

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
Jahresbericht 2024



Wir geben deiner Zukunft ein Zuhause.

Die LBS-Gruppe

Geschäftsentwicklung der Landesbausparkassen

	2024	2023	Veränd. in %
Neue Vertragsabschlüsse			
Anzahl (in Mio.)	0,5	0,5	-9,7
Bausparsumme (Mrd. €)	27,6	32,4	-14,9
Vertragsbestand			
Anzahl (Mio.)	7,48	7,84	-4,6
Bausparsumme (Mrd. €)	329,2	324,2	1,6
Geldeingang (Mrd. €)			
insgesamt	10,6	10,7	-0,7
darunter Sparleistungen	8,2	8,6	-4,2
Kapitalneuzusagen (Mrd. €)	14,7	13,2	11,1
Kapitalauszahlungen (Mrd. €)	12,6	11,9	5,9
Bilanzsumme (Mrd. €)	75,0	76,4	-1,8
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (einschl. Außendienst)*			
Insgesamt	6.177	6.285	-1,6
darunter Auszubildende	157	147	6,8
Marktanteile (Anzahl Verträge)			
Neuabschlüsse	34,5	33,2	1,3
Vertragsbestand	35,5	35,7	-0,2

Inhalt

- 05** Vorwort
- 06** I. Vermögensbildung, Bausparen und Altersvorsorge
- 10** II. Immobilienmarkt und Wohneigentum
- 14** III. Bausparen und Finanzieren
- 16** IV. Regulatorik
- 20** V. Recht
- 24** VI. LBS im Dialog
- 26** VII. Die LBS-Gruppe
- 35** VIII. Statistische Übersichten

Vorwort

Auch im zweiten vollen Jahr nach dem Ende der Niedrigzinsphase in Europa ist das Geschäft der Landesbausparkassen geprägt von einem steigenden Absatz zinsgünstiger Kredite. Bau- und Kaufwillige nutzen den Bausparvertrag nicht mehr nur als Eigenkapital für ihr Vorhaben, sondern nehmen vermehrt auch das niedrig verzinsliche Bauspardarlehen in Anspruch. Kapitalauszahlungen von 12,6 Mrd. Euro bedeuten ein Plus von 5,9 Prozent gegenüber dem bereits starken Vorjahr. Die Landesbausparkassen leisteten damit einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Wohnungsbaufinanzierung in Deutschland.



Jörg Münning

Die Sonderkonjunktur im Finanzierungsgeschäft darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Erwerb von Wohneigentum weiterhin für viel zu viele Interessenten vorerst nicht machbar bleibt. Trotz der generellen Bereitschaft potenzieller Bauherren und Käufer, sich finanziell nach der Decke zu strecken, scheitern viele Vorhaben am fehlenden Eigenkapital. Bau- und Immobilienpreise sind in den letzten Jahren den Ersparnissen davongelaufen. Hinzu kommt, dass die Förderkulisse des Bundes für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum derzeit nur wenige Menschen erreicht. Die Ursache hierfür: KfW-Förderprogramme wie „Wohneigentum für Familien“ und „Jung kauft Alt“ sind an strenge Bedingungen geknüpft. Das Forschungsinstitut empirica hat darüber hinaus aufgezeigt, dass die Förderung im besten Falle die Mehrkosten kompensiert, die durch hohe energetische Anforderungen an das geförderte Objekt erst entstehen. Von einer eigentlich benötigten Erwerbsförderung im engeren Sinne kann deshalb gar nicht gesprochen werden.

Die neu gewählte Bundesregierung aus CDU/CSU und SPD hat in ihrem Koalitionsvertrag angekündigt, alle Wohnformen, egal ob Eigentum oder Mietwohnung, als gleichwertig betrachten zu wollen. Aktuell liegen die Schwerpunkte der Förderung im Mietwohnungsbau. Was noch fehlt, ist eine äquivalente Stärkung der Eigentumsbildung. Sie würde ebenfalls dazu beitragen, den angespannten Wohnungsmarkt zu



Axel Guthmann

entlasten. Denn jeder Haushalt, dem der Schritt in die eigenen vier Wände gelingt, macht in der Regel eine Mietwohnung frei.

Auch auf dem Feld der privaten Altersvorsorge darf die wichtige Rolle des selbstgenutzten Wohneigentums nicht aus dem Blick geraten. Die von der Ampel-Regierung vorgelegten, aber durch das vorzeitige Ende der Koalition nicht mehr umgesetzten Reformvorschläge weisen in die richtige Richtung. Sie sahen explizit auch bei der Eigenheimrente eine vereinfachte Fördersystematik und eine generelle Entbürokratisierung vor, so dass mehr Menschen das vernünftige Ziel des mietfreien Wohnens im Alter erreichen können.

Die Große Koalition hat sich vorgenommen, mit der sogenannten Frühstart-Rente Kinder ab sechs Jahren an eine steuerlich geförderte kapitalgedeckte Altersvorsorge heranzuführen. Ersparnisse, die in den Kapitalmarkt gelenkt werden und erst im Rentenalter ausbezahlt werden, stehen jedoch nicht für den Erwerb von Wohneigentum zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund wird darauf zu achten sein, dass die Ersparnisbildung für den Wohneigentumserwerb, der typischerweise zwischen 35 und 45 Jahren erfolgt, nicht leidet und noch mehr Haushalte an der Eigenkapitalhürde scheitern. Nichts wäre gewonnen, wenn Menschen zwar mehr am Kapitalmarkt beteiligt werden, aber kein Wohneigentum mehr bilden können, so dass ihre zusätzlichen Alterskündfte von (steigenden) Mieten aufgezehrt werden. Die Idee, frühzeitig mit dem Sparen zu beginnen, bleibt also auch und gerade für das selbstgenutzte Wohneigentum richtig. Mit der Wohnungsbauprämie setzt der Staat hierfür einen spezifischen Anreiz, der im Lichte der Frühstart-Rente überprüft und gegebenenfalls gestärkt werden sollte.

Jörg Münning
Vorsitzender

Axel Guthmann
Verbandsdirektor

I. Vermögensbildung und Bausparen

Auch im zweiten vollen Geschäftsjahr nach der Zinswende 2022 konnte das Bausparen seinen besonderen Nutzen in der Wohnungsbaufinanzierung ausspielen: Während am Markt für zehnjährige Hypotheken wieder rund 4 Prozent Zinsen (und mehr) fällig sind, kosten Bauspardarlehen oftmals nur die Hälfte. Mit ihrer Hilfe können Bausparer viele individuelle Bau-, Kauf- und Modernisierungsvorhaben doch noch umsetzen, die sonst wegen einer zu hohen Kreditbelastung womöglich gescheitert wären.

Die Landesbausparkassen (LBS), die etwa ein Drittel des Bausparkmarkts abdecken, vergaben im Jahr 2024 gut 2,7 Milliarden Euro an Bauspardarlehen – und damit fast achtmal so viel wie noch drei Jahre zuvor.

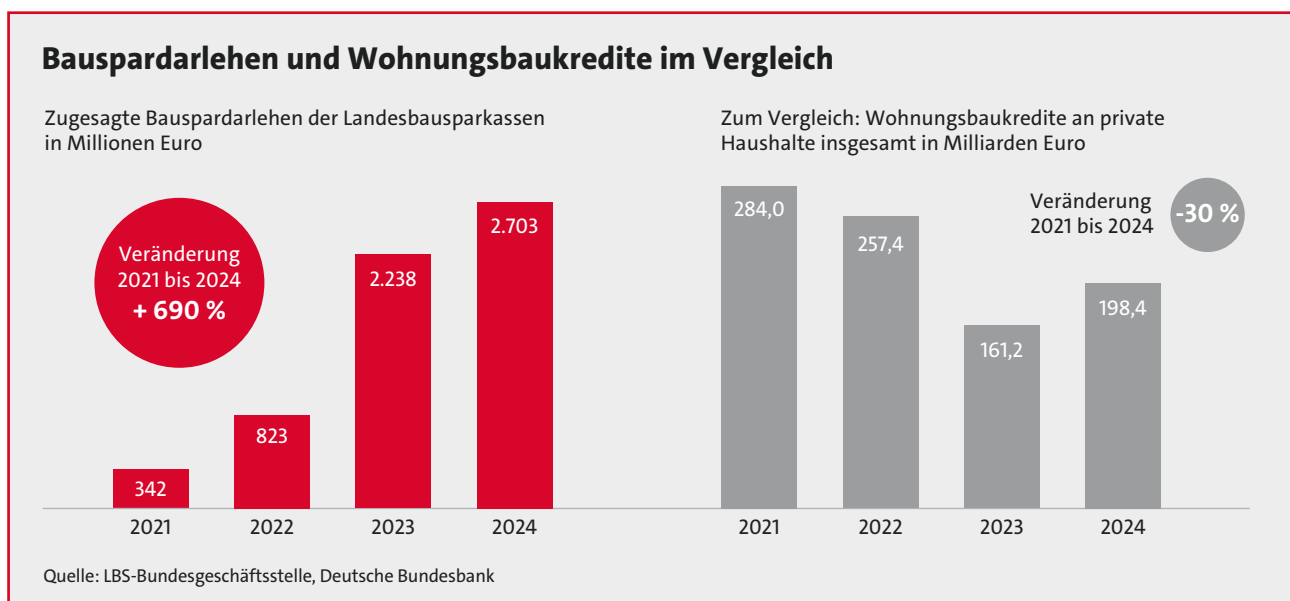
Dieser Anstieg führte dazu, dass das Kreditgeschäft der Landesbausparkassen im nach wie vor von der Krise auf dem Wohnungsmarkt geprägten Jahr 2024 auf nahezu demselben Niveau lag wie im Boomjahr 2021. Der Rückgang der ebenfalls vom Zinsanstieg betroffenen Vor- und Zwischenfinanzierungskredite wurde durch die zinsgünstigen Bauspardarlehen fast vollständig kompensiert.

Die Renaissance der Bauspardarlehen stabilisierte aber auch den Markt für Wohnungsbaufinanzierungen insge-

samt. Zwar ist dieser Markt zu groß, als dass die Bausparkassen allein ihn gänzlich hätten auffangen können – der Rückgang der Baukreditvergabe fiel laut Daten der Bundesbank mit einem Minus von 30 Prozent im Vergleich der Jahre 2024 und 2021 immer noch kräftig aus. 2023 betrug das Minus gegenüber 2021 sogar 43 Prozent. Mit ihrem Marktanteil von knapp 19 Prozent an allen Baugeldauszahlungen haben die Bausparkassen den Einbruch aber zumindest abgefedert. Dazu beigetragen hat ein weiterer Effekt: Bausparguthaben und Bauspardarlehen bilden in vielen privaten Immobilienfinanzierungen unersetzliche Bausteine. Wären sie nicht vorhanden gewesen, hätten in den Jahren 2022 bis 2024 noch weniger Baukredite vergeben werden können – und es wären noch mehr Wohnträume geplatzt.

Für viele Bausparer hat es sich individuell ausgezahlt, trotz Niedrigzinsphase auf den Bausparvertrag gesetzt zu haben. Aber auch der Wohnimmobilienmarkt wurde vor einer noch tieferen Krise bewahrt. Das Bausparen fungiert damit als Stabilitätsanker des Systems.

Die Rolle des Bausparens als Instrument der Zinssicherung und oft auch als Zünglein an der Waage bei der Vergabe von Wohnimmobilienkrediten sollte deshalb bei der Diskussion über die angeblich zu geringe Anlage privater Sparvermö-



gen am Kapitalmarkt stets im Hinterkopf sein. Denn auch wenn der Kapitalmarkt in den vergangenen Jahren zweifellos hohe Renditen geboten habe: In einer Welt voller Unsicherheit lässt sich nie ausschließen, dass es nicht gerade dann zum Kurssturz an den Börsen kommt, wenn die in ETFs und anderen Aktienprodukten angelegten Ersparnisse für den Erwerb der eigenen vier Wände benötigt werden. Alle Eier in einen Korb zu legen, war noch nie eine gute Idee. Die berühmte Börsenweisheit gilt eben nicht nur für einzelne Wertpapiere, sondern auf übergeordneter Ebene auch für die Wahl der Sparformen selbst.

Die seit jeher existierenden Vorteile des Bausparens liegen auf der Hand:

1. Bausparen sichert günstige Zinsen

Heute in einen Bausparvertrag einzahlen, morgen nicht nur über Ersparnisse, sondern auch über ein zinsgünstiges Bauspardarlehen verfügen können – das ist das Prinzip des klassischen Bausparens. Jetzt funktioniert es wieder, weil Bauspardarlehen zu niedrigeren Zinsen vergeben werden können als andere Wohnimmobilienkredite.

Aber auch für angehende Wohneigentümer, die bereits kurz vor dem Hausbau oder -kauf stehen, ist der Bausparzug noch nicht abgefahren. Nicht zuletzt die Stiftung Warentest verweist immer wieder darauf, dass sogenannte Bausparkombikredite eine gute Möglichkeit sind, sich 20 bis 30 Jahre lang Zinssicherheit zu schaffen. Diese Finanzierungsmodelle verknüpfen einen Vorfinanzierungskredit, für den lediglich Zinsen anfallen, mit einem Bausparvertrag, über dessen Besparung in 10 oder 15 Jahren der Anspruch auf ein Bauspardarlehen entsteht. Mit diesem wird der Vorfinanzierungskredit abgelöst.

2. Bausparen macht Baufinanzierungen günstiger

Wer ein Bausparguthaben und ein Bauspardarlehen in seine Baufinanzierung einbringen kann, benötigt weniger Geld von seiner Sparkasse oder Bank. Und dies hat einen großen Vorteil, den die Stiftung Warentest ebenfalls regelmäßig herausstellt: Immobilienkäufer bekommen das benötigte Bankdarlehen in der Regel günstiger, wenn

sie einen Teil der Finanzierungssumme bereits über den Bausparvertrag abdecken können. Der einfache Grund dafür ist, dass das Risiko für die Bank geringer ist, je kleiner die Kreditsumme im Vergleich zum Immobilienwert ist. Zudem können Bauspardarlehen im Grundbuch oft nachrangig besichert werden – auch das macht sie aus Sicht anderer Kreditinstitute als Finanzierungsbaustein attraktiv und kann zu günstigeren Zinskonditionen beitragen.

3. Bausparen bildet Eigenkapital

Die Immobilienpreise kannten über Jahren nur eine Richtung – sie sind gestiegen. Zwar sind Bestandsimmobilien seit der Zinswende wieder etwas günstiger geworden, das Preisniveau ist aber immer noch hoch. Für Baupreise und Bauland gilt das Gleiche. Die Folge: Der Erwerb von Wohneigentum scheitert weiterhin zumeist am fehlenden Eigenkapital. Nach Berechnungen von empirica hatten im Jahr 2023 nur knapp 5 Prozent der Mieter im Alter zwischen 30 und 44 Jahren genug Eigenkapital, um sich eine Immobilie zum regionalen Durchschnittspreis leisten zu können. Deshalb waren niedrige Zinsen auch nie ein Argument, nicht zu sparen. Denn nur wer früh beginnt, Geld auf die hohe Kante zu legen, hat in einigen Jahren wenigstens einen Grundstock an Eigenkapital.

Als Anlageform bietet Bausparen mit Blick auf den Erwerb von Wohneigentum einen großen Vorteil: Es ist nicht dem Risiko von Wertschwankungen auf den Aktienmärkten ausgesetzt. Die Ersparnisse sind vorhanden, wenn sie gebraucht werden. Besonders sinnvoll ist die Eigenkapitalbildung mit Bausparen aber dann, wenn auch das an die Sparleistung gekoppelte Darlehen zur wohnungswirtschaftlichen Verwendung in Anspruch genommen wird.

