

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen

Jahresbericht

2003



Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen

Jahresbericht

2023

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

IMPRESSUM

Herausgeber: Bundesgeschäftsstelle
Landesbausparkassen im
Deutschen Sparkassen-
und Giroverband e.V.

Friedrichstraße 83
10117 Berlin
Postfach 11 01 80
10831 Berlin
Telefon 0 30/20 225-411

Herstellung: Druck Center Meckenheim

Layout: SignStudio München

Charts u. Illus: infoch@rt, München

Der Bericht wurde im Juni 2004 abgeschlossen.

I N H A L T

VORWORT	4
POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
1. Haushaltsbegleitgesetz	6
2. Alterseinkünftegesetz	7
WOHNUNGSMARKT	8
1. Bautätigkeit	8
2. Immobilienmarkt	10
3. Kommunale Wohnungspolitik	14
BAUSPAREN UND FINANZIEREN	16
1. Vermögensbildung	16
2. Neugeschäft	18
3. Vertragsbestand	20
4. Wohnungsbaufinanzierung	21
VERBRAUCHERSCHUTZ	22
1. Überarbeitung der Verbraucherkreditrichtlinie	22
2. Anwendung des Verhaltenskodex für wohnungswirtschaftliche Kredite auf nationaler und europäischer Ebene	25
3. Forum-Gruppe zum Hypothekarkredit	28
4. Perspektiven für die weitere Entwicklung des europäischen Binnenmarktes für Finanzdienstleistungen	30
BAUSPAREN IN EUROPA	32
BASEL II	34
LBS IM DIALOG	36
75 JAHRE LBS	40
DIE LBS-GRUPPE	42
STATISTISCHE ÜBERSICHTEN	55

V O R W O R T

2003 war für die Bausparkassen ein Jahr mit positiven und negativen Extremen in Wirtschaft und Politik. So wurden erstmals über fünf Millionen neue Bausparverträge abgeschlossen, davon über 37 Prozent bei der Gruppe der elf Landesbausparkassen. Das ungewöhnliche Wachstum – um rund ein Drittel gegenüber dem Vorjahr – ist auf eine Kumulation positiver Faktoren zurückzuführen. Dazu zählt die Rückbesinnung auf sichere Sparformen sowie die ausgeprägte Attraktivität des Bausparens bei generell niedrigem Anlagezinsniveau. Vor allem aber ist das Interesse gerade junger Menschen an gutem Wohnen in den eigenen vier Wänden ungebrochen, und nicht zuletzt nimmt die Bedeutung mietfreien Wohnens für Sicherheit im Alter im Bewusstsein der Bevölkerung immer weiter zu.

Trotz dieser auch gesellschaftspolitisch positiven Entwicklung wurden erstmals in Deutschland die Eigenheimzulage und die Wohnungsbauprämie von der Bundesregierung komplett in Frage gestellt. Nachdem diese Pläne auf den Widerstand der Mehrheit der CDU/CSU-regierten Länder im Bundesrat stießen, kam es erst nach langen Verhandlungen im Vermittlungsausschuss im Dezember 2003 zu einem Kompromiss. Damit waren zwar im Ergebnis Einsparungen verbunden, die auch zu schmerzlichen Einschnitten führten. Dennoch blieben die unverzichtbaren Instrumente der Bauspar- und Wohneigentumsförderung letztlich in der Substanz erhalten. Umso unverständlicher ist es aus Sicht der Landesbausparkassen, dass von der Bundesregierung kurz danach eine erneute, die Öffentlichkeit verunsichernde Fundamentalkritik an den gerade erst in Kraft getretenen Neuregelungen begonnen wurde.

Nicht nachvollziehbar ist vor allem, wenn – weit über das Ziel der Haushaltskonsolidierung hinausreichend – die Wohneigentumsbildung in ihrem wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Wert in Zweifel gezogen wird:

- So besteht kurz- und mittelfristig in Deutschland gerade ein erhöhter Wohnungsbedarf. Denn Jahr für Jahr nimmt die Bevölkerungszahl immer noch zu. Und die Zahl der Haushalte, die entscheidende Größe für den Wohnungsbau, wird in Westdeutschland sogar rund zwei Jahrzehnte weiter ansteigen. Die hohe Bausparneigung junger Menschen ist der beste Beleg dafür, dass die gegenwärtige Wohnungsbauschwäche nur konjunkturbedingt ist und neue Generationen als Familien auch künftig Wohneigentum nachfragen werden. Die Experten gehen in ihrer Mehrheit bis zum Jahre 2010 von einem notwendigen Neubau in der Größenordnung von 300.000 bis 350.000 Wohneinheiten pro Jahr aus – weit mehr, als derzeit an Bautätigkeit zu registrieren ist.
- Durch neues Wohneigentum wird daher keineswegs der Leerstand von morgen produziert. Vielmehr entstehen offenkundig neue Häuser dort, wo die Menschen heute einen entsprechenden Bedarf sehen; hier besteht die geringste Gefahr, dass sie eines Tages nicht mehr marktgerecht wären. Außerdem haben wir überwiegend keinen Leerstand bei Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern, sondern bei Mietwohnungen mit falscher „Qualität“ und an falschen Standorten.
- Seit 1. Januar 2004 wird die Wohneigentumsbildung im Übrigen ohne jede Differenzierung gefördert, das heißt in gleicher Weise für Neubau- und Bestandsobjekte, für Eigenheime und Eigentumswohnungen und für Objekte

in Städten und in ihrem Umland. Sie führt deshalb gerade nicht zu Verzerrungen auf den Wohnungsmärkten. Nur beim Mietwohnungsbau durch Kapitalanleger wird nach wie vor der Neubau gegenüber Bestandsimmobilien bevorzugt gefördert – übrigens immer noch Jahr für Jahr mit Milliarden-Steuergeldern.

- Gerade vor dem Hintergrund der anstehenden demografischen Umbrüche muss Wohneigentum als wichtigste Form der Altersvorsorge eher noch gestärkt werden. Eine Schwächung der Eigentumsbildung würde nämlich der öffentlichen Hand auf Dauer sogar zusätzliche Wohn- oder Sozialhilfelasten für Rentner mit ihren steigenden Mietkosten aufbürden.

Auch aus Sicht der Landesbausparkassen spricht nichts dagegen, immer wieder Ausmaß und Umfang vorhandener Förderinstrumente zu überprüfen. Anlass, sie leichtfertig über Bord zu werfen und damit neue Diskriminierungen zu schaffen, gibt es jedoch nicht. Die generell angestrebte Vereinfachung des Einkommensteuerrechts ist hier – ganz anders als etwa bei der neuen Altersvorsorgeförderung – längst realisiert. Denn die Bauspar- und Wohneigentumsförderung ist in speziellen Gesetzen geregelt, und dies in für Interessenten und Finanzverwaltung ausgesprochen gut nachvollziehbarer Form. Die linearen Instrumente mit Einkommensgrenzen verhindern zudem wirksam Mitnahmeeffekte. Deshalb stellt die Förderung hier geradezu ein Vorbild an Einfachheit und Effizienz dar.

Dies gilt in ganz besonderer Weise für die Wohnungsbau- prämie. Denn was der Staat dem Wohneigentumsinter-

esenten für einen zwanzig Jahre andauernden kontinuierlichen Bausparprozess insgesamt an Prämien auszahlt, ist erheblich weniger als die erste Jahresrate der Eigenheim- zuzug. Bei der Bausparförderung wird mit relativ geringem Mitteleinsatz das Dreißig- bis Vierzigfache an Spar- und Finanzierungsleistungen ausgelöst. Das sind entschei- dende Impulse für die Wohneigentumsbildung junger Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen. 25 Milli- onen Bausparer in Deutschland erwarten auch künftig ent- sprechende positive Signale von der Politik, damit dieser Prozess der eigenverantwortlichen Vorsorge gestärkt wird.

Insgesamt sind es über 50 Prozent aller Menschen hierzu- lande, die in Wohneigentum leben, weitere 30 Prozent streben dies an. Kein Wunder ist es deshalb, dass eine überwältigende Mehrheit in der Bevölkerung manche Äußerungen aus der Politik aktuell nicht mehr nachvollzie- hen kann. Statt ständiger Verunsicherung brauchen wir Konstanz und Verlässlichkeit bei den staatlichen Rahmen- bedingungen, und die Landesbausparkassen werden hier- für weiter eintreten.



Manfred Breuer
Vorsitzender

Dr. Hartwig Hamm
Verbandsdirektor

POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1. Haushaltsbegleitgesetz

Noch in ihrer Koalitionsvereinbarung vom Herbst 2002 hatten sich die Regierungsparteien zur Förderung des Wohneigentums bekannt. Bereits mit dem Entwurf eines Steuervergünstigungsabbaugesetzes wurde diese Position deutlich eingeschränkt. Mit dem Entwurf vom 13. August 2003 für ein Haushaltsbegleitgesetz 2004 rückten sie davon schließlich ganz ab. Dieser sah vor, Steuervergünstigungen und Finanzhilfen zu kürzen oder völlig zu streichen, darunter die Wohnungsbauprämie und die Eigenheimzulage.

Die „Initiative Wohneigentum“, in der 17 Verbände der Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft zusammengeschlossen sind und der auch die Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen angehört, hat das Regierungsvorhaben entschieden zurückgewiesen. Denn

- Wohneigentum leistet einen entscheidenden Beitrag zur Vermögensbildung und damit zur privaten Altersvorsorge sowie zur Familien- und Sozialpolitik,
- eine Streichung führt zu weiteren Arbeitsplatzverlusten in der ohnehin geschwächten Bauwirtschaft, und zugleich
- wird der angestrebte Einspareffekt von verminderten Steuereinnahmen und zusätzlichen Transferausgaben infolge steigender Arbeitslosigkeit aufgezehrt.

Im Gesetzgebungsverfahren haben sich die unionsgeführten Bundesländer dieser Argumentation angeschlossen und im Bundesrat ein entsprechendes Veto eingelegt. Im Vermittlungsausschuss wurde Mitte Dezember 2003 letztlich folgender Kompromiss vereinbart:

- Die Wohnungsbauprämie wurde ab 1. Januar 2004 von 10 auf 8,8 Prozent abgesenkt.

- Die Arbeitnehmersparzulage für Bausparbeiträge wurde zugleich von 10 auf 9 Prozent gekürzt (bei Reduzierung des jährlich geförderten Höchstbetrages von 480 auf 470 Euro).

Bei der Eigenheimzulage gilt folgende Neuregelung:

- Wegfall der Förderung für Ausbauten und Erweiterungen.
- Einheitliche Grundförderung für Neubau und Bestandserwerb von 1 Prozent bis zu einer Bemessungsgrundlage von 125.000 Euro (d.h. höchstens 1.250 Euro) pro Jahr.
- Zur Bemessungsgrundlage zählt künftig auch der Modernisierungsaufwand in den ersten zwei Jahren nach Anschaffung.
- Kinderzulage 800 Euro pro Jahr und Kind.
- Einkommensgrenze (Zwei-Jahreszeitraum) künftig 70.000 Euro (Ledige), 140.000 Euro (Verheiratete), 30.000 Euro pro Kind. Maßgeblich ist nur noch die Summe der positiven Einkünfte.

Die Landesbausparkassen sehen in diesem Kompromiss, der die Bausparförderung in der Substanz beibehält, eine Bestätigung der wichtigen Rolle des Bausparens als Einstieg in eine erfolgreiche Vermögensbildung und Absicherung für das Rentenalter. Auch mit der neu geregelten Eigenheimzulage gibt es – im Gegensatz zu den ursprünglichen radikalen Streichungsplänen der Regierung – für Eigentumsinteressenten seit dem 1. Januar 2004 weiterhin eine spürbare staatliche Hilfe.

2. Alterseinkünftegesetz

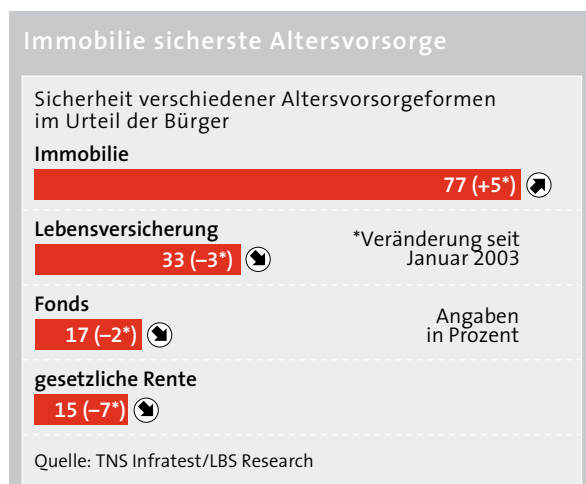
Am 3. Dezember 2003 hat das Bundeskabinett den Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung der einkommensteuerrechtlichen Behandlung von Altersvorsorgeaufwendungen und Altersbezügen (Alterseinkünftegesetz) verabschiedet. Damit soll – einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 6. März 2002 folgend – die unterschiedliche Besteuerung der Beamtenpensionen und der gesetzlichen Renten beseitigt und bei den Altersvorsorgeaufwendungen und Altersbezügen generell schrittweise zur nachgelagerten Besteuerung übergegangen werden.

Zur Immobilie sieht dieser Gesetzentwurf keine Neuregelung vor. Die Bundesregierung hat weder die Abschaffung des im Altersvermögensgesetz („Riester-Rente“) eingeführten Entnahmemodells vorgesehen noch eine weitergehende, echte Einbeziehung von selbstgenutzten oder vermieteten Immobilien in das Altersvermögensgesetz.

Die Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen und der Verband der Privaten Bausparkassen haben anlässlich einer

öffentlichen Anhörung am 28. Januar 2004 zum Gesetzentwurf Stellung genommen. Dabei haben die Bausparkassen die Bundesregierung in ihrer Position bestärkt, Wohneigentum nicht in die neu eingeführte umfangreiche Förderung der privaten kapitalgedeckten Altersvorsorge einzubeziehen. Diese Förderung beschränkt sich erkennbar auf eine private Geldrente, um die gesetzliche Rente zu ergänzen und deren Absenkung zu kompensieren. Damit untrennbar verbunden ist jedoch nach den einhelligen Vorgaben der Sozial- und Finanzpolitik die Fixierung auf lebenslange monetäre Leistungen und vor allem die Einführung einer nachgelagerten Besteuerung. Beides verträgt sich überhaupt nicht mit dem klassischen Kernnutzen des Wohneigentums, nämlich dem mietfreien (und auch un versteuerten) Wohnen in den entschuldeten eigenen vier Wänden spätestens bei Beginn des Ruhestandes.

Es ist daher unverändert folgerichtig, wenn die Bundesregierung die Schaffung von Wohneigentum nicht in dieses Förderkonzept integriert. Allerdings muss mit Nachdruck darauf hingewiesen werden, dass die erst 1995 im Konsens von Bundestag und Bundesrat reformierten Bauspar- und Wohneigentumsförderungen als gleichgewichtige spezielle Instrumente neben der Förderung der privaten Zusatzrente nicht in Frage gestellt werden dürfen. Diese Instrumente wirken gezielt auf Schwellenhaushalte, sind für die Finanzverwaltung gut handhabbar sowie vor allem einfach und für die Betroffenen verständlich. Sie stellen daher – wie auch andere Verbände im Rahmen der Anhörung hervor gehoben haben – geradezu ein Vorbild an Fördereffizienz dar.



WOHNUNGSMARKT

1. Bautätigkeit

Der Wohnungsneubau, der bereits im Vorjahr das niedrigste Niveau seit 1949 erreicht hatte, sank im Berichtsjahr 2003 erneut. So ging die Zahl der fertiggestellten Wohnungen auf 268.000 (minus 7,4 Prozent) zurück, so wenig wie nie zuvor in Deutschland.

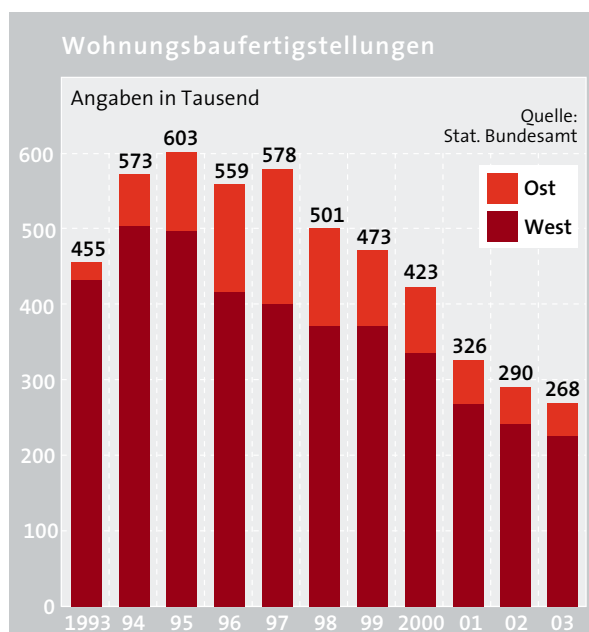
Vom Rückgang waren alle Bereiche des Wohnungsbaus betroffen, davon der Geschosswohnungsbau mit einer Schrumpfung um 12,2 Prozent auf nur noch 71.000 fertiggestellte Wohneinheiten erneut überproportional. Auch der Bau von Eigenheimen blieb von dieser Talfahrt nicht verschont. Mit knapp 131.000 fertiggestellten Einfamilienhäusern (West: 107.000; Ost: 24.000) fiel die Schrumpfung hier noch vergleichsweise bescheiden aus.

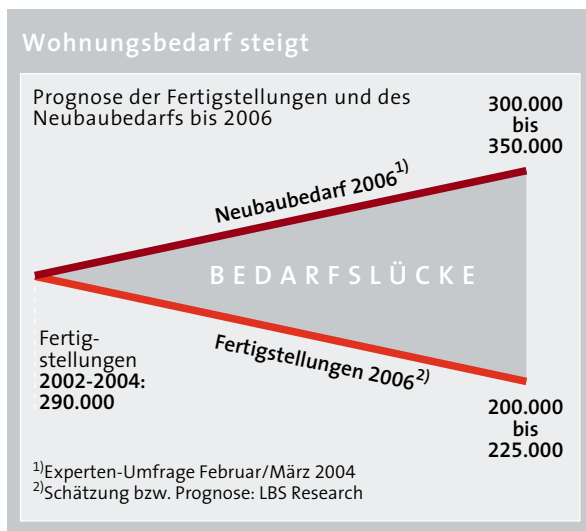
Mit dieser extrem niedrigen Bautätigkeit wird der mittel- bis langfristige Bedarf an Wohnraum nicht gedeckt werden

können. Nach einer Umfrage der Landesbausparkassen, an der sich elf unabhängige Institute aus Wissenschaft und Beratungspraxis beteiligt haben, sehen vier für den Zeitraum von 2005 bis 2010 einen Neubaubedarf, der um mehr als 10 Prozent über dem Fertigstellungsergebnis des Jahres 2002, d.h. bei annähernd 350.000 Einheiten liegt. Fünf weitere befragte Experten schätzen den erforderlichen Neubau für den Rest des Jahrzehnts in etwa auf dem Niveau von 2002 ein. Nur zwei Institute weichen mit einer pessimistischeren Prognose vom generellen Expertentrend ab. Dabei schwanken die erwarteten Bedarfszahlen für Westdeutschland zwischen knapp 200.000 und annähernd 300.000 Wohneinheiten, während für Ostdeutschland zwischen 25.000 und über 60.000 Neubauwohnungen für erforderlich gehalten werden.

Wichtig für den mittelfristigen Bedarf an Wohnraum ist nach Einschätzung der LBS, dass die Bevölkerung nach der Statistik Jahr für Jahr noch weiter zunimmt. Außerdem werden die Haushalte im Schnitt immer kleiner, sowohl durch jüngere Singles als auch durch alleinstehende Senioren. Unstreitig steigt deshalb die Zahl der Haushalte weiter an, in Ostdeutschland noch rund ein Jahrzehnt, im Westen sogar noch bis weit nach dem Jahr 2020.

Mindestens genauso entscheidend für den mittelfristigen Bedarf ist nach Auffassung der Experten, dass die Wohnungsnachfrage erfahrungsgemäß mit anspringender Konjunktur und Verbesserung der Beschäftigungslage stabiler wird bzw. wieder spürbar zunimmt. Davon dürfte mittelfristig auszugehen sein, zumal die befragten Experten fast





einheitlich mit einer Rückkehr zu einem moderaten Wachstumspfad von jährlich 1 bis 2 Prozent real rechnen.

