

## Im Blickfeld

### Heirat mit Hindernissen

Ein Anruf bei der LBS Bremen kann dieses Jahr durchaus zu Verwirrungen führen, wenn beispielsweise Fragen zum Geschäftsbericht 2013 anstehen. Sind bei dieser Anfrage die Bilanzen aus Münster oder Bremen gefragt? Ohne expliziten Hinweis auf den gewünschten Standort geht es durcheinander. Denn wer in Bremen durchklingelt, hat mitunter Münsteraner am Apparat, die zunächst davon ausgehen, dass sich die Anfrage auf die LBS West bezieht. Denn Bereiche wie Rechnungswesen, Controlling und Marketing sind seit der Verschmelzung in Münster angesiedelt, somit wurden auch einige Telefonleitungen zusammengelegt. Technische Tücken beim Zusammenschluss zweier Landesbausparkassen machen sich allerdings erst im Alltag bemerkbar.

Die LBS West ist gemessen am Bestandsvolumen Deutschlands größte Landesbausparkasse. Seit der Gründung der LBS Bremen 2001 war die LBS West mehrheitlich an der LBS Bremen beteiligt und unterstützte sie in ihrer Selbstständigkeit. Doch die steigenden regulatorischen Anforderungen und wachsende Investitionsvolumina machten eine komplette Konsolidierung der Kräfte erforderlich, auch wenn die LBS Bremen laut Unternehmensangaben gut aufgestellt war. Bisher waren die Nordrhein-Westfalen mit 75 Prozent an der LBS Bremen beteiligt. Im August haben sie rückwirkend zum 1. Januar 2014 die restlichen 25 Prozent von der Sparkasse Bremen erworben. So sollen letztendlich vor allem Kosten eingespart werden, insbesondere im IT-Bereich. Der Name „Bremen“ fiel damit allerdings weg, was manchmal zu Verwechslungen führt.

Neben solchen Stolpersteinen wurde diese Eheschließung an sich aber auch nicht von jedem gutgeheißen. Denn für den Fusionsprozess war wegen der Rechtsform der LBS Bremen als Aktiengesellschaft eine Änderung des LBS-Gesetzes in Nordrhein-Westfalen notwendig. Bisher konnte die LBS West nur andere öffentlich-rechtliche Bausparkassen übernehmen. Laut neuem Gesetz, das am 12. Juli 2014 in Kraft trat, darf sie nun auch mit anderen Unternehmen, also auch genossenschaftlichen und privaten Instituten verschmelzen. Andersherum darf die LBS West selbst nicht durch private Bausparkassen geschluckt werden. Das empfindet beispielsweise der Verband der privaten

Bausparkassen als einseitige Begünstigung. Zudem widerspricht es der Trennung zwischen öffentlich-rechtlichen und privaten Instituten. Künftig bahnt sich zwar keine Fusion zwischen Unternehmen aus den verschiedenen Säulen an. Der typisch starke Regionalbezug der Landesbausparkassen wird durch die Verschmelzung allerdings bereits aufgeweicht.

Ob dieses Verfahren, das speziell auf die LBS West zugeschnitten wurde für weitere LBS-Fusionen als Blaupause dienen kann, ist fraglich. Denn Deutschlands Landesbausparkassen haben unterschiedliche Eigentümerstrukturen. Die einen haben mehrere Träger. Andere gehören ausschließlich zum Sparkassenverband des jeweiligen Landes. So wehrte sich Bayerns Sparkassen-Präsident Theo Zellner beispielsweise vor zwei Jahren noch vehement gegen eine Verschmelzung mit anderen Instituten des Verbunds. Andererseits wird ein engeres Zusammenwachsen durchaus begrüßt, zumindest von LBS-West-Vorstandschef Gerhard Schlangen und Sparkassen-Präsident Georg Fahrenschon. Fusionen sollen helfen, Kosten zu sparen. Deshalb gibt es bereits ein bundesweites Projekt: die Vereinheitlichung der Bauspar-IT für alle Landesbausparkassen bis 2016. Auf so einer Basis ist der Schritt zur nächsten Hochzeit sicherlich nicht mehr weit. So ist beispielsweise die Bayern-LB immer noch zu 49,9 Prozent Anteilseigner der LBS Saar. Möglicherweise entwickelt sich daraus eine weitere Liaison auf Lebenszeit. Red.

