Rendite bei Industrieimmobilien

Volle Auftragsbücher in der Industrie und steigende Beschäftigung treiben gegenwärtig die Flächennachfrage und lassen auch den Immobilienmarkt am Aufschwung teilhaben. Dies zeichnete sich bereits im vergangenen Jahr ab, wie jetzt die Investment Property Databank (IPD) herausfand, die dazu 57 von institutionellen Investoren gehaltene Immobilienportfolios im Gesamtwert von 46 Milliarden Euro auswertete. So weist der Deutsche Immobilien Index DIX für das Jahr 2010 einen Total Return von 4,2 Prozent aus. Ein Jahr zuvor hatte er noch bei 2,9 Prozent gelegen.

Trotz dieses Renditeanstiegs bestätigen deutsche Immobilien damit ihren Ruf als weitgehend wertstabil, wie der internationale Vergleich zeigt. Zum Beispiel verzeichnete der britische Immobilienmarkt im vergangenen Jahr einen Renditeanstieg um 15,1 Prozent. In den Vereinigten Staaten waren es immerhin 14,2 Prozent Zuwachs. Beide Märkte verzeichneten in den zwei vorangegangenen Jahren allerdings auch einen deutlichen Abschwung.

Wesentlicher Renditetreiber waren die Mieten. Allerdings lag die Netto-Cash-Flow-Rendite, das Verhältnis von Netto-Mieteinnahmen zum gebundenen Kapital, mit 5,1 Prozent um 0,2 Prozentpunkte geringfügig unter dem Vorjahres-

wert. Deutlich verbessert hat sich dagegen die Wertänderungsrendite, die jedoch mit minus 0,9 (2009: minus 2,8) Prozent nach wie vor im negativen Bereich liegt. Zwar bilden Büroimmobilien mit einem Anlagevolumen von 20 Milliarden Euro die wichtigste Nutzungsart in den Portfolios der institutionellen Immobilieninvestoren, doch wurden damit im Jahr 2010 nur unterdurchschnittliche Gesamtergebnisse erzielt. Während die Netto-Cash-Flow-Rendite 5,0 Prozent betrug, reduzierte eine Wertänderungsrendite von minus 1,9 Prozent den Total Return auf 3,1 Prozent. Im Vorjahresvergleich entspricht das dennoch einem Zuwachs um 1,4 Prozentpunkte.

Aufgeschlüsselt nach Standorten hob sich München mit 4,4 Prozent von anderen deutschen Top-Standorten ab. In Stuttgart und Düsseldorf wurden Total Returns von 4,0 beziehungsweise 3,9 Prozent ermittelt. Dahinter folgen Köln mit 3,4 Prozent, Hamburg mit 2,9 Prozent und Frankfurt am Main mit 2,8 Prozent. Berliner Bürogebäude entwickelten sich mit 1,0 Prozent am schwächsten.

Am besten schnitten im vergangenen Jahr Industrieimmobilien ab, die eine Gesamtergebnisse von 7,2 Prozent erzielten. Den größten Performancezuwachs verzeichneten mit plus 2,8 Prozentpunkten Handelsimmobilien, deren Total Return auf 5,4 Prozent stieg. Mit 5,1 Prozent gehörten außerdem Wohnimmobilien erneut zu den attraktivsten Anlagen.

DIX Deutscher Immobilien Index – aktueller Vergleich								
	Total Return Index 12/2009	Total Return Index 12/2010	Total Return in Prozent	Netto-Cash-Flow-Rendite in Prozent	Wertänderungsrendite in Prozent	Annualisierter Total Return in Prozent		
	12/1995 = 100	12/1995 = 100	1 Jahr	1 Jahr	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
Alle Grundstücke	161,4	168,2	4,2	5,1	- 0,9	3,3	3,2	3,0
Handel	186,1	196,2	5,4	5,5	0,0	4,0	4,9	4,3
Büro	153,0	157,8	3,1	5,0	- 1,9	2,5	2,1	2,3
Industrie	185,9	199,2	7,2	7,9	- 0,6	1,3	3,2	4,4
Wohnen	180,0	189,1	5,1	4,1	0,9	4,9	5,4	4,4
Sonstige	161,1	167,4	3,9	4,7	- 0,8	4,0	3,6	3,0
Vergleichswerte								
Aktien (DAX)	264,3	306,8	16,1	-	-	- 5,0	5,0	0,7
Immo-AGs (E&G-Dimax)	128,2	152,8	19,2	-	-	- 10,4	- 6,3	- 2,0
Festverzinsliche Wertpapiere (REXP)	211,2	219,7	4,0	-	-	6,3	4,3	5,1
Inflation	123,3	125,4	1,7	-	-	1,2	1,6	1,6

Quellen: IPD, Deutsche Börse, Privatbank Ellwanger & Geiger, Statistisches Bundesamt