Zu berücksichtigen ist ferner der reine Ersatzbedarf für Abrisse, Umwidmungen und Zusammenlegungen, der nach den langfristigen Erfahrungen mindestens 0,3 bis 0,5 Prozent des Wohnungsbestandes ausmacht, also rund 100.000 bis 180.000 Einheiten pro Jahr. Nicht ohne Grund hat deshalb das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in seiner Prognose aus dem Jahr 2001 die gesamte Wohnungsbaunachfrage für den Zeitraum 2006 bis 2010 auf 350.000 bis 400.000 Einheiten pro Jahr beziffert.

2. Immobilienmarkt

Ein insgesamt stabiles Ergebnis haben die zehn LBS-Immobilien-gesellschaften (LBS-I) im Jahre 2003 erzielt und sich damit als größte Maklergruppe in Deutschland behauptet. Mit über 25.000 vermittelten Objekten (minus 1 Prozent gegenüber 2002) im Wert von mehr als 3,8 Milliarden Euro (minus 2 Prozent) lag das Resultat in etwa auf dem Niveau der letzten drei Jahre. Bei gebrauchten Eigenheimen – mit fast 10.000 Vermittlungen im abgelaufenen Jahr der Schwerpunkt der LBS-I-Geschäftstätigkeit – stieg der Absatzerfolg sogar noch einmal um 10 Prozent.

Das Preisniveau zeigte sich dabei in allen Segmenten des deutschen Wohnungsmarktes nach wie vor sehr stabil. So kosteten die von den LBS-I vermittelten neuen Eigenheime 2003 im Schnitt wie im Vorjahr gut 200.000 Euro. Das ebenfalls konstante Preisniveau gebrauchter Eigenheime mit knapp 160.000 Euro war um rund 20 Prozent günstiger als das von Neubauten. Noch deutlicher ist der relative Preisvorteil bei gebrauchten Eigentumswohnungen, für die durchschnittlich nach wie vor 100.000 Euro aufzuwenden waren. Dies sind 45 Prozent weniger als für die gut 180.000 Euro teuren neuen Eigentumswohnungen, die in erster Linie nur noch an den attraktiven städtischen Standorten entstehen.

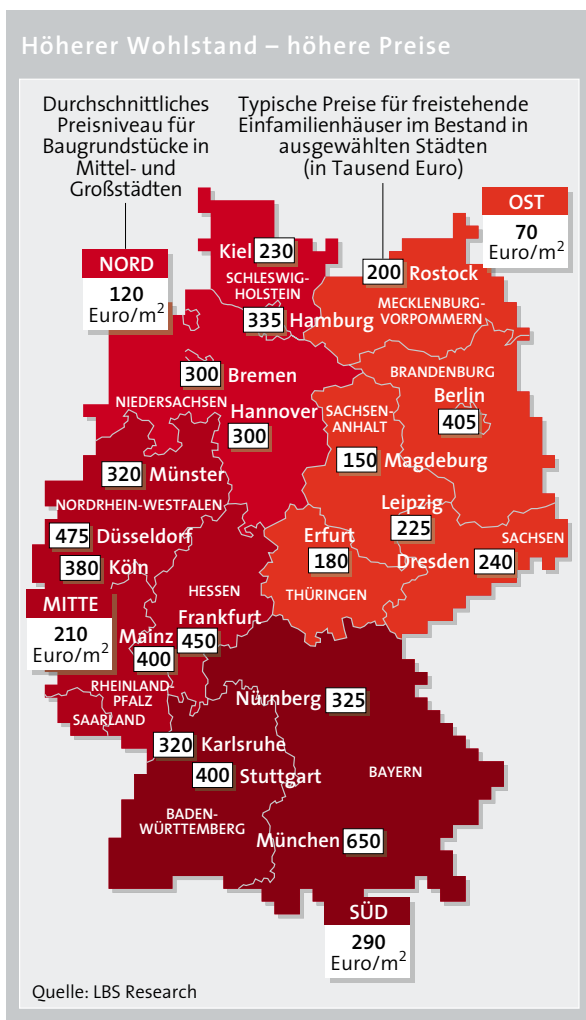
Im Bereich neu gebauter Eigenheime und Eigentumswohnungen verzeichneten die LBS-I 2003 Umsatzrückgänge in der Größenordnung von 20 Prozent. Das Verkaufsergebnis bei Neubauten bestätigt damit genauso wie die Fertigstellungs-Statistik, dass der jüngste Genehmigungsboom als Folge der anhaltenden Kürzungs-Debatten über die Eigen-

heimzulage – anders als noch im Jahr 2002 – nicht wieder in gleichem Maße zu gesteigerten Verkaufserfolgen geführt hat. Vor allem Bauträger haben sich offensichtlich immer stärker aus Neubauprojekten zurückgezogen.

Als letzte Stütze der Bautätigkeit erweisen sich damit vor allem die privaten Einzel-Bauherren. Die gestiegenen LBS-I-Vermittlungsergebnisse bei Baugrundstücken (plus 6 Prozent) deuten darauf hin, dass Interessenten jetzt verstärkt noch versuchen, das zunehmend knapper werdende Potenzial ausgewiesenen Baulandes zur Realisierung ihres Wohnungseigentumswunsches zu nutzen.

Das Vermittlungsergebnis der LBS-I spiegelt sowohl im Neubaubereich als auch im Gebrauchtimmobiliensegment die allgemeine Marktsituation auf den Immobilienmärkten Deutschlands wider. Der fortgesetzte Rückgang der Bautätigkeit hat das Angebot an neuen Reihenhäusern und Eigentumswohnungen weiter verringert. Andererseits ist das Angebot an Gebrauchtimmobilien weiter gewachsen oder bleibt zumindest auf konstant hohem Niveau.

Gleichzeitig sinkt nach Einschätzung der Immobilienexperten von LBS und Sparkassen die Nachfrage nach Wohnbauland, neuen Eigentumswohnungen und Reihenhäusern noch weiter ab. Bei Gebrauchtimmobilien ist hingegen von einem spürbaren Aufwärtstrend auszugehen – sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei freistehenden Einfamilienhäusern. Da die seit 1. Januar 2004 veränderten Bedingungen bei der Eigenheimzulage diesen strukturellen Trend eher noch verstärken werden, ist zu befürchten, dass die



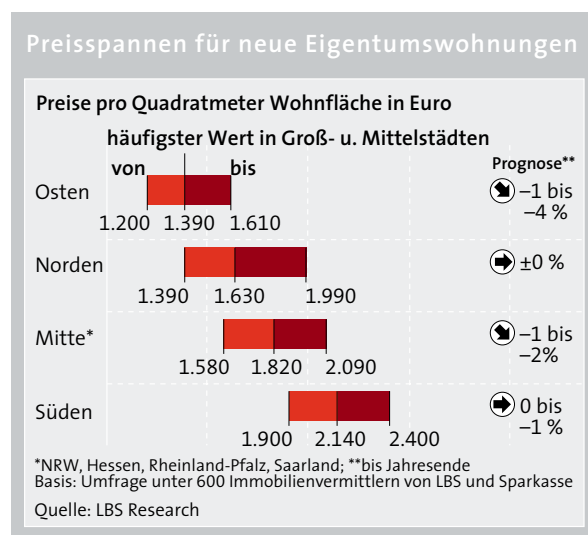
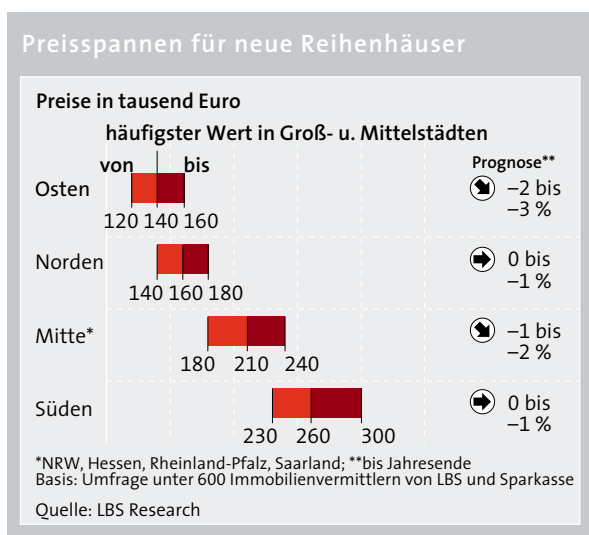
noch stabilen Preis-Perspektiven zuerst im Gebrauchtimobilienmarkt neuen Verknappungstendenzen weichen werden.

Eine umfassende Übersicht über das Preisniveau des deutschen Immobilienmarktes vermittelt die regelmäßig von den LBS-Immobilien-gesellschaften in über 500 Städten – darunter 12 Großstädte mit über 500.000 Einwohnern und annähernd 80 weitere Großstädte mit über 100.000 Ein-

wohnern – durchgeführte Erhebung für alle relevanten Objektkategorien. Die wichtigsten Ergebnisse aus der Frühjahrs-Umfrage 2004 sind:

Im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser aus dem Bestand besteht bundesweit weiterhin eine generell steigende Nachfrage, die sich einem im Wesentlichen konstanten Angebot gegenüberstellt. Die Bandbreite der Preise im Bereich der Großstädte reicht bei diesem Immobilientyp vom Spitzenreiter Wiesbaden, wo durchschnittliche gebrauchte Eigenheime 700.000 Euro kosten, bis zum thüringischen Gera, wo der typische Preis für ein freistehendes Bestandsobjekt nur 90.000 Euro beträgt. Ein Preisniveau von über 500.000 Euro ist darüber hinaus auch in München, in Freiburg und Heidelberg zu beobachten. Auffällig ist, dass in Baden-Württemberg gerade auch in den attraktiven mittleren Großstädten generell sehr hohe Kaufpreise aufgebracht werden müssen, während in Bayern in erster Linie nur der Großraum München über ein sehr hohes Preisniveau verfügt. In den meisten nord- und westdeutschen Großstädten wird (mit Ausnahme der Rhein-schiene) dagegen bei typischen Bestandsobjekten nur selten die 300.000-Euro-Grenze durchbrochen, während in den Großstädten der neuen Bundesländer die 250.000-Euro-Marke generell nicht überschritten wird.

Bei neuen Reiheneigenheimen prognostizieren die LBS-Experten zunächst noch einen weiteren Rückgang der Nachfrage, worauf von der Angebotsseite mit einer geringeren Neubautätigkeit begegnet wird. So scheint sich die Nachfrage bei Reihenhäusern eindeutig in Richtung Ge-

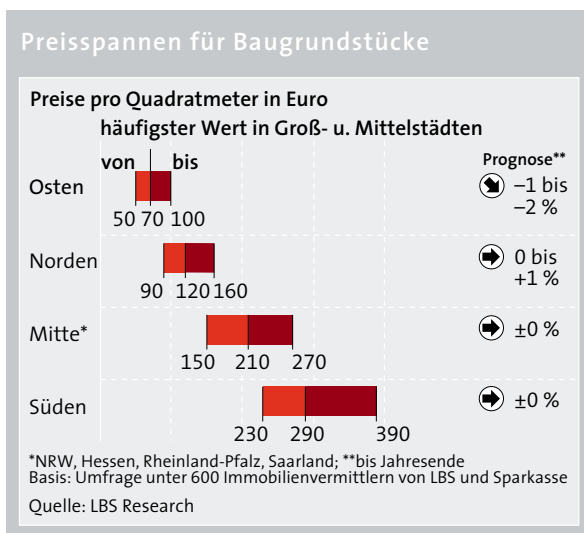


brauchtobjekte zu verschieben. Hier gehen die LBS-Experten erstmals seit Herbst 2000 wieder von einer anziehenden Nachfrage aus – auch ein Indiz für die hohe Attraktivität „gewachsener“ Reihenhaussiedlungen –, die auf ein konstantes Angebotsniveau trifft. In beiden Segmenten steigen die Preise von Osten über Norden und Westen nach Süden. Mit der Ausnahme von München gibt es allerdings in fast allen deutschen Großstädten bereits Objekte, deren Preise im Neubausegment um die 200.000 Euro liegen, im Gebrauchtimmobiliemarkt entsprechend darunter.

Der Markt für neue Eigentumswohnungen ist auf Grund der fortbestehenden Nachfrageschwäche insgesamt weiterhin leicht unter Druck. Allerdings gehen die LBS-Experten auf der Angebotsseite erstmals wieder von einer gewissen Stabilisierung aus. Eigentumswohnungen werden inzwischen nur noch an besonders attraktiven Standorten errichtet bzw. dienen im Rahmen von lokalen Neu-

bau-Projekten, die in der Regel auch in den großen Ballungsräumen ohne Eigenheime nicht mehr auskommen, als ergänzende Angebote. Spitzenreiter bei den Preisen ist hier unverändert München mit 3.500 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von den weiteren bedeutenden Ballungskernen des Bundesgebietes, wo das mittlere Preisniveau um 2.500 Euro liegt. Andererseits gibt es in den meisten Großstädten aber schon Angebote unter 2.000 Euro, in ostdeutschen Großstädten teilweise sogar unter 1.000 Euro. Gebrauchte Eigentumswohnungen sind in den meisten deutschen Großstädten für weniger als 1.500 Euro pro Quadratmeter zu haben, wobei in vielen Großstädten auch Angebote von unter 1.000 Euro vorhanden sind. Die LBS-Experten sehen hier insgesamt eine steigende Nachfrage, die auf ein ebenfalls größer werdendes Angebot trifft.

Maßgeblichen Einfluss auf alle Objektpreise haben auch künftig die Kosten für Bauland, dem Engpassfaktor Nummer eins für die Wohnungsmarktentwicklung. Die Nachfra-



nach Baugrundstücken niederschlägt. Baulandpolitisches Handeln erscheint hier zwingend geboten, wenn die betreffenden Kommunen den Fortzug breiter Bevölkerungskreise aus den Städten in das Umland nicht tatenlos hinnehmen wollen.

ge nach Bauland wird von den LBS-Experten zurzeit als leicht sinkend eingeschätzt, das Angebot dagegen konstant. Die Quadratmeterpreise liegen in west- und süddeutschen Großstädten in der Regel über 200 Euro, teilweise sogar zwischen 500 und 600 Euro (wie in München, Stuttgart, Heidelberg und im Rhein-Main-Gebiet). Andererseits ist in vielen Städten West- und Norddeutschlands Bauland auch deutlich günstiger zu erhalten, und zwar meist in der Größenordnung zwischen 150 und 250 Euro pro Quadratmeter. Vor allem in den neuen Bundesländern sind Baulandpreise unter 100 Euro selbst in den Großstädten häufiger anzutreffen, die 150-Euro-Marke wird hier generell nicht überschritten. Die Entwicklung von mehr preisgünstigem Bauland bleibt damit – insbesondere in den süddeutschen Großstädten, deren hohes Preisniveau als eindeutiger Knappheitsindikator zu verstehen ist – die wichtigste Aufgabe für die Zukunft, auch wenn sich im Moment die allgemeine Stimmung auf den Wohnungsbaumärkten vorübergehend auch ein wenig auf die Nachfrage

3. Kommunale Wohnungspolitik

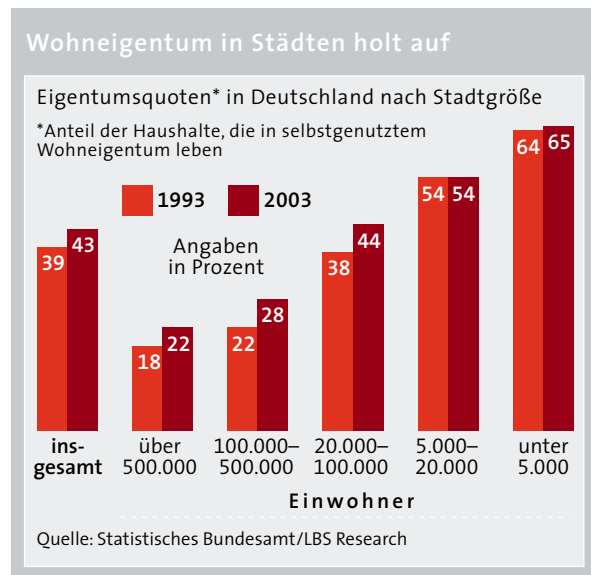
Wohnungspolitik im 21. Jahrhundert bedeutet Neubau und Stadtumbau, denn in einigen Städten wird es anhaltenden Wohnungsmangel geben, in anderen Regionen auch Bevölkerungsrückgang und eine differenziertere Wohnungsnachfrage. Derzeit noch im Vordergrund stehen Phänomene der Stadt-Umland-Wanderung. Empirische Untersuchungen zeigen, dass bundesweit bei den Umlandabwanderern ein hoher Anteil junger Haushalte mit Kindern ist, die „unfreiwillig“ ins Umland ziehen, um ihre Wohnverhältnisse zu verbessern. Hauptmotiv für die „Stadtflüchter“ ist der Wunsch nach differenzierten Wohnangeboten, kinderfreundlichem Umfeld, mehr Spielraum für eine individuelle Bauweise und nicht eine Antipathie gegenüber der Stadt. Der Umzug aufs Land ist somit weniger Flucht als Vertreibung.

Auf hohe Nachfrage durch Angebotsausweitung vor allem im Mietwohnungsbau zu reagieren, ist in den letzten Jahr-

zehnten kommunale Standardaufgabe gewesen. „Masse“ reicht aber nicht aus, um auf den Attraktivitätsverlust gegenüber Umlandgemeinden zu reagieren. Den steigenden Qualitätsansprüchen der Menschen – vor allem im Bereich des Wohneigentums – müssen die jeweiligen Gemeinden etwas entgegensetzen, um vor Ort wettbewerbsfähig zu bleiben. Zahlreiche Städte und Gemeinden in den alten und neuen Bundesländern fühlen sich nicht mehr hilflos. Sie beschäftigen sich konkret mit der Frage, wie sie adäquate Angebote bereitstellen und nachfragegerechte Lösungsansätze bieten können. Neben städtebaulichen Standort- und Umfeld-Qualitäten spielt dabei auch das Preis-Leistungs-Verhältnis eine entscheidende Rolle.

Die Landesbausparkassen haben mit dem Deutschen Städtetag in diesem Zusammenhang im Frühjahr 2004 eine Fachtagung mit dem Titel „Wohnen im 21. Jahrhundert – Kommunalpolitische Strategien und nachfragegerechte Lösungsansätze“ veranstaltet. Ziel der Veranstaltung war es u.a. konkrete Impulse aufzuzeigen, die von mehr kommunalen Aktivitäten in der Wohnungspolitik ausgehen können, so dass auch künftige Generationen sich wieder an die eigene Stadt oder Gemeinde gebunden fühlen. Denn die Kommunen haben längst erkannt, dass zunehmend die Wohnwünsche der Bürger im Mittelpunkt der Entscheidungen stehen müssen.

Als wesentliche Faktoren erweisen sich nach Einschätzung der Experten die Wohnattraktivität sowie die Familienfreundlichkeit der kommunalen Wohnungspolitik. Neben den familiengerechten Wohnungsgrundrissen mit entspre-



chender Zimmerzahl gehört das familienfreundliche Umfeld ebenso dazu wie – trotz verdichteten städtischen Bauens – individuell nutzbare Freiflächen im hausnahen Bereich. Auf ein hohes Maß an Privatheit möchte man in der Stadt ebenfalls nicht verzichten. In einigen Städten lassen sich bereits innovative Projekte finden. Innerstädtische Brachflächen von Kasernen und Unternehmen werden umgewandelt, spezielle Förderprogramme zum Ankauf von Grundstücken für kinderreiche Familien aufgelegt, verdichtete und hochmoderne Einfamilienhausgebiete in zentralen Lagen projektiert. Durch das Senken des hohen Anteils an Geschosswohnungen bei gleichzeitiger Steigerung des Eigenheimbaus in den Städten können die Kommunen das Abwandern der kaufkraftstarken Familien ins Umland besonders erfolgreich verhindern.

Die wirtschaftliche und demografische Entwicklung erzwingt hier allenthalben ein radikales Umdenken. Die bereits gewonnenen positiven Erfahrungen in einigen Städten müssen anderen zur Verfügung gestellt und genutzt werden, um mit besseren Bedingungen für die Wohneigentumsbildung vor Ort die wirtschaftliche und soziale Zukunft der Städte zu sichern.

BAUSPAREN UND FINANZIEREN

1. Vermögensbildung

Die selbstgenutzte Immobilie weist im Vergleich zu anderen Anlageformen viele Vorteile auf, u.a. durch emotionale Dimensionen und den Aspekt der Sicherheit. Ob sie auch langfristig rentabel ist, haben die Landesbausparkassen im abgelaufenen Jahr durch das Pestel Institut anhand aktueller Daten analysieren lassen.