4. Bauspardarlehen sind flexibel

Der große Charme eines Bauspardarlehens besteht darin, dass Sondertilgungen jederzeit möglich sind und es sogar komplett zurückgezahlt werden kann, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung an das Kreditinstitut, in diesem Fall also an die Bausparkasse, zu leisten ist. Wer bald mit

So wird die Vermögensbildung in Deutschland gefördert

	Wohnungsbauprämie		Arbeitnehmersparzulage	
	Single	Verheiratete	Single	Verheiratete
Maximale geförderte Sparleistung pro Jahr	700 €	1.400 €	470 €	940 €
Fördersatz	10 %		9 %	
Maximale jährliche Sparzulage	70 €	140 €	43 €	86 €
Einkommensgrenze (zu versteuerndes Jahreseinkommen)	35.000 €	70.000 €	40.000 €	80.000 €

einer Erbschaft oder anderen größeren Geldeingängen rechnet, weiß diese Option zu schätzen.

5. Bauspar Darlehen eignen sich gut für energetische Modernisierungen

Früher oder später ist es soweit: Immobilienbesitzer müssen oder wollen ihr Zuhause wieder auf Vordermann bringen: Sei es, dass die Heizung kaputt geht, das Dach undicht wird oder das Projekt energetische Sanierung angegangen werden soll. Für solche Zwecke sollte ohnehin jeder Eigentümer Geld beiseite legen. Wird es in einen Bausparvertrag gesteckt, steht für größere Vorhaben überdies ein günstiger Kredit zur Verfügung. Banken verlangen für Ratenkredite in vergleichbaren Größenordnungen in der Regel weit höhere Zinsen. Gerade mit Blick auf den steigenden Bedarf an und teils eben auch die Pflicht zu energetischen Modernisierungen ist ein Bausparvertrag eine empfehlenswerte Sparform auch für all jene Menschen, die den Sprung in die eigenen vier Wände schon gemeistert haben.

6. Bausparen wird vom Staat gefördert

Genaugenommen ist es der Sparprozess für den späteren Erwerb von Wohneigentum, den der Staat in erster Linie mit der **Wohnungsbauprämie** unterstützt. Grund dafür ist, dass dem selbst genutzten Wohneigentum eine Schlüsselrolle beim Vermögensaufbau und damit auch bei der Verringerung von Vermögensungleichheit zukommt, wie auch internationale Vergleiche immer wieder zeigen. Um das nötige Eigenka-

pital vorweisen zu können, wenn der Kauf oder Bau der eigenen vier Wände ansteht, ist es wichtig, möglichst frühzeitig mit dem gezielten Sparen zu beginnen. Und zwar auch dann, wenn das Einkommen vermeintlich noch zu knapp dafür ist. Um diese Sparanstrengung zu erleichtern und zu belohnen, gibt es bereits seit 70 Jahren die Wohnungsbauprämie. Im Jahr 2021 wurden erstmals nach mehr als zwei Jahrzehnten die Einkommensgrenzen und der maximal förderfähige Sparbetrag an die Inflation angepasst – und sogar die Fördersätze von 8,8 auf 10 Prozent angehoben (Grafik).

Der zweite Baustein in der staatlichen Förderung der Vermögensbildung von Haushalten mit kleineren Einkommen ist die **Arbeitnehmer-Sparzulage**. Anders als die Wohnungsbauprämie richtet sich die Arbeitnehmer-Sparzulage jedoch ausschließlich an abhängig Beschäftigte, und sie ist gekoppelt an die vermögenswirksamen Leistungen des Arbeitgebers: Nur, wenn diese überhaupt gezahlt und in eine förderfähige Sparform angelegt werden – also in Wertpapiere oder einen Bausparvertrag –, können die Förderberechtigten die staatliche Zulage erhalten.

Die Arbeitnehmer-Sparzulage hat wie die Wohnungsbauprämie eine lange Tradition: Sie wurde mit dem ersten Vermögensbildungsgesetz im Jahr 1961 eingeführt. Nach einer sehr langen Durststrecke wurden die Einkommensgrenzen für die Arbeitnehmer-Sparzulage Ende 2023 erstmals seit 1999 wieder kräftig angehoben – nämlich mehr als verdop-

pelt: Mit 40.000 Euro für Singles und 80.000 Euro zu versteuerndem Jahreseinkommen für zusammenveranlagte Paare übertreffen sie inzwischen sogar die Einkommensgrenzen für die Wohnungsbauprämie.

Die dritte Chance auf eine staatliche Förderung des Sparens für Wohneigentum bietet die **Eigenheimrente**, auch „Wohn-Riester“ genannt. Im Rahmen der sogenannten Riester-Rente ist auch die Wohneigentumsbildung förderfähig. Gewährt wird eine Grund- und eine Kinderzulage zu den Einzahlungen in Bausparverträge.

Diese Zulagen werden verrechnet mit einer späteren Einkommensteuerrückerstattung durch die Abzugsfähigkeit von Sparbeiträgen bis zu einer Höhe von 2.100 Euro im Jahr. Da im Gegenzug die Auszahlungen aus der Riester-Rente im Alter versteuert werden müssen, kommt die Förderung vor allem Beziehern niedriger und mittlerer Einkommen zugute – jenen nämlich, bei denen die Zulage höher ausfällt als die theoretische Steuerersparnis. Besonders attraktiv kann die Eigenheimrente sein, wenn die Zulagenförderung auch zur Tilgung von Wohnungsbaudarlehen eingesetzt wird.

Vermögensaufbau mit Wohn-Riester		
Maximale Zulagen in Euro		
Jährliche Grundzulage	Single Verheiratet	175 Euro 350 Euro
+		
Jährliche Kinderzulage	je Kind	300 Euro
+		
Einmaliger Starter-Bonus für unter 25-jährige		200 Euro
Quelle: Bundesministerium für Arbeit und Soziales		

II. Immobilienmarkt und Wohneigentum

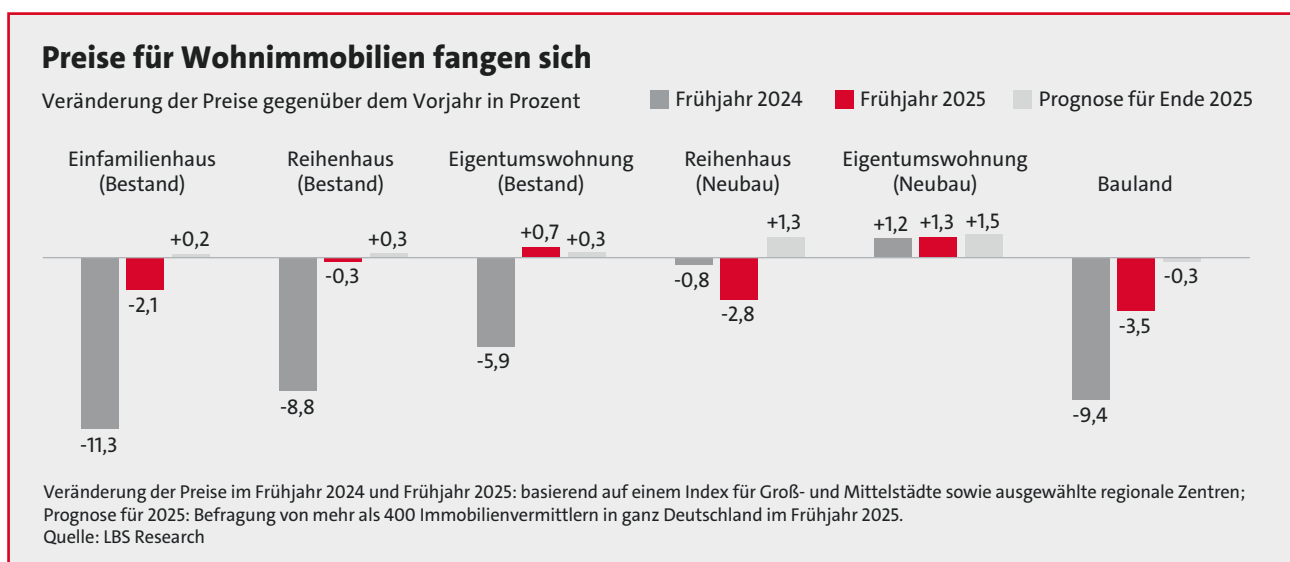
Die Talsohle am Markt für Wohnimmobilien war nach Einschätzung der Immobilienexperten von LBS und Sparkassen im Jahr 2024 durchschritten. Zwar zeigt der für die LBS-Analyse „Markt für Wohnimmobilien“ erhobene Preisspiegel im Frühjahr 2025 für gebrauchte Immobilien immer noch einen leichten Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr. Er fiel allerdings weniger kräftig aus als erwartet und deutlich schwächer als im Frühjahr 2024 (siehe Grafik). Einfamilienhäuser beispielsweise kosteten Anfang 2025 2,1 Prozent weniger als ein Jahr zuvor, zu Beginn des Jahres 2024 hatte der Preisrückgang noch bei gut 11 Prozent gelegen. Ältere Reihenhäuser waren zum Zeitpunkt der Befragung sogar schon wieder preisstabil.

Im Neubausektor sah es ähnlich aus: Neue Eigentumswohnungen waren etwas teurer als 2023 (+1,3 Prozent), neue Reihenhäuser günstiger (-2,8 Prozent). Die Baulandpreise gaben um 3,5 Prozent nach, aber auch hier ist der Rückgang im Vorjahresvergleich abgeflaut.

Der LBS-Preisspiegel als Bestandsaufnahme und das LBS-Immobilienbarometer für die Zukunftsaussichten werden jährlich bei den Immobiliengesellschaften von LBS und Sparkassen erhoben. Im Frühjahr 2025 gaben insgesamt gut 400 Immobilienfachleute Auskunft über ihr jeweiliges Geschäftsgebiet.

Die Perspektiven für die Wohneigentumsbildung lassen sich besonders gut an der Entwicklung im Marktsegment der Einfamilienhäuser ablesen. Demnach zeigte sich zuletzt ein kleiner Hoffnungsschimmer am Selbstnutzer-Horizont. Die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern aus dem Bestand wird nach Einschätzung der Immobilienexperten 2025 in fast ganz Deutschland wieder steigen – nach zwei sehr schwachen Vorjahren.

Weil sich auch das Angebot an gebrauchten Einfamilienhäusern fast flächendeckend weiter positiv entwickeln dürfte, rechneten die meisten Befragten damit, dass die Preise für Einfamilienhäuser im Bestand bis Ende des Jahres eher seitwärts tendieren, also allenfalls leicht steigen oder nachgeben. Im bundesweiten Durchschnitt ergab sich eine erwartete Preisveränderung von gerade einmal plus 0,2 Prozent. Die Erwartungen für die einzelnen Regionen lagen jedoch teils recht weit auseinander: Deutlichere Rückgänge könnte es in Berlin (-5 %), Aachen und der Eifel (-2,7 %) sowie den Regierungsbezirken Freiburg (-2,4 %) und Karlsruhe (-2,1 %) geben, spürbare Preisanstiege dagegen im mittleren und nördlichen Rheinland-Pfalz (3,6 bzw. 3,4 %), in den hessischen Regierungsbezirken Darmstadt (2,5 %) und Gießen (2,2 %) sowie im östlichen Thüringen (3,0 %). Die preisliche Ausgangsbasis ist dabei jeweils sehr unterschiedlich: Eigenheime sind im Süden, rund um Frankfurt und im Rheinland



um einiges kostspieliger als im Ruhrgebiet, in Ostdeutschland und im Norden. Ausnahmen bilden hier die Metropolen Berlin und Hamburg.

Die erwartete leichte Belebung der Nachfrage für 2025 sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Eigentumsbildung unter den aktuellen Bedingungen immer noch ein Kraftakt ist, den zu viele Erwerbswillige nicht stemmen können. Dadurch, dass der vom Zinsanstieg ausgelöste Preisrückgang bereits wieder gestoppt scheint, wird der immense Eigenkapitalbedarf absehbar die größte Hürde für den Erwerb bleiben. Es ist deshalb wichtig, dass der Staat nicht nur den Mietwohnungsbau fördert, sondern auch

angehende Wohneigentümer unterstützt. Der wichtigste Grund dafür: Fast jeder Umzug in eine selbst genutzte Immobilie löst eine Umzugskette aus, an deren Ende in der Regel eine vergleichsweise günstige Mietwohnung frei wird. Eigentumsbildung kann somit dazu beitragen, den Wohnungsmarkt aus seiner Starre zu befreien.

Förderung der Wohneigentumsbildung

Weil die eigenen vier Wände für viele private Haushalte nicht nur ein Lebenstraum sind, sondern den entscheidenden Schlüssel für eine erfolgreiche Vermögensbildung darstellen, unterstützt der Staat seit jeher potenzielle Selbstnutzer bei Bau oder Kauf. Die Instrumente und das vom

Der Wert der Förderung für Vermieter und Selbstnutzer

Um energetische Zusatzanforderungen bereinigte Förderbarwerte

■ Förderung von energetischen Zusatzanforderungen, die nicht zum Erwerb des selbst genutzten Eigentums beiträgt

Vermietete Wohnungen	Selbst genutztes Wohneigentum	
	Förderprogramme des Bundes (KfW)	Förderprogramme der Länder
AfA linear 3% 3.000 €	Wohneigentum für Familien – Neubau (WEF) 3.000 €	Hessengeld 14.000 €
AfA degressiv 5% 18.000 €	„Jung kauft Alt“ 0 €	Bayerisches Baukindergeld Plus (beendet) 5.000 €
Sonder-AfA (4x5%) 0 €	Klimafreundlicher Neubau – selbst genutzte Wohngebäude (KFN) 0 €	NRW. Zuschuss Wohneigentum (beendet) 6.000 €
Erhaltungsaufwand im Bestand (einmalig) 12.000 €	Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment – Wohngebäude (KNN) 0 €	
	KfW-Wohneigentumsprogramm 100 €	
	Baukindergeld (beendet) 19.000 €	

Aktuelle Diskriminierung von Schwellenhaushalten beim Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum:

18.000 bis 30.000 €

Alle Förderwerte gerundet; Diskontierung mit 3 Prozent, Zinskonditionen: Stand: Dezember 2024; Förderbarwerte für vermietete Wohnungen: AfA-Basis 400.000 Euro, Erhaltungsaufwand 40.000 Euro, Einkommensteuersatz 40 Prozent, Haltedauer 10 Jahre; Förderbarwerte für selbst genutztes Wohneigentum: jeweils empirisches Mittel, beim Baukindergeld für eine Familie mit 1,8 Kindern; Bereinigung um energetische Zusatzaufwendungen: Mehrkosten für einen Neubau EH 40 20-30.000 Euro, Mehrkosten für Sanierung auf EH 70 45-100.000 Euro gemäß Berechnungen der ARGE
Quellen: empirica/LBS Research

Staat zur Verfügung gestellte Fördervolumen variieren von Legislatur zu Legislatur. Die Förderpolitik der Ampel-Regierung räumte dem selbstgenutzten Wohneigentum – verglichen mit Vorgänger-Regierungen – keinen besonders hohen Stellenwert ein. Diesen Schluss muss jedenfalls ziehen, wer die empirica-Studie „Mieter oder Eigentümer – wer wird stärker gefördert?“ als Maßstab anlegt. Die Wissenschaftler kommen zu dem ernüchternden Ergebnis, dass staatliche Hilfen aktuell im Wesentlichen den Mietwohnungsbau im Fokus haben. Die für potenzielle Selbstnutzer vorgesehenen KfW-Förderprogramme hingegen verfehlen weitgehend ihre Wirkung, da sie nicht beim eigentlichen Erwerb helfen, sondern lediglich einen Teil der Mehrkosten ausgleichen, die durch übergesetzliche Energieeffizienz-Vorgaben an das Gebäude entstehen.

