

4. März 2024

Geschäftsentwicklung 2023

Erste Bilanz der LBS Süd: Start geglückt

Bausparneugeschäft nach Rekordjahr auf hohem Niveau / Summe der Bauspardarlehen fast verdreifacht / 7,75 Milliarden Euro für den Wohnungsbau / Immobilienmarkt konsolidiert / Neuer LBS-Service für die Energetische Sanierung / Betriebsergebnis in Höhe von 63,5 Millionen Euro

Nach einem herausfordernden Jahr 2023, in dem die LBS Südwest und die LBS Bayern fusioniert haben, hat die neu entstandene Landesbausparkasse Süd ihr erstes Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen. Die LBS Süd ist die größte der fünf Landesbausparkassen in Deutschland und erreicht per Ende September 2023 einen Marktanteil von 34 Prozent in ihrem Geschäftsgebiet. Ihre Kundinnen und Kunden verfügen über rund 3,3 Mio. Verträge mit einer Bausparsumme von etwa 160 Mrd. Euro. Die vorläufige Bilanzsumme der LBS Süd beträgt 38,1 Mrd. Euro. Damit steht sie künftig unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank. Nach der juristischen Fusion hat die LBS Süd am 26. August 2023 ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen. Da die Fusion rückwirkend zum 1. Januar vollzogen wurde, bilanziert die LBS Süd für 2023 ihr erstes volles Geschäftsjahr.

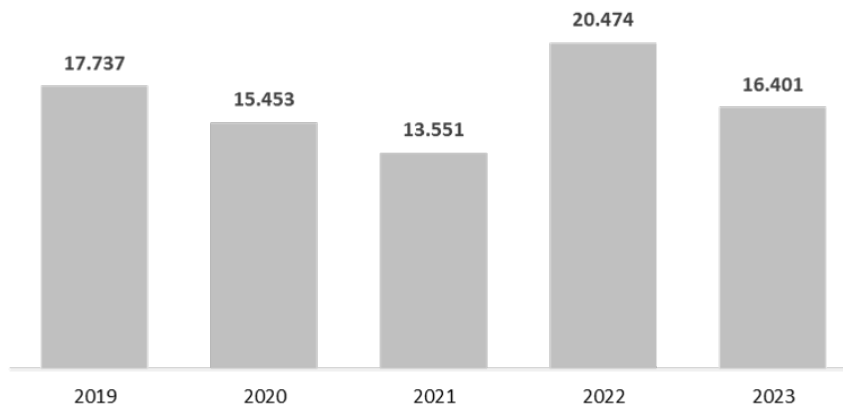
Bausparneugeschäft: Beruhigung auf hohem Niveau

Gegenüber dem von der dramatischen Zinswende geprägten Ausnahmejahr 2022 hat sich das Bausparneugeschäft im vergangenen Jahr wieder normalisiert. 2023 schlossen die Menschen in Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz knapp 218.000 Verträge (-10,8 %) über eine Bausparsumme von 16,4 Mrd. Euro ab (-19,9 %). Das Neugeschäft erreicht damit ein hohes Niveau, das die Vorjahre 2020 und 2021 noch deutlich übertrifft.

Das LBS-Bauspargeschäft ist traditionell finanzierungsgetrieben und hat sich entsprechend der durch die gestiegenen Bauzinsen bedingten Beruhigung des Immobilienmarktes im zurückliegenden Jahr abgeflacht. Der Bestand an Bauspareinlagen bei der LBS Süd lag zum Ende des Jahres 2023 stabil bei 32,7 Mrd. Euro.