### Für jeden Lebensabschnitt eine neue Immobilie

Die Deutschen haben eine ganz besondere Beziehung zu ihren Wohnimmobilien. Für viele ist die eigene Wohnung oder das Haus im Grünen ein Lebens Traum. Im Vergleich zu anderen Ländern trennen sich Eigentümer in Deutschland aber noch immer selten von ihren Immobilien. Doch in einigen Lagen ist eine interessante Entwicklung zu beobachten, die auch mit dem demografischen Wandel zusammenhängt. Immer mehr Deutsche erwerben in ihrem Leben nicht mehr nur eine Immobilie. Zwei, auch drei Immobilien im Laufe der Jahre sind keine Seltenheit mehr. Passend zur jeweiligen Lebensphase vergrößern oder verkleinern sich einige Eigentümer, ziehen an den Rand oder ins Zentrum einer Stadt. Die Flexi-

bilität, die wir von deutschen Mietern kennen, scheint zumindest in einigen spezifischen Lagen auf deutsche Eigentümer übergreifen zu haben. Zwar kann man daraus noch keinen breiten Trend ablesen, doch für die Deutschen, die traditionell zum einmaligen Kauf tendieren, ist es in jedem Fall ungewöhnlich.

Dass die sogenannte Lebensabschnittsimmobilie im Eigentum auch für die Deutschen zunehmend interessant ist, liegt einerseits an den gegenwärtig historisch niedrigen Zinsen. Eigentum ist in der Finanzierung erschwinglich. Auch der demografische Wandel macht sich bemerkbar. So suchen ältere Menschen für den Lebensabend vermehrt nach Eigentumswohnungen, die ihren Ansprüchen gerecht werden. Statt dem Reihenhaus oder Einfamilienhaus mit mehreren Etagen bevorzugen sie moderne Mehrfamilienhäuser mit Aufzug oder eine kleinere Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse. Sie entscheiden sich ganz bewusst für den Verkauf ihres Hauses zugunsten einer Immobilie, die ihre veränderten Wohnbedürfnisse erfüllt. Die Eigentumswohnung als Lebensabschnittsimmobilie wird aber auch für die jüngeren Generationen attraktiv: Bei steigenden Mieten und gleichzeitig niedrigem Zinsniveau ist die laufende monatliche Belastung oft ähnlich hoch. Ein weiteres Beispiel sind Berufspendler, die sich in der Nähe ihres Arbeitsplatzes ein Appartement zulegen, um nicht jeden Tag die Strecke zu ihrem eigentlichen Wohnort zurücklegen zu müssen. Ändert sich ihre Arbeitsplatzsituation und möchten sie die Wohnung langfristig nicht als Kapitalanlage nutzen, verkaufen sie sie wieder.

Was in Deutschland neu ist, ist in anderen Ländern wie Schweden oder den Niederlanden schon lange etabliert: Der Trend zur Lebensabschnittsimmobilie ist dort viel ausgeprägter. Sicherlich spielen dabei die im Vergleich zu Deutschland anderen Voraussetzungen eine wichtige Rolle – beispielsweise ist der Mietwohnungsmarkt in Schweden weit weniger bedeutend. Auch der erwartete Wertzuwachs von Eigenheimen und Eigentumswohnungen galt in anderen Ländern lange als sicher und wurde für die Lebensplanung mit einkalkuliert. In Deutschland bewegten sich die Immobilienwerte viele Jahre eher seitlich. Solange die Niedrigzinsphase anhält, könnte die Wechselbereitschaft vieler deutscher Eigentümer aber wachsen.

*Nils Olav Boback, Geschäftsführer, NCC Deutschland GmbH, Fürstenwalde*