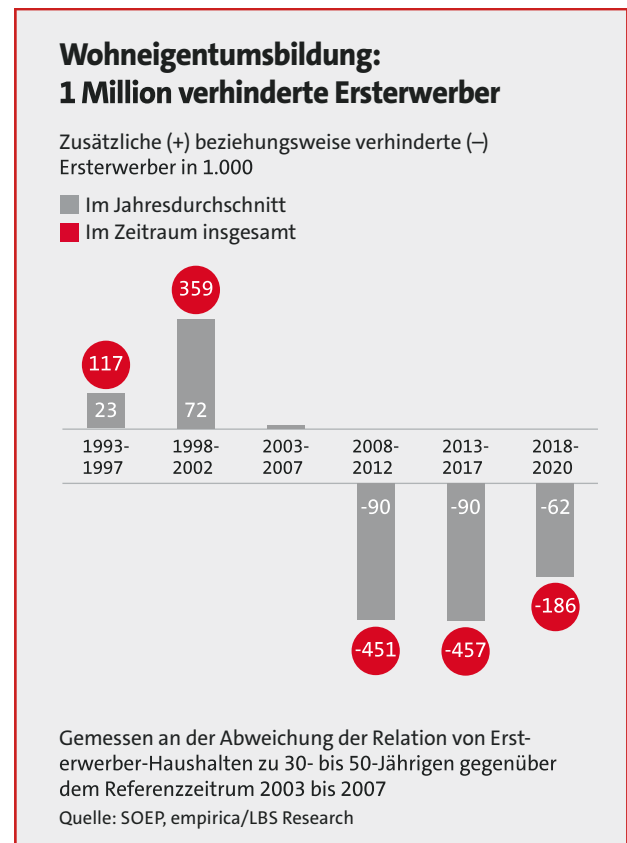
Die Studie basiert auf einer Gegenüberstellung von bereinigten Barwerten der steuerlichen Förderung für Vermieter einerseits und der aktuellen Zinsvergünstigungen für unterschiedliche KfW-Förderkredite andererseits. Es zeigt sich: Während eine neue Mietwohnung mit mindestens 18.000 Euro subventioniert wird, unterstützt der Staat den eigentlichen Erwerb von Wohneigentum zur Selbstnutzung bei gutwilliger Interpretation allenfalls mit rund 100 Euro (Tabelle).



Anders war es seinerzeit beim Baukindergeld: Unter denselben Annahmen ergab sich hier ein Förderbarwert auf Augenhöhe von rund 19.000 Euro. Die weit auseinanderfallende Inanspruchnahme der alten und neuen Förderung erstaunt daher kaum (Grafik):

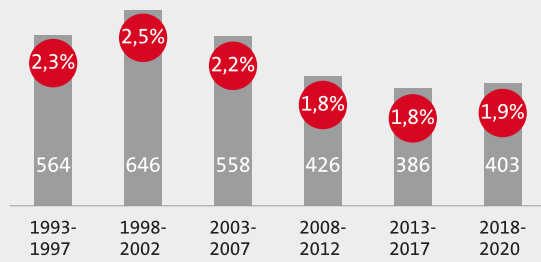
Vor diesem Hintergrund treten die Landesbausparkassen für die Wiedereinführung einer substanziellen Eigentumsförderung ohne Wenn und Aber ein. Sinnvoll wäre zudem ein Erlass oder eine Ermäßigung der Grunderwerbsteuer zumindest für Ersterwerbende.

Studienautor Reiner Braun, Vorstandsvorsitzender des Berliner Forschungsinstituts empirica, hält die aktuellen Förderbedingungen für eine Diskriminierung der Wohneigentumsbildung, die wieder ausgeglichen werden müsse. Unterstützung beim Erwerb bräuchten vor allem Familien, weil der Markt für sie keine passenden Mietwohnungen bereithalte.



Wohneigentumsbildung: Weit unter den Möglichkeiten

■ Ersterwerber-Haushalte im Jahresdurchschnitt in 1.000
 ■ Ersterwerber-Haushalte in Prozent der 30- bis 50-Jährigen



Quelle: SOEP, empirica/LBS Research

III. Bausparen und Finanzieren

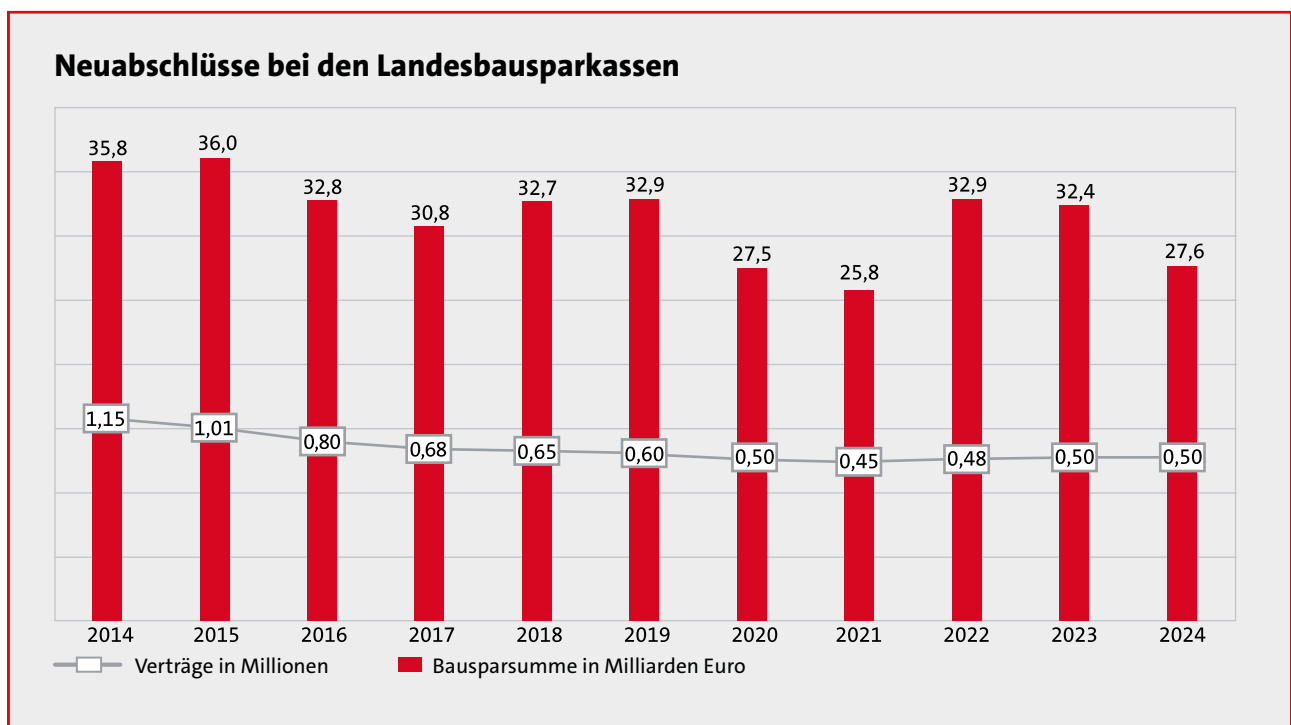
1. Neugeschäft

Im Bausparneugeschäft ist nach zwei starken Vorjahren im Geschäftsjahr 2024 wieder eine gewisse Normalisierung eingetreten. Insgesamt wurden 454.000 neue Bausparverträge (minus 9,7 Prozent) mit einer Bausparsumme von 27,6 Milliarden Euro (minus 14,9 Prozent) abgeschlossen. Die durchschnittliche Bausparsumme im Neugeschäft erreichte mit 60.780 Euro (minus 5,8 Prozent) erneut einen sehr hohen Wert.

In diesem Umfeld verzeichnen die Landesbausparkassen im zweiten vollen Jahr nach dem Ende der Niedrigzinsphase in Europa einen anhaltend steigenden Absatz zinsgünstiger Kredite. Bau- und Kaufwillige nutzen den Bausparvertrag dabei zunehmend sowohl zur Eigenkapitalbildung als auch zur Inanspruchnahme des niedrig verzinslichen Bauspardarlehens. Kapitalauszahlungen von 12,6 Milliarden Euro bedeuten ein Plus von 5,9 Prozent gegenüber dem bereits starken Vorjahr. Die Landesbausparkassen leisteten damit einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Wohnungsbaufinanzierung in Deutschland, die aufgrund plötzlich gestiegener Zinsen und Baupreise stark eingebrochen war. Mit diesem Geschäftsergebnis stärkt die Gruppe der Lan-

desbausparkassen ihre führende Marktposition. Ihr Marktanteil beträgt 34,5 Prozent bezogen auf die Zahl der im Jahr 2024 neu abgeschlossenen Verträge und 35,3 Prozent bezogen auf die Bausparsumme. Beim Vertragsbestand erreichte der Marktanteil 35,5 Prozent (Anzahl Verträge) bzw. 33,8 Prozent (Bausparsumme). Im Wohn-Riester-Geschäft liegt der Marktanteil der Landesbausparkassen bei 44,7 Prozent, das entspricht rund 675.000 Verträgen über eine Bausparsumme von 31,4 Milliarden Euro (minus 3,9 Prozent).

Nach der von der abrupten Zinswende Anfang 2022 ausgelösten Sonderkonjunktur beim Bausparen ist mit einer weiteren Normalisierung des Geschäfts zu rechnen. Dabei dürfte die hohe Nachfrage nach zinsgünstigen Bauspardarlehen vorerst anhalten, denn die Rahmenbedingungen für die Wohneigentumsbildung sind unverändert geprägt von hohen Baupreisen und hohen Finanzierungskosten. Zusätzlich profitiert das zunehmende Finanzierungsgeschäft vom wachsenden Kapitalbedarf für energetische Modernisierungen. Die ab 2024 verdoppelten Einkommensgrenzen bei der ArbeitnehmerSparzulage sowie die seit 2021 verbesserte Wohnungsbauprämie dürften weitere Impulse geben.



2. Vertragsbestand

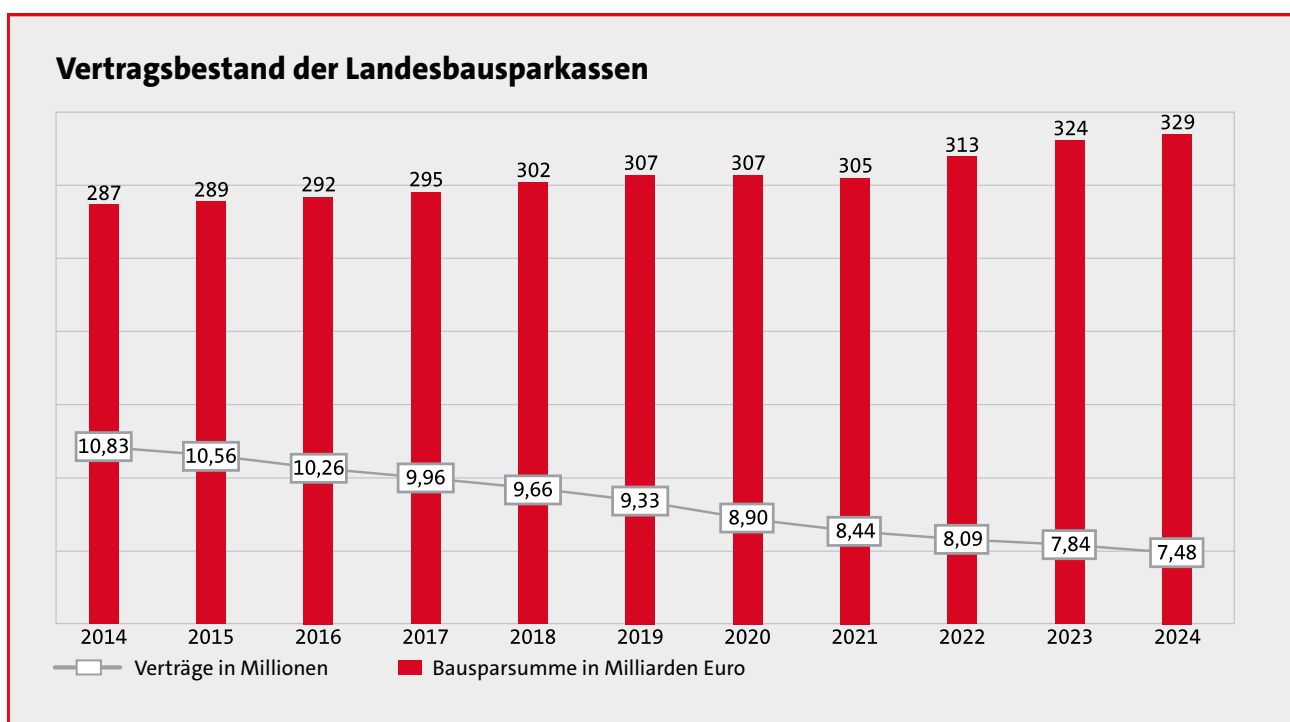
Insgesamt führten die Landesbausparkassen für ihre knapp 7 Millionen Kundinnen und Kunden am Jahresende 2024 rund 7,48 Millionen Bausparverträge (minus 4,6 Prozent) über eine Bausparsumme von 329,2 Milliarden Euro (plus 1,6 Prozent). Die addierte Bilanzsumme der LBS-Gruppe stieg im vergangenen Jahr auf die Summe von 75,0 Milliarden Euro (minus 1,8 Prozent)

Der überwiegende Teil des Vertragsbestandes entfällt auf die in der Ansparphase befindlichen – noch nicht zugeteilten – Verträge. Hier verzeichnete die LBS-Gruppe im Jahr 2024 einen Vertragsbestand von rund 6,98 Millionen Verträge (minus 5,7 Prozent), deren Bausparsumme mit 305,8 Milliarden Euro um 0,1 Prozent unter dem Vorjahreswert lag. Dies stellt ein weiter wachsendes Potenzial für die künftige Wohnungsbaufinanzierung dar.

3. Kundenstruktur

Der Blick auf die Kundenstruktur macht deutlich, dass gerade die junge Generation unverändert an gutem Wohnen – nach Möglichkeit in eigenen vier Wänden – Interesse zeigt. Auch Befragungen bestätigen immer wieder, dass für sie genauso wie für ihre Elterngeneration die schuldenfreie Immobilie eine hochattraktive Altersvorsorge darstellt. Das gesamte Bausparneugeschäft – das auch Folgeverträge sowie Erhöhungen vorhandener Bausparverträge erfasst – verteilt sich im Jahr 2024 sehr breit auf alle Altersgruppen.

Nach wie vor beträgt der Anteil junger Bausparer bis 30 Jahre an den Erstverträgen rund 27 Prozent. Ein deutliches Signal dafür, dass die jungen Menschen frühzeitig mit dem Aufbau eines Vermögens beginnen und dabei die eigenen vier Wände im Blick haben. Die Immobilienbesitzer über 50 Jahre sorgen häufig mit Hilfe des Bausparvertrages vor, um ihre Immobilie auf den energetisch neuesten Stand bringen zu können.



IV. Regulatorik

Europäisches Einlagensicherungssystem („European Deposit Insurance Scheme“ – EDIS)

Der Rat der Europäischen Union beschloss 2012 eine Vertiefung der europäischen Wirtschafts- und Währungsunion durch eine Bankenunion, die auf drei Säulen basieren sollte:

- eine einheitliche Aufsicht auf Grundlage eines einheitlichen Regelwerks,
- ein einheitlicher Abwicklungsrahmen sowie
- ein gemeinsames, europäisches Einlagensicherungssystem (EDIS).

Im Hinblick auf die dritte Säule veröffentlichte die Europäische Kommission 2015 ihren Vorschlag für EDIS. Der Vorschlag sah eine Vergemeinschaftung der nationalen Einlagensicherungssysteme vor. Als Teil des institutsbezogenen Sicherungssystems der Sparkassen-Finanzgruppe sehen die Landesbausparkassen eine EDIS-Einführung kritisch, da EDIS falsche Anreize setzt. Institute könnten sich entscheiden, höhere Risiken einzugehen, im Wissen, dass diese im Verlustfall auf die europäische Gemeinschaft ausgelagert werden. Die Landesbausparkassen als Mitglieder im institutsbezogenen Sicherungssystem der Sparkassen-Finanzgruppe würden mit ihrem gesetzlich vorgeschriebenen risikoarmen Geschäftsmodell von EDIS nicht nur nicht profitieren, sondern könnten in ihrer eigenen Solvenz gefährdet werden, wenn durch EDIS regelmäßige Zwangsabgaben zur Rettung risikofreudiger Institute erhoben werden.

Aufgrund dieser offenkundigen Schwächen fand der EDIS-Vorschlag bis heute keine politischen Mehrheiten. Aus diesem Grund wurden in der Zwischenzeit immer wieder alternative EDIS-Modelle diskutiert. Im Frühjahr 2024 brachte der Ausschuss für Wirtschaft und Währung des Europäischen Parlaments einen neuen Vorschlag in die politische Diskussion ein. Dieser Vorschlag sieht vor, EDIS in zwei Schritten einzuführen.