Brutto-Neugeschäft der LBS Süd in der 5-Jahresentwicklung

Mio. €



Finanzierungsgeschäft: Bauspardarlehen fast verdreifacht

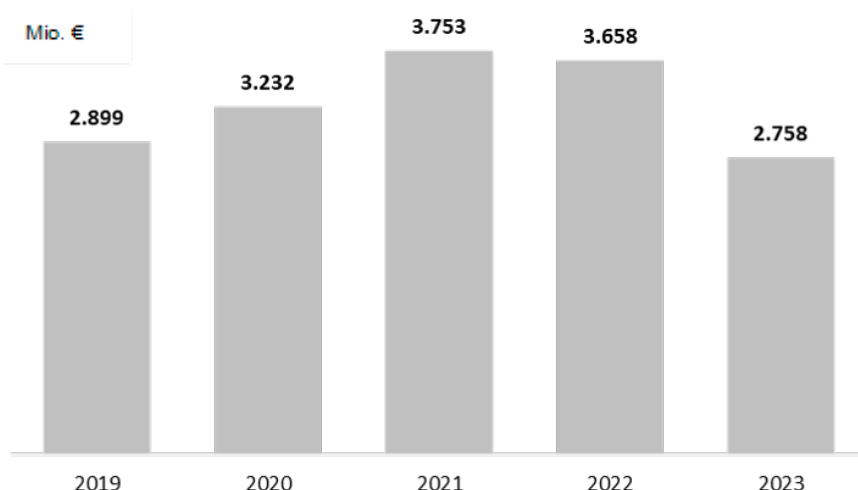
Auch im Finanzierungsgeschäft spiegelt sich die Zinsentwicklung der letzten zwei Jahre wider. Die gestiegenen Kapitalmarktzinsen und die damit einhergehende zunehmende Zurückhaltung bei Immobilienvorhaben haben das Finanzierungsneugeschäft gebremst.

Erfreulich ist der sehr hohe und stark gestiegene Anteil der Bauspardarlehen, deren Summe sich seit 2021 mehr als versechsfacht und gegenüber dem Vorjahr knapp verdreifacht hat. Die Summe der Auszahlungen von Bauspardarlehen stieg 2023 um rund 186 Prozent auf 1,17 Mrd. Euro. „Darin zeigt sich der Kernnutzen des Bausparens, der mit der abrupten Zinswende wieder in den Fokus gerückt ist: langfristige sichere und günstige Darlehenszinsen. Wer noch einen zuteilungsfähigen Bausparvertrag hat, kann jetzt bei der Baufinanzierung davon profitieren“, sagt Stefan Siebert, Vorsitzender des Vorstands der LBS Süd. In den nächsten Jahren werden bei der LBS Süd Jahr für Jahr Bausparverträge mit mehr als 5 Mrd. Euro Bausparsumme in die Zuteilung kommen – und das ganz überwiegend zu einem Darlehenszins von unter 3 Prozent.

Im Gesamtjahr 2023 erreichte die LBS Süd ein Finanzierungsneugeschäft in Höhe von 2,8 Mrd. Euro (-25 %). Die gesamten Wohnbaufinanzierungen von Privathaushalten und Selbstständigen in Deutschland verzeichneten einen Rückgang von gut 37 Prozent. Rund 1,52 Mrd. Euro der LBS-Bewilligungen entfielen auf Kredite für Vor- und Zwischenfinanzierungen sowie für sonstige Baudarlehen; 1,24 Mrd. Euro auf bewilligte Bauspardarlehen.

Die Kreditauszahlungen beliefen sich 2023 insgesamt auf 3,26 Mrd. Euro (-7,7 %). Inklusive der Bausparguthaben stellte die LBS Süd ihren Kundinnen und Kunden im vergangenen Jahr rund 7,75 Mrd. Euro (+2,8 %) zur Verfügung. Der Kreditbestand betrug zum Jahresende 23,0 Mrd. Euro.

Finanzierungs-Neugeschäft (Bewilligungen) der LBS Süd in der 5-Jahresentwicklung



Wachstumsmarkt kommunales Bausparen

Neben privaten Haushalten können auch Kommunen und kommunale Unternehmen mit einem Bausparvertrag für künftige Investitionen vorsorgen oder unmittelbar erforderliche Maßnahmen finanzieren. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für eine zuverlässige Planung und gerade bei angespannter Haushaltslage von großer Bedeutung. Mit den gestiegenen Zinsen registriert die LBS Süd auch ein verstärktes Interesse von Kommunen an Bausparverträgen als Zinssicherungsinstrument. Kommunale Bausparverträge haben im Geschäftsjahr 2023 bei der LBS Süd eine Summe von rund 460 Millionen Euro erreicht.

Immobilienmarkt konsolidiert

Die Zurückhaltung der Menschen beim Erwerb der eigenen Wohnimmobilie lässt sich auch am Geschäftsergebnis der LBS Immobilien GmbH Südwest ablesen. Die Tochtergesellschaft der LBS Süd ist der größte Wohnimmobilienmakler im Geschäftsgebiet Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz. Sie verzeichnete 2023 einen Rückgang von 12,5 Prozent beim vermittelten Objektvolumen. Dieses Ergebnis ist Ausdruck der großen Verunsicherung, die im vergangenen Jahr die Immobilienmärkte prägte.

Im Geschäftsgebiet Bayern werden die gesamten Immobilienvermittlungen der Sparkassen-Finanzgruppe, also auch der LBS, über die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH abgewickelt. Diese wird ihre Zahlen im Mai veröffentlichen.