Beim Vergleich der Vermögensentwicklung von drei Haushaltstypen mit jeweils gleichem Bruttoeinkommen bei unterschiedlicher Anlagestrategie für den Zeitraum von 1978 bis 2002 wurden gegenübergestellt

- ein Singlehaushalt, der eine Eigentumswohnung erwirbt,
- eine Familie mit zwei Kindern, die ein Reihenhaus kauft,
- ein kinderloses Ehepaar, das sich für ein freistehendes Einfamilienhaus entscheidet,

mit jeweils gleichen Haushaltstypen, die in ein gleichwertiges Mietobjekt ziehen und in eine Lebensversicherung einzahlen oder Investmentfondsanteile erwerben, statt in eigene vier Wände zu investieren.

Immobilie beste Anlage

Modellrechnung für Singlehaushalt mit durchschnittlichem Einkommen
Nettovermögen nach 25 Jahren (1978–2002)

Immobilienparer	169.865 €
Lebensversicherungssparer	161.332 €
Investmentsparer	155.010 €

Quelle: Pestel Institut/LBS

Im Haushaltsbudget wurde dementsprechend bei Lebensversicherungs- und Investmentsparern die jeweilige Miete berücksichtigt. Dadurch wurde sichergestellt, dass alle Haushalte zu jedem Zeitpunkt über die gleiche Wohnqualität verfügten, so dass allein die Entwicklung des jeweiligen Vermögenswertes miteinander verglichen werden konnte. Denn es wurde ferner unterstellt, dass jeder ansonsten gleiche Konsumausgaben tätigte und den Rest seines Einkommens sparte.

Die Berechnungen ergaben: Sowohl der Single-Haushalt als auch die Familie mit zwei Kindern erzielten mit der Anlage in selbstgenutztes Wohneigentum das beste Ergebnis. Ihr Endvermögen lag 2002 nämlich höher als das derjenigen, die über eine Kapitallebensversicherung gespart oder Investmentfondsanteile erworben hatten. Nur das kinderlose Ehepaar steht mit der Lebensversicherung am besten da und kommt mit dem freistehenden Einfamilienhaus knapp dahinter auf den zweiten Platz.

Alles in allem schneidet die selbstgenutzte Wohnimmobilie somit auch unter dem Gesichtspunkt ökonomischer Rationalität hervorragend ab. Das gilt insbesondere dann, wenn man die ersparte Miete berücksichtigt, die nach Tilgung der Darlehen weit über den Untersuchungszeitraum hinaus bis ins Rentenalter die Liquidität des Wohneigentümers und damit seine Konsum- oder Sparfähigkeit erhöht.

Das Erfolgsgeheimnis für die Vermögensbildung mit Immobilien ist einfach: Haushalte, die Wohneigentum bilden, nehmen über Jahre hinweg hohe Spar- und später Tilgungs-



anstrengungen in Kauf, um die Vorteile, die eigene vier Wände bieten – mehr Platz für die Familie und mehr Wohnqualität – genießen zu können und im Alter eine gute Altersvorsorge zu haben. Das Forschungsinstitut empirica hat jetzt im Auftrag der Landesbausparkassen auf der Basis statistischer Daten untersucht, in welchen Bereichen diese Haushalte sich konkret einschränken und inwieweit dies eine nachhaltige Spar-Last darstellt.

Mit Abstand am flexibelsten reagieren die frischgebackenen Wohneigentümer mit Einsparungen beim Autokauf. Während der typische Mieterhaushalt mit zwei Kindern und einem Haushaltsnettoeinkommen von 3.000 Euro pro Monat im Schnitt 208 Euro für den Kauf von PKWs ausgibt, sind es bei hochbelasteten Wohneigentümern mit gleichem Einkommen drei Viertel weniger, nämlich nur 51 Euro. Relativ geringe Einsparungen sind dagegen beim täg-

lichen Einkauf (Nahrungsmittel, Getränke, Tabak) mit insgesamt 17 Euro pro Monat zu beobachten.

Im Übrigen handelt es sich gerade beim Auto um keinen absoluten Konsumverzicht – der PKW wird also nicht generell abgeschafft. Vielmehr wird der Kauf des Neuwagens um einige Jahre verschoben. Die annähernd gleich hohen Kosten für Kraftstoffe sind ein weiterer Beleg, dass Wohneigentümer nicht auf individuelle Mobilität verzichten. Umgekehrt kommt es aber auch nicht zu höherem Benzinverbrauch, weil die Wohneigentümer in Stadtrandgebiete oder sogar in ländliche Regionen übersiedelt wären.

Aus dem anfänglichen Konsumverzicht werden im Laufe der Zeit erweiterte Konsummöglichkeiten. Denn nach fünfzehn Jahren verlieren die Aufwendungen für Zins und Tilgung derart an Bedeutung, dass die Wohnkosten der Eigentümer sogar weit unter den üblichen Mietkosten liegen. Damit steht ihnen mehr Geld als dem Mieter zur Verfügung, und es wird nach den verfügbaren Daten z.B. verstärkt für Urlaubsreisen genutzt.

Durch hohe Spar- und Tilgungsleistungen über viele Jahre seines Lebens baut der Wohneigentümer im Vergleich zum Mieter ein Vielfaches an Vermögen auf. Mieter schaffen es dagegen nicht, ein vergleichsweise hohes Vermögen zu bilden. Ihr Ersparnis wird häufig „aufgefressen“, weil sie andere Verbrauchsgegenstände erwerben. Der Entschluss, Wohneigentum zu bilden, ist daher die beste Garantie für ein solides Vermögenspolster im Alter.

2. Neugeschäft

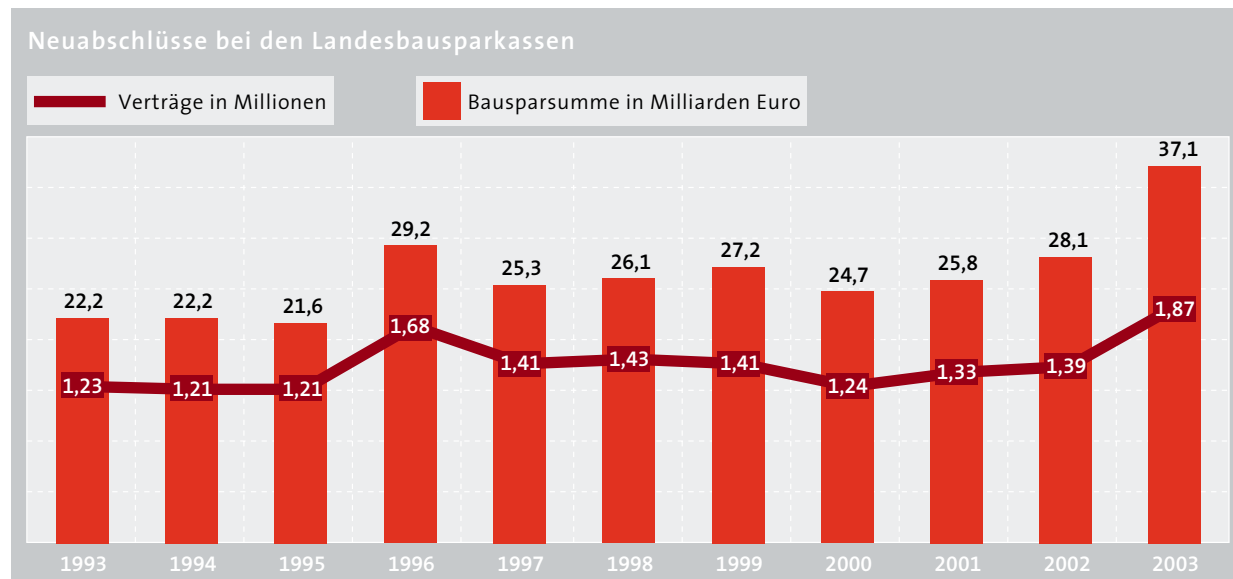
Mit 1,87 Millionen neu abgeschlossenen Bausparverträgen (plus 34,2 Prozent) über ein Volumen von 37,1 Milliarden Euro (plus 32,3 Prozent) haben die elf Landesbausparkassen im vergangenen Jahr beim Neugeschäft um rund ein Drittel zugelegt und die bisherigen Höchststände aus dem Jahre 1996 deutlich übertroffen. In einem insgesamt expandierenden Markt hat die LBS-Gruppe ihre Führungsposition gegenüber den Wettbewerbern mit einem bundesweiten Marktanteil von über 37 Prozent damit noch einmal ausbauen können.

Das hohe Interesse an Bausparverträgen beruht derzeit auf einer Kumulation verschiedener positiver Faktoren. Dazu zählt die Rückbesinnung breiter Bevölkerungsschichten auf sichere Sparformen sowie die ausgeprägte Attraktivität der Bausparprodukte in der Phase eines generell niedrigen Anlagezinsniveaus. Vor allem aber zeigt sich im Markt ein ungebrochenes Interesse junger Menschen an gutem Wohnen in

den eigenen vier Wänden und die zunehmende Bedeutung mietfreien Wohnens für die Sicherheit im Rentenalter.

Für die weiteren Marktperspektiven ist von besonderer Bedeutung, dass der Neugeschäftsanstieg im Jahre 2003 sogar überdurchschnittlich stark von Bausparern getragen wurde, die erstmalig zur LBS gefunden haben. Ein weiter wachsender Anteil entfällt hierbei auf die jungen Kunden in der Altersgruppe bis 25 Jahre, die potenziellen Erwerber von Wohneigentum im kommenden Jahrzehnt.

Erfreulich an der aktuellen Marktentwicklung ist die Tatsache, dass nicht nur die Abschlusszahlen im Neugeschäft steil anstiegen, sondern auch die Sparleistungen deutlich gewachsen sind. So lag der gesamte Geldeingang mit knapp 13,3 Milliarden Euro um 10,2 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Dabei vergrößerte sich der Spargeld-eingang signifikant um 15,3 Prozent auf 6,93 Milliarden



Euro, während sich die in den Sparbeiträgen enthaltenen vermögenswirksamen Leistungen mit 1,46 Milliarden Euro um 0,6 Prozent erhöhten. Der gesamte Bauspareinlagenbestand der LBS-Gruppe wuchs gegenüber dem Vorjahr um 5,3 Prozent auf 34,2 Milliarden Euro.

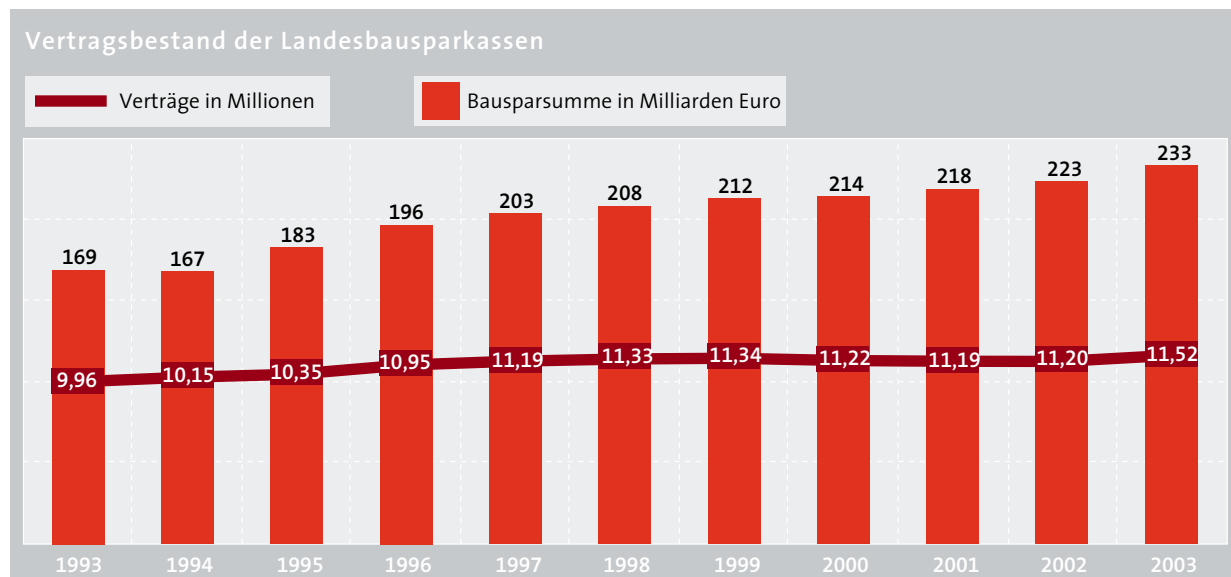
Diese Daten sind ein deutliches Anzeichen dafür, dass Wohneigentum die mit Abstand bedeutendste Form der privaten Altersvorsorge in Deutschland bleibt, und ein Beleg dafür, dass die meisten Menschen sich auf dem Weg des zielstrebigem Ansparens für die eigenen vier Wände auch nicht durch die anhaltende Rentendiskussion irritieren lassen.

3. Vertragsbestand

Am 31. Dezember 2003 wurden von den Landesbausparkassen insgesamt 11,52 Millionen Bausparverträge (plus 2,9 Prozent) mit einer Bausparsumme von 233,3 Milliarden Euro (plus 4,5 Prozent) betreut. Bei den in der Ansparphase befindlichen – noch nicht zugeteilten – Verträgen erzielte die LBS-Gruppe beim Vertragsbestand in der Anzahl ein Plus von 6,1 Prozent (8,96 Millionen Verträge) und bei der Bausparsumme ein Wachstum von 7,7 Prozent auf 183,1 Milliarden Euro. Der zugeteilte Vertragsbestand verminderte sich in der Anzahl um 6,9 Prozent auf 2,56 Millionen Verträge, die Bausparsumme fiel auf 50,2 Milliarden Euro (minus 5,7 Prozent).

kumulierte Bilanzsumme der LBS-Gruppe stieg auf über 48 Milliarden Euro.

Insgesamt nutzen derzeit weit mehr als 9,5 Millionen LBS-Kunden den Bausparvertrag als eine sichere Anlageform für die Bildung von Eigenkapital und zur Absicherung von Zinsrisiken bei einer späteren Immobilienfinanzierung. Die

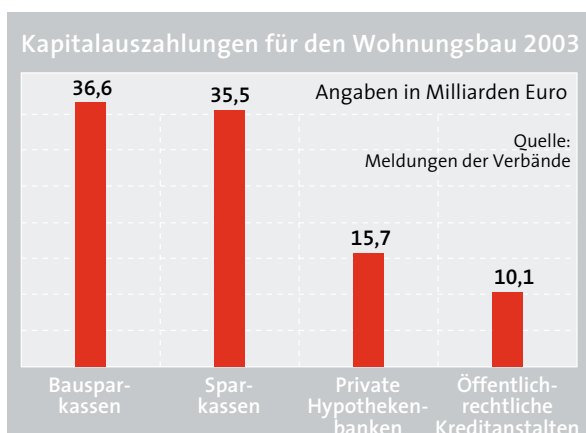


4. Wohnungsbaufinanzierung

Vergleichsweise unbeeindruckt zeigten sich die Bausparer vom weiter tendenziell deutlich rückläufigen Wohnungsneubau. Vielmehr hat das Bausparsystem auch im Jahr 2003 wiederum seine stabilisierende Wirkung in einem konjunkturanfälligen Sektor unter Beweis gestellt. Die LBS-Gruppe konnte deshalb im abgelaufenen Jahr erneut über 10 Milliarden Euro Finanzierungsmittel für den Wohnungsbau bereitstellen (plus 0,6 Prozent) und somit einen positiven Beitrag für die Wohnungsbaunachfrage leisten. Der gesamte Bestand an Baudarlehen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 31,3 Milliarden Euro. Somit ist es den Landesbausparkassen weiterhin gelungen, sich in einem für Baufinanzierer schwieriger werdenden Markt zu behaupten.

Mit einer Finanzierungssumme von 36,6 Milliarden Euro blieben die Bausparkassen insgesamt auch 2003 – wie schon in der Vergangenheit – der größte Kapitalgeber für den Wohnungsbau. Knapp dahinter folgen die Sparkassen mit Kapitalauszahlungen von 35,5 Milliarden Euro. Beide Institutsgruppen haben ihren eindeutigen Schwerpunkt in

der Finanzierung des selbstgenutzten Wohneigentums und decken mehr als die Hälfte des entsprechenden Finanzierungsmarktes ab. Die privaten Hypothekenbanken stellten dem Wohnungsbau 15,7 Milliarden Euro zur Verfügung, die öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten 10,1 Milliarden Euro.



V E R B R A U C H E R S C H U T Z

1. Überarbeitung der Verbraucherkreditrichtlinie

Auch im Jahr 2003 setzten die EU-Institutionen ihre Arbeiten zur Schaffung eines integrierten europäischen Binnenmarktes für Finanzdienstleistungen fort. Dabei wurde das Bestreben deutlich, mit Blick auf die im Frühjahr 2004 anstehenden Neuwahlen des Europäischen Parlaments (EP) und der EU-Kommission noch möglichst viele der im Aktionsplan Finanzdienstleistungen der Kommission aufgeführten Vorhaben vollständig umzusetzen oder jedenfalls bis zum Abschluss der nächsten Verfahrensstufe voranzutreiben.

Obwohl sich der Anwendungsbereich der Verbraucherkreditrichtlinie nach wie vor nicht auf wohnungswirtschaftliche Kredite erstrecken soll, wurde der im September 2002 von der EU-Kommission vorgelegte Vorschlag zur Überarbeitung dieser Richtlinie aus zwei Gründen auch von den Wohnungsbaufinanzierungsinstituten mit besonderem Interesse verfolgt. Zum einen hat der deutsche Gesetzgeber die Regelungen zumindest in Teilbereichen auch auf wohnungswirtschaftliche Kredite für anwendbar erklärt (z.B. bestimmte Informationspflichten, Widerrufsrecht oder Regelungen zur Berechnung des effektiven Jahreszinses). Zum anderen ist damit zu rechnen, dass die EU-Kommission in absehbarer Zeit eine Harmonisierung des bislang nicht dem EU-Recht unterfallenden Bereichs des Hypothekarkredits anstrebt und sich dabei ungeachtet der Besonderheiten wohnungswirtschaftlicher Darlehen an den Regelungen zum Verbraucherkredit orientiert.

Inhaltlich stieß der Vorschlag wegen seines umfassenden, überaus bürokratischen und wenig praxisgerechten Ansatzes nicht nur bei der gesamten europäischen Kreditwirt-

schaft, sondern auch im Rechtsausschuss des Europäischen Parlaments auf heftige Kritik. Insbesondere bestand die Befürchtung, dass die vollständige Umsetzung der vorgeschlagenen Regelungen die Gefahr einer generell restriktiveren Handhabung der Kreditvergabe an Kunden mit „schlechteren Risiken“ durch die Kreditwirtschaft nach sich ziehen würde – mit der Folge, dass gerade die Verbraucher, die dringend auf Kredite angewiesen sind, diese künftig nicht mehr erhalten würden.

Der ursprüngliche Vorschlag des EP-Rechtsausschusses, die EU-Kommission zur Rücknahme ihres Vorschlages und zur Vorlage einer vollständig überarbeiteten praxisgerechten Fassung aufzufordern, fand freilich keine Mehrheit im Plenum des Europäischen Parlaments. Deshalb legte der zuständige Berichterstatter Anfang Januar 2004 einen Berichtsentwurf vor, der eine weitgehende Umgestaltung der Kommissionsvorlage vorsah. Dabei wurde ein großer Teil der von der Europäischen Bausparkassenvereinigung (EuBV) vorgelegten Änderungsanträge aufgegriffen. Obwohl hierzu sowohl im EP-Rechtsausschuss als auch in den mitberatenden EP-Ausschüssen insgesamt über 800 Änderungsanträge gestellt wurden, einigte sich der federführende Rechtsausschuss Mitte März 2004 auf einen Vorschlag für eine legislative Entschließung des Europäischen Parlaments, die eine auch aus Sicht der europäischen Kreditwirtschaft akzeptable und praxisgerechte Fassung der Richtlinie enthält. Folgende Aspekte sind für die Wohnungsbaufinanzierung von Bedeutung:

- Die Richtlinie soll nach wie vor keine Anwendung auf wohnungswirtschaftliche Kredite finden, ohne Rück-

sicht darauf, ob sie grundpfandrechlich gesichert sind. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass nicht nur in Deutschland (von Bausparkassen und anderen Instituten), sondern auch in verschiedenen anderen europäischen Ländern wohnungswirtschaftliche Kredite auch dann zu deutlich günstigeren Konditionen als Verbraucherkredite gewährt werden, wenn sie mit anderen als grundpfandrechlichen Sicherungsinstrumenten (z.B. Bürgschaften, Negativattesten) gesichert sind.