Im ersten Schritt („EDIS I“) soll mit einem europäischen Einlagensicherungsfonds („Deposit Insurance Fund“ – DIF) eine Liquiditätshilfe etabliert werden. Der DIF käme zum Einsatz, sobald nationale Einlagensicherungssysteme ihre

Mittel aufgebraucht hätten. Die Liquiditätshilfen aus dem DIF müssten durch die nationalen Einlagensicherungssysteme zurückgezahlt werden, sodass in EDIS I eine Verlustübernahme ausgeschlossen wäre. Kreditinstitute müssten den DIF innerhalb von drei Jahren vollständig ansparen. Die Zielausstattung des DIF soll 0,4 Prozent der vorhandenen gedeckten Einlagen betragen. Sollten die Mittel des DIF im akuten Fall einer Liquiditätshilfe nicht ausreichen, müssten die Kreditinstitute Zusatzbeiträge leisten. Kreditinstitute wie Landesbausparkassen, die einem institutsbezogenen Sicherungssystem angehören, sollen in EDIS I nicht aufgenommen werden, wodurch Landesbausparkassen erwartungsgemäß reine Beitragszahler werden würden.

In einem zweiten Schritt, nach Etablierung der Liquiditätshilfe, soll vom EU-Gesetzgeber „regelmäßig“ geprüft werden, ob „eine Ausweitung von EDIS I von einer Liquiditätshilfe zu einem Vollversicherungssystem mit Verlustdeckung angemessen“ erscheint („EDIS II“). Im Rahmen von EDIS II könne geprüft werden, ob für Kreditinstitute eines institutsbezogenen Sicherungssystems ein „eigenes europäisches Einlagensicherungssystem“ etabliert werden sollte.

Der Ausschuss für Wirtschaft und Währung des Europäischen Parlaments nahm den erarbeiteten Gesetzgebungsvorschlag schlussendlich Mitte April 2024 mehrheitlich an – gegen die Stimme Deutschlands. Das nach den Wahlen 2024 neu zusammengekommene Europäische Parlament hat das EDIS-Dossier in eine Liste mit offenen Rechtsakten aus der vergangenen Legislatur aufgenommen. Bislang sind jedoch noch keine Termine bekannt, wann das EDIS-Dossier im Plenum des Europäischen Parlaments weiterbehandelt wird. Dementsprechend liegt kein Mandat für Trilog-Verhandlungen zwischen Europäischem Parlament, Europäischer Kommission und Rat der Europäischen Union vor.

Die Landesbausparkassen werden sich zusammen mit anderen Verbänden auch zukünftig dafür einsetzen, dass das bewährte System eines institutsbezogenen Sicherungssystems unabhängig bleibt und sich – bei einer EDIS-Einführung – für Ausnahmeregelungen für institutsbezogene Sicherungssysteme einsetzen.

Überarbeitung des Rahmenwerks zum Krisenmanagement von Banken und der Änderung der Einlagensicherungsrichtlinie (CMDI-Review)

Die Europäische Kommission veröffentlichte am 18. April 2023 ihre Legislativvorschläge zur Überarbeitung des Rahmenwerks zum Krisenmanagement von Banken und der Änderung der Einlagensicherungsrichtlinie („Crisis Management and Deposit Insurance“ [CMDI]-Review). Mit dem CMDI-Review werden weitreichende Änderungen der Richtlinie zur Sanierung und Abwicklung von Instituten („Bank Recovery and Resolution Directive“ – BRRD), der Verordnung über den einheitlichen Abwicklungsmechanismus („Single Resolution Mechanism“ – SRMR) und der Einlagensicherungsrichtlinie („Deposit Guarantee Schemes Directive“ – DGSD) angestrebt. Landesbausparkassen als regional operierende Institute, die zudem Teil eines institutsbezogenen Sicherungssystems sind, werden durch die Legislativvorschläge in zweifacher Hinsicht schlechter gestellt. Zum einen werden institutsbezogene Sicherungssysteme, die seit Jahrzehnten zur Finanzstabilität beitragen, in ihrem Wirken und in ihren Kompetenzen beschnitten, wodurch Landesbausparkassen und ihre Kunden im Bedarfsfall nicht mehr vom Nutzen eines Sicherungssystems profitieren können. Zum anderen kommen auf Landesbausparkassen aufwendige neue aufsichtsrechtliche Vorgaben zu, die vormals nur für systemrelevante Institute gedacht waren.

Die geplanten Änderungen in der Einlagensicherungsrichtlinie sehen beispielsweise zahlreiche neue und restriktive Voraussetzungen für das Ergreifen von institutssichernden Maßnahmen durch Institutssicherungssysteme vor. Eine solche restriktive Handhabung kann im Ernstfall dazu führen, dass institutssichernde Maßnahmen gar nicht erst ergriffen werden dürfen, da das betroffene Institut von der europäischen Abwicklungsbehörde zu früh als Abwicklungsfall eingestuft wurde. Es steht allerdings nicht im Interesse von Kunden, dass ihre Kreditinstitute abgewickelt werden, wenn ihre Fortführungstätigkeit durch institutssichernde Maßnahmen gewährleistet werden kann. Das hierzu Institutssicherungssysteme in der Lage sind, beweisen sie seit Jahrzehnten.

Wurde die Abwicklungslösung einst als Lösung für die internationalen Großbanken konzipiert, soll sie nach den Vorstellungen der Europäischen Kommission nun auch zum Standardinstrument bei kleinen und mittelgroßen Instituten angewandt werden, sobald diese eine „regionale Bedeutung“ aufweisen. Diese Ausweitung des Abwicklungsregimes führt zu einem hohen administrativen und finanziellen Aufwand für kleine und mittelgroße Institute. Beispielsweise müssten Landesbausparkassen extra nachrangige Finanzmittel aufnehmen und teuer bezahlen, obwohl diese Finanzmittel für das Bauspargeschäft nicht benötigt werden. Dadurch entstehen unnötige Kosten und Belastungen für die Ertragslagen. Ein weiterer Kritikpunkt liegt darin, dass die Europäische Kommission in der Praxis etablierte geschäftsmodell-spezifische Abwicklungslösungen missachtet. Zum Beispiel existiert in Deutschland mit dem Bausparkassengesetz bereits eine Gesetzesgrundlage zur Abwicklung von Bausparkassen. Eine die Landesbausparkassen und ihre Kunden benachteiligende europäische Lösung bedarf es daher nicht. Auch müssen die Legislativvorschläge der Europäischen Kommission als fundamentaler Paradigmenwechsel angesehen und damit kritisch beurteilt werden, stehen sie doch im Widerspruch zu allen bisherigen politischen und aufsichtlichen Bemühungen um Proportionalität in der Bankenaufsicht und -regulierung.

Für Landesbausparkassen und ihre Kunden sehen die Legislativvorschläge der Europäischen Kommission insgesamt wesentliche Nachteile vor. Aus diesem Grund begleiten sie die laufenden Trilog-Verhandlungen und setzen sich für ihre Interessen und die ihrer Kunden ein. Es sollte für alle das Ziel sein, regional operierende Institute vor unnötig hohen prozessualen und finanziellen Anforderungen zu schützen, passgenauere nationale Abwicklungslösungen für Spezialkreditinstitute zu bewahren sowie Landesbausparkassen und ihren Kunden die Vorteile eines Institutssicherungssystems in bewährter Form weiterhin zu ermöglichen.

Kapitalpuffer für systemische Risiken nach § 10e KWG

Auf Grundlage von § 10e Abs. 1 KWG hatte die BaFin am 30. März 2022 einen aus hartem Kernkapital bestehenden Kapitalpuffer für systemische Risiken in Höhe von 2 Prozent angeordnet. Der Kapitalpuffer betraf alle Risikopositionen

gegenüber natürlichen und juristischen Personen, bei denen Grundpfandrechte an im Inland belegenen Wohnimmobilien anrechnungsmindernd bei der Ermittlung der Eigenkapitalanforderungen berücksichtigt werden. Begründet wurde der Kapitalpuffer mit der damals erkannten Kredit- und Preisdynamik am Wohnimmobilienmarkt, die, wenn sie sich fortsetze, die Gefahr einer größeren Verwundbarkeit für Neukreditnehmer gegenüber Zinsanstiegen oder Marktkorrekturen bergen könne. Darüber hinaus erkannte die BaFin eine Zunahme von Überbewertungen bei Wohnimmobilien sowie Verschuldungen privater Haushalte.

Gemäß § 10e Absatz 2 S. 3 KWG ist der Kapitalpuffer für systemische Risiken mindestens alle zwei Jahre zu überprüfen. Im Rahmen ihrer Überprüfung stellte die BaFin im Zeitraum 2024 bis 2025 fest, dass die mit dem Kapitalpuffer adressierten spezifischen Risiken am Wohnimmobilienmarkt nicht eingetreten sind. Der Abbau von vormals erkannten Verwundbarkeiten ging einher mit der durch den Zinsanstieg 2022 eingeleiteten Trendumkehr am deutschen Wohnimmobilienmarkt. Die jahrelange dynamische Aufwärtsbewegung endete und mündete in einen Abschwung, der dazu beitrug, dass sich die befürchteten Überbewertungen bei Wohnimmobilien über die Zeit erheblich abgebaut haben. Zusätzlich stellte die BaFin fest, dass die Institute bei der Kreditvergabe überwiegend konservative Vergabestandards anlegen und keine übermäßigen Risiken eingehen. Sie hielt ferner fest, dass sich die Verlustraten im Bestandsgeschäft auf niedrigem Niveau bewegen und Ausfallgefahren durch die stabile finanzielle Lage der privaten Haushalte begrenzt werden, zumal gestiegene Nominal- und Reallöhne die Schuldendienstfähigkeit der Kreditnehmer gestärkt haben. In der Folge senkte die BaFin den Kapitalpuffer mit ihrer Allgemeinverfügung vom 30. April 2025 auf 1 Prozent.

Mit der Senkung des Kapitalpuffers reagiert die Aufsicht auf die veränderten Marktbedingungen. Allerdings ist aufgrund der deutlichen Risikoreduzierung im Wohnimmobilienmarkt die Fortführung eines auch abgesenkten Kapitalpuffers nicht gerechtfertigt. Die Reduzierung auf 1 Prozent kann daher nur als richtiger erster Schritt beurteilt werden. Eine vollständige Rücknahme des Kapitalpuffers wäre angemessen

und konsequent. Hierdurch würde die BaFin eine differenzierte und verantwortungsvolle Anwendung makroprudenzieller Instrumente beweisen. Eine vollständige Rücknahme des Kapitalpuffers käme zudem der Immobilienwirtschaft zugute. In Zeiten, in denen vielerorts zu wenig Wohnimmobilien geschaffen werden, könnte eine Freisetzung von Kapital wertbringend für Wohnimmobilienfinanzierungen genutzt werden.

Finale Leitlinien zum Management von ESG-Risiken (EBA/GL/2025/01)

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) hat am 9. Januar 2025 ihre finalen Leitlinien für das Management von Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken („Environmental, Social, Governance Risks“ – ESG-Risiken) veröffentlicht. Die Leitlinien enthalten insbesondere Mindeststandards und Referenzmethoden für die Ermittlung, Messung, Steuerung und Überwachung von ESG-Risiken unter anderem durch Pläne, die ihre kurz-, mittel- und langfristige Widerstandsfähigkeit sicherstellen sollen.

Als Teil der Referenzmethoden der Institute zur Ermittlung und Messung der in ihre Strategien und internen Verfahren aufzunehmenden ESG-Risiken sollen die Institute grundsätzlich jährlich eine Materialitätsbeurteilung der ESG-Risiken über einen kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizont von mindestens zehn Jahren vorsehen und diese in die Wesentlichkeitsbeurteilung im Rahmen des Verfahrens zur Beurteilung der Angemessenheit des internen Kapitals („Internal Capital Adequacy Assessment Process“ – ICAAP) integrieren. Dabei sind die Auswirkungen von ESG-Risiken als Treiber auf alle traditionellen Kategorien finanzieller Risiken einschließlich der Kredit-, Markt-, Liquiditäts-, Operationellen-, Reputations-, Geschäftsmodell- und Konzentrationsrisiken zu berücksichtigen.

Für die Materialitätsbeurteilung von Umweltrisiken sollten die Institute sowohl qualitative als auch quantitative Informationen verwenden. Die Institute sollten eine hinreichend große Bandbreite von Umweltfaktoren berücksichtigen, die zumindest klimabezogene Faktoren, die Zustandsverschlechterung der Ökosysteme und den Verlust an biologi-

scher Vielfalt umfasst. Die Risikotreiber sowohl für Transitions- als auch für physische Risiken sind zu bewerten.

Die EBA-Leitlinien legen außerdem den Inhalt der von den Instituten zu erstellenden Transitionspläne fest, mit denen die Institute ihre Widerstandsfähigkeit gegenüber ESG-Risiken darlegen sollen – einschließlich derer, die sich aus der nachhaltigen Transformation der Wirtschaft ergeben. Um die ESG-Risiken zu überwachen und zu steuern, sollen die Institute Etappenziele über regelmäßige Zeitabstände festlegen. Zu den Zielvorgaben gehören die von der EU gesetzten Ziele, die Treibhausgas-Emissionen (THG-Emissionen) bis 2030 um 55 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren, bis zum Jahr 2050 THG-Neutralität zu erreichen und andere von der EU gesetzte Klimazwischenziele sowie gegebenenfalls nationale Ziele.

Insgesamt gehen die EBA-Leitlinien deutlich über die aktuellen Mindestanforderungen an das Risikomanagement-Regelungen (MaRisk-Regelungen) hinaus und stellen die Institute bei der Umsetzung vor erhebliche Herausforderungen.

Die Leitlinien sollen zum 11. Januar 2026 in Kraft treten. Für kleine und nicht komplexe Institute („Small and Non-Complex Institution“ – SNCI) ist eine um ein Jahr verlängerte Anwendungsfrist bis 11. Januar 2027 vorgesehen. Voraussetzung für die Anwendung sind allerdings die noch ausstehende nationale Umsetzung der Capital Requirements Directive VI (CRD VI) sowie die formale Übernahme der Leitlinien in die Verwaltungspraxis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Leitlinienentwurf zur Szenarioanalyse von ESG-Risiken (EBA/GL/2025/02)

Am 16. Januar 2025 hat die EBA ein Konsultationspapier zu Leitlinien zur Szenarioanalyse von ESG-Risiken (EBA/GL/2025/02) veröffentlicht. Diese Leitlinien sollen die Leitlinien zum Management von ESG-Risiken für den Bereich der Szenarioanalysen ergänzen. Für IRBA-Institute („Internal Ratings Based Approach“ – IRBA), sollen diese Leitlinien auch die Art und Weise spezifizieren, in der ESG-Risiken, insbesondere physische Risiken und Übergangsrisiken die sich aus dem Klimawandel ergeben, in den Szenarien für interne Stresstests des Kreditrisikos berücksichtigt werden. Die Konsultationsfrist endete am 16. April 2025.

Die Leitlinien sollen parallel zu den Leitlinien zum Management von ESG-Risiken zum 11. Januar 2026 in Kraft treten. Auch hier ist für SNCIs eine um ein Jahr verlängerte Anwendungsfrist bis 11. Januar 2027 vorgesehen.

Allgemeinverfügung bezüglich des Kollektiven Lageberichts von Bausparkassen

Am 20. Januar 2025 hat die BaFin eine Allgemeinverfügung bezüglich des Kollektiven Lageberichts von Bausparkassen veröffentlicht. Darin werden insbesondere ein einheitlicher Stichtag für die Berechnungen und ein einheitliches auf-sichtliches Szenario vorgegeben, um die verschiedenen Ergebnisse der baupartechnischen Simulationsmodelle der Institute besser vergleichen zu können. Darüber hinaus sind künftig auch ausgewählte unterjährige Daten zur Kollektiventwicklung in die Kollektiven Lageberichte aufzunehmen.