Insgesamt verzeichnete der Wohnimmobilienmarkt in Süddeutschland ein um rund ein Drittel geringeres Objektvolumen als im Vorjahr. Zum Zinsanstieg addierten sich Unsicherheiten über staatliche Förderprogramme, die Energiewende im Gebäudebestand, steigende Baukosten und Bauauflagen als bremsende Faktoren. Die Finanzierung der eigenen vier Wände ist in der Regel die größte und langfristige Investition eines Privathaushalts. Deshalb gehören Planungssicherheit und Verlässlichkeit zu den wichtigsten Rahmenbedingungen, um Wohneigentum zu erwerben.

Die Baugenehmigungen waren im Geschäftsgebiet der LBS Süd im vergangenen Jahr zweistellig rückläufig: in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz mit einem Minus von einem knappen Drittel und in Bayern mit einem Minus von knapp 25 Prozent. Mit Blick auf den zunehmenden Wohnungsmangel und die weiter steigenden Mieten – insbesondere in den großen Städten und Ballungszentren im wirtschaftlich starken Süden Deutschlands – sieht die LBS Süd dringenden Handlungsbedarf.

Wohnungspolitik gefordert

Angesichts des sich abzeichnenden Fehlens von mehr als 700.000 Wohnungen fordert Stefan Siebert die Politik auf, die Wohneigentumsbildung nicht aus den Augen zu verlieren: „Wohnen im Eigentum entlastet den Wohnungsmarkt, denn mit dem Umzug in die eigenen vier Wände wird meist eine Mietwohnung frei. Dadurch wird oft eine Umzugskette in Gang gesetzt. Die Fokussierung der Bundesregierung auf den Mietwohnungsbau greift deshalb zu kurz.“

Siebert begrüßt die Anhebung der Einkommensgrenzen bei der Arbeitnehmer-Sparzulage auf jetzt 40.000 Euro für Alleinstehende und 80.000 Euro für Paare als Signal des Staates, auch zukünftig den Eigenkapitalaufbau zu unterstützen. Er weist aber auch darauf hin, dass dies allein angesichts der gestiegenen Erwerbskosten in den vergangenen Jahren nicht ausreichen wird, um Normalverdienern Wohneigentum zu ermöglichen.

Auf einem gemeinsamen Bauspartag haben sich die deutschen Bausparkassen auf drei zentrale Aufgaben verständigt, die die Wohnungspolitik voranbringen können: Wohneigentumsbildung muss auch in Zukunft für breite Bevölkerungsschichten möglich bleiben, die Reform der privaten Altersvorsorge muss auch die staatliche Eigenheimrente umfassen und Klimaschutz im Gebäudebestand kann nur erfolgreich sein, wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer mitgenommen und überzeugt werden.

Energetische Sanierung braucht Verlässlichkeit

Die flächendeckende Sanierung des Gebäudebestandes ist entscheidend, damit Deutschland seine Klimaziele erreichen kann. Sie wird aber nicht funktionieren, wenn überzogene Sanierungspflichten die Menschen verunsichern und abschrecken. Rund 30 Millionen Wohnungen in Deutschland sind älter als 30 Jahre und zu einem erheblichen Teil energetisch nicht modernisiert. Die Investitionskosten der Eigentümerinnen und Eigentümer müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den erwarteten Einsparungen nach der Sanierung stehen. Nur dann werden die nötigen Maßnahmen in Angriff genommen, damit der Gebäudebestand in Deutschland bis 2045 auch tatsächlich klimaneutral sein kann.

Eine aktuelle Studie des Forschungsinstituts empirica hat ergeben, dass rund 40 Prozent der deutschen Selbstnutzerhaushalte sich einen Modernisierungskredit von mehr als 50.000 Euro leisten könnten unter der Voraussetzung, dass die Wohnkosten insgesamt nicht mehr als 30 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens ausmachen. „Es ist deshalb wichtig, dass staatlicherseits eine angemessene – und verlässliche – Förderung zur Verfügung gestellt wird,“ sagt Stefan Siebert.

Die LBS Süd kann als Bausparkasse einen Beitrag zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes in ihrem Geschäftsgebiet leisten. Schließlich sind ihre Kundinnen und Kunden zu einem großen Anteil Immobilieneigentümer und damit Betroffene. Die LBS arbeitet deshalb an der Erweiterung ihres Leistungsspektrums. Dazu gehören passgenaue Produkte für den kleinvolumigen Modernisierungsbereich und optimierte Prozesse genauso wie die Qualifizierung des eigenen LBS-Außendienstes rund um energetische Themen.