- Das Prinzip der „verantwortlichen Kreditvergabe“ wurde zwar – entgegen den Forderungen der europäischen Kreditwirtschaft – beibehalten, jedoch gegenüber den ursprünglichen Vorstellungen der EU-Kommission stark abgeschwächt. Während danach der Kreditgeber verpflichtet sein sollte, einem Verbraucher nur dann ein Darlehen zu gewähren, wenn dieser nach Überzeugung des Kreditgebers seinen vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen imstande war, werden nunmehr die Pflichten (und auch die entsprechende Beweislast) zwischen Kreditgeber und Kreditnehmer gleichmäßig verteilt: So muss der Kreditgeber eingehend über die Modalitäten der vertraglichen Regelungen informieren, dem Verbraucher hingegen obliegt die Angabe der zur Ermittlung seiner Bonität notwendigen Informationen. In dieser Ausgestaltung entspricht das Prinzip der „verantwortlichen Kreditvergabe“ im Wesentlichen der aktuellen Praxis bei der Kreditgewährung und stellt somit keine zusätzliche Belastung für Kreditwirtschaft und Kreditnehmer dar.
- Auch die im Kommissionsvorschlag ursprünglich vorgesehene obligatorische Einschaltung von zentralen Kre-

ditauskunfteien soll entfallen. Dies ist speziell aus Sicht der Bausparkassen zu begrüßen, da diese die Bonität ihrer Kunden auf Grund des langjährigen Vorsparprozesses auch ohne Einschaltung kostenintensiver externer Datenbanken einschätzen können.

- Zu begrüßen ist ferner, dass die ursprünglich vorgesehenen Sondervorschriften für Kreditvermittler sowie das Verbot, Kreditverträge als Haustürgeschäfte abzuschließen, ebenso ersatzlos entfallen sollen, wie die unpraktikable zeitliche Begrenzung von Sicherungsverträgen (z.B. Bürgschaften auf drei Jahre).
- Schließlich wollte der Rechtsausschuss – entsprechend den von der EuBV vorgelegten Änderungsvorschlägen – die Regelungen zur Berechnung des effektiven Jahreszinses in für die Kreditwirtschaft praktikabler und für die Verbraucher aussagekräftiger Weise ausgestalten. An Stelle der ursprünglich von der EU-Kommission vorgesehenen Angabe zweier auf verschiedene Weise berechneter Effektivzinssätze sollte die Verpflichtung zur Angabe eines Effektivzinssatzes treten, bei dessen Berechnung sämtliche vom Kreditgeber vereinnahmten Beträge mit Ausnahme der Kosten für freiwillige Leistungen bzw. von Drittkosten (z.B. Notargebühren) zu berücksichtigen sind, nicht jedoch Sparvorgänge oder Prämien von Kapitallebensversicherungen. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Effektivzinzberechnung zu für die Verbraucher verwertbaren Ergebnissen führt. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die Mitgliedstaaten von den einschlägigen Vorschriften der Richtlinie nicht abweichen dürfen, so dass auf Grund der in allen EU-Mitgliedstaaten gleichen Modalitäten der Effektivzins-

berechnung eine EU-weite Vergleichbarkeit aller Effektivzinsangaben gewährleistet ist.

In der abschließenden Plenarabstimmung im Europäischen Parlament sind die Vorschläge des Rechtsausschusses – abgesehen von wenigen Ausnahmen – im Wesentlichen übernommen worden. Zu den genannten Ausnahmen gehört bedauerlicherweise eine zentrale Bestimmung der für die Effektivzinsberechnung einschlägigen Regelungen. Hier ist das Parlamentsplenum einem in der laufenden Sitzung eingereichten Änderungsantrag gefolgt, der – wenn auch mit einer geänderten Formulierung – die ursprüngliche Absicht der EU-Kommission wieder aufgreift, in die Effektivzinsberechnung auch weitere Bestandteile von Kombinationsprodukten einzubeziehen. Darüber hinaus

hat die neue Formulierung zur Folge, dass – anders als europaweit üblich – die der Berechnung zugrunde zu legende Kreditlaufzeit nicht mehr in gleichen Jahresbruchteilen, sondern taggenau ermittelt werden muss. Diese Vorgaben führen zu mathematisch nicht eindeutigen und daher verwirrenden Ergebnissen. Zudem ließe sich auf diese Weise auch nicht die angestrebte europaweite Vergleichbarkeit von Effektivzinsangaben erreichen. Es steht daher zu hoffen, dass insbesondere diese Regelung in den anstehenden Beratungen im EU-Ministerrat sowie in der zweiten Lesung des Europäischen Parlaments geändert und nach Möglichkeit durch den ursprünglichen Vorschlag des EP-Rechtsausschusses ersetzt wird.

2. Anwendung des Verhaltenskodex für wohnungswirtschaftliche Kredite auf nationaler und europäischer Ebene

Der von den europäischen kreditwirtschaftlichen Verbänden einschließlich der EuBV Anfang März 2001 unterzeichnete Verhaltenskodex zu wohnungswirtschaftlichen Krediten ist europaweit inzwischen von mehr als 3.600 Instituten gezeichnet worden. Diese haben sich darin verpflichtet, den Kunden bei Wohnungsbaufinanzierungen produktspezifische Informationen in Form eines europaweit standardisierten Merkblattes sowie allgemeine Informationen über die angebotenen Kredite zur Verfügung zu stellen.

Die Institute der LBS-Gruppe haben die sich aus dem Verhaltenskodex ergebenden Verpflichtungen pünktlich zum vorgesehenen Termin (30. September 2002) umgesetzt, darüber hinaus auch die mit ihnen zusammenarbeitenden Sparkassen.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass die Anwendung des Verhaltenskodex nach der Umsetzungsphase, die nicht unerheblichen Aufwand verursacht hat, durch die LBS-Außendienstmitarbeiter oder Vertriebspartner im Wesentlichen reibungslos verläuft. Dies wird auch durch die Ergebnisse der von einer Reihe von Instituten durchgeführten Testkäufe bestätigt. Die Reaktionen der Kunden sind indes eher als zurückhaltend zu beurteilen. Dies dürfte u.a. darauf zurückzuführen sein, dass bereits die standardmäßig verwendeten Vertragsformulare und Informationsmaterialien „selbsterklärend“ sind und das neue standardisierte Merkblatt sowie die allgemeine Kundeninformationen insofern kaum zusätzliche Erkenntnisse vermitteln.

Der Kodex sieht u.a. die jährliche Überprüfung der Einhaltung der Verpflichtungen durch die europäischen kredit-

wirtschaftlichen Verbände und die Europäische Kommission vor.

Der von den europäischen kreditwirtschaftlichen Verbänden Mitte März 2003 vorgelegte „Fortschrittsbericht“ zieht eine positive Bilanz. Danach stößt der Verhaltenskodex auf breite Akzeptanz und wird europaweit von mehr als 90 Prozent der Hypothekarkreditinstitute angewendet. Damit zeichnet sich der Kodex durch eine höhere Umsetzungsquote aus als manche EU-Richtlinien. Der Fortschrittsbericht weist allerdings ausdrücklich darauf hin, dass der Kodex in Frankreich, Spanien und Großbritannien aus Gründen, die insbesondere auf Friktionen mit der dort geltenden Verbraucherschutzgesetzgebung beruhen, bisher nicht oder nicht vollständig gezeichnet bzw. umgesetzt werden konnte. Hier werden die Bemühungen der Kreditwirtschaft bzw. der betroffenen Regierungen erwähnt, entsprechende Abhilfe zu schaffen.

Die EU-Kommission hat das als verbrauchernah geltende Hamburger Institut für Finanzdienstleistungen (IFF) mit der Überprüfung der Anwendung des Verhaltenskodex beauftragt. Der vom IFF im Juni 2003 vorgelegte Bericht kommt zu einer wesentlich kritischeren Einschätzung als der Fortschrittsbericht der europäischen Verbände. Dieses Ergebnis ist zum einen darauf zurückzuführen, dass – ohne Rücksicht auf die erwähnten besonderen Umstände in diesen Ländern – für Frankreich, Spanien und Großbritannien im Wesentlichen eine Nichtanwendung des Verhaltenskodex kritisiert wird. Zum anderen wird für die übrigen Länder konstatiert, dass sowohl die allgemeinen Informationen als

auch die standardisierten Merkblätter in weniger als 7 Prozent der Fälle ausgehändigt bzw. vollständig und korrekt ausgefüllt wurden. Bei den Länderergebnissen liegt Deutschland dabei im Mittelfeld, während Italien die schlechtesten Resultate aufzuweisen hat.

Die Ergebnisse der IFF-Studie sind auf erhebliche methodische Mängel zurückzuführen. Hierzu gehört der extrem frühe Zeitpunkt der Durchführung der Studie (unmittelbar nach der Umsetzung des Kodex durch die Kreditinstitute), die Qualifikation der Tester (überwiegend Mitarbeiter von Verbraucherorganisationen), das Vorgehen bei den Testkäufen (die Verkaufsgespräche wurden nicht bis zum Vertragsabschluss geführt), die Überbewertung kleinerer Unzulänglichkeiten (minimale Fehler beim Ausfüllen des Merkblattes wurden bereits als nicht erfolgte Übergabe gewertet), sowie die aus dem Verhaltenskodex nicht abzuleitende Annahme, das standardisierte Merkblatt sei schon beim ersten oder zweiten Kundenkontakt auszuhändigen. Hier wurde insbesondere nicht berücksichtigt, dass in verschiedenen europäischen Ländern wie z.B. Dänemark konkrete Angebote der Kreditinstitute nicht bei unverbindlichen Nachfragen, sondern erst bei konkreten Finanzierungswünschen erfolgen.

In einer ersten Reaktion haben die europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände Ende Oktober 2003 gemeinsam gegenüber den für die Bereiche Binnenmarkt und Verbraucherschutz zuständigen EU-Kommissaren auf die methodischen Mängel der Studie hingewiesen. Gleichzeitig haben sie betont, dass sich die europäische Kreditwirtschaft nach

wie vor an den Kodex gebunden fühlt und dessen vollständige Umsetzung anstrebt. Deshalb wurde vorgeschlagen, im Jahr 2005 eine weitere Studie durchzuführen, um die Fortschritte bei der Umsetzung dokumentieren zu können.

Der Verhaltenskodex ist aus Sicht der Kreditwirtschaft die geeignetere Alternative, verglichen mit der Ankündigung der EU-Kommission, angesichts der aus ihrer Sicht unbefriedigenden Entwicklung des grenzüberschreitenden Angebots von Hypothekarkrediten eine weitere Harmonisierung durch verbindliche EU-Rechtsakte zu erzwingen. Hierzu stünden der Kommission im Wesentlichen zwei Möglichkeiten zur Verfügung:

- Eine Ausdehnung des Anwendungsbereichs der Regelungen der EU-Verbraucherkreditrichtlinie auf den (bislang ausgenommenen) Hypothekarkredit oder
- der Erlass einer speziellen EU-Richtlinie zum Hypothekarkredit.

Eine Ausdehnung des Anwendungsbereichs der Verbraucherkreditrichtlinie ist von der europäischen Kreditwirtschaft bisher insbesondere deshalb abgelehnt worden, weil die im Wesentlichen auf standardisierte Verbraucherkreditprodukte zugeschnittenen Bestimmungen der Richtlinie auf die äußerst unterschiedlichen Gepflogenheiten der Wohnungsbaufinanzierung in den EU-Mitgliedstaaten nicht ohne weiteres übertragbar sind. Auch der Erlass einer von der EU-Kommission ins Auge gefassten und von den Verbraucherorganisationen schon lange geforderten Spezialrichtlinie für den Hypothekarkredit ist letztlich aus Sicht der Kreditwirtschaft insbesondere wegen der Gefahr pro-

duktgestaltender Regelungen (z.B. der Einführung eines jederzeitigen Kündigungsrechts oder des Verbots bzw. der Beschränkung von Vorfälligkeitsentschädigungen) abzulehnen, da diese den Fortbestand des insbesondere in Deutschland gebräuchlichen langfristig refinanzierten Hypothekarkredits in Frage stellen dürften.

Vor diesem Hintergrund ist eine freiwillige Regelung wie der Verhaltenskodex die einzig realistische Möglichkeit, ohne schwerwiegende Eingriffe in gewachsene Strukturen nationaler Wohnungsfinanzierungsmärkte den Kunden auf europäischer Ebene ein Mindestmaß an Vergleichbarkeit der Produkte zu ermöglichen. Aus Sicht der Institute der LBS-Gruppe sollte der Kodex daher trotz der aufwändigen Umsetzung und der eher zurückhaltenden Reaktion der Kunden beibehalten werden.

3. Forum-Gruppe zum Hypothekarkredit

Anfang 2003 teilte die Europäische Kommission den europäischen kreditwirtschaftlichen Verbänden mit, dass der Verhaltenskodex keine ausreichende Rechtsgrundlage für einen Binnenmarkt auf dem Gebiet des Hypothekarkredits darstellen könne, da er nur vorvertragliche Informationspflichten gegenüber Kreditnehmern betreffe. Aus Sicht der Kommission bestünden wesentliche Hindernisse für einen solchen Binnenmarkt in anderen Bereichen, wie z.B. bei der Begründung, Eintragung und Übertragung von Grundpfandrechten, der Zwangsvollstreckung oder der vorzeitigen Rückzahlung von Krediten. Aus diesem Grunde wurden die europäischen Verbände der Kredit- und Versicherungswirtschaft sowie die Organisationen von Wirtschaftsprüfern, Notaren und Verbrauchern aufgefordert, Experten für die Bildung einer so genannten Forum-Gruppe zu benennen. Diese sollte insbesondere untersuchen,

- welche Hindernisse einem Binnenmarkt für das grenzüberschreitende Hypothekarkreditgeschäft entgegenstehen,
- welche Maßnahmen zur Überwindung dieser Hindernisse ergriffen werden könnten und
- welche konkreten politischen Maßnahmen zur Förderung einer Ausweitung des grenzüberschreitenden Angebots von Hypothekarkrediten empfehlenswert sind.

Von Seiten der Kommission wurde im Vorfeld klargestellt, dass sie hinsichtlich der erwarteten Empfehlungen ergebnisoffen sei. Keinesfalls werde erwartet, dass die Experten gesetzgeberische Maßnahmen wie z.B. den Erlass von Richtlinien empfehlen. Denkbar seien auch andere Maß-

nahmen, wie z.B. die Erweiterung des bestehenden Verhaltenskodex oder die Vereinbarung eines völlig neuen Verhaltenskodex. Vorstellbar sei auch, dass die Experten zu dem Schluss gelangten, auf Grund kultureller Unterschiede zwischen den Mitgliedsländern im Bereich des Hypothekarkredits seien politische Maßnahmen nicht erfolgversprechend.

Die Forum-Gruppe ist in verschiedenen Unterarbeitsgruppen der Frage nachgegangen, welche Hindernisse sich für die Ausbildung eines europäischen Binnenmarktes für Hypothekarkredite aus den Bereichen Recht, Besicherung, Refinanzierung, Vertrieb und Verbrauchervertrauen bestehen. Mit dem Ende der Arbeiten ist nicht vor Herbst 2004 zu rechnen. Nach den ersten Zwischenergebnissen zeichnet sich ab, dass die beteiligten Experten eher nicht dazu tendieren, der EU-Kommission weitere Harmonisierungsmaßnahmen zu empfehlen. Zunehmend rückt die Erkenntnis in den Vordergrund, dass die Verbraucher auch bei einer vollständigen Harmonisierung der einschlägigen europäischen Rahmenbedingungen ihre Wohnungsbaufinanzierungen nicht in einem nennenswert größeren Umfang als bisher bei ausländischen Anbietern nachfragen dürften. Maßgeblich hierfür ist aus Sicht der Praktiker Folgendes:

- Bei der Entscheidung des Verbrauchers für einen Anbieter stehen die Kriterien Nähe (regionale Erreichbarkeit, Sprache), lokale Marktkenntnis (richtige Bewertung des Objekts, aber auch Kenntnis und optimale Berücksichtigung öffentlicher Förderungsmöglichkeiten), generelle Bekanntheit am Markt sowie Sicherheit (Vertrauen in die Qualität des Anbieters) im Vordergrund.

- Demgegenüber spielt der Preis einer Dienstleistung eine weit geringere Rolle, so dass auch mögliche Preissenkungsspielräume, die sich theoretisch aus einer Vergrößerung des Marktes durch intensivierten Wettbewerb auf europäischer Ebene ergeben könnten, letztlich kein Argument für weitere Harmonisierungsmaßnahmen darstellen. Dies gilt umso mehr, als auf Grund der europaweit ohnehin niedrigen Margen und des intensiven lokalen Wettbewerbs hier kaum Spielräume bestehen dürften.

Die endgültigen Empfehlungen der Forum-Gruppe bleiben abzuwarten. Derzeit spricht auf Grund der Faktenanalyse nicht viel dafür, dass für Harmonisierungsmaßnahmen auf dem Gebiet des Hypothekarkredits plädiert würde.

4. Perspektiven für die weitere Entwicklung des europäischen Binnenmarktes für Finanzdienstleistungen

Das Jahr 2003 als letztes volles Amtsjahr des 1999 gewählten Europäischen Parlaments und der amtierenden EU-Kommission stellt mit Blick auf die zum 1. Mai 2004 in Kraft tretende Erweiterung der EU um zehn neue Mitglieder eine deutliche Zäsur dar. Dies gilt nicht nur, weil die Bürger der Beitrittsstaaten erstmals an einer Europawahl teilnehmen und damit unmittelbaren Einfluss auf die Zusammensetzung von Europäischem Parlament und Europäischer Kommission nehmen. Wichtiger noch ist die Frage, ob die neugewählten EU-Institutionen den von ihren Amtsvorgängern eingeschlagenen Weg unbeirrt fortsetzen werden. Greift man exemplarisch die für die europäischen Wohnungsbaufinanzierungsinstitute besonders bedeutsame Überarbeitung der Verbraucherkreditrichtlinie sowie die Anwendung des Verhaltenskodex zu wohnungswirtschaftlichen Krediten heraus, wird Folgendes deutlich:

Obwohl mit der Beendigung der ersten Lesung der Verbraucherkreditrichtlinie ein wichtiger Verfahrensabschnitt erreicht worden ist, ist es durchaus nicht sicher, dass die Vereinheitlichung der rechtlichen Rahmenbedingungen für den Verbraucherkredit von der neu zusammengesetzten Mehrheit der EU-Mitgliedstaaten mit gleicher Priorität verfolgt wird. Denn anders als von der EU-Kommission stets behauptet hat der bisher im Zusammenhang mit der angestrebten Errichtung eines Binnenmarktes für Finanzdienstleistungen verfolgte Ansatz der Mindestharmonisierung eben gerade keine Ausweitung des grenzüberschreitenden Angebots von Finanzdienstleistungen bewirkt. Dies hängt damit zusammen, dass die Mitgliedstaaten nach wie vor unter Berufung auf den Grundsatz des Allgemeininteresses

von ausländischen Anbietern die vollständige Einhaltung ihrer nationalen Bestimmungen zum Verbraucherschutz verlangen können.

Unter diesem Gesichtspunkt erscheint es durchaus möglich, dass das Gesetzgebungsverfahren zur Verbraucherkreditrichtlinie eine völlig neue Richtung bekommt. Gleichwohl dürfte es vergleichsweise gute Chancen haben, im Laufe der nächsten Legislaturperiode des Europäischen Parlaments verabschiedet zu werden, da das vom EP-Rechtsausschuss erarbeitete Grundkonzept in sich schlüssig ist und mit der Vereinheitlichung der Berechnung der Effektivzinssätze einen wesentlichen europäischen Aspekt enthält.

Vor dem Hintergrund der bei 25 Mitgliedern zunehmend schwieriger werdenden Entscheidungsprozesse auf EU-Ebene dürfte hingegen freiwilligen Regelungen wie dem Verhaltenskodex zu wohnungswirtschaftlichen Krediten eine größere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Gerade im Bereich des Hypothekarkredits, der europaweit eine Vielzahl unterschiedlicher Ausprägungen, Produkte und insbesondere Finanzierungskulturen aufweist, dürfte nämlich der Erlass umfassender Regelungen eine kaum zu bewältigende Aufgabe sein. Von daher gewinnen die Empfehlungen der Forum-Gruppe Hypothekarkredit besondere Bedeutung. Wenn sich auf Grund der praktischen Erfahrungen bestätigt, dass weitere Harmonisierungsmaßnahmen auf dem Gebiet des Hypothekarkredits gerade wegen der vorrangigen Ausrichtung der Verbraucher auf lokale oder allenfalls regionale Anbieter nicht zu einer Verbesserung des Angebots im europäischen Binnenmarkt führen, drängt

sich die Frage auf, ob die bisher von der EU-Kommission verfolgte Politik einer fortdauernden Harmonisierung, die insbesondere für die betroffenen Wirtschaftsunternehmen mit nicht unerheblichen Belastungen verbunden ist, unverändert fortgesetzt werden kann.