V. Recht

1. Bausparkassenrelevante Rechtsentwicklungen

Verbraucherkreditrichtlinie

Die neue EU-Verbraucherkreditrichtlinie (Richtlinie (EU) 2023/2225) ist im November 2023 in Kraft getreten. Hauptziele der Novellierung sind Verbraucher besser vor Überschuldung zu schützen und den europäischen Kreditmarkt transparenter und fairer zu gestalten. Aus Sicht der Bausparkassen ist zu begrüßen, dass die Widerrufsfrist des Verbrauchers – außer in Fällen, in denen überhaupt nicht über das Widerrufsrecht belehrt worden ist – nach 12 Monaten und 14 Tagen nach Abschluss des Kreditvertrags abläuft. Dies schafft für die gesamte Branche mehr Rechtssicherheit.

Aufgrund der im Jahr 2025 durchgeführten Neuwahlen und der anschließenden Koalitionsverhandlungen liegt bisher noch kein Referentenentwurf zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie vor. Die Bausparkassenverbände haben bereits im Mai 2024 in ihrer Stellungnahme Vorschläge zur Umsetzung der überarbeiteten Verbraucherkreditrichtlinie gemacht. Es bleibt abzuwarten, in welchem Umfang diese Vorschläge im weiteren Gesetzgebungsverfahren bei der Umsetzung Berücksichtigung finden werden.

Die Verbraucherkreditrichtlinie muss bis zum 20. November 2025 in deutsches Recht umgesetzt werden. Die neuen Vorschriften sind dann ab dem 20. November 2026 verpflichtend anzuwenden.

Viertes Bürokratieentlastungsgesetz

Das Vierte Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV) ist im Oktober 2024 in Kraft getreten. Die meisten Regelungen gelten ab dem 1. Januar 2025. Mit dem Gesetz werden eine Reihe von Maßnahmen umgesetzt, die Verbraucherinnen und Verbraucher, Unternehmen und die Verwaltung von unnötiger Bürokratie entlasten sollen. Durch Änderungen des Handelsgesetzbuchs, der Abgabenordnung und des Umsatzsteuergesetzes wird die Aufbewahrungsfrist für Buchungsbelege im Handels- und Steuerrecht einheitlich von zehn auf acht Jahre verkürzt. Nach Einschätzung der Bundesregierung reduzieren sich damit die Kosten für das sichere Verwahren, weil beispielsweise keine zusätzlichen Räume für die Lagerung der Unterlagen angemietet werden

müssen. Auch Kosten, die die elektronische Speicherung verursachen, werden mit den verkürzten Fristen reduziert.

Zudem soll der digitale Wandel durch die Absenkung von Formerfordernissen im Zivilrecht gefördert werden. Ziel ist es, möglichst viele Rechtsgeschäfte künftig ohne Medienbrüche digital abzuwickeln. Auch wenn dies ein Schritt in die richtige Richtung ist, zeigt die Praxis, dass weitere Maßnahmen erforderlich sind, um die Wirtschaft von unnötiger Bürokratie zu entlasten.

Wirtschafts-Identifikationsnummer-Verordnung – WIdV

Die Verordnung zur Vergabe steuerlicher Wirtschafts-Identifikationsnummern (Wirtschafts-Identifikationsnummer-Verordnung – WIdV) ist im Oktober 2024 in Kraft getreten. Die Wirtschafts-Identifikationsnummer (W-IdNr.) dient der eindeutigen Identifizierung wirtschaftlich tätiger Personen und Unternehmen in Deutschland. Sie besteht aus den Buchstaben „DE“ und einer neunstelligen Ziffernfolge, ergänzt durch ein fünfstelliges Unterscheidungsmerkmal für verschiedene wirtschaftliche Tätigkeiten. Die Zuteilung der W-IdNr. erfolgt automatisiert und stufenweise durch das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt). Zweck der W-IdNr. ist es, die eindeutige Identifizierung wirtschaftlich Tätiger in Besteuerungs- und Verwaltungsverfahren zu ermöglichen und die Digitalisierung und Entbürokratisierung der Steuerverwaltung zu fördern.

Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz

Das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) trat in Deutschland am 1. Januar 2023 in Kraft und betraf zunächst Unternehmen mit mehr als 3.000 Mitarbeitern, seit dem 1. Januar 2024 auch solche mit mehr als 1.000 Mitarbeitern. Das Gesetz zielt darauf ab, menschenrechtliche und umweltbezogene Risiken in globalen Lieferketten zu identifizieren und zu minimieren. Es soll sicherstellen, dass Unternehmen ihrer Verantwortung nachkommen, grundlegende Menschenrechte und Umweltstandards entlang ihrer gesamten Lieferkette zu wahren.

Bausparkassen mit mehr als 1.000 Mitarbeitern sind ebenfalls von den Regelungen des Lieferkettensorgfaltspflichten-

gesetzes betroffen. Sie müssen insbesondere ihre bestehenden Risikomanagementsysteme an die Anforderungen des LkSG anpassen. Dies umfasst insbesondere die Berücksichtigung menschenrechtlicher und umweltbezogener Risiken bei Kreditentscheidungen und Investitionen.

Am 5. Juli 2024 hat die EU die Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD) veröffentlicht, welche bis Juli 2026 in nationales Recht umgesetzt werden soll. Für die betroffenen Bausparkassen und andere Unternehmen bedeutet dies, dass sie ihre bestehenden Risikomanagementsysteme prüfen und frühzeitig an die neuen Anforderungen zu Sorgfaltspflichten in ihren Lieferketten anpassen sollten.

DORA

Am 27. Dezember 2022 wurde die Verordnung (EU) 2022/2554 („Digital Operational Resiliency Act“ – DORA) im Amtsblatt der EU veröffentlicht. Die EU-Verordnung soll die Betriebsstabilität von Systemen der Informations- und Kommunikationstechnik (IKT) des EU-Finanzsektors gewährleisten und Cyberrisiken vorbeugen bzw. verringern und gilt seit dem 17. Januar 2025. Sie betrifft alle in der EU tätigen Kreditinstitute und deren IKT-Dienstleister.

Damit sichergestellt wird, dass die Finanzunternehmen IKT-bezogenen Störungen und Bedrohungen standhalten können, verpflichtet DORA diese zu umfangreichen Maßnahmen, insbesondere zur Implementierung eines IKT-Risikomanagementrahmens, der Teil des Gesamtrisikomanagementsystems des Finanzunternehmens ist und es ihm ermöglicht, IKT-Risiken schnell, effizient und umfassend anzugehen.

Framework for Financial Data Access (FIDA)

Im Juni 2023 veröffentlichte die EU-Kommission einen Vorschlag für eine Verordnung zu einem Rahmenwerk für den Zugang zu Finanzdaten (FIDA). Mit FIDA sollen die Verwendung und der Austausch von Kundendaten im Finanzsektor vorangetrieben werden. FIDA ist Teil des EU-Projekts „Open Finance“, bei dem es sich um eine Weiterentwicklung von „Open Banking“ handelt, also der Nutzung von Kundenkon-

totaten der Banken durch andere Dienstleister im Rahmen des Zahlungsverkehrs. Mit Open Finance soll das Verfahren auf alle Kontoführer in der Finanzwirtschaft – und somit auch auf Bausparkassen – ausgeweitet werden. Zudem umfasst Open Finance weitere Daten und Geschäftsarten. Dadurch, dass der Zugang zu den Finanzdaten (mit Zustimmung der Kunden) für alle Marktteilnehmer erleichtert wird, soll nach dem Willen der EU-Kommission für mehr Wettbewerb im Finanzdienstleistungsbereich gesorgt, die Kundenberatung verbessert und innovative Kundenangebote ermöglicht werden.

Am 1. April 2025 begannen die Trilogverhandlungen zu FIDA; mit einem Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens wird gegen Ende des Jahres 2025 bzw. Anfang des Jahres 2026 gerechnet. Im laufenden Gesetzgebungsverfahren haben die deutschen und europäischen Bausparkassenverbände auf die besonderen Risiken hingewiesen, die sich aus einer Einbeziehung des Bauspargeschäfts in FIDA ergeben würden. Sie betonen, dass das Bausparsystem – als kollektives, langfristig angelegtes Modell der Vermögensbildung – nicht mit den auf kurzfristige Vergleichbarkeit ausgelegten Mechanismen eines offenen Finanzdatenzugangs vereinbar ist. Über digitale Vergleichsplattformen ausgelöste Wechselanreize könnten zu Fehlentscheidungen der Bausparer führen, da bei Bausparverträgen zentrale Nutzenbestandteile wie langfristige Zinssicherheit und das Recht auf ein späteres Darlehen typischerweise nicht adäquat berücksichtigt werden. Zudem würde die technische Implementierung vollständig neuer Datenschnittstellen einen erheblichen und unverhältnismäßigen IT- und Kostenaufwand verursachen, der Innovationen behindern und letztlich von den Kunden zu tragen wäre. Daher sprechen sich die deutschen Bausparkassen nachdrücklich für eine gezielte Ausnahme von Bausparverträgen und Bausparfinanzierungen aus und verweisen darauf, dass ansonsten sowohl der Verbraucherschutz als auch die Funktionsfähigkeit des Bausparkollektivs gefährdet wären.

Es bleibt abzuwarten, ob diese Forderungen der Bausparbranche im weiteren Verlauf der Trilogverhandlungen Berücksichtigung finden werden.

Gesetzgebungspaket der EU-Kommission zur Bekämpfung der Geldwäsche

Am 30. Mai 2024 hat der Rat der EU ein umfassendes Gesetzgebungspaket zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (AML-Paket) verabschiedet. Dieses Paket umfasst drei zentrale Rechtsakte:

- **Anti-Geldwäsche-Verordnung:** Diese Verordnung zielt darauf ab, die Vorschriften zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung in der EU zu harmonisieren und wird ab dem 10. Juli 2027 direkt in allen Mitgliedstaaten anwendbar sein.
- **6. EU-Geldwäscherichtlinie:** Diese Richtlinie ersetzt die bisherige 5. EU-Geldwäscherichtlinie und verpflichtet die Mitgliedstaaten, nationale Mechanismen zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems für Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung einzuführen. Die Richtlinie trat am 19. Juni 2024 in Kraft. Die Mitgliedstaaten haben zwei Jahre Zeit, um die Bestimmungen in nationales Recht umzusetzen.

- **Verordnung zur Errichtung der Anti-Geldwäsche-Behörde (AMLA):** Mit dieser Verordnung wurde die europäische Anti-Geldwäsche-Behörde (AMLA) mit Sitz in Frankfurt am Main geschaffen. Die AMLA wurde am 26. Juni 2024 rechtlich errichtet und wird ab dem 1. Juli 2025 ihre Arbeit aufnehmen.

Die AMLA wird mit regulatorischen und aufsichtlichen Befugnissen ausgestattet sein, um gemeinsam mit den Aufsichtsbehörden der Mitgliedsstaaten die einheitliche Anwendung der Rechtsvorschriften sicherzustellen und die Zusammenarbeit zwischen den Financial Intelligence Units (FIUs) der Mitgliedsstaaten zu stärken. Für die Bausparkassen, die nach gegenwärtigem Stand vorerst zwar nicht zum Kreis der direkt durch die AMLA beaufsichtigten Institute zählen werden, bedeutet dies allerdings, dass mit Geltungsbeginn der neuen Regelungen die Vorgaben für die konkrete Anwendung der europäischen Anti-Geldwäsche-Regelungen nicht mehr von der BaFin, sondern maßgeblich von der AMLA formuliert werden.

2. Aktuelle Rechtsverfahren bei Bausparkassen

Entgeltklauseln in den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB) sind auch 2024 Gegenstand von Gerichtsverfahren gewesen. Insbesondere Entgeltpositionen in der Sparphase werden weiterhin von Verbraucherschützern angegriffen. Dabei stehen auch Riester-Entgelte und Teile von Bedingungsänderungsklauseln im Fokus und werden zum Gegenstand von Gerichtsverfahren.

Die Bewertung durch die Rechtsprechung ist in einigen Bereichen dazu noch nicht abgeschlossen. Es bleibt insbesondere abzuwarten, wie sich der Bundesgerichtshof in einem zu erwartenden nachgelagerten BGH-Verfahren zum „Jahresentgelt in der Sparphase“ positionieren wird.

Landgericht München I

Am 27. November 2023 hatte das Landgericht München I (Az.: 22 O 877/23) ein Urteil verkündet, mit dem es die „Jahresentgelt-Klausel (alt)“ für unwirksam und erfreulicherweise die „Jahresentgelt-Klausel (neu)“ für wirksam erklärt hat.

Nach Auffassung des Landgerichts hat der Kläger gegen die Bausparkasse einen Anspruch auf Unterlassung gegen die weitere Verwendung der angegriffenen „Jahresentgelt-Klausel (alt)“. Die ABB-Klausel unterliege als Preisnebenabrede der Inhaltskontrolle. Die Bausparkasse führe in ihren ABB nicht an, wofür das Jahresentgelt konkret geleistet werden solle.

Zu einem anderen Ergebnis kommt das Landgericht in Bezug auf die „Jahresentgelt-Klausel (neu)“. Die angegriffene Klausel verstoße nicht gegen AGB-Recht. Die Jahresentgelt-Klausel sei als Preishauptabrede zu qualifizieren, da sie eine Hauptleistungspflicht der Bausparkasse aus dem Bausparvertrag vergüte. Die Festlegung von Preisen für vertragliche Leistungen zähle zum Kernbereich der Ausübung privatautonomer Handlungsfreiheit. Eine Bausparkasse sei daher in der konkreten Ausgestaltung ihres Preisgefüges grundsätzlich frei.

Beide Parteien haben im Juli 2024 gegen die Entscheidung Berufung eingelegt. Das zuständige OLG München hat die Schriftsätze der Verfahrensbeteiligten zur jeweiligen Beru-

fung und Berufungserwiderung erhalten aber bisher noch keinen Termin zur mündlichen Verhandlung anberaunt.

Landgericht Dortmund

Mit Urteil vom 5. April 2024 hat das Landgericht Dortmund (Az.: 25 O 272/23) festgestellt, dass die angegriffene „Jahresentgelt-Klausel (neu)“ gegen AGB-Recht verstoße und damit unwirksam sei. Zwar unterscheide sich die Klausel „auf den ersten Blick“ von der Klausel, über die der BGH in der Entscheidung gegen die BHW Bausparkasse vom 15. November 2022 (Az.: XI ZR 551/21) zu entscheiden hatte. Allerdings sei aus dem Wortlaut der Klausel „nicht per se verständlich, welche konkrete Leistung“ die Bausparkasse bepreise und welche Leistungen sie damit konkret erbringe.

Die Bausparkasse sei zudem dazu verpflichtet, alle betroffenen Verbraucher, die mit der Bausparkasse einen Bausparvertrag in den betroffenen Tarifvarianten abgeschlossen haben und von denen die Bausparkasse ein Jahresentgelt vereinnahmt hat, innerhalb eines Monats nach Rechtskraft des Urteils schriftlich auf die Rechtswidrigkeit der Klausel hinzuweisen.

Die Bausparkasse hat im Mai 2024 gegen die Entscheidung des Landgerichts Dortmund Berufung eingelegt. Das OLG Hamm hat noch keinen Termin für eine mündliche Verhandlung anberaunt.

Neben den genannten Verfahren sind weitere Klagen gegen Entgeltpositionen in der Sparphase auch gegen private Bausparkassen erhoben worden. Maßgeblich für die Erfolgsaussichten in diesen Verfahren wird sein, wie sich der BGH zu den noch offenen Fragen positionieren wird.

VI. LBS im Dialog

Die Gruppe der fünf Landesbausparkassen ist als Nummer Eins auf dem deutschen Bausparkmarkt für ihre knapp 7 Millionen Kundinnen und Kunden ebenso Ansprechpartnerin wie für all jene, die bislang noch keine Bausparerinnen oder Bausparer sind, aber an der Schaffung oder der Verbesserung von Wohneigentum Interesse zeigen. Dem Bedarf der Öffentlichkeit an Informationen kommt sie auf der Grundlage ihrer Kompetenz rund ums Bauen, Wohnen und Finanzieren nach. Mit wissenschaftlichen Studien, wohnungspolitischen Analysen sowie aktuellen Daten zum Wohnimmobilienmarkt informiert die LBS auch über Entwicklungen und Zukunftsfragen des Wohnungssektors.