Dazu gehört insbesondere auch eine neue bundesweite LBS-Kooperation mit mehreren Netzwerken zur Energie- und Förderberatung sowie die Einrichtung eines Vermittlungsservice, den die LBS-Gruppe in diesem Jahr an den Start bringen wird. Über diesen Service können Kundinnen und Kunden schneller den Kontakt zur Energie-, Förder- sowie Finanzierungsberatung herstellen und werden bis zur Umsetzung der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen begleitet. Eine Energieberatung ist in der Regel die notwendige Basis für die energetische Sanierung einer Immobilie und wird durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert. Aktuell stellt der Zugang zu Energieberatungen jedoch einen Engpass bei der zügigen Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen dar. Durch die Zusammenarbeit unter anderem mit dem deutschen Energieberater-Netzwerk e. V. (DEN) will die LBS hier vermitteln.

Betriebsergebnis erfüllt Erwartung

Das erste Betriebsergebnis der LBS Süd liegt voraussichtlich bei 63,5 Mio. Euro. Es ist geprägt von einem leicht ansteigenden Zinsüberschuss und einem Anstieg des Verwaltungsaufwands, der im wesentlichen fusionsbedingt ist. Strukturen und Prozesse müssen vereinheitlicht und die Unternehmenssteuerung und Regulatorik auf die erhöhten Anforderungen der EZB-Aufsicht vorbereitet werden. Hinzu kommt perspektivisch auch die Angleichung der Vertriebsstrukturen in den Geschäftsgebieten. „Aufgaben und Herausforderungen, die unser Haus und insbesondere das Vorstandskollegium sicher noch im gesamten Jahr 2024 und darüber hinaus beschäftigen werden,“ so Stefan Siebert.

Herausfordernde Personalpolitik

Verlassen kann sich die LBS Süd bei den anstehenden Aufgaben auf ihre rund 1.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie auf die etwa 860 Beraterinnen und Berater im Außendienst. Die LBS Süd bietet sichere und attraktive Arbeitsplätze in einem wirtschaftlich erfolgreichen Unternehmen. Fusionsbedingte Kündigungen gibt es keine. Die Herausforderung besteht im Gegenteil zukünftig darin, wichtige Stellen bei Bedarf qualifiziert neu zu besetzen. „Wir setzen stark auf die eigene Ausbildung und haben ein großes Interesse daran, unsere Auszubildenden anschließend auch zu übernehmen“, erklärt Stefan Siebert. Zurzeit absolvieren 99 junge Frauen und Männer eine Ausbildung bei der Landesbausparkasse an den Standorten Stuttgart, München, Karlsruhe und Mainz.

Ausblick

Das Umfeld für den Immobilienerwerb bleibt verhalten. Zwar scheint die Inflation auf dem Rückzug und damit eine Entspannung an den Zinsmärkten in Sicht, gleichzeitig aber stockt die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland. Für das Jahr 2024 ist die LBS Süd vorsichtig optimistisch. Die – teuer erkauften – Immobilien-Boom-Jahre sind vorbei und werden absehbar nicht wiederkommen. Der Immobilienmarkt kehrt zurück zur Normalität. Aber die Bevölkerungszahl in Deutschland steigt weiter an, gleichzeitig wird nach wie vor viel zu wenig gebaut und die Generationenaufgabe der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes steht an. „Das Bausparen und die LBS Süd werden auch in Zukunft einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung dieser Herausforderungen leisten,“ ist sich Stefan Siebert sicher.

Die LBS Landesbausparkasse Süd ist die Bausparkasse der Sparkassen in Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz. Entstanden ist die größte Landesbausparkasse durch die Fusion der beiden Vorgängerinstitute LBS Südwest und LBS Bayern rückwirkend zum 1. Januar 2023. Ihr vertrauen annähernd 2,7 Millionen Kundinnen und Kunden mit einer Gesamtbausparsumme von über 160 Milliarden Euro. Die Bilanzsumme der LBS Landesbausparkasse Süd im Jahr 2023 summiert sich auf rund 38 Milliarden Euro.

Weitere Informationen

Kathrin Hartwig
Unternehmenssprecherin
Telefon: +49 711 183-2377
kathrin.hartwig@lbs-sued.de

Tilman Sanner
Pressesprecher
Telefon: +49 89 41113-6263
tilman.sanner@lbs-sued.de

Albrecht Luz
Pressesprecher
Telefon: +49 711 183-2383
albrecht.luz@lbs-sued.de