BAUSPAREN IN EUROPA

Die Landesbausparkassen sind seit Jahren bemüht, das kombinierte Spar- und Finanzierungsprodukt „Bausparvertrag“ auch in andere Länder der EU zu exportieren. Wie die Erfahrungen hierzulande zeigen, kann der Bausparvertrag als einfaches, planbares und staatlich gefördertes Finanzierungsinstrument flexibel als wichtiger Finanzierungsbaustein bei jeder Gesamtfinanzierung für die Anschaffung, Instandsetzung oder Modernisierung eingesetzt werden.

Dennoch gab es in der EU der 15 nur in Österreich ein mit deutschen Maßstäben vergleichbares kollektives Bausparsystem. In anderen Ländern wie z.B. Frankreich und Spanien existieren andersartige staatlich geförderte Vorsparformen für die Wohneigentumsfinanzierung. In allen Staaten haben sich jeweils eigene Wohnungsbaufinanzierungssysteme historisch entwickelt, nicht zuletzt in Abhängigkeit von unterschiedlichen staatlichen Rahmenbedingungen wie z.B. dem nicht selten gewährten Schuldzinsabzug, der geringere Anreize für zinsgünstige Finanzierungsformen und rasche Schuldentilgung bietet.

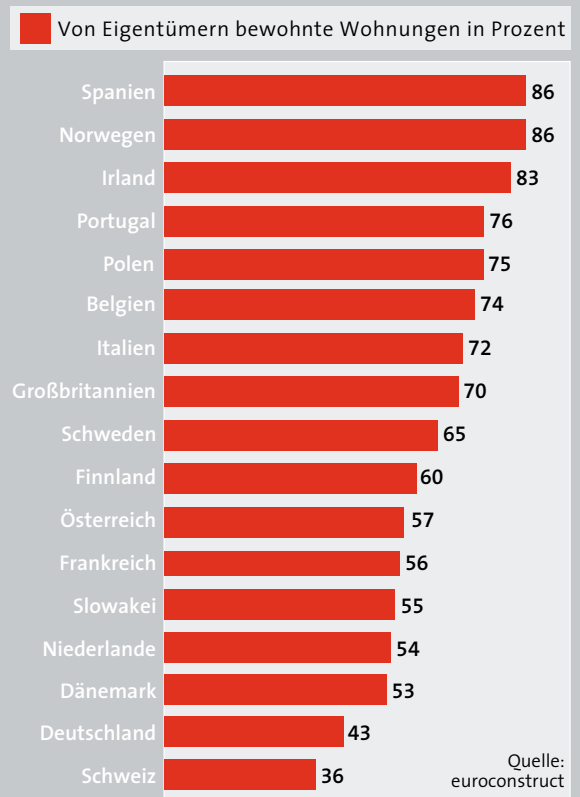
Die europäischen Aktivitäten der Landesbausparkassen beschränken sich bisher im Wesentlichen auf die Vermittlung von deutschen Bausparverträgen vor allem im grenznahen Ausland (Frankreich, Belgien, Niederlande) sowie die Finanzierung von Auslandsimmobilien deutscher Kunden insbesondere in Mittelmeerländern.

In Osteuropa, so in der Slowakei (1992), in Tschechien (1993) und in Ungarn (1997), wurde durch die Einführung neuer Bausparkassengesetze die rechtliche Grundlage für

einen eigenen Markteintritt der Bausparkassen in das nationale Baufinanzierungsgeschäft erst vor einigen Jahren gelegt. Gleichwohl gibt es bereits in kurzer Zeit erhebliche Erfolge zu registrieren: In der Slowakei sind schon heute drei Viertel der Baugelder Bausparmittel, in Tschechien besitzt jeder zweite Bürger einen Bausparvertrag. Und die Entwicklung geht weiter: Die baltischen Staaten haben ein dem Bausparen ähnliches Sparvertragssystem für die Wohnungsbaufinanzierung entwickelt.

Mit dem Beitritt der zehn EU-Kandidaten zum 1. Mai 2004 ist die Entwicklung noch nicht abgeschlossen. Auch in

Wohneigentumsquote in Europa



Rumänien steht die Einführung des Bausparens unmittelbar bevor, und in Kasachstan, Bulgarien und Russland hat der Entwurf eines Bausparkassengesetzes inzwischen Eingang in die parlamentarischen Beratungen gefunden.

Der Bauspargedanke fällt gerade in den Ländern auf besonders fruchtbaren Boden, in denen der Markt für Immobilienfinanzierungen im Zuge der Privatisierung völlig neu geordnet wird. Der in den nächsten Jahren weiter stark zunehmende Bedarf an Instandsetzungs- und Modernisierungsmitteln sowie die staatliche Unterstützung und finanzielle Förderung der privaten Wohnungsbauintiativen eröffnen den Bausparkassen daher gerade in Osteuropa zusätzliches Wachstumspotenzial.

B A S E L I I

Der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht hat im April 2003 das Dritte Konsultationspapier zur Weiterentwicklung der bisherigen Regelungen über die angemessene Eigenkapitalausstattung der Banken veröffentlicht („Basel II“). Nur wenige Wochen später hat auch die EU-Kommission ein Drittes Konsultationspapier vorgelegt, das sich im Wesentlichen an den aktuellen Baseler Vorschlägen orientiert und die Grundlage für einen entsprechenden EU-Richtlinienentwurf bilden wird. Der Baseler Ausschuss hat sich in seiner Sitzung am 11. Mai 2004 auf ein Rahmenabkommen („Framework“) über die neue Eigenkapitalübereinkunft „Basel II“ verständigt, das Ende Juni 2004 veröffentlicht werden soll. Grundsätzlich sollen die neuen Eigenkapitalregeln wie geplant Ende 2006 in Kraft treten. Lediglich die Anwendung des fortgeschrittenen internen Ratingansatzes soll erst Ende 2007 möglich sein.

Den Schwerpunkt des neuen Regelwerks bildet die Ermittlung der Mindesteigenkapitalanforderungen, bei der künftig insbesondere das individuelle Kreditrisiko wesentlich differenzierter berücksichtigt werden soll. So wird es stärker als bisher von der Bonität des Kreditnehmers und dem Wert der Sicherheiten abhängen, in welcher Höhe eine Bank den Kredit mit Eigenkapital zu unterlegen hat. Dabei wird sich die Bank grundsätzlich zwischen zwei Berechnungsmethoden entscheiden können. Eine Alternative wird die standardisierte Messung sein, unterstützt durch Ratings externer Ratingagenturen („Standardansatz“). Nach der anderen Methode, die von den nationalen Bankenaufsichtsbehörden ausdrücklich genehmigt werden muss, wird

es den Banken gestattet, ihre internen Ratingsysteme zu verwenden („Interner Ratingansatz“).

Die Landesbausparkassen haben den Konsultationsprozess auf Baseler und Brüsseler Ebene seit 1999 aktiv begleitet und ihre Vorbereitungsarbeiten frühzeitig auf den Internen Ratingansatz für Privatkundenkredite konzentriert, der auf die breite Masse der Risikoaktiva von Bausparkassen Anwendung finden könnte. Nach dem derzeitigen Stand der Beratungen werden sie geschlossen den Internen Ratingansatz anwenden. Die abschließende Entscheidung wird von den einzelnen Instituten jedoch erst getroffen werden können, wenn endgültige Klarheit über die Ausgestaltung der neuen Eigenkapitalregeln und den erforderlichen Umsetzungsaufwand besteht.

Der Interne Ratingansatz würde auf Grund der günstigen Risikostruktur der LBS-Gruppe grundsätzliche Vorteile bieten, da die Ausfallquoten bzw. die tatsächlich ausgefallenen Beträge im Finanzierungsgeschäft der Landesbausparkassen traditionell außerordentlich niedrig sind. Die risikoarme Struktur des Kreditportfolios ist nicht zuletzt auf die Fokussierung der LBS-Finanzierungen auf das selbstgenutzte Wohneigentum zurückzuführen. In der Regel werden alle Anstrengungen unternommen, um den Kredit regelmäßig bedienen zu können. Tatsächliche Ausfälle sind nach wie vor auf extreme Ausnahmesituationen im Umfeld des Kreditnehmers zurückzuführen. Aber auch das Bausparsystem selbst, das sich typischerweise in eine Spar- und Darlehensphase gliedert, enthält risikodämpfende Effekte. So hat der

Bausparer in der Ansparphase nicht nur Eigenkapital bilden, sondern damit gleichzeitig zeigen können, dass er zur Leistung regelmäßiger Zins- und Tilgungszahlungen in der Lage ist.

Für die breite Masse der LBS-Bausparer dürften sich auch mittelfristig keine nachteiligen Änderungen aus den Basel II-Anforderungen ergeben, da im Bereich der Kreditrisiken gegenüber der heutigen pauschalen Grundsatz I-Regelung eine deutlich geringere Eigenkapitalunterlegung zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund sind eventuelle Befürchtungen, dass Bausparer durch die Einführung der neuen Eigenkapitalregeln mit höheren Zinsen rechnen müssen, unbegründet. Dies gilt erst recht für das kollektive Kerngeschäft der Landesbausparkassen, dessen zentrales Element auch weiterhin der bereits bei Vertragsabschluss fest vereinbarte und über die gesamte Laufzeit unveränderliche niedrige Darlehenszins bleiben wird.

LBS IM DIALOG

Die Bundesbürger hatten im Jahre 2003 klare Antworten auf die heftigen politischen Diskussionen um die geplante Streichung von Eigenheimzulage und Wohnungsbauprämie – sie lauteten:

- Die Bausparneigung ist ungebrochen und höher denn je, ablesbar an 1,87 Millionen neuen Bausparverträgen allein bei den Landesbausparkassen.
- Vorübergehend stieg auch das Kauf- und Bauinteresse im Bereich des Wohneigentums noch einmal an, wie der Anstieg der Baugenehmigungen um 8,3 Prozent zeigt.

Die Bürger setzten damit ein deutliches Zeichen für das weiter steigende Interesse an gutem Wohnen in den eigenen vier Wänden und die zunehmende Bedeutung mietfreien Wohnens für die Altersvorsorge. Denn wer im Wohneigentum lebt, braucht keine Miete zu zahlen und hat im Vergleich zu Mietern ein Vielfaches an Vermögen aufgebaut. Das sehen mittlerweile auch immer mehr junge Menschen so, denn gerade sie schlossen vermehrt Bausparverträge ab und taten damit den ersten Schritt in Richtung auf die spätere größte Investition im Leben des Einzelnen.

Die Gruppe der Landesbausparkassen als Nummer eins auf dem deutschen Bausparmarkt ist der Wegbegleiter für weit mehr als 9,5 Millionen Kunden. Darüber hinaus ist sie aber auch Ansprechpartner für all jene, die bislang noch keine Bausparer sind. Dem Bedarf der Öffentlichkeit an Informationen kommt sie mit fundierter Kompetenz in allen Fragen rund ums Bauen, Wohnen und Finanzieren nach. Mit wissenschaftlichen Studien, wohnungspolitischen Fachtagungen sowie aktuellen Daten zum Wohnimmobilienmarkt

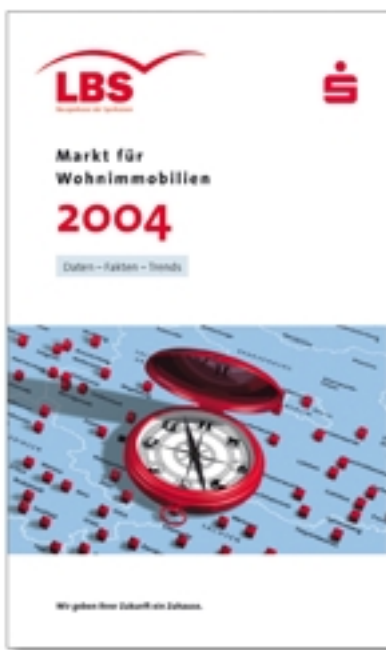
informiert die LBS auch über Entwicklungen und Zukunftsfragen des Wohnungsbaus.

Hierfür wurden ganz unterschiedliche Kommunikationsformen entworfen, die in einem kurzen Überblick vorgestellt werden.



LBS-Ratgeber

... heißen die jeweils rund 80 Seiten starken Broschüren, die allen Bau- und Kaufinteressenten Hilfestellung auf dem Weg in die eigenen vier Wände geben. Unter anderem zu den Themen Baufinanzierung, Grundstückssuche, Hausbau oder auch zukunftsgerichtetes Modernisieren erhalten die Leser neben verständlich aufbereitetem Expertenwissen auch handfeste praktische Tipps. Gründlich überarbeitet und an die jeweilige neue Gesetzeslage angepasst präsentiert sich die bewährte Reihe in einem neuen Layout.



LBS-Markt für Wohnimmobilien

... gibt insbesondere der Fachöffentlichkeit, aber auch interessierten Kunden einen Überblick über das aktuelle Geschehen auf dem Wohnimmobilienmarkt. Neben kurzen Analysen der Teilmärkte für Eigenheime, Eigentumswohnungen und Bauland finden sich dort auch Daten zur Bautätigkeit, zum Wohnungs- und Vermögensbestand sowie zur Wohneigentumsbildung. Außerdem skizziert das Heft die für den Wohnungsmarkt relevanten gesamtwirtschaftlichen „Größen“ wie Einkommen, Sparquote, Baupreise und Mieten. Ein Preisspiegel für weit mehr als 500 Städte, darunter 80 Großstädte, ist hilfreich für eine erste Orientierung auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt.

LBS-Infodienst Recht & Steuern

... ist ebenfalls ein Pressedienst und erscheint regelmäßig mit Urteilen rund ums Bauen, Wohnen und Finanzieren. Das Spektrum der Themen reicht vom Nachbarschaftsstreit über das Mietrecht bis hin zu Steuerfragen. Vierteljährliche Sonderausgaben mit saisonalen Schwerpunktthemen wie „Eis, Schnee und Sturm“ oder etwa zur „Freiluftsaison“ ergänzen den monatlichen Infodienst. Das Markenzeichen des Infodienstes sind die Illustrationen des Karikaturisten Jürgen Tomicek, der insbesondere die „Geschichten aus dem täglichen Leben“ mit einer eigens dafür ins Leben gerufenen Figur aufspießt. In vielen Zeitungen und Zeitschriften hat der LBS-Infodienst Recht & Steuern bereits einen festen Platz.



LBS-Infodienst Wohnungsmarkt

... ist ein Pressedienst von LBS Research. Er enthält speziell aufbereitete Informationen zum Wohnungsmarkt und dessen politischen Rahmenbedingungen, aber auch Beiträge zur Rolle der Immobilie und des Bausparens für die Vermögensbildung. Veröffentlicht werden außerdem die wichtigsten Ergebnisse des LBS-Immobilienbarometers. Dabei handelt es sich um ein Prognoseinstrument, das jeweils im Frühjahr und Herbst eine Einschätzung für die künftige Marktentwicklung verschiedener Objektkategorien erlaubt, etwa für Eigentumswohnungen, Eigenheime oder Baugrundstücke. Grundlage der Prognosen ist eine bundesweite Befragung von rund 600 Experten der LBS-Immobilien-gesellschaften und der Sparkassen, die jeweils vor Ort ihren lokalen Markt beurteilen. Die Barometerwerte sind zu einem wichtigen Indikator für die „Verfassung“ von Wohnimmobilienmärkten geworden.

LBS-Infodienst Modernisieren und Renovieren

... ist ein neuer Pressedienst der LBS-Gruppe. Er enthält aktuelle Beiträge und Hintergrundinformationen zum Thema Modernisieren und Renovieren, außerdem einen auf die jeweilige Jahreszeit bezogenen inhaltlichen Schwerpunkt. Der Infodienst erscheint in Zusammenarbeit mit dem EN-OP-Institut.



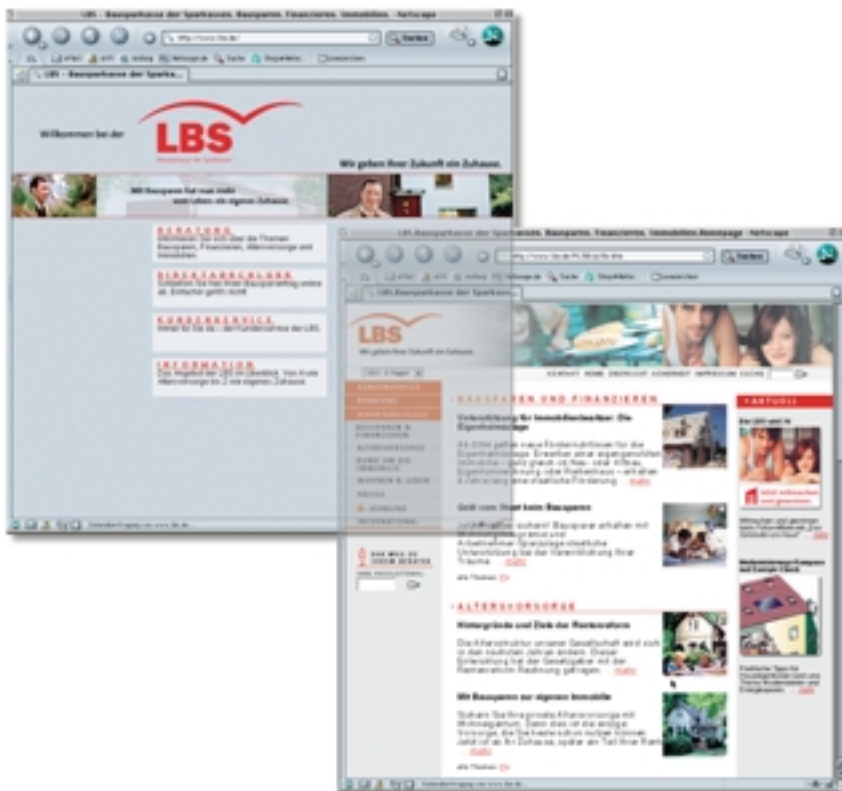
DAS HAUS

... ist mit einer Auflage von annähernd zwei Millionen Exemplaren Europas größte Bau- und Wohnzeitschrift und wird von den Landesbausparkassen gemeinsam mit dem Burda-Verlag herausgegeben. LBS-Bausparer und andere Interessenten erhalten zehnmal jährlich wertvolle Informationen rund ums eigene Zuhause. Weiterführende Informationen zu ausgewählten Gebieten werden laufend aktualisiert und sind per Fax abrufbar: zum Beispiel Details zu staatlichen Förderprogrammen, aktuelle Immobilienpreise oder auch praktische Do-it-yourself-Tipps. Ergänzt wird das Heft durch den Internet-Auftritt „www.haus.de“.

www.lbs.de

... ist die Anschrift der LBS im Internet. Mit einem Klick erhält der User das Dienstleistungsangebot „seiner“ LBS, etwa Beratung für die Immobilienfinanzierung oder Antragsunterlagen für einen Bausparvertrag. Vor allem die Information kommt nicht zu kurz: Verständliche Texte sind behilflich auf dem Weg in die eigenen vier Wände – egal, ob es sich um die Grundstückssuche, um kostengünstiges Bauen, Auslandsimmobilien oder neue Wohnformen han-

delt. Zur häufig gestellten Frage „Wie viel Haus kann ich mir leisten?“ bietet „lbs.de“ eine auf den Interessenten zugeschnittene Online-Beratung. Dabei werden wichtige Finanzierungsregeln erklärt und staatliche Fördermöglichkeiten aufgezeigt. Auch wer auf der Suche nach einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung ist, wird auf „lbs.de“ fündig. Nach der Eingabe des gewünschten Standorts gelangt der User zu Objektangeboten der LBS-Immobilien-gesellschaften.



75 JAHRE LBS



Die meisten Landesbausparkassen feiern 2004 das 75. Jahr ihres Bestehens. Sie blicken dabei auf traditionsreiche Jahrzehnte in von Anfang an bewegten Zeiten zurück. So verdankt das Bausparen – 1885 gründete Pastor von Bodelschwingh die erste deutsche Bausparkasse, die „Bausparkasse für Jedermann“ in Bielefeld – seinen Durchbruch in Deutschland der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg, in dessen Folge Wohnungsnot und Kapitalmangel während der Wirtschaftskrise herrschten. Angesichts dieser Missstände hatte die Sparkassen-Organisation Mitte der zwanziger Jahre die Gründung von regionalen öffentlichen Bausparkassen angeregt. Das erste Bausparkassengesetz vom 6. Juni 1931 sollte dem anfänglichen Wildwuchs ein Ende bereiten und den Schutz der Sparer sichern. In den Folgejahren wurde den Bausparkassen – in Abgrenzung zu den Hypothekendarlehenbanken – die Besicherung ihrer Forderungen im zweiten Rang zugestanden. Ein spezielles Geschäftsfeld war damit eröffnet. Außerdem ersetzte nun ein Bewertungsverfahren das bis dahin für die Zuteilung der Darlehensmittel gebräuchliche Lossystem. Dieses neue Verfahren machte den Zuteilungszeitpunkt vom „Sparverdienst“ des einzelnen

Bausparers – der Art und Weise seiner Sparkapitalbildung – abhängig.