Markt für Wohnimmobilien

... ist ein jährlich erscheinendes Heft, das der Fachöffentlichkeit, aber auch interessierten Kundinnen und Kunden einen Überblick über das aktuelle Geschehen auf dem Wohnimmobilienmarkt gibt. Neben Analysen der Teilmärkte für Eigenheime, Eigentumswohnungen und Bauland finden sich dort Daten zur Bautätigkeit, zum wohnungs- und Vermögensbestand. Ein Preisspiegel für 1.000 Städte ist hilfreich für eine erste Orientierung auf dem Wohnungsmarkt. Ergänzt wird die Broschüre durch den Internet-Auftritt www.lbs-markt-fuerwohnmobilien.de.

LBS Research

... ist ein ebenfalls regelmäßig erscheinender Pressedienst, der auch für Interessierte in Politik, Verwaltung und Verbänden von Bedeutung ist. Er enthält speziell aufbereitete Informationen zum Wohnungsmarkt und zu den politischen Rahmenbedingungen, aber auch Beiträge zur Rolle der Immobilie und des Bausparens für die Vermögensbildung.

LBS Infodienst Recht und Steuern

... ist ein seit 25 Jahren regelmäßig erscheinender Pressedienst mit Urteilen rund ums Bauen, Wohnen und Finanzieren. Die Themen reichen vom Nachbarschaftsstreit über das Mietrecht bis hin zu Steuerfragen. Zwölf Sonderausgaben mit Schwerpunktthemen ergänzen den monatlichen Service. Zudem steht der Infodienst als kostenlose App zur Verfügung. Das Markenzeichen aller Ausgaben sind die Illustrationen des Karikaturisten Jürgen Tomicek.

LBS Infodienst Bauen und Finanzieren

... informiert regelmäßig rund um die Kernkompetenzen der LBS. Dazu zählen Bausparen und Finanzieren ebenso wie staatliche Fördermöglichkeiten und Altersvorsorge. Dabei steht in jeder Ausgabe ein Schwerpunktthema im Fokus.

www.lbs.de

... ist die Anschrift der LBS im Internet. Mit einem Klick erhält der User das Angebot „seiner“ LBS, etwa Beratung für die Immobilienfinanzierung oder Antragsunterlagen für einen Bausparvertrag. Verständliche Texte sind behilflich auf dem Weg in die eigenen vier Wände.

Social Media

... in unseren bundesweiten Social Media Kanälen auf Facebook, Instagram und Youtube ermutigen wir Menschen, den Wunsch nach dem eigenen Zuhause möglich zu machen. Neben hilfreichen Tipps zu Bausparen, Finanzierung und Immobilien bieten die Kanäle unterhaltsame und inspirierende Inhalte rund um die Themen leben, Wohnen und Einrichten. Facebook: @lbsbausparen, Instagram: @lbsbausparen, TikTok: @lbsbausparen, Youtube: @lbsbausparkasse.

Das Haus

... ist mit einer Auflage von rund 500.000 Exemplaren Europas größte Bau- und Wohnzeitschrift und wird von den Landesbausparkassen gemeinsam mit dem Burda-Verlag seit über 75 Jahren herausgegeben. Zehn Ausgaben geben jährlich wertvolle Hinweise rund ums eigene Zuhause. Ergänzt wird das Heft durch den Internet-Auftritt www.haus.de.

VII. Die LBS-Gruppe

- 27** 1. Die Landesbausparkassen
 - 27** LBS Landesbausparkasse Süd
 - 28** LBS Landesbausparkasse NordWest
 - 29** LBS Landesbausparkasse NordOst AG
 - 29** Landesbausparkasse Hessen-Thüringen
 - 30** LBS Landesbausparkasse Saar
 - 31** Immobiliengesellschaften

- 32** 2. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen

- 33** 3. Bausparkassenkonferenz

- 34** 4. Ständige Fachausschüsse

1. Die Landesbausparkassen*

LBS Landesbausparkasse Süd

Jägerstraße 36, 70174 Stuttgart
 Postfach 10 60 28, 70049 Stuttgart
 Telefon: 0711 183-0
 Telefax: 0711 183-2050
 E-Mail: info-sw@lbs-sued.de

Arnulfstraße 50, 80335 München
 Postfach, 80280 München
 Telefon: 089 41113-0
 Telefax: 089 41113-47000
 E-Mail: info-by@lbs-sued.de

Internet: www.lbs-sued.de

Gründungsjahr und Rechtsform

2023 (die Vorgängerinstitute in Baden, Bayern und Württemberg wurden jeweils 1929, in Rheinland-Pfalz 1968 gegründet)
 Anstalt des öffentlichen Rechts

Träger

Sparkassenverband Baden-Württemberg
 Sparkassenverband Bayern
 Sparkassenverband Rheinland-Pfalz

Vorstand

Stefan Siebert, Vorsitzender
 Erwin Bumberger, stv. Vorsitzender
 Gerhard Grebler
 Marion Mai

Geschäftsgebiet

Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz

* Zum 1. Januar 2023 fusionierten die LBS Südwest und die LBS Bayern zur LBS Süd, die Westdeutsche Landesbausparkasse (LBS West) und die Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover (LBS Nord) zur Landesbausparkasse NordWest sowie die Ostdeutsche Landesbausparkasse AG (LBS Ost) und die Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG zur LBS Landesbausparkasse NordOst AG.

LBS Landesbausparkasse NordWest

Himmelreichallee 40
48149 Münster
Telefon: 0251 412-02
Telefax: 0251 412-5055

Kattenbrookstrift 33
30539 Hannover
Telefon: 0511 926-0
Telefax: 0511 926-6900

E-Mail: info@lbs-nw.de
Internet: www.lbs-nw.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1929 bzw. 1951 (Vorgängerinstitute)
Anstalt des öffentlichen Rechts

Träger

Rheinischer Sparkassen- und Giroverband
Sparkassenverband Westfalen-Lippe
Sparkassenverband Niedersachsen
NordLB
Landesbank Berlin

Vorstand

Jörg Münning, Vorsitzender
Maik Jekabsons, stv. Vorsitzender
Frank Demmer
Dr. Jörg Koschate

Geschäftsgebiet

Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Berlin,
Land Bremen

LBS Landesbausparkasse NordOst AG

Am Luftschiffhafen 1
14471 Potsdam
Postanschrift:
14463 Potsdam
Telefon: 0331 969-00

Behringstraße 120
22763 Hamburg
Postfach 57 02 47
22771 Hamburg
Telefon: 040 2021-0

E-Mail: info@lbs-nordost.de
Internet: www.lbsnordost.de

Gründungsjahr und Rechtsform

2023 (Vorgängerinstitute 1929 bzw. 1941 bzw. 1990)
Aktiengesellschaft

Anteilseigner

Ostdeutscher Sparkassenverband
Sparkassen- und Giroverband für Schleswig Holstein
HASPA Finanzholding

Vorstand

Helmut Ibsch, Vorsitzender
Jens Riemer

Geschäftsgebiet

Neue Bundesländer ohne Thüringen,
Schleswig-Holstein und Hamburg

Landesbausparkasse Hessen-Thüringen

Hausanschrift:
Kaiserleistraße 29-35
63067 Offenbach

Postanschrift:
Postfach 90 04 42
99107 Erfurt
Telefon: 0361 217-7007

E-Mail: info@lbs-ht.de
Internet: www.lbs-ht.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1929
Einrichtung der Landesbank Hessen-Thüringen

Träger

Sparkassen- und Giroverband Hessen-Thüringen
Land Hessen
Freistaat Thüringen
Rheinischer Sparkassen- und Giroverband
Sparkassenverband Westfalen-Lippe
FIDES Beta GmbH, FIDES Alpha GmbH

Geschäftsleitung

Stephen Adam, Mitglied der Geschäftsleitung
Mark Kringel, Mitglied der Geschäftsleitung

Geschäftsgebiet

Hessen und Thüringen

LBS Landesbausparkasse Saar

Beethovenstraße 35-39
66111 Saarbrücken
Postfach 10 19 62
66019 Saarbrücken
Telefon: 0681 383-290
Telefax: 0681 383-2100

E-Mail: service@lbs-saar.de
Internet: www.lbs-saar.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1948

Rechtlich unselbstständige Einrichtung der
Landesbank Saar

Träger

Saarland
Sparkassenverband Saar

Geschäftsleitung

Sascha Matheis, Sprecher der Geschäftsleitung
Nathalie Elz, Mitglied der Geschäftsleitung

Geschäftsgebiet

Saarland

Immobilien Gesellschaften

Frankfurt

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH

MAIN TOWER

Neue Mainzer Str. 52-58, 60311 Frankfurt am Main

Telefon: 069 605092-0, Fax: 069 605092-78

E-Mail: info@sparkassen.immo

Internet: www.sparkassen.immo

Kiel

LBS Immobilien GmbH

Wellseedamm 14, 24145 Kiel

Telefon: 0431 20000-575, Fax: 0431 20000-589

E-Mail: info@lbs-immoschleswigholstein.de

Internet: www.lbs-immoschleswigholstein.de

Mainz

LBS Immobilien GmbH Südwest

Vordere Synagogenstraße 2, 55116 Mainz

Telefon: 06131 13-4043, Fax: 06131 13-434701

E-Mail: info@lbs-immosw.de

Internet: www.lbs-immosw.de

München

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1, 80333 München

Telefon: 089 74648-0, Fax: 089 74648-111

E-Mail: info@sparkassen-immo.de

Internet: www.sparkassen-immo.de

Münster

LBS Immobilien GmbH NordWest

Himmelreichallee 40, 48149 Münster

Telefon: 0251 973 233 0

E-Mail: info@lbsi-nordwest.de

Internet: www.lbsi-nordwest.de

Potsdam

LBS IMMOBILIEN GMBH

Am Luftschiffhafen 1, 14471 Potsdam

Telefon: 0331 9687-0, Fax: 0331 9687-100

E-Mail: info@lbsi-ost.de

Internet: www.lbsi-ost.de

Saarbrücken

LBS Immobilien GmbH

Beethovenstraße 35-39, 66111 Saarbrücken

Telefon: 0681 383-2323, Fax: 0681 383-2300

E-Mail: immo@lbsi-saar.de

Internet: www.lbsi-saar.de

2. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen

Die Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen ist Interessenvertretung, Stabsstelle und zentrales Sekretariat der fünf Landesbausparkassen. Sie setzt sich insbesondere für die politischen Interessen der Bausparerinnen und Bausparer und Landesbausparkassen gegenüber Parlament, Regierung, Behörden sowie anderen Verbänden und der Öffentlichkeit ein. Sie ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages registriert. Gemeinsam mit dem Verband der Privaten Bausparkassen unterhält sie ein Büro in Brüssel.

Die Bundesgeschäftsstelle unterstützt die Interessen der LBS-Gruppe und deren Kundinnen und Kunden auch über die Mitgliedschaft in Organisationen der Wohnungs- und Kreditwirtschaft, u. a.:

- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV)
- Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV)

Die organisatorische Eingliederung in den Deutschen Sparkassen- und Giroverband (DSGV) unter dem Präsidenten Prof. Dr. Ulrich Reuter beruht auf der Zugehörigkeit der Landesbausparkassen zur Sparkassen-Finanzgruppe. Als Abteilung des DSGV ist die Bundesgeschäftsstelle auch verbandspolitisches Bindeglied zwischen der Sparkassen-Finanzgruppe und den Landesbausparkassen. Für die Bundesgeschäftsstelle zuständiger Dezernent innerhalb des DSGV ist Dr. Joachim Schmalzl, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des DSGV.

Leitung der Bundesgeschäftsstelle:

Axel Guthmann

Verbandsdirektor

Referat Betriebswirtschaft:

Tobias Pauer

Stellvertreter des Verbandsdirektors

Referat Grundsatzfragen der LBS:

Holger Marth

Referat LBS-Sicherungsfonds, EU-Regulatorik:

Mahmoud Khalife

Referat Betrieb, Steuern, Immobilien:

Dr. Bernhard Dietrich

Referat Marketing, Vertrieb und Marktforschung:

Rüdiger Haase

Referat Recht I, Koordinierung LBS-Kompetenzcenter
Recht:

Dr. Florian Trappe

Referat Recht II:

Felix Safadi

Referat Kommunikation und Medien:

Stephanie Parent

Referat Presse und Publikationen:

Dr. Ivonn Kappel

Referat Wohnungs- und Vermögenspolitik,
LBS Research:

Irina Berenfeld

Die Mitgliederversammlung der LBS-Gruppe ist die **Bausparkassenkonferenz** (Seite 33). Sie setzt sich zusammen aus Vorständen und Geschäftsleitern der Landesbausparkassen. Den Vorsitz hat **Jörg Münning**, Münster, inne. Stellvertretende Vorsitzende sind **Stefan Siebert**, Stuttgart, und **Erwin Bumberger**, München. Die Bausparkassenkonferenz befasst sich mit Grundsatzfragen des Bauspargeschäfts und koordiniert die Fachausschüsse der LBS-Gruppe.

3. Bausparkassenkonferenz

Jörg Münning

Vorsitzender des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse NordWest
Vorsitzender

Stefan Siebert

Vorsitzender des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse Süd
Stv. Vorsitzender

Erwin Bumberger

Stv. Vorsitzender des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse Süd
Stv. Vorsitzender

Stephen Adam

Mitglied der Geschäftsleitung
Landesbausparkasse Hessen-Thüringen

Frank Demmer

Mitglied des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse NordWest

Nathalie Elz

Mitglied der Geschäftsleitung
LBS Landesbausparkasse Saar

Gerhard Grebler

Mitglied des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse Süd

Helmut Ibsch

Vorstandsvorsitzender
LBS Landesbausparkasse NordOst AG

Maik Jekabsons

Stv. Vorsitzender des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse NordWest

Sabine König

Mitglied der Geschäftsleitung
Landesbausparkasse Hessen-Thüringen

Dr. Jörg Koschate

Mitglied des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse NordWest

Mark Kringel

Mitglied der Geschäftsleitung
Landesbausparkasse Hessen-Thüringen

Marion Mai

Mitglied des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse Süd

Sascha Matheis

Mitglied der Geschäftsleitung
LBS Landesbausparkasse Saar

Jens Riemer

Mitglied des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse NordOst AG

4. Ständige Fachausschüsse

Vertrieb:

Erwin Bumberger, Vorsitzender
Dr. Jörg Koschate, stv. Vorsitzender

Kommunikation und Medien:

Maik Jekabsons, Vorsitzender
Helmut Ibsch, stv. Vorsitzender

Banksteuerung:

Gerhard Grebler, Vorsitzender
Nathalie Elz, stv. Vorsitzende

Betrieb:

Frank Demmer, Vorsitzender
Marion Mai, stv. Vorsitzende

Recht und Steuern:

Jens Riemer, Vorsitzender

Anwendungsplanungsausschuss:

Sabine König, Vorsitzende
Marion Mai, stv. Vorsitzende

VIII. Statistische Übersichten

- 36** 1. **Entwicklung im Jahr 2024**
- 36** 2. **Vertragsbestand am 31. Dezember 2024**
- 37** 3. **Gliederung des Geschäfts im Jahr 2024 nach Ländern**
- 38** 4. **Neuabschlüsse, Kündigungen und Zuteilungen**
- 38** 5. **Vertragsbestand**
- 39** 6. **Geldeingang und Zinsgutschriften**
- 39** 7. **Neuzusagen und Auszahlungen**
- 40** 8. **Größenklassengliederung der Neuabschlüsse im Jahr 2024**
- 40** 9. **Anteile der Berufsgruppen an den Neuabschlüssen im Jahr 2024**
- 41** 10. **Anteile der Altersgruppen an den Neuabschlüssen im Jahr 2024**
- 41** 11. **Beschäftigte im Innendienst**
- 42** 12. **Bilanzen am 31. Dezember 2024**
- 43** 13. **Gewinn- und Verlustrechnung für 2024**
- 44** 14. **Bilanzstatistik**
- 46** 15. **Wohnungsbaukreditbestände nach Kapitalsammelstellen**
- 47** 16. **Kapitalneuzusagen für den Wohnungsbau**
- 47** 17. **Kapitalauszahlungen für den Wohnungsbau**

1. Entwicklung im Jahr 2024

Sitz der Bausparkasse	Neuabschlüsse*		Geldeingang und Zinsgutschriften in 1.000 €				Neuzusagen in 1.000 €	Auszahlungen in 1.000 €		
	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €	Spargeldeingang inkl. Zulagen	Zinsen	Wohnungsbau-prämien**	Zins- und Tilgungs-beträge		Bausparguthaben und Bauspar-darlehen	Vor- und Zwischen-finanzie-rungskredite	Sonstige Bau-darlehen
Süd	196.964	13.921.254	4.546.017	233.099	12.315	799.851	7.604.637	4.900.693	1.405.598	347.870
NordWest	152.339	8.269.554	2.589.237	126.399	11.906	442.670	4.070.210	2.657.668	788.685	19.700
NordOst	65.470	3.286.172	1.121.151	81.449	10.227	193.629	1.851.833	1.158.864	286.981	35.752
Hessen-Thüringen	32.724	1.742.239	632.766	36.844	3.991	76.456	905.523	660.566	98.996	7.767
Saar	6.705	387.199	156.975	5.519	413	29.138	250.866	141.754	18.684	71.739
Summe	454.202	27.606.418	9.046.146	483.310	38.852	1.541.744	14.683.069	9.519.545	2.598.944	482.828

* Einschließlich der Erhöhungen.
 ** Gutschriften auf Bausparkonten.

