

„Staatliche Förderung ist der neue Zins“

LBS West erwartet 2020 nur leichte Bremsspuren – Pandemie macht der Digitalisierung Beine

Von Annette Becker, Düsseldorf

Börsen-Zeitung, 10.6.2020

Die Covid-19-Pandemie geht auch an den Bausparkassen nicht spurlos vorbei. Von Jammern ist Jörg Münnig, Chef der LBS West, jedoch weit entfernt, und das aus gutem Grund: Haben die eigenen vier Wände in den vergangenen Wochen doch massiv an Bedeutung gewonnen. Die Wohnungen wurden zu Zeiten des Lockdown gleichermaßen zu Arbeitsplatz, Klassenzimmer, Fitnessstudio und Ort der Erholung, wie Münnig im Gespräch mit der Börsen-Zeitung veranschaulicht.

Zwar mussten die Vertriebler die Kundenkontakte vorübergehend reduzieren, doch habe sich „das Geschäft seit dem Re-Start deutlich wiederbelebt“. Zupass kam den Münsteranern dabei sicherlich auch, dass sie zum 1. März mit einer neuen Tarifgeneration an den Start gegangen sind, die bei der verunsicherten Kundschaft auf große Gegenliebe stieß. Mit dem neuen Modernisierungskredit wurde dabei ins Schwarze getroffen, wie Frank Demmer, der seit Mai neu im Vorstand sitzt, nicht ohne Genugtuung feststellt. Die Tagesproduktion liege heute über dem Plan, der noch vor Ausbruch der Viruskrise aufgestellt wurde. Selbst während des Lockdown machte die LBS West 80 % des geplanten Neugeschäfts, berichtet Demmer stolz.

„Neue Tarife voll ausspielen“

Das lag nach Einschätzung von Münnig nicht zuletzt daran, dass die Bausparkasse auch über einen eigenen Außendienst verfügt. Zwar geht der Vorstand davon aus, dass die Krise auf Gesamtjahressicht Bremsspuren in den wichtigsten Kennzahlen hinterlässt. Der erwartete Rückgang im Neugeschäft um – konservativ geschätzt – 8 % auf 7 Mrd. Euro hält sich jedoch in Grenzen. Insbesondere wenn man sich vor Augen führt, dass das Bruttoneuge-



Jörg Münnig

schäfts von 2018 auf 2019 – ganz ohne Corona – um etwa 5 % auf 7,15 Mrd. Euro abgeschmolzen ist.

Allerdings hatte die LBS West aufgrund der neuen Tarife ursprünglich mit einem kleinen Zuwachs in der Bausparsumme gerechnet. „Mit der Normalisierung der Situation werden wir die neuen Tarife am Markt voll ausspielen“, ist sich Demmer sicher und verweist auf die Tarifgestaltung, die dem Bausparer dauerhaft einen niedrigen Darlehenszins von unter 1 % beschert.

Umgekehrt gibt es in der Ansparphase natürlich auch keine üppigen Zinsversprechen. Der Einlagenzins liegt bei schmalen 0,01 %. „Die staatliche Förderung ist der neue Zins“, lautet der dazugehörige Slogan von Münnig. Das werde sich mit der neuen Wohnungsbauprämie, die zum 1. Januar 2021 in Kraft tritt, noch einmal verstärken. Dann sind nach Berechnungen der LBS West 59 (bisher: 37) % der Deutschen förderfähig. Aufgabe der LBS sei es, die Lücke zur vorherrschenden Meinung – nur 23 % der Mieter in Deutschland glaubten, förderfähig zu sein – zu schließen. Für eine belastbare Aussage zu den Kreditrisiken ist es Münnig zufolge noch zu früh. Allerdings verweist der Chef der LBS West darauf, dass die Ausfälle in der Vergangenheit nahe null gelegen hätten und die Finanzierung nur in Ausnah-



Frank Demmer

mefällen mehr als 80 % des Beleihungswertes ausmache.

Trotz steigender Arbeitslosen- und Kurzarbeiterzahlen sei die Immobiliennachfrage intakt. „Heute melden sich nur noch 20 bis 25 Interessenten für eine zum Verkauf stehende Immobilie, vor Ausbruch der Krise zählten wir dagegen 30 bis 40 potenzielle Käufer“, veranschaulicht Münnig. Genau an dieser Stelle wollen die Münsteraner künftig verstärkt ansetzen, habe man die Kaufinteressenten, die nicht zum Zuge kamen, in der Vergangenheit doch zu häufig ziehen lassen. In enger Zusammenarbeit mit der Maklertochter LBS Immobilien GmbH NordWest, an der die Münsteraner mit 75 % die Mehrheit halten, soll dieses Potenzial künftig gehoben werden.

Finanzierungsplattform

Entscheidend sei, die Baufinanzierung möglichst komplett innerhalb der Sparkassenfinanzgruppe zu halten. Neben dem engen Schulterchluss mit den Sparkassen, die für zwei Drittel des Neugeschäfts sorgen und als Eigentümer auch über die Intensität der Zusammenarbeit entscheiden, erschließt sich die LBS West auch über die Finanzierungsplattform Forum neue Kunden. An die Plattform angeschlossen sind inzwischen sieben der bundesweit

acht Landesbausparkassen, seit März sitzen diese Institute mit im Eigentümerboot.

Video-Beratung etabliert

Bis heute ist die Zentrale der LBS West noch weitgehend verwaist, etwa 70 % der 650-köpfigen Belegschaft arbeiten im Homeoffice, unter anderem, weil 150 Beschäftigte Kinder unter zwölf Jahren haben. Lediglich die Schlüsselpositionen waren während des Lockdown durchgängig besetzt, wobei die Teams jeweils in A- und B-Teams aufgeteilt sind, die sich nicht über den Weg laufen dürfen. Der Lockdown führte allerdings auch dazu, dass die ursprünglich für den Herbst geplante Einführung eines Dokumentenmanagementsystems kurzerhand auf März vorgezogen wurde. Auch vertriebsseitig habe die Viruskrise wie ein Turbo für die Digitalisierung gewirkt. Die Video-Beratung, die vor der Krise ein Mauerblümchendasein fristete, sei jetzt fest etabliert. „Hier liegt großes Potenzial“, ist der Chef der LBS West überzeugt.

Von daher sieht Münnig für sein Institut auch ohne gesellschaftsrechtliche Veränderungen eine Fülle an Aufgaben vor sich liegen. „Eigenoptimierung steht an oberster Stelle“, gibt Münnig denn auch als Marschrichtung aus. Daneben seien Kooperationen nach dem Vorbild der Zusammenarbeit mit der LBS Hessen-Thüringen, für welche die Münsteraner seit 2018 das Spargeschäft abwickelt, denkbar. Auf eine Fusionsdiskussion will sich Münnig erst gar nicht einlassen, sondern er verweist darauf, dass diese Entscheidung am Ende von den Eigentümern, im Fall der LBS West sind das die beiden Sparkassenverbände aus Nordrhein-Westfalen, getroffen werde. Zu hinterfragen sei jedoch stets, ob eine Fusion die Organisation weiterbringe, wenn sich Kostensynergien auch im Wege der Kooperation realisieren ließen.