Nach der ersten Euphorie liefen die Geschäfte bei allen Bausparkassen wegen der politischen Entwicklung in den 30er Jahren und des Krieges eher verhalten. Bei einigen Bausparkassen kam die Geschäftstätigkeit sogar ganz zum Erliegen.

Nach der Währungsreform im Jahre 1948 begann dagegen mit dem „Wirtschaftswunder“ auch die große Zeit des Aufschwungs der deutschen Bausparkassen. Auf Grund von Kriegszerstörungen und Flüchtlingsströmen fehlten fünf bis sechs Millionen Wohnungen, und die Nachfrage nach günstigem Baugeld war entsprechend groß. Der im Jahre 1948 noch vergleichsweise bescheidene Bausparvertragsbestand von 306.000 Verträgen (auf die Landesbausparkassen entfielen 73.998 Verträge) wuchs sprunghaft an. Schon 1972 zählte man 12,5 Millionen Bausparverträge – 4,98 Millionen Bausparverträge bei den Landesbausparkassen.

1973 traten das Bausparkassengesetz und die Bausparkassenverordnung in Kraft und schufen damit für die Geschäftstätigkeit der öffentlichen und privaten Bausparkassen einen einheitlichen gesetzlichen Rahmen.

Mit Wiedervereinigung und Währungsunion wurde am 1. Juli 1990 in den neuen Bundesländern die LBS Ost tätig.

Zwar hatte man in der DDR das Bausparen erst am 21. Dezember 1970 per Anordnung aufgehoben. De facto spielte es aber auch vorher keine Rolle mehr, weil der private Baumarkt generell am Boden lag.

Die Bausparkassen-Novelle von 1991 öffnete den Bausparkassen schließlich den Weg in den Europäischen Binnenmarkt und räumte die Möglichkeit von Blankokreditgewährungen bei Kleinstdarlehen ein. Gleichzeitig trat ein umfangreiches Paket bauspartechnischer Sicherungsmaßnahmen in Kraft.

Bis heute haben die elf Landesbausparkassen in den Jahren 1948 bis 2003 Bausparmittel in Höhe von gut 290 Milliarden Euro zugeteilt. Damit haben sie den Erwerb von über 5,25 Millionen Wohnungen und eine Vielzahl von Modernisierungsmaßnahmen mitfinanziert. Bei etwa 55 Prozent der westdeutschen Wohnungsfinanzierungen werden heute Bauspargelder eingesetzt, im Neubaubereich sind es sogar 64 Prozent.

Staatliche Förderung seit 1934

Die Eigeninitiative, beim Bausparen kollektiv organisiert, wurde vom Staat fast von Beginn des Bausparens an unterstützt. Zunächst wurde 1934 ein steuerlicher Sonderausgabenabzug ermöglicht. 1952 kam mit dem Wohnungsbau-Prämiengesetz eine Förderung hinzu, die auch Sparern mit geringem Einkommen ermöglichen sollte, Wohneigentum zu erwerben.

Seit 1949 wird die Schaffung von Wohneigentum auch unmittelbar gefördert, zunächst durch den Paragraphen 7b EStG, seit 1987 über die Nachfolgeregelung 10e EStG und schließlich seit 1996 mit der Eigenheimzulage.

DIE LBS - GRUPPE

1. DIE LANDESPAUSPARKASSEN

LBS Berlin – Hannover	43
LBS Bremen	43
LBS Frankfurt/Erfurt	44
LBS Hamburg	44
LBS Kiel	45
LBS Mainz	45
LBS München	46
LBS Münster	46
LBS Potsdam	47
LBS Saarbrücken	47
LBS Stuttgart/Karlsruhe	48
LBS-Immobilien-gesellschaften	49

LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover

Kattenbrookstrift 33
30539 Hannover
Postfach 2 63
30001 Hannover
Telefon 05 11/9 26-0
Fax 05 11/9 26-69 16

Hauptstraße 98/99
10827 Berlin
Postfach 11 08 60
10838 Berlin
Telefon 0 30/8 60 91-0
Fax 0 30/8 60 91-33 24

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

Gründungsjahr und Rechtsform

1929 bzw. 1951 (Vorgängerinstitute)
Anstalt des öffentlichen Rechts

Gewährträger

Norddeutsche Landesbank
Niedersächsischer Sparkassen- und Giroverband
Landesbank Berlin

Vorstand

Manfred Breuer, Vorsitzender
Eberhard Fähnrich
Klaus Rymarczyk

Geschäftsgebiet

Berlin und Niedersachsen

LBS Landesbausparkasse Bremen AG

Am Brill 1-3
28195 Bremen
Postfach 10 78 80
28078 Bremen
Telefon 04 21/1 79-31 00
Fax 04 21/1 79-14 56

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

Gründungsjahr und Rechtsform

1929
seit 2001 Aktiengesellschaft

Anteilseigner

LBS Westdeutsche Landesbausparkasse
Die Sparkasse Bremen

Vorstand

Manfred Meister, Vorsitzender
Wolfgang Mahlstedt

Geschäftsgebiet

Land Bremen

Landesbausparkasse Hessen – Thüringen

Strahlenbergerstraße 14
63067 Offenbach
Postadresse:
60297 Frankfurt/M.
Telefon 0 69/91 32-02
Fax 0 69/91 32-51 10

Bonifaciusstraße 19
99084 Erfurt
Postfach 10 05 50
99005 Erfurt
Telefon 03 61/2 17-6 02
Fax 03 61/2 17-70 70

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

Gründungsjahr und Rechtsform

1929
Einrichtung der Landesbank Hessen-Thüringen

Gewährträger

Sparkassen- und Giroverband Hessen-Thüringen
Land Hessen
Freistaat Thüringen

Geschäftsleitung

Bankdirektor Dr. Hermann Priester, Sprecher
Bankdirektor Wolfgang Ludwig
Bankdirektor Werner Spies

Geschäftsgebiet

Hessen und Thüringen

LBS Bausparkasse Hamburg Aktiengesellschaft

Glockengießerwall 22
20095 Hamburg
Postfach 10 42 09
20029 Hamburg
Telefon 0 40/20 21-0
Fax 0 40/20 21-82 30

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

Gründungsjahr und Rechtsform

1941
seit 1996 Aktiengesellschaft

Anteilseigner

Haspa Finanzholding
über Haspa Erste Beteiligungsgesellschaft mbH

Vorstand

Dr. Matthias Pietsch, Sprecher
Rainer Hillebrecht

Geschäftsgebiet

Hamburg

Landesbausparkasse Schleswig-Holstein AG

Wellseedamm 14
24145 Kiel
Postfach 70 55
24170 Kiel
Telefon 04 31/9 00-04
Fax 04 31/9 00-46 78

E-Mail: info@lbs-sh.de
Internet: www.lbs-schleswig-holstein.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1929 (Vorgängerinstitut)
seit 2003 Aktiengesellschaft

Anteilseigner

Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

Vorstand

Dieter Heymann, Vorsitzender
Sönke Koch

Geschäftsgebiet

Schleswig-Holstein

Landes-Bausparkasse Rheinland-Pfalz

Vordere Synagogenstraße 2
55116 Mainz
Postfach 29 80
55019 Mainz
Telefon 0 61 31/13-02
Fax 0 61 31/13 47 40

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

Gründungsjahr und Rechtsform

1968
Ressort der Landesbank Rheinland-Pfalz

Gewährträger

Sparkassen- und Giroverband Rheinland-Pfalz
Westdeutsche Landesbank
Landesbank Baden-Württemberg

Geschäftsleitung

Generalbevollmächtigter Max Aigner, Sprecher
Bankdirektor Gerhard Göllner

Geschäftsgebiet

Rheinland-Pfalz

LBS Bayerische Landesbausparkasse

Arnulfstraße 50
80335 München
Postanschrift:
80280 München
Telefon 0 18 03/11 44 77
Fax 0 89/21 71-4 70 00

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

Gründungsjahr und Rechtsform

1929
Rechtlich unselbstständige Anstalt der Bayerischen
Landesbank

Gewährträger

Freistaat Bayern
Sparkassenverband Bayern

Geschäftsleitung

Bankdirektor Dr. Franz Wirnhier, Sprecher
Bankdirektor Wolfgang Kube
Direktor Helmut Straubinger
Direktor Gerhard Möhnle, stv. Mitglied

Geschäftsgebiet

Bayern

LBS Westdeutsche Landesbausparkasse

Himmelreichallee 40
48149 Münster
Postfach 61 40
48130 Münster
Telefon 02 51/4 12-02
Fax 02 51/4 12-51 90

E-Mail: info@lbswest.de
Internet: www.lbswest.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1929
Anstalt des öffentlichen Rechts

Gewährträger

Rheinischer Sparkassen- und Giroverband
Westfälisch-Lippischer Sparkassen- und Giroverband

Vorstand

Dr. Christian Badde, Vorsitzender
Dr. Gerhard Schlangen, stv. Vorsitzender
Rainer Schäfer
Dr. Franz Schlarmann

Geschäftsgebiet

Nordrhein-Westfalen

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG

Am Luftschiffhafen 1

14471 Potsdam

Postanschrift:

14463 Potsdam

Telefon 03 31/9 69-00

Fax 03 31/9 69-27 80

E-Mail: info@lbs-ost.de

Internet: www.lbsost.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1990

Aktiengesellschaft

Anteilseigner

Ostdeutscher Sparkassen- und Giroverband

Vorstand

Carl Gottfried Rischke, Vorsitzender

Winfried Ebert

Dr. Friedrich Mieke

Geschäftsgebiet

Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg,

Sachsen-Anhalt, Sachsen

LBS Landesbausparkasse Saar

Bahnhofstraße 111

66111 Saarbrücken

Postfach

66104 Saarbrücken

Telefon 06 81/3 83-02

Fax 06 81/3 83-21 00

E-Mail: service@lbs-saar.de

Internet: www.lbs-saar.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1948

Abteilung der Landesbank Saar

Gewährträger

Sparkassen- und Giroverband Saar

Land Saarland

Bayerische Landesbank

Geschäftsleitung

Generalbevollmächtigter Ralf Gebler, Sprecher

Bankdirektor Rainer Käufer

Geschäftsgebiet

Saarland

LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg

Jägerstraße 36
70174 Stuttgart
Postfach 10 60 28
70049 Stuttgart
Telefon 07 11/1 83-0
Fax 07 11/1 83-20 50

Siegfried-Kühn-Straße 4
76135 Karlsruhe
Postfach 14 60
76003 Karlsruhe
Telefon 07 21/8 22-0
Fax 07 21/8 22-61 00

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

Gründungsjahr und Rechtsform

2000 (die beiden Vorgängereinstitute LBS Badische Landesbausparkasse und Landesbausparkasse Württemberg wurden jeweils 1929 gegründet)
Anstalt des öffentlichen Rechts

Gewährträger

Sparkassenverband Baden-Württemberg

Vorstand

Heinz Panter, Vorsitzender
Dr. Christoph Gritzka, stv. Vorsitzender
Joachim Peters

Geschäftsgebiet

Baden-Württemberg

Immobilien­gesellschaften der Landesbausparkassen*

Berlin – Hannover

LBS-Immobilien GmbH Berlin – Hannover
Kattenbrookstrift 33, 30539 Hannover
Telefon 05 11/9 26-0, Fax 05 11/9 26-67 00
E-Mail: info@lbsi-nord.de
Internet: www.lbs-immonord.de

Bremen

LBS Immobilien GmbH
Am Brill 1-3, 28195 Bremen
Telefon 04 21/1 79 44 40, Fax 04 21/1 79 44 33
E-Mail: info@lbs-immobilien-bremen.de
Internet: www.lbs-immobilien-bremen.de

Frankfurt/Erfurt

LBS Immobilien GmbH/Landesimmobilien GmbH
Dreieichstraße 59, 60594 Frankfurt/M.
Telefon 0 69/60 50 92-0, Fax 0 69/61 90 78
E-Mail: ffm@lbs-immobilien.de
Internet: www.lbs-immobilien.de

Karlsruhe

LBS Immobilien GmbH
Siegfried-Kühn-Straße 4, 76135 Karlsruhe
Telefon 07 21/8 22-0, Fax 07 21/8 22-70 70
E-Mail: info@lbs-immobw.de
Internet: www.lbs-immobw.de

Kiel

LBS Immobilien GmbH
Wellseedamm 14, 24145 Kiel
Telefon 04 31/9 00 45 71, Fax 04 31/9 00 45 89
E-Mail: LBS-immoschleswigholstein@t-online.de
Internet: www.lbs-immoschleswigholstein.de

Mainz

LBS Immobilien GmbH
Vordere Synagogenstraße 2, 55116 Mainz
Telefon 0 61 31/13 40 43, Fax 0 61 31/13 47 01
E-Mail: immo@lbs-mz.de
Internet: www.lbs-immo-rheinland-pfalz.de

München

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Bavariastraße 7 a, 80336 München
Telefon 0 89/7 46 48-0, Fax 0 89/7 46 48-1 11
E-Mail: info@sparkassen-immo.de
Internet: www.sparkassen-immo.de

Münster

LBS Immobilien GmbH
Himmelreichallee 40, 48149 Münster
Telefon 02 51/4 12-75, Fax 02 51/4 12-47 99
E-Mail: info@lbs-immowest.de
Internet: www.lbs-immowest.de

Potsdam

LBS Immobilien GmbH
Am Luftschiffhafen 1, 14471 Potsdam
Telefon 03 31/96 87-0, Fax 03 31/96 87-1 00
E-Mail: info@lbsi-ost.de
Internet: www.lbsi-ost.de

Saarbrücken

LBS Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 111, 66111 Saarbrücken
Telefon 06 81/3 83-23 23, Fax 06 81/3 83-23 00
E-Mail: immo@lbs-saar.de
Internet: www.lbs-immosaar.de

* bzw. der Landesbank, soweit es sich um rechtlich unselbstständige Bausparkassen handelt

2. BUNDESGESCHÄFTSSTELLE LANDESPAUSPARKASSEN

Die Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen ist Interessenvertretung, Stabsstelle und zentrales Sekretariat der elf Landesbausparkassen.

- Sie setzt sich für die politischen Interessen der Bausparer und Landesbausparkassen gegenüber Parlament, Regierung, Behörden sowie anderen Verbänden und Organisationen ein.
- Sie initiiert und begleitet gemeinsame Aktivitäten und Strategien der LBS-Gruppe in den Bereichen Marktkommunikation, Produkt- bzw. Leistungsangebot, Vertrieb, Schulung und Organisation.

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

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

- Internationale Vereinigung für Wohnungsbaufinanzierung (IUHF)

Die organisatorische Eingliederung in den Deutschen Sparkassen- und Giroverband (DSGV) 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. Sie koordiniert und fördert die marktstrategische Zusammenarbeit zwischen LBS und Sparkassen.

Präsident des DSGV:

Dr. Dietrich H. Hoppenstedt

Zuständiger Dezernent für die LBS:

Dr. Holger Berndt,
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des DSGV

Leitung der Bundesgeschäftsstelle:
Dr. Hartwig Hamm,
Verbandsdirektor

Referat Grundsatzfragen, Technik des
Bauspargeschäfts:
Axel Guthmann

Referat Betriebswirtschaft:
Tobias Pauer

Referat Marketing und Vertrieb:
Hans-Günter Guse,
Stellvertreter des Verbandsdirektors

Referat PR und Werbung:
Stephanie Kratz

Referat Recht, Europäische und
Internationale Bausparfragen:
Dr. Ralf Conradi

Referat Steuern, Kreditgeschäft und
Europakoordination:
Dr. Bernhard Dietrich

Referat Wohnungs- und
Vermögenspolitik:
Prof. Dr. Hermann Adam

Referat Presse:
Ivonn Kappel

Referat Marktforschung und Statistik:
Rüdiger Haase

Europabüro*:
Christian König
Leiter

Das für Bausparfragen zuständige Gremium des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes ist der **Bausparkassenausschuss** (Seite 52).

Die Mitgliederversammlung der LBS-Gruppe ist die **Bausparkassenkonferenz**. Sie setzt sich zusammen aus den für die LBS zuständigen Dezenten der Landesbanken sowie den Vorständen und Geschäftsleitern der Landesbausparkassen.

Vorsitzender:
Manfred Breuer, Hannover

Stellvertretender Vorsitzender:
Dr. Christian Badde, Münster

Als ständigen Ausschuss hat die Bausparkassenkonferenz die **Bausparkassenkommission** eingesetzt, in der jede LBS einen ordentlichen Sitz und eine Stimme hat (Seite 53).

Die Bausparkassenkommission befasst sich mit Grundsatzfragen des Bauspargeschäfts, bereitet die Beschlussfassung durch die Bausparkassenkonferenz vor und ist für die Auftragsvergabe, Koordination sowie Kontrolle der LBS-Gemeinschaftsarbeit zuständig. An ihren Sitzungen nehmen auch die Vorsitzenden der ständigen **Arbeitskreise** der Landesbausparkassen (Seite 53) teil.

* Das Europabüro in Brüssel wird von den Landesbausparkassen und den privaten Bausparkassen gemeinsam unterhalten. Seine Aufgabe ist es, die von der Europäischen Union (EU) ausgehenden Rechtsentwicklungen zu beobachten und sich für die Interessen der deutschen Bausparer und Bausparkassen bei den EU-Institutionen einzusetzen.

3. BAUSPARKASSEN-AUSSCHUSS

Manfred Breuer
Vorsitzender des Vorstandes
LBS Norddeutsche
Landesbausparkasse
Vorsitzender

Dr. Christian Badde
Vorsitzender des Vorstandes
LBS Westdeutsche
Landesbausparkasse

Wilfried Barnstedt
Vorsitzender des Vorstandes
Landessparkasse zu Oldenburg

Dr. Holger Berndt
Geschäftsführendes
Vorstandsmitglied
Deutscher Sparkassen- und Giroverband

Edmund Brenner
Vorsitzender des Vorstandes
Sparkasse Tauberfranken

Heinz Danner
Vorsitzender des Vorstandes
Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau

Dr. Johannes Evers
Mitglied des Vorstandes
Landesbank Berlin
Girozentrale

Werner Fuchs
Mitglied des Vorstandes
Landesbank Rheinland-Pfalz
Girozentrale

Dr. Peter Kahn
stv. Vorsitzender des Vorstandes
Bayerische Landesbank
Girozentrale

Dr. Klaus Köhler
Vorsitzender des Vorstandes
Kreissparkasse Quedlinburg

Heinz Panter
Vorsitzender des Vorstandes
LBS Baden-Württemberg

Wolfgang Pötschke
Mitglied des Vorstandes
Sparkasse zu Lübeck

Carl Gottfried Rischke
Vorsitzender des Vorstandes
LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG

Kurt-Dieter Schrauth
Mitglied des Vorstandes
Landesbank Hessen-Thüringen
Girozentrale

Hans Otto Streuber
Präsident des Sparkassen- und
Giroverbandes Rheinland-Pfalz

Hermann Tepe
Mitglied des Vorstandes
Die Sparkasse Bremen

Karl-Heinz Trautmann
Präsident des Sparkassen- und
Giroverbandes Saar

Heinz Welter
Vorsitzender des Vorstandes
Sparkasse Neuss

Gerhard Wernthaler
Mitglied des Vorstandes
Nassauische Sparkasse

4. BAUSPARKASSENKOMMISSION

Dr. Christian Badde
Münster
Vorsitzender

Dr. Matthias Pietsch
Hamburg
Stellvertretender Vorsitzender

Max Aigner
Mainz

Manfred Breuer
Hannover

Ralf Gebler
Saarbrücken

Dieter Heymann
Kiel

Manfred Meister
Bremen

Heinz Panter
Stuttgart

Dr. Hermann Priester
Frankfurt/M.

Carl Gottfried Rischke
Potsdam

Manfred Werner
München

5. STÄNDIGE ARBEITSKREISE

Vertrieb, Verkaufsförderung, Schulung:
Wolfgang Kube
München

Immobilien:
Klaus Rymarczyk
Hannover

Marktforschung:
Dr. Christoph Gritzka
Stuttgart

Werbung:
Carl Gottfried Rischke
Potsdam

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit:
Dr. Hermann Priester
Frankfurt/M.