2. Vertragsbestand am 31. Dezember 2024

Sitz der Bausparkasse	Nicht zugeteilt		Zugeteilt		Insgesamt		Wohn-bevölkerung*	Bausparsumme je Einwohner
	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €		
Süd	2.966.802	150.855.831	222.519	13.070.702	3.189.321	163.926.533	28.949	5.663
NordWest	2.376.251	92.044.456	163.344	6.073.170	2.539.595	98.117.626	30.826	3.183
NordOst	988.886	37.924.104	75.006	2.603.823	1.063.892	40.527.927	15.357	2.639
Hessen-Thüringen	565.925	20.305.488	31.785	1.163.273	597.710	21.468.761	8.543	2.513
Saar	82.748	4.680.041	8.346	477.378	91.094	5.157.419	994	5.189
Summe	6.980.612	305.809.920	501.000	23.388.346	7.481.612	329.198.266	84.669	3.888

* In 1.000, Stand 1. Januar 2024.

3. Gliederung des Geschäfts im Jahr 2024 nach Ländern

Bundesland	Neuabschlüsse*			Sparzahlungen und Wohnungsbauprämien**				Auszahlungen**		Gesamtvertragsbestand am Jahresende		
	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €	Je Einwohner in €	Sparzahlungen in 1.000 €	Je Einwohner in €	Wohnungsbauprämien in 1.000 €	Je Einwohner in €	In 1.000 €	Je Einwohner in €	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €	Je Einwohner in €
Baden-Württemberg	81.849	6.794.561	599	2.228.143	197	5.413	0	2.915.774	257	1.418.631	74.576.787	6.577
Bayern	68.610	5.576.394	415	1.794.373	134	5.396	0	3.013.388	224	1.431.113	72.748.632	5.415
Berlin	1.898	150.508	40	74.535	20	303	0	80.566	21	69.738	2.623.435	694
Brandenburg	9.373	464.233	180	189.457	73	1.620	1	239.220	93	146.525	5.212.779	2.019
Bremen	2.693	122.443	177	45.191	65	208	0	74.798	108	52.954	1.602.023	2.315
Hamburg	4.897	348.969	183	108.743	57	197	0	83.558	44	85.405	4.316.534	2.260
Hessen	23.788	1.370.910	214	474.007	74	2.213	0	560.679	87	421.446	16.520.739	2.573
Mecklenburg-Vorp.	5.879	341.614	210	103.929	64	870	1	117.417	72	88.763	3.548.476	2.177
Niedersachsen	45.078	2.514.219	308	750.125	92	3.786	0	830.115	102	726.190	28.015.592	3.432
Nordrhein-Westfalen	95.196	5.498.676	302	1.732.361	95	7.643	0	2.494.697	137	1.697.731	66.166.532	3.638
Rheinland-Pfalz	21.424	1.550.299	371	523.501	125	1.505	0	724.999	174	339.577	16.601.114	3.977
Saarland	6.579	387.199	390	156.975	158	413	0	232.177	234	91.094	5.157.419	5.189
Sachsen	17.597	854.960	209	315.052	77	4.932	1	449.196	110	356.322	11.885.068	2.906
Sachsen-Anhalt	10.332	450.276	207	158.585	73	1.564	1	248.664	114	154.045	5.238.109	2.403
Schleswig-Holstein	14.195	803.970	271	241.598	81	1.187	0	326.198	110	225.814	10.037.005	3.384
Thüringen	8.590	377.187	178	149.571	70	1.800	1	209.871	99	176.264	4.948.022	2.332
Summe	417.978	27.606.418	326	9.046.146	107	39.051	0	12.601.317	149	7.481.612	329.198.266	3.888

* Bei der Vertragszahl ohne, bei den Bausparsummen einschließlich der Erhöhungen.

** Wohnungsbauprämieneingänge, nicht -gutschriften auf Bausparkonten.

*** Bausparguthaben und Baudarlehen aus Zuteilungen, Vor- und Zwischenfinanzierungskredite sowie sonstige Baudarlehen.

4. Neuabschlüsse, Kündigungen und Zuteilungen

Jahr	Neuabschlüsse				Kündigungen		Zuteilungen**	
	Verträge*	Bausparsumme ohne Erhöhungen Mill. €	Erhöhungen Mill. €	Bausparsumme einschließlich Erhöhungen Mill. €	Verträge	Bausparsumme Mill. €	Verträge	Bausparsumme Mill. €
2014	1.151.237	34.628,7	1.217,0	35.845,7	680.190	14.756,1	320.216	8.404,9
2015	1.006.752	34.886,3	1.132,1	36.018,5	780.177	17.526,7	334.091	9.193,9
2016	797.774	31.798,7	977,3	32.776,0	697.011	16.625,5	280.664	7.911,6
2017	683.924	29.857,6	906,4	30.764,0	613.167	15.093,1	278.666	7.715,2
2018	650.920	31.699,7	1.017,3	32.716,9	604.734	15.464,1	278.108	7.736,3
2019	603.632	31.992,3	932,2	32.924,5	600.109	16.372,4	290.317	8.189,1
2020	503.235	26.670,4	864,1	27.534,5	568.293	16.098,5	322.469	9.185,5
2021	454.443	24.649,2	1.160,0	25.809,2	556.290	16.250,9	310.969	8.712,5
2022	482.292	30.744,0	2.187,4	32.931,5	470.830	14.437,9	314.779	9.511,9
2023	503.108	30.184,3	2.263,6	32.447,9	361.283	11.630,2	402.233	12.412,3
2024	454.202	25.446,5	2.159,9	27.606,4	380.177	12.102,7	461.315	13.718,2

* Einschließlich Vertragserhöhungen.

** Nettozuteilungen (Zuteilungen abzüglich Zuteilungsverzichte).

5. Vertragsbestand

Jahresende	Nicht zugeteilt			Zugeteilt			Insgesamt		
	Verträge	Bausparsumme Mill. €	Durchschnittliche Bausparsumme €	Verträge	Bausparsumme Mill. €	Durchschnittliche Bausparsumme €	Verträge	Bausparsumme Mill. €	Durchschnittliche Bausparsumme €
2014	9.968.807	263.021,8	26.384	855.636	23.261,9	27.187	10.824.443	286.283,6	26.448
2015	9.839.936	269.131,2	27.351	722.384	19.638,4	27.186	10.562.320	288.769,7	27.340
2016	9.636.337	274.546,6	28.491	623.370	17.090,7	27.417	10.259.707	291.637,3	28.425
2017	9.408.665	280.045,3	29.765	547.838	15.218,3	27.779	9.956.503	295.263,6	29.655
2018	9.162.657	287.291,2	31.355	502.254	14.336,7	28.545	9.664.911	301.627,9	31.209
2019	8.863.432	293.361,4	33.098	467.783	13.580,8	29.032	9.331.215	306.942,2	32.894
2020	8.474.339	293.837,0	34.674	430.340	12.804,8	29.755	8.904.679	306.641,8	34.436
2021	8.043.329	292.812,6	36.404	392.871	12.300,2	31.308	8.436.200	305.112,8	36.167
2022	7.708.167	299.862,9	38.902	384.699	13.493,1	35.074	8.092.866	313.356,1	38.720
2023	7.402.492	306.030,1	41.341	435.859	18.137,6	41.613	7.838.351	324.167,8	41.357
2024	6.980.612	305.809,9	43.808	501.000	23.388,3	46.683	7.481.612	329.198,3	44.001

6. Geldeingang und Zinsgutschriften

Jahr	Geldeingang									Zinsen* Mill. €
	Sparzahlungen		Wohnungsbauprämien*		Wohn-Riester-Zulagen		Zins- und Tilgungsbeträge		zusammen Mill. €	
	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**		
2014	10.055,9	76,1	129,2	1,0	114,7	0,9	2.908,2	22,0	13.208,0	897,4
2015	9.485,9	76,3	139,8	1,1	140,5	1,1	2.666,8	21,4	12.433,0	880,3
2016	9.490,3	80,5	84,4	0,7	167,9	1,4	2.044,7	17,3	11.787,3	828,4
2017	9.195,4	82,7	64,5	0,6	179,8	1,6	1.679,1	15,1	11.118,8	800,4
2018	9.413,4	84,5	59,6	0,5	182,5	1,6	1.484,6	13,3	11.140,1	762,4
2019	9.554,4	84,8	59,5	0,5	202,5	1,8	1.454,1	12,9	11.270,5	722,6
2020	9.349,8	84,7	58,7	0,5	187,2	1,7	1.448,2	13,1	11.043,9	674,9
2021	9.510,3	85,2	51,4	0,5	192,7	1,7	1.401,8	12,6	11.156,1	645,2
2022	9.579,1	86,9	43,0	0,4	175,4	1,6	1.225,6	11,1	11.023,2	558,1
2023	9.304,6	87,0	44,7	0,4	164,1	1,5	1.186,8	11,1	10.700,1	498,2
2024	8.895,6	83,7	38,9	0,4	150,6	1,4	1.541,7	14,5	10.626,7	483,3

* Gutschriften auf Bausparkonten.

** Bezogen auf den gesamten Geldeingang.

7. Neuzusagen und Auszahlungen

Jahr	Neuzusagen* Mill. €	Auszahlungen						Zusammen Mill. €
		Bausparguthaben und Baudarlehen aus Zuteilungen		Vor- und Zwischen- finanzierungskredite		Sonstige Baudarlehen		
		Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	
2014	10.655,4	4.688,5	55,7	3.607,6	42,8	124,1	1,5	8.420,2
2015	12.000,0	4.892,3	55,4	3.760,6	42,6	183,7	2,1	8.836,5
2016	10.561,5	3.932,1	50,2	3.669,6	46,9	224,7	2,9	7.826,4
2017	10.255,5	3.802,3	49,1	3.560,5	46,0	379,9	4,9	7.742,7
2018	10.594,2	3.779,8	48,0	3.655,3	46,4	434,9	5,5	7.870,0
2019	10.809,6	3.955,4	47,6	3.902,8	47,0	451,8	5,4	8.310,0
2020	12.207,4	4.487,0	48,8	4.075,4	44,3	637,2	6,9	9.199,6
2021	12.292,1	4.389,6	47,6	4.017,9	43,6	816,6	8,9	9.224,1
2022	13.360,0	5.197,9	51,2	4.056,9	40,0	898,0	8,8	10.152,7
2023	13.218,4	8.484,3	71,3	2.922,9	24,6	496,0	4,2	11.903,1
2024	14.683,1	9.519,5	75,5	2.598,9	20,6	482,8	3,8	12.601,3

* Zuteilte Bausparsummen, zugesagte Vor- und Zwischenfinanzierungskredite sowie zugesagte sonstige Baudarlehen.

** Bezogen auf die gesamten Auszahlungen.

8. Größenklassengliederung der Neuabschlüsse* im Jahr 2024

Größenklasse				Verträge		Bausparsumme	
				Anzahl	v. H.	in 1.000 €	v. H.
	Bis	10.000 €	62.481	13,8	610.621	2,2	
Über	10.000	bis 25.000 €	89.828	19,8	1.643.466	6,0	
Über	25.000	bis 50.000 €	122.635	27,0	5.109.587	18,5	
Über	50.000	bis 150.000 €	99.331	21,9	8.689.240	31,5	
Über	150.000	bis 250.000 €	31.721	7,0	4.656.786	16,9	
Über	250.000	bis 500.000 €	9.348	2,1	2.807.999	10,2	
Über		500.000 €	2.634	0,6	1.928.819	7,0	
Erhöhungen			36.224	8,0	2.159.900	7,8	
Zusammen			454.202	100,0	27.606.418	100,0	

* Einschließlich der Erhöhungen.

9. Anteile der Berufsgruppen an den Neuabschlüssen* im Jahr 2024

Berufsgruppe	Verträge		Bausparsumme	
	Anzahl	v. H.	in 1.000 €	v. H.
Arbeiter (einschließlich nicht selbst. Handwerker)	42.661	9,4	1.758.717	6,4
Angestellte	265.813	58,5	16.056.094	58,2
Beamte	20.324	4,5	1.315.304	4,8
Rentner, Pensionäre und Privatrentiers	32.165	7,1	940.408	3,4
Selbständige in Handel, Handwerk und Industrie	2.834	0,6	270.001	1,0
Land- und Forstwirte	569	0,1	57.596	0,2
Freie Berufe	12.630	2,8	1.742.895	6,3
Personen in Ausbildung/ohne Beruf und Hausfrauen	75.814	16,7	4.097.031	14,8
Juristische Personen und Handelsfirmen ohne juristische Persönlichkeit	1.392	0,3	1.368.372	5,0
Zusammen	454.202	100,0	27.606.418	100,0

* Einschließlich der Erhöhungen.

10. Anteile der Altersgruppen an den Neuabschlüssen* im Jahr 2024

Altersgruppe	Verträge		Bausparsumme	
	Anzahl	v. H.	in 1.000 €	v. H.
Bis 17 Jahre	23.963	5,3	1.053.186	3,8
Über 17 bis 20 Jahre	18.932	4,2	968.750	3,5
Über 20 bis 30 Jahre	77.175	17,0	5.463.551	19,8
Über 30 bis 40 Jahre	93.941	20,7	7.532.146	27,3
Über 40 bis 50 Jahre	82.966	18,3	5.101.942	18,5
Über 50 bis 60 Jahre	84.884	18,7	3.786.832	13,7
Über 60 bis 65 Jahre	28.389	6,3	1.027.581	3,7
Über 65 Jahre	42.560	9,4	1.304.058	4,7
Natürliche Personen insgesamt	452.810	99,7	26.238.046	95,0
Juristische Personen u. Handelsfirmen ohne juristische Persönlichkeit	1.392	0,3	1.368.372	5,0
Zusammen	454.202	100,0	27.606.418	100,0

* Einschließlich der Erhöhungen.

11. Beschäftigte im Innendienst

Jahresende	Männlich					Weiblich					Beschäftigte insgesamt	Bilanzsumme in 1.000 €	Bilanzsumme je Beschäftigter in 1.000 €
	Bank-spezifisch Beschäftigte	Darunter: Vollzeitkräfte	Nicht bank-spezifisch Beschäftigte	Auszu-bildende	Zu-sammen	Bank-spezifisch Beschäftigte	Darunter: Vollzeitkräfte	Nicht bank-spezifisch Beschäftigte	Auszu-bildende	Zu-sammen			
2014	1.539	1.431	99	106	1.744	2.411	1.457	70	80	2.561	4.305	63.865.211	14.835
2015	1.481	1.337	98	98	1.677	2.370	1.349	68	74	2.512	4.189	65.077.682	15.535
2016	1.452	1.308	94	81	1.627	2.296	1.288	67	65	2.428	4.055	66.575.921	16.418
2017	1.379	1.208	91	81	1.551	2.205	1.213	67	57	2.329	3.880	68.271.197	17.596
2018	1.373	1.197	82	97	1.552	2.190	1.198	59	56	2.305	3.857	70.826.306	18.363
2019	1.347	1.173	74	105	1.526	2.115	1.167	62	56	2.233	3.759	73.337.010	19.510
2020	1.257	1.085	118	100	1.475	2.042	1.096	52	60	2.154	3.629	74.462.345	20.519
2021	1.251	1.082	95	90	1.436	1.986	1.051	51	63	2.100	3.536	75.134.047	21.248
2022	1.237	1.074	99	84	1.420	1.954	1.021	45	58	2.057	3.477	76.240.989	21.927
2023	1.260	1.105	49	89	1.398	1.911	1.012	31	58	2.000	3.398	76.363.644	22.473
2024	1.246	1.111	37	98	1.381	1.873	1.007	35	59	1.967	3.348	75.012.186	22.405

12.1. Bilanzen am 31. Dezember 2024 Aktiva*

Sitz der Bausparkasse	Baudarlehen			Barreserven	Guthaben bei Kreditinstituten	Sachanlagen	Beteiligungen	Wertpapiere und Schatzwechsel	Sonstige Aktiva
	Aus Zuteilungen	Vor- und Zwischenfinanzierungskredite	Sonstige						
Süd	3.977.443	17.920.122	2.499.834	4	2.968.369	103.287	7.106	8.363.394	1.749.265
NordWest	2.020.544	7.939.976	403.370	8	2.384.068	138.942	17.624	7.256.306	1.140.455
NordOst	827.888	2.780.613	290.075	5	2.717.167	1.802	2.038	2.060.228	142.655
Hessen-Thüringen	337.358	916.980	20.702	0	4.629.221	223	0	0	25.444
Saar	166.136	487.733	542.495	0	166.880	0	326	0	6.100
Summe	7.329.368	30.045.424	3.756.476	17	12.865.705	244.255	27.093	17.679.929	3.063.918

* Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

12.2. Bilanzen am 31. Dezember 2024 Passiva*

Sitz der Bausparkasse	Bauspar-einlagen	Verbindlichkeiten aus dem Bausparkassen-geschäft	Rechnungs-abgrenzungs-posten	Rück-stellungen	Gezeich-netes Kapital**	Rücklagen	Sonstige Passiva	Bilanz-gewinn	Bilanzsumme
Süd	32.408.212	1.619.881	7.043	1.326.138	500.000	900.106	797.443	30.000	37.588.824
NordWest	18.954.535	313.793	20.207	515.006	520.833	629.727	318.192	29.000	21.301.293
NordOst	7.952.406	253.072	2.412	72.918	51.294	259.866	225.503	5.000	8.822.471
Hessen-Thüringen	5.010.270	490.297	3.572	135.130	0	226.100	46.741	17.819	5.929.928
Saar	994.994	282.806	6	4.903	0	55.594	30.264	1.103	1.369.669
Summe	65.320.418	2.959.849	33.240	2.054.095	1.072.127	2.071.394	1.418.142	82.921	75.012.186

* Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

** Einschließlich Nachrangkapital.

13.1. Gewinn- und Verlustrechnung für 2024 Aufwendungen*

Sitz der Bausparkasse	Zinsen		Verwaltungsaufwendungen		Abschreibungen und Wert- berichtigungen	Alle übrigen Aufwendungen	Jahres- überschuss
	für Bauspar- einlagen	Sonstige	Personelle Aufwendungen	Sach- und allgemeine Aufwendungen			
Süd	202.425	90.739	382.707	185.387	36.869	46.899	30.000
NordWest	118.908	32.784	217.279	90.227	24.921	50.261	29.000
NordOst	51.868	7.094	84.015	46.359	12.039	27.095	5.000
Hessen-Thüringen	34.772	10.298	50.644	20.489	6.325	12.700	17.819
Saar	5.334	4.630	15.358	6.687	399	7.192	1.225
Summe	413.307	145.545	750.003	349.148	80.552	144.147	83.044

* Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

13.1. Gewinn- und Verlustrechnung für 2024 Erträge*

Sitz der Bausparkasse	Zinsen		Gebühren			Alle übrigen Erträge	Jahres- fehlbetrag	Gesamt- betrag
	aus Baudarlehen	Sonstige	für Vertrags- abschluss und Vermittlung	für die Darlehens- regelung nach Zuteilung	Sonstige			
Süd	453.540	173.604	208.478	0	30.029	109.375	0	975.026
NordWest	224.241	108.424	103.761	0	22.239	104.714	0	563.379
NordOst	96.914	55.410	41.358	0	10.184	29.605	0	233.470
Hessen-Thüringen	29.843	90.554	22.320	0	3.111	7.220	0	153.047
Saar	27.913	4.957	5.198	0	1.132	1.625	0	40.825
Summe	832.451	432.948	381.114	0	66.695	252.538	0	1.965.746

* Vorläufige Zahlen in 1.000 €.

14. Bilanzstatistik*

AKTIVA	31.12.14	31.12.15	31.12.16	31.12.17
1. Baudarlehen a) Bauspardarlehen	5.421.638	4.203.485	3.464.108	3.040.061
b) Vor- und Zwischenfinanzierungskredite	18.686.924	20.297.672	21.801.553	23.097.070
c) sonstige	883.439	929.860	1.018.818	1.232.794
2. Barreserve	69	76	68	49
3. Guthaben bei Kreditinstituten	17.576.346	16.551.534	15.916.631	15.885.906
4. Wertpapiere und Schatzwechsel	19.022.362	20.746.840	21.991.995	22.576.736
5. Beteiligungen	79.654	153.095	153.087	153.087
6. Sachanlagen	219.928	159.262	159.861	160.337
7. Sonstige Aktiva	1.974.850	2.035.857	2.069.798	2.125.157
8. Insgesamt	63.865.211	65.077.682	66.575.921	68.271.197
PASSIVA				
1. Bauspareinlagen	54.048.154	54.878.740	57.299.547	59.564.401
2. Verbindlichkeiten aus dem Bausparkassengeschäft	3.847.267	3.961.675	2.761.685	2.227.954
3. Rechnungsabgrenzungsposten	22.037	16.444	13.685	11.607
4. Rückstellungen	2.117.592	2.274.397	2.267.254	2.257.348
5. Gezeichnetes Kapital***	320.950	320.950	705.950	705.950
6. Rücklagen	2.143.286	2.208.598	2.109.928	2.126.125
7. Sonstige Passiva	1.284.317	1.374.888	1.372.668	1.329.532
8. Bilanzgewinn	81.609	41.991	45.204	48.280
9. Insgesamt	63.865.211	65.077.682	66.575.921	68.271.197

* In 1.000 €.
 ** Vorläufige Zahlen.
 *** Einschließlich Nachrangkapital.

31.12.18	31.12.19	31.12.20	31.12.21	31.12.22	31.12.23	31.12.24**
2.929.409	2.870.799	2.789.800	2.676.860	3.119.641	5.081.115	7.329.368
24.391.054	25.816.586	27.174.206	28.384.832	29.705.712	30.029.949	30.045.424
1.485.915	1.749.590	2.160.050	2.705.957	3.319.801	3.543.327	3.756.476
48	30	25	37	21	33	17
15.654.002	15.744.239	15.756.318	14.978.024	14.625.559	13.880.060	12.865.705
23.432.577	23.945.936	23.385.934	22.940.778	21.520.970	20.168.842	17.679.929
153.073	153.098	99.663	99.910	98.360	98.824	27.093
157.914	160.248	159.549	145.351	177.476	151.000	244.255
2.622.314	2.896.483	2.936.800	3.202.299	3.673.450	3.410.493	3.063.918
70.826.306	73.337.010	74.462.345	75.134.047	76.240.989	76.363.644	75.012.186
62.018.845	64.245.638	65.018.888	65.639.229	66.482.630	66.205.023	65.320.418
2.199.860	2.830.199	3.092.613	3.089.719	3.209.817	3.502.226	2.959.849
10.976	10.611	10.064	9.694	13.739	22.578	33.240
2.356.898	1.887.443	1.912.981	1.977.715	2.036.151	2.059.758	2.054.095
705.950	705.950	705.950	705.950	705.950	1.072.127	1.072.127
2.149.397	2.174.048	2.199.805	2.232.909	2.269.860	1.960.069	2.071.394
1.345.664	1.443.770	1.478.852	1.435.562	1.432.760	1.424.178	1.418.142
38.717	39.351	43.193	43.270	90.084	117.686	82.921
70.826.306	73.337.010	74.462.345	75.134.047	76.240.989	76.363.644	75.012.186

15. Wohnungsbaukreditbestände nach Kapitalsammelstellen

Jahr	Insgesamt	Davon							
		Sparkassen	Landesbanken	Kreditbanken	Genossen- schaften	Realkredit- institute	Banken mit Sonder-, Förder- und sonstigen zentralen Unterstützungs- aufgaben*	Versiche- rungen**	Bausparkassen
a) in Milliarden €									
2008	1.093,40	305,22	55,09	266,45	196,10	102,89	60,77	k.A.	106,88
2009	1.094,69	309,33	52,62	266,88	202,58	94,48	59,55	k.A.	109,25
2010	1.101,60	318,45	49,78	269,44	209,96	86,30	58,28	k.A.	109,39
2011	1.114,04	325,16	47,85	273,64	220,30	79,99	55,60	k.A.	111,50
2012	1.135,02	338,95	47,14	279,32	228,97	74,36	53,59	k.A.	112,69
2013	1.159,34	350,77	45,37	284,18	241,44	66,55	57,02	k.A.	114,01
2014	1.188,66	362,31	44,82	290,41	255,12	64,96	55,28	k.A.	115,76
2015	1.230,17	380,86	42,88	299,27	271,13	62,27	53,69	k.A.	120,07
2016	1.276,59	398,08	43,20	316,15	286,27	57,33	52,51	k.A.	123,05
2017	1.326,57	415,59	44,25	328,73	304,23	51,67	48,21	k.A.	133,89
2018	1.391,21	443,07	33,93	344,61	326,95	54,80	47,91	k.A.	139,94
2019	1.470,36	471,37	33,70	362,61	350,60	57,97	46,71	k.A.	147,40
2020	1.565,61	504,61	33,15	383,45	379,51	60,74	46,20	k.A.	157,95
2021	1.678,18	544,95	34,29	408,25	413,19	63,95	45,78	k.A.	167,77
2022	1.773,86	580,21	33,62	426,93	444,05	65,89	46,17	k.A.	176,99
2023	1.801,68	586,37	32,07	430,06	455,84	67,58	46,92	k.A.	182,84
2024***	1.823,02	594,01	29,55	428,27	468,79	67,46	47,65	k.A.	187,29
b) Anteile in %									
2008	100,0	27,9	5,0	24,4	17,9	9,4	5,6	k.A.	9,8
2009	100,0	28,3	4,8	24,4	18,5	8,6	5,4	k.A.	10,0
2010	100,0	28,9	4,5	24,5	19,1	7,8	5,3	k.A.	9,9
2011	100,0	29,2	4,3	24,6	19,8	7,2	5,0	k.A.	10,0
2012	100,0	29,9	4,2	24,6	20,2	6,6	4,7	k.A.	9,9
2013	100,0	30,3	3,9	24,5	20,8	5,7	4,9	k.A.	9,8
2014	100,0	30,5	3,8	24,4	21,5	5,5	4,7	k.A.	9,7
2015	100,0	31,0	3,5	24,3	22,0	5,1	4,4	k.A.	9,8
2016	100,0	31,2	3,4	24,8	22,4	4,5	4,1	k.A.	9,6
2017	100,0	31,3	3,3	24,8	22,9	3,9	3,6	k.A.	10,1
2018	100,0	31,8	2,4	24,8	23,5	3,9	3,4	k.A.	10,1
2019	100,0	32,1	2,3	24,7	23,8	3,9	3,2	k.A.	10,0
2020	100,0	32,2	2,1	24,5	24,2	3,9	3,0	k.A.	10,1
2021	100,0	32,5	2,0	24,3	24,6	3,8	2,7	k.A.	10,0
2022	100,0	32,7	1,9	24,1	25,0	3,7	2,6	k.A.	10,0
2023	100,0	32,5	1,8	23,9	25,3	3,8	2,6	k.A.	10,1
2024***	100,0	32,6	1,6	23,5	25,7	3,7	2,6	k.A.	10,3

* Ab 2016 einschließlich DZ Bank.

** Lebensversicherungen und Pensionskassen.

*** Vorläufige Werte.

16. Kapitalneuzusagen für den Wohnungsbau

Jahr	Landesbausparkassen		Private Bausparkassen		Sparkassen	
	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.
2009	11.714,7	-6,3	27.261,4	-11,8	41.532,0	16,3
2010	11.398,6	-2,7	24.689,1	-9,4	47.273,0	13,8
2011	11.701,2	2,7	26.487,5	7,3	47.413,0	0,3
2012	12.046,1	2,9	28.711,8	8,4	53.037,0	11,9
2013	12.264,5	1,8	27.841,9	-3,0	56.593,0	6,7
2014	10.655,4	-13,1	27.242,5	-2,2	59.899,0	5,8
2015	12.000,0	12,6	31.935,9	17,2	74.670,0	24,7
2016	10.561,5	-12,0	28.678,1	-10,2	71.408,0	-4,4
2017	10.255,5	-2,9	27.422,6	-4,4	71.472,0	0,1
2018	10.594,2	3,3	26.980,1	-1,6	76.100,0	6,5
2019	10.809,6	2,0	31.183,8	15,6	87.637,0	15,2
2020	12.210,6	13,0	34.240,3	9,8	100.117,0	14,2
2021	12.292,1	0,7	33.188,5	-3,1	111.576,0	11,4
2022	13.360,0	8,7	31.461,7	-5,2	100.042,0	-10,3
2023	13.218,4	-1,1	30.453,7	-3,2	57.325,0	-42,7
2024	14.683,1	11,1	29.838,3	-2,0	69.277,0	20,8

Quelle: Meldungen der Institutsgruppen

17. Kapitalauszahlungen für den Wohnungsbau

Jahr	Landesbausparkassen		Private Bausparkassen		Sparkassen	
	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	Gegen Vorjahr in v. H.
2009	9.179,5	-8,4	24.375,3	-21,0	38.513,0	12,1
2010	8.569,8	-6,6	21.578,1	-11,5	42.090,0	9,3
2011	9.539,8	11,3	23.399,8	8,4	45.371,0	7,8
2012	9.256,4	-3,0	24.061,9	2,8	49.617,0	9,4
2013	9.283,5	0,3	24.424,4	1,5	54.793,0	10,4
2014	8.420,2	-9,3	23.984,5	-1,8	56.628,0	3,3
2015	8.836,5	4,9	28.015,5	16,8	68.534,0	21,0
2016	7.826,4	-11,4	25.328,3	-9,6	67.461,0	-1,6
2017	7.742,6	-1,1	24.696,1	-2,5	67.474,0	0,0
2018	7.870,0	1,6	24.686,1	0,0	71.204,0	5,5
2019	8.310,0	5,6	27.135,1	9,9	80.006,0	12,4
2020	9.199,5	10,7	31.634,7	16,6	89.235,0	11,5
2021	9.224,1	0,3	31.112,4	-1,7	99.411,0	11,4
2022	10.152,7	10,1	30.969,4	-0,5	96.978,0	-2,4
2023	11.903,1	17,2	29.819,6	-3,7	67.110,0	-30,8
2024	12.601,3	5,9	27.380,5	-8,2	67.628,0	0,8

Quelle: Meldungen der Institutsgruppen

Herausgeber

**Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V.**

Friedrichstraße 83
10117 Berlin

Telefon: (0 30) 20 225-53 81
Internet: www.lbs.de
E-Mail: lbs-info@dsgv.de

Herstellung
Print PrePress GmbH & Co. KG
53340 Meckenheim

Der Bericht wurde im August 2025 abgeschlossen.