Organisation:
Dieter Heymann
Kiel

Rechnungswesen und Controlling:
Joachim Peters
Stuttgart

Kollektiv:
Dr. Friedrich Mieke
Potsdam

Kredit:
Gerhard Göllner
Mainz

Recht und Steuern:
Rainer Schäfer
Münster

STATISTISCHE ÜBERSICHTEN

1. Entwicklung im Jahre 2003	56
2. Vertragsbestand am 31. Dezember 2003	56
3. Gliederung des Geschäfts im Jahre 2003 nach Ländern	57
4. Neuabschlüsse, Kündigungen und Zuteilungen	58
5. Vertragsbestand	58
6. Geldeingang und Zinsgutschriften	59
7. Neuzusagen und Auszahlungen	59
8. Größenklassengliederung	60
9. Anteile der Berufsgruppen	60
10. Anteile der Altersgruppen	61
11. Beschäftigte im Innendienst	61
12. Bilanzen am 31. Dezember 2003	62
13. Gewinn- und Verlustrechnungen für 2003	63
14. Bilanzstatistik	64
15. Wohnungsbaugenehmigungen	66
16. Wohnungsbaufertigstellungen	67
17. Baupreise und Mieten	68
18. Wohnungsbaukreditbestände nach Kapitalsammelstellen	69
19. Kapitalneuzusagen für den Wohnungsbau	70
20. Kapitalauszahlungen für den Wohnungsbau	70

1. Entwicklung im Jahre 2003

Sitz der Bausparkasse	Neuabschlüsse*		Geldeingang und Zinsgutschriften in 1.000 €				Neuzusagen*** in 1.000 €	Auszahlungen in 1.000 €		
	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €	Sparzahlungen	Zinsen	Wohnungsbauprämien**	Zins- und Tilgungsbeträge		Bausparguthaben und Bauspardarlehen	Vor- und Zwischenfinanzierungskredite	Sonstige Baudarlehen
Berlin-Hannover	252.130	4.582.630	1.033.322	134.776	29.045	515.115	1.607.355	708.490	804.189	19.964
Bremen	20.558	346.532	95.838	10.723	1.891	59.428	123.888	65.997	55.649	98
Frankfurt/Erfurt	145.371	2.767.377	692.073	75.179	14.194	344.813	741.597	539.789	175.806	1.593
Hamburg	31.473	656.418	127.122	14.506	2.010	51.596	191.016	91.484	58.624	140
Kiel	48.680	941.786	207.094	24.234	3.949	124.371	368.242	195.452	187.115	3.994
Mainz	82.305	1.876.919	552.476	48.829	8.434	282.153	712.040	384.318	213.273	0
München	303.092	6.752.572	1.541.407	169.667	53.845	958.110	1.773.516	1.238.203	463.891	0
Münster	458.806	8.838.357	1.615.851	181.197	36.318	956.790	1.914.812	1.319.811	555.477	1.062
Potsdam	227.741	3.626.415	962.356	98.423	30.096	210.452	660.928	563.760	81.822	7.069
Saarbrücken	19.803	378.191	95.899	10.424	2.095	53.170	188.707	74.097	37.354	69.722
Stuttg./Karlsruhe	280.674	6.347.162	1.472.791	155.053	27.290	1.094.431	1.877.433	1.293.457	604.782	3.626
Gesamt	1.870.633	37.114.359	8.396.229	923.011	209.167	4.650.429	10.159.534	6.474.858	3.237.982	107.268

*einschließlich der Erhöhungen **Gutschriften auf Bausparkonten

***zugeteilte Bausparsummen, zugesagte Vor- und Zwischenfinanzierungskredite sowie sonstige Baudarlehen

2. Vertragsbestand am 31. Dezember 2003

Sitz der Bausparkasse	Nicht zugeteilt		Zugeteilt		Insgesamt		Wohnbevölkerung* in 1.000	Bausparsumme je Einwohner
	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €		
Berlin-Hannover	1.264.449	23.228.032	396.625	6.636.162	1.661.074	29.864.194	11.373	2.626
Bremen	104.428	1.994.538	35.752	589.501	140.180	2.584.039	662	3.903
Frankfurt/Erfurt	676.438	13.941.426	190.039	3.724.706	866.477	17.666.132	8.484	2.082
Hamburg	151.268	3.258.974	32.792	696.461	184.060	3.955.435	1.729	2.288
Kiel	274.692	5.661.131	74.993	1.292.252	349.685	6.953.383	2.817	2.469
Mainz	411.405	9.552.369	175.265	3.315.186	586.670	12.867.555	4.058	3.171
München	1.583.043	32.844.971	447.556	9.860.535	2.030.599	42.705.506	12.387	3.447
Münster	1.960.628	42.933.804	551.010	10.224.206	2.511.638	53.158.010	18.076	2.941
Potsdam	1.033.063	16.714.247	141.043	2.328.653	1.174.106	19.042.900	11.225	1.696
Saarbrücken	99.344	1.888.454	33.102	603.972	132.446	2.492.426	1.065	2.340
Stuttg./Karlsruhe	1.402.927	31.082.977	481.596	10.929.041	1.884.523	42.012.018	10.661	3.941
Gesamt	8.961.685	183.100.923	2.559.773	50.200.675	11.521.458	233.301.598	82.537	2.827

*Stand 01.01. des Berichtsjahres

3. Gliederung des Geschäftes im Jahre 2003 nach Ländern

Sitz der Bausparkasse	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-Württemb.	269.855	6.347.162	595	1.472.791	138	31.482	3	1.901.865	178	1.884.523	42.012.018	3.941
Bayern	303.092	6.752.572	545	1.541.407	124	67.560	5	1.702.094	137	2.030.599	42.705.506	3.447
Berlin	26.220	453.859	134	91.641	27	2.300	1	128.662	38	134.197	2.472.138	729
Brandenburg	48.726	783.196	303	205.035	79	5.525	2	174.587	68	261.857	4.530.414	1.754
Bremen	19.197	346.532	523	95.838	145	2.150	3	121.744	184	140.180	2.584.039	3.903
Hamburg	31.473	656.418	380	127.122	74	2.161	1	150.248	87	184.060	3.955.435	2.288
Hessen	96.426	2.029.200	333	507.849	83	9.478	2	569.690	94	652.651	13.739.063	2.255
Mecklenb.-Vorpom.	27.345	489.591	281	122.301	70	3.215	2	81.385	47	148.044	2.676.165	1.534
Niedersachsen	209.038	4.086.063	512	933.399	117	26.625	3	1.384.511	173	1.511.086	26.993.451	3.382
Nordrhein-Westfalen	393.441	8.838.357	489	1.615.851	89	43.648	2	1.876.350	104	2.511.638	53.158.010	2.941
Rheinland-Pfalz	80.709	1.876.919	463	552.476	136	14.783	4	597.591	147	586.670	12.867.555	3.171
Saarland	19.803	378.191	355	95.899	90	2.012	2	181.173	170	132.446	2.492.426	2.340
Sachsen	104.846	1.633.127	376	440.722	101	14.896	3	276.792	64	512.776	7.970.369	1.833
Sachsen-Anhalt	48.069	758.060	297	200.415	79	6.477	3	136.000	53	258.147	4.121.793	1.617
Schleswig-Holstein	48.680	941.786	334	207.094	74	4.449	2	386.561	137	349.685	6.953.383	2.469
Thüringen	44.807	743.326	311	186.389	78	4.819	2	150.855	63	222.899	4.069.833	1.701
Bundesgebiet	1.771.727	37.114.359	450	8.396.229	102	241.580	3	9.820.108	119	11.521.458	233.301.598	2.827

*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. €
1993	1.227.286	20.719,4	1.536,2	22.255,7	290.602	4.479,9	655.673	8.941,1
1994	1.212.076	20.730,0	1.507,1	22.237,1	334.108	5.166,3	634.139	8.902,7
1995	1.210.103	20.019,8	1.545,2	21.565,0	347.595	5.327,0	652.897	9.113,1
1996	1.675.723	27.545,7	1.702,7	29.248,4	368.735	5.565,2	645.084	9.218,2
1997	1.413.275	23.712,8	1.603,9	25.316,7	426.553	6.594,6	675.828	10.016,6
1998	1.434.723	24.409,3	1.717,3	26.126,6	469.325	7.522,1	701.651	10.809,4
1999	1.411.764	25.776,9	1.469,7	27.246,6	512.396	8.322,4	673.917	10.558,4
2000	1.243.694	22.934,3	1.724,3	24.658,5	571.352	9.106,7	706.495	10.945,3
2001	1.331.899	24.512,9	1.323,4	25.836,3	574.286	9.141,7	665.106	10.405,0
2002	1.393.987	26.663,8	1.396,3	28.060,1	555.845	9.080,7	633.951	10.131,0
2003	1.870.633	35.446,8	1.667,6	37.114,4	652.200	10.716,6	641.223	10.688,4

*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 €
1993	6.964.668	116.336,0	16.704	2.993.346	52.882,1	17.667	9.958.014	169.218,1	16.993
1994	7.105.718	122.275,9	17.208	3.044.742	53.798,3	17.669	10.150.460	176.074,2	17.346
1995	7.232.518	127.397,9	17.615	3.119.948	55.238,7	17.705	10.352.466	182.636,6	17.642
1996	7.800.813	139.620,0	17.898	3.144.979	55.972,8	17.797	10.945.792	195.592,7	17.869
1997	8.036.892	146.103,6	18.179	3.157.571	56.767,0	17.978	11.194.463	202.870,7	18.122
1998	8.205.617	151.308,6	18.440	3.123.465	56.885,7	18.212	11.329.082	208.194,2	18.377
1999	8.374.148	157.205,0	18.773	2.968.933	54.532,5	18.368	11.343.081	211.737,4	18.667
2000	8.288.299	159.229,1	19.211	2.930.547	54.648,1	18.648	11.218.846	213.877,2	19.064
2001	8.335.971	163.531,2	19.618	2.852.531	54.264,2	19.023	11.188.502	217.795,4	19.466
2002	8.449.684	170.026,0	20.122	2.748.168	53.216,3	19.364	11.197.852	223.242,3	19.936
2003	8.961.685	183.100,9	20.432	2.559.773	50.200,7	19.611	11.521.458	233.301,6	20.249

6. Geldeingang und Zinsgutschriften

Jahr	Geldeingang						Zinsen*	
	Sparzahlungen		Wohnungsbauprämien*		Zins- und Tilgungsbeträge		zusammen	Mill. €
	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	Mill. €	
1993	5.793,4	59,1	80,0	0,8	3.932,4	40,1	9.805,8	627,9
1994	5.891,5	58,5	64,5	0,6	4.122,1	40,9	10.078,1	665,8
1995	5.890,1	58,1	52,8	0,5	4.189,5	41,3	10.132,4	686,1
1996	6.681,4	59,7	39,9	0,4	4.461,7	39,9	11.183,0	721,1
1997	6.949,5	59,8	61,3	0,5	4.617,8	39,7	11.628,6	766,8
1998	7.008,9	58,8	82,2	0,7	4.835,5	40,5	11.926,6	797,4
1999	7.345,2	58,5	113,3	0,9	5.098,4	40,6	12.556,9	838,4
2000	6.978,8	60,6	129,7	1,1	4.402,5	38,2	11.511,0	855,2
2001	7.070,8	60,6	142,8	1,2	4.455,1	38,2	11.668,7	864,0
2002	7.470,2	62,1	143,0	1,2	4.418,3	36,7	12.031,5	886,1
2003	8.396,2	63,3	209,2	1,6	4.650,4	35,1	13.255,8	923,0

*Gutschriften auf Bausparkonten **bezogen auf den gesamten Geldeingang

7. Neuzusagen und Auszahlungen

Jahr	Neuzusagen*	Auszahlungen						zusammen Mill. €
		Bausparguthaben und Baudarlehen aus Zuteilungen		Vor- und Zwischenfinanzierungs- kredite		Sonstige Baudarlehen		
		Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	
1993	10.177,7	6.533,8	68,1	3.009,7	31,4	54,2	0,6	9.597,8
1994	10.011,7	6.221,1	65,2	3.265,1	34,2	59,2	0,6	9.545,4
1995	9.972,1	6.402,9	67,6	2.993,5	31,6	78,5	0,8	9.474,9
1996	10.561,7	6.319,7	63,9	3.484,3	35,2	90,5	0,9	9.894,5
1997	11.240,6	6.683,6	63,3	3.795,0	35,9	86,2	0,8	10.564,7
1998	11.400,5	7.273,8	66,7	3.559,9	32,6	72,7	0,7	10.906,4
1999	11.186,9	6.629,2	62,7	3.866,3	36,6	77,1	0,7	10.572,7
2000	10.989,5	7.335,5	68,9	3.256,5	30,6	56,5	0,5	10.648,6
2001	10.103,8	7.216,3	69,8	3.057,1	29,6	71,4	0,7	10.344,8
2002	10.099,4	6.759,0	69,0	2.939,2	30,0	102,4	1,0	9.800,6
2003	10.159,5	6.474,9	65,9	3.238,0	33,0	107,3	1,1	9.820,2

*zuteilte Bausparsummen, zugesagte Vor- und Zwischenfinanzierungskredite sowie zugesagte sonstige Baudarlehen
**bezogen auf die gesamten Auszahlungen

8. Größenklassengliederung der Neuabschlüsse* im Jahre 2003

Größenklasse				Verträge		Bausparsumme	
				Anzahl	v. H.	in 1.000 €	v. H.
	bis	10.000 €	764.285	40,9	6.349.136	17,1	
über	10.000	bis	25.000 €	716.797	38,3	12.494.399	33,7
über	25.000	bis	50.000 €	188.065	10,1	7.240.887	19,5
über	50.000	bis	150.000 €	95.677	5,1	7.700.156	20,7
über	150.000	bis	250.000 €	5.391	0,3	1.008.607	2,7
über	250.000	bis	500.000 €	1.272	0,1	409.934	1,1
über	500.000 €			240	0,0	243.653	0,7
Erhöhungen				98.906	5,3	1.667.587	4,5
zusammen				1.870.633	100,0	37.114.359	100,0
*einschließlich der Erhöhungen							

9. Anteile der Berufsgruppen an den Neuabschlüssen* im Jahre 2003

Berufsgruppe	Verträge		Bausparsumme	
	Anzahl	v. H.	in 1.000 €	v. H.
Arbeiter (einschl. nicht selbst. Handwerker)	391.384	20,9	8.125.805	21,9
Angestellte	728.999	39,0	15.366.612	41,4
Beamte	54.554	2,9	1.246.707	3,4
Rentner, Pensionäre und Privatrentiers	249.160	13,3	3.831.889	10,3
Selbstständige in Handel, Handwerk u. Industrie	28.202	1,5	1.073.903	2,9
Land- und Forstwirte	3.333	0,2	85.606	0,2
Freie Berufe	10.566	0,6	462.609	1,2
Personen in Ausbildung/ohne Beruf u. Hausfrauen	403.444	21,6	6.592.446	17,8
Juristische Personen und Handelsfirmen ohne juristische Persönlichkeit	991	0,1	328.782	0,9
zusammen	1.870.633	100,0	37.114.359	100,0
*einschließlich der Erhöhungen				

10. Anteile der Altersgruppen an den Neuabschlüssen* im Jahre 2003

Altersgruppe	Verträge		Bausparsummen	
	Anzahl	v. H.	in 1.000 €	v. H.
bis 17 Jahre	160.958	8,6	1.987.674	5,4
über 17 bis 20 Jahre	100.644	5,4	1.375.231	3,7
über 20 bis 30 Jahre	333.615	17,8	6.883.458	18,5
über 30 bis 40 Jahre	369.664	19,8	9.583.566	25,8
über 40 bis 50 Jahre	331.892	17,7	7.314.707	19,7
über 50 bis 60 Jahre	239.026	12,8	4.432.875	11,9
über 60 bis 65 Jahre	126.733	6,8	2.051.482	5,5
über 65 Jahre	207.110	11,1	3.156.584	8,5
natürliche Personen insgesamt	1.869.642	99,9	36.785.577	99,1
zusammen	1.870.633	100,0	37.114.359	100,0

*einschließlich der Erhöhungen

11. Beschäftigte im Innendienst

Jahres- ende	Männlich					Weiblich					Be- schäftigte ins- gesamt	Bilanz- summe in 1.000 €	Bilanz- summe je Be- schäftigter in 1.000 €
	Bank- spezifisch Be- schäftigte	darunter: Voll- zeitkräfte	Nicht Bank- spezifisch Be- schäftigte	Auszu- bildende	zu- sammen	Bank- spezifisch Be- schäftigte	darunter: Voll- zeitkräfte	Nicht Bank- spezifisch Be- schäftigte	Auszu- bildende	zu- sammen			
1993	2.569	2.522	169	42	2.780	2.895	2.368	80	88	3.063	5.843	30.952.383	5.297
1994	2.548	2.503	143	60	2.751	2.948	2.397	68	84	3.100	5.851	32.714.598	5.591
1995	2.543	2.493	140	73	2.756	3.019	2.440	70	83	3.172	5.928	34.219.183	5.772
1996	2.555	2.489	144	76	2.775	3.050	2.401	63	67	3.180	5.955	36.291.610	6.094
1997	2.504	2.425	127	72	2.703	3.005	2.326	49	77	3.131	5.834	38.892.105	6.666
1998	2.441	2.354	128	75	2.644	2.982	2.253	49	75	3.106	5.750	39.956.333	6.949
1999	2.380	2.296	112	62	2.554	3.001	2.213	36	77	3.114	5.668	41.369.218	7.299
2000	2.330	2.253	94	48	2.472	2.979	2.156	58	66	3.103	5.575	42.304.110	7.588
2001	2.247	2.168	88	48	2.383	2.834	1.973	42	63	2.939	5.322	44.212.295	8.307
2002	2.158	2.060	151	61	2.370	2.808	1.912	67	64	2.939	5.309	45.924.151	8.650
2003	2.072	1.984	156	79	2.307	2.735	1.808	66	74	2.875	5.182	48.027.330	9.268

12.1 Bilanzen am 31. Dezember 2003 Aktiva*

Sitz der Bausparkasse	Baudarlehen aus			Barreserven	Guthaben bei Kreditinstituten	Wertpapiere und Schatzwechsel	Beteiligungen	Sachanlagen	Sonstige Aktiva
	Zuteilungen	Vor- und Zwischenfinanzierungskredite	Sonstige						
Berlin-Hannover	1.453.217	4.410.823	111.058	666	576.136	545.307	3.478	12.202	87.368
Bremen	166.459	300.832	3.132	0	26.591	126.877	6	4.657	16.662
Frankfurt/Erfurt	1.068.597	810.256	10.506	2	1.682.332	364.346	0	18.152	6.620
Hamburg	166.590	339.202	3.900	4	219.054	89.815	14	1.385	2.431
Kiel	387.629	1.132.492	35.787	15	64.078	359.885	384	18.631	5.658
Mainz	834.418	1.129.598	92	0	242.771	615.633	81	34.192	8.363
München	2.588.547	2.218.900	8.611	1	998.966	2.434.886	722	85.258	17.413
Münster	2.918.073	2.662.887	4.270	42	1.971.306	1.003.703	53.458	57.278	117.775
Potsdam	669.762	612.447	75.434	5.962	620.823	1.604.326	1.794	6.104	106.456
Saarbrücken	144.332	207.182	216.772	0	85.804	95.698	138	1.084	1.185
Stuttgart/Karlsruhe	2.870.875	3.689.295	29.800	162	861.774	1.296.361	66.497	85.267	31.516
Gesamt	13.268.499	17.513.914	499.362	6.854	7.349.635	8.536.837	126.572	324.210	401.447

*vorläufige Zahlen in 1.000 €

12.2 Bilanzen am 31. Dezember 2003 Passiva*

Sitz der Bausparkasse	Bauspar-einlagen	Verbindlichkeiten aus dem Bausparkassengeschäft	Rechnungs-abgrenzungsposten	Rückstellungen	Gezeichnetes Kapital**	Rücklagen	Sonstige Passiva	Bilanz-gewinn	Bilanz-summe
Bremen	397.058	191.229	4.126	16.462	9.003	23.997	2.033	1.308	645.216
Frankfurt/Erfurt	2.752.577	864.697	16.674	76.353	0	194.500	52.010	4.000	3.960.811
Hamburg	515.761	231.756	3.456	33.232	7.669	22.797	6.305	1.419	822.395
Kiel	912.537	969.116	6.103	39.952	12.500	55.981	4.970	3.400	2.004.559
Mainz	1.985.954	596.201	24.622	72.473	0	165.849	7.269	12.780	2.865.148
München	6.514.006	854.395	36.409	298.030	25.565	467.400	155.099	2.400	8.353.304
Münster	6.826.297	965.633	64.306	386.792	50.000	200.000	270.764	25.000	8.788.792
Potsdam	3.357.806	115.311	9.965	45.130	34.110	67.003	62.783	11.000	3.703.108
Saarbrücken	377.272	332.022	3.384	2.827	0	31.664	3.976	1.050	752.195
Stuttgart/Karlsruhe	6.060.456	1.744.594	54.131	355.098	40.000	450.293	213.473	13.502	8.931.547
Gesamt	34.169.566	9.066.515	253.795	1.454.353	278.847	1.874.628	836.041	93.585	48.027.330

*vorläufige Zahlen in 1.000 € **einschließlich Nachrangkapital

13.1 Gewinn- und Verlustrechnung für 2003 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			
Berlin-Hannover	132.580	114.150	110.497	53.710	7.206	23.470	17.726
Bremen	10.689	8.130	9.968	4.820	3.980	991	1.308
Frankfurt/Erfurt	74.093	40.723	65.809	26.517	8.731	7.272	4.000
Hamburg	14.612	11.766	16.140	5.062	600	2.625	1.419
Kiel	24.294	44.680	25.755	15.080	4.489	4.734	3.398
Mainz	51.583	22.209	49.041	15.345	2.407	18.872	14.200
München	169.732	29.468	149.634	52.447	11.064	66.299	20.100
Münster	181.206	40.069	191.891	85.943	21.202	25.388	25.000
Potsdam	98.423	7.539	79.525	38.946	4.738	11.676	11.000
Saarbrücken	10.424	11.304	10.598	5.046	794	2.604	1.050
Stuttgart/Karlsruhe	155.053	82.104	171.285	62.154	21.837	35.274	13.502
Gesamt	922.689	412.142	880.143	365.070	87.048	199.205	112.703

*vorläufige Zahlen in 1.000 €

13.2 Gewinn- und Verlustrechnung für 2003 Erträge*

Sitz der Bausparkasse	Zinsen		Gebühren			Alle übrigen Erträge	Jahres- fehlbetrag	Gesamt- betrag
	aus Bauspar- darlehen	Sonstige	für Vertrags- abschluss und Vermittlung	für die Darlehens- regelung nach Zuteilung	Sonstige			
Berlin-Hannover	318.986	54.742	43.252	11.035	12.341	18.983	0	459.339
Bremen	25.587	8.084	3.291	1.270	1.025	629	0	39.886
Frankfurt/Erfurt	97.218	83.102	26.128	6.288	4.243	10.166	0	227.145
Hamburg	26.333	12.797	6.371	1.068	708	4.947	0	52.224
Kiel	83.412	22.296	9.449	2.519	1.550	3.204	0	122.430
Mainz	99.694	19.396	18.001	5.255	8.814	22.497	0	173.657
München	244.775	109.600	62.844	16.491	14.258	50.776	0	498.744
Münster	294.151	103.748	87.533	19.299	17.491	48.477	0	570.699
Potsdam	73.555	96.603	39.790	5.211	4.851	31.837	0	251.847
Saarbrücken	30.156	3.442	3.816	1.093	871	2.442	0	41.821
Stuttgart/Karlsruhe	364.837	62.112	49.819	21.240	11.797	31.404	0	541.209
Gesamt	1.658.704	575.922	350.294	90.769	77.949	225.362	0	2.979.001

*vorläufige Zahlen in 1.000 €

14. Bilanzstatistik*

AKTIVA		31.12.1993	31.12.1994	31.12.1995	31.12.1996
1. Baudarlehen	a) Bauspardarlehen	15.239.081	15.518.549	15.855.266	15.950.484
	b) Vor- und Zwischenfinanzierungskredite	8.742.659	9.636.603	10.358.911	11.376.277
	c) sonstige	345.277	355.981	401.006	436.549
2. Barreserve		12.858	4.078	3.453	5.554
3. Guthaben bei Kreditinstituten		2.611.037	2.798.145	2.936.366	3.246.606
4. Wertpapiere und Schatzwechsel		3.428.139	3.693.764	3.883.746	4.437.646
5. Beteiligungen		10.192	66.363	69.807	71.138
6. Sachanlagen		263.317	342.304	359.016	354.867
7. Sonstige Aktiva		299.822	298.812	351.611	412.489
8. Insgesamt		30.952.383	32.714.598	34.219.183	36.291.610
PASSIVA					
1. Bauspareinlagen		23.158.911	24.164.276	25.046.416	26.647.933
2. Verbindlichkeiten aus dem Bausparkassengeschäft		4.051.262	4.479.176	4.938.165	5.082.449
3. Rechnungsabgrenzungsposten		730.701	853.502	898.832	1.082.083
4. Rückstellungen		1.003.280	994.638	1.017.507	1.075.714
5. Gezeichnetes Kapital***		88.454	93.931	93.931	93.931
6. Rücklagen		1.648.169	1.727.198	1.804.955	1.858.658
7. Sonstige Passiva		250.492	365.358	381.649	425.386
8. Bilanzgewinn		21.114	36.520	37.727	25.455
9. Insgesamt		30.952.383	32.714.598	34.219.183	36.291.610

*in 1.000 € **vorläufige Zahlen ***einschließlich Nachrangkapital

31.12.1997	31.12.1998	31.12.1999	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003**
15.944.756	15.888.294	14.836.214	14.765.692	14.692.235	14.365.998	13.268.499
12.554.373	13.368.286	14.537.403	15.317.299	16.022.067	16.691.695	17.513.914
445.739	437.395	428.301	429.135	430.404	460.906	499.362
9.900	3.716	6.045	7.639	4.405	8.394	6.854
4.079.004	3.577.888	4.035.461	3.892.814	4.255.951	5.322.818	7.349.635
5.087.548	5.934.921	6.789.696	7.264.799	8.084.139	8.303.808	8.536.837
71.225	68.394	69.750	69.874	173.468	112.589	126.572
363.476	349.094	343.035	331.932	283.907	318.830	324.210
336.083	328.344	323.312	224.925	265.719	339.113	401.447
38.892.105	39.956.333	41.369.218	42.304.110	44.212.295	45.924.151	48.027.330
28.002.726	28.707.375	29.687.206	30.114.925	30.900.953	32.436.190	34.169.566
6.101.210	6.703.982	7.008.033	7.537.931	8.419.103	8.797.471	9.066.515
1.096.947	573.737	574.504	301.355	297.339	283.263	253.795
1.197.967	1.186.210	1.175.376	1.145.446	1.272.314	1.359.014	1.454.353
93.931	93.931	93.932	107.345	108.845	158.845	278.847
1.930.978	2.050.858	2.120.585	2.186.866	2.295.796	1.930.516	1.874.628
428.703	586.573	652.618	791.966	827.832	867.574	836.041
39.643	53.667	56.964	118.276	90.113	91.278	93.585
38.892.105	39.956.333	41.369.218	42.304.110	44.212.295	45.924.151	48.027.330

15. Wohnungsbaugenehmigungen a) Früheres Bundesgebiet

Jahr	Baugenehmigungen für Wohnungen					
	insgesamt		darunter in neu errichteten Gebäuden			
	Wohnungen	gegen Vorjahr in v.H.	Ein- und Zweifamilienhäuser Wohnungen	gegen Vorjahr in v.H.	Mehrfamilienhäuser* Wohnungen	gegen Vorjahr in v.H.
1987	190.696	-13,0	116.809	-11,7	51.513	-15,1
1988	214.252	12,4	128.251	9,8	61.040	18,5
1989	276.042	28,8	141.056	10,0	101.044	65,5
1990	391.430	41,8	154.392	9,5	172.171	70,4
1991	400.607	2,3	140.786	-8,8	192.589	11,9
1992	458.840	14,5	156.174	10,9	229.019	18,9
1993	524.083	14,2	172.180	10,2	273.613	19,5
1994	586.548	11,9	193.350	12,3	316.063	15,5
1995	458.619	-21,8	147.450	-23,7	244.564	-22,6
1996	390.083	-14,9	153.934	4,4	180.193	-26,3
1997	372.728	-4,4	166.083	7,9	155.308	-13,8
1998	361.738	-2,9	186.594	12,3	130.878	-15,7
1999	345.210	-4,6	192.380	3,1	113.901	-13,0
2000	282.236	-18,2	161.916	-15,8	87.899	-22,8
2001	240.942	-14,6	140.652	-13,1	73.038	-16,9
2002	232.014	-3,7	143.829	2,3	63.204	-13,5
2003**	252.242	8,7	160.014	11,3	63.603	0,6

b) Neue Bundesländer

1991	5.484	-	2.665	-	1.920	-
1992	26.525	-	12.654	-	9.993	-
1993	82.529	-	32.359	-	40.230	-
1994	126.088	52,8	45.005	39,1	65.035	61,7
1995	180.011	42,8	52.967	17,7	103.778	59,6
1996	186.155	3,4	57.639	8,8	99.590	-4,0
1997	155.368	-16,5	57.946	0,5	70.706	-29,0
1998	113.973	-26,6	52.917	-8,7	34.879	-50,7
1999	91.874	-19,4	50.818	-4,0	19.786	-43,3
2000	66.104	-28,0	38.944	-23,4	14.639	-26,0
2001	50.036	-24,3	31.842	-18,2	10.009	-31,6
2002	42.103	-15,9	28.115	-11,7	7.215	-27,9
2003**	44.612	6,0	32.675	16,2	6.252	-13,3

Quelle: Statistisches Bundesamt, ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft *ohne Wohnheime **vorläufige Werte

16. Wohnungsbaufertigstellungen

a) Früheres Bundesgebiet

Jahr	Fertiggestellte Wohnungen					
	insgesamt		darunter in neu errichteten Gebäuden			
	Wohnungen	gegen Vorjahr in v.H.	Ein- und Zweifamilienhäuser Wohnungen	gegen Vorjahr in v.H.	Mehrfamilienhäuser* Wohnungen	gegen Vorjahr in v.H.
1987	217.343	-13,7	125.109	-11,5	67.589	-19,3
1988	208.621	-4,0	123.379	-1,4	60.160	-11,0
1989	238.617	14,4	140.840	14,2	71.621	19,1
1990	256.488	7,5	127.349	-9,6	93.693	30,8
1991	314.508	22,6	133.800	5,1	130.341	39,1
1992	374.675	19,1	137.352	2,7	179.259	37,5
1993	431.853	15,3	151.139	10,0	214.596	19,7
1994	505.179	17,0	181.633	20,2	255.966	19,3
1995	498.543	-1,3	164.101	-9,7	263.439	2,9
1996	416.122	-16,5	141.864	-13,6	213.958	-18,8
1997	400.350	-3,8	156.130	10,1	186.385	-12,9
1998	372.243	-7,0	167.322	7,2	155.387	-16,6
1999	369.773	-0,7	185.257	10,7	139.282	-10,4
2000	336.760	-8,9	182.907	-1,3	115.403	-17,1
2001	267.933	-20,4	150.710	-17,6	87.044	-24,6
2002	240.588	-10,2	141.301	-6,2	71.026	-18,4
2003**	226.243	-6,0	136.714	-3,2	63.438	-10,7

b) Neue Bundesländer

1991	16.670	-	-	-	-	-
1992	11.477	-	-	-	-	-
1993	23.598	-	12.909	-	6.959	-
1994	67.704	186,9	30.718	138,0	28.371	307,7
1995	104.214	53,9	41.064	33,7	49.053	72,9
1996	143.366	37,6	46.938	14,3	78.215	59,4
1997	177.829	24,0	54.926	17,0	99.201	26,8
1998	128.447	-27,8	53.289	-3,0	53.013	-46,6
1999	102.865	-19,9	52.074	-2,3	28.032	-47,1
2000	86.284	-16,1	46.808	-10,1	21.042	-24,9
2001	58.254	-32,5	34.662	-25,9	12.587	-40,2
2002	49.013	-15,9	31.584	-8,9	8.702	-30,9
2003**	41.853	-14,6	28.444	-9,9	6.916	-20,5

Quelle: Statistisches Bundesamt, ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft *ohne Wohnheime **vorläufige Werte

17. Baupreise und Mieten

Jahr	Baupreise Wohnungsbau		Lebenshaltungskosten		Mieten	
	Index (2000 = 100)	gg. Vorjahr	Index (2000 = 100)	gg. Vorjahr	Index (2000 = 100)	gg. Vorjahr
1991	86,6	6,9	81,9	k.A.	67,8	k.A.
1992	92,2	6,5	86,1	5,1	74,8	10,3
1993	96,7	4,9	89,9	4,4	82,5	10,3
1994	99,0	2,4	92,3	2,7	86,9	5,3
1995	101,3	2,3	93,9	1,7	90,4	4,0
1996	101,1	-0,2	95,3	1,5	93,5	3,4
1997	100,4	-0,7	97,1	1,9	96,2	2,9
1998	100,0	-0,4	98,0	0,9	97,7	1,6
1999	99,7	-0,3	98,6	0,6	98,8	1,1
2000	100,0	0,3	100,0	1,4	100,0	1,2
2001	99,9	-0,1	102,0	2,0	101,2	1,2
2002	99,9	0,0	103,4	1,4	102,6	1,4
2003*	99,9	0,0	104,5	1,1	103,8	1,2

*vorläufig

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank IX, 7, Statistisches Bundesamt Fachserie 17/Reihe 4

18. a) Wohnungsbaukreditbestände nach Kapitalsammelstellen (in Mrd. €)

Jahr	insgesamt	davon							
		Spar- kassen	Landes- banken	Kredit- banken	Genossen- schaften	Realkredit- institute	Kreditinstitute mit Sonderaufgaben*	Ver- sicherungen**	Bauspar- kassen
1987	467,07	104,81	36,64	52,78	49,92	108,37	8,73	34,55	71,27
1988	477,47	109,61	35,98	57,36	51,62	110,19	10,07	35,33	67,31
1989	498,00	116,52	35,65	64,21	54,78	112,44	10,88	37,72	65,80
1990***	549,86	124,75	34,97	95,13	58,82	114,56	11,62	40,94	69,07
1991	582,34	132,49	38,40	104,46	63,45	114,31	13,07	44,28	71,88
1992	620,49	141,75	49,98	116,78	71,37	102,93	13,26	47,35	77,07
1993	686,35	158,67	61,52	108,91	80,59	105,32	39,77	49,28	82,29
1994	755,85	180,64	62,28	126,95	95,92	118,63	29,85	54,76	86,82
1995	815,33	200,99	67,19	142,58	107,36	131,16	17,35	57,64	91,06
1996	887,73	220,36	70,36	163,29	115,52	135,29	28,20	59,61	95,10
1997	949,71	235,35	73,85	178,59	124,57	145,24	31,78	61,50	98,83
1998	1.009,58	251,73	75,79	195,25	131,31	156,01	36,03	61,71	101,75
1999	1.054,40	264,05	79,38	217,05	148,05	145,78	41,54	63,05	95,50
2000	1.094,51	275,34	81,35	232,61	155,11	153,26	33,95	63,72	99,17
2001	1.119,23	282,29	82,49	237,92	159,04	155,58	34,57	65,31	102,03
2002	1.136,04	289,95	84,27	237,46	165,65	151,73	34,53	67,35	105,10
2003****	1.152,36	296,28	83,99	237,43	170,46	150,77	37,20	69,05	107,18

18. b) Wohnungsbaukreditbestände nach Kapitalsammelstellen (Anteile in %)

1987	100,0	22,4	7,8	11,3	10,7	23,2	1,9	7,4	15,3
1988	100,0	23,0	7,5	12,0	10,8	23,1	2,1	7,4	14,1
1989	100,0	23,4	7,1	12,9	11,0	22,6	2,2	7,6	13,2
1990***	100,0	22,7	6,4	17,3	10,7	20,8	2,2	7,4	12,5
1991	100,0	22,8	6,6	18,0	10,9	19,7	2,2	7,4	12,4
1992	100,0	22,9	7,9	18,9	11,5	16,6	2,2	7,6	12,4
1993	100,0	23,1	9,0	15,9	11,7	15,3	5,8	7,2	12,0
1994	100,0	23,9	8,2	16,8	12,7	15,7	3,9	7,2	11,5
1995	100,0	24,7	8,2	17,5	13,2	16,1	2,1	7,1	11,2
1996	100,0	24,8	7,9	18,4	13,0	15,2	3,2	6,7	10,7
1997	100,0	24,8	7,8	18,8	13,1	15,3	3,3	6,5	10,4
1998	100,0	24,9	7,5	19,3	13,0	15,5	3,6	6,1	10,1
1999	100,0	25,0	7,5	20,6	14,0	13,8	3,9	6,0	9,1
2000	100,0	25,2	7,4	21,3	14,2	14,0	3,1	5,8	9,1
2001	100,0	25,2	7,4	21,3	14,2	13,9	3,1	5,8	9,1
2002	100,0	25,5	7,4	20,9	14,6	13,4	3,0	5,9	9,3
2003****	100,0	25,7	7,3	20,6	14,8	13,1	3,2	6,0	9,3

Quelle: Deutsche Bundesbank, Statistische Beihefte zum Monatsbericht 1 und 2

*ab 1993 einschl. der Deutschen Kreditbank AG; vorher in der Gruppe der Kreditbanken enthalten

**Lebensversicherungen und Pensionskassen

***ab Juni 1990 einschl. Kredite der ostdeutschen Kreditinstitute

****vorläufige Werte

19. Kapitalneuzusagen für den Wohnungsbau

Jahr	Landesbausparkassen*		Private Bausparkassen*		Spar-kassen**		Öffentlich-rechtliche Kreditanstalten*		Private Hypothekenbanken*	
	Mill. €	gegen Vorjahr	Mill. €	gegen Vorjahr	Mill. €	gegen Vorjahr	Mill. €	gegen Vorjahr	Mill. €	gegen Vorjahr
1987	7.203,4	-6,5	15.394,6	9,2	15.584,1	1,8	3.731,3	-24,2	10.374,1	-10,5
1988	6.864,9	-4,7	14.973,4	-2,7	16.921,0	8,6	3.791,1	1,6	10.475,4	1,0
1989	7.096,9	3,4	15.861,5	5,9	17.734,3	4,8	4.106,1	8,3	9.853,7	-5,9
1990	7.632,8	7,6	18.099,4	14,1	16.539,6	-6,7	3.641,8	-11,3	8.107,5	-17,7
1991	8.217,2	7,7	19.322,7	6,8	20.996,2	26,9	5.012,0	37,6	11.458,1	41,3
1992	9.377,2	14,1	20.872,9	8,0	28.473,2	35,6	6.404,9	27,8	14.480,1	26,4
1993	10.177,7	8,5	22.222,1	6,5	39.234,9	37,8	11.561,3	80,5	28.952,9	99,9
1994	10.011,7	-1,6	21.960,0	-1,2	39.096,3	-0,4	12.948,8	12,0	29.300,7	1,2
1995	9.972,1	-0,4	23.025,8	4,9	33.831,3	-13,5	12.324,3	-4,8	27.798,1	-5,1
1996	10.561,7	5,9	24.568,6	6,7	38.350,9	13,4	12.653,8	2,7	31.828,3	14,5
1997	11.240,6	6,4	26.704,1	8,7	37.530,4	-2,1	12.128,5	-4,2	32.692,9	2,7
1998	11.400,5	1,4	30.162,5	13,0	41.717,3	11,2	13.995,1	15,4	39.733,6	21,5
1999	11.186,9	-1,9	29.280,5	-2,9	42.740,0	2,5	12.414,0	-11,3	32.247,0	-18,8
2000	10.989,5	-1,8	28.174,4	-3,8	28.128,0	-34,2	7.294,9	-41,2	21.590,0	-33,0
2001	10.103,8	-8,1	28.080,5	-0,3	31.554,0	12,2	8.095,8	11,0	19.512,0	-9,6
2002	10.099,4	0,0	26.490,7	-5,7	31.273,0	-0,9	8.662,3	7,0	15.121,0	-22,5
2003	10.159,5	0,6	29.506,5	11,4	38.427,0	22,9	10.585,4	22,2	14.698,0	-2,8

Quelle: Meldungen der Institutsgruppen *seit 1991 einschl. neue Bundesländer **seit 1995 einschl. neue Bundesländer

20. Kapitalauszahlungen für den Wohnungsbau

Jahr	Landesbausparkassen*		Private Bausparkassen*		Spar-kassen**		Öffentlich-rechtliche Kreditanstalten*		Private Hypothekenbanken*	
	Mill. €	gegen Vorjahr	Mill. €	gegen Vorjahr	Mill. €	gegen Vorjahr	Mill. €	gegen Vorjahr	Mill. €	gegen Vorjahr
1987	6.872,9	-5,8	15.312,3	9,7	15.068,9	0,5	3.829,7	-21,9	10.804,6	-2,7
1988	6.518,1	-5,2	15.110,4	-1,3	15.980,8	6,1	3.605,1	-5,9	9.994,1	-7,5
1989	6.601,8	1,3	15.568,5	3,0	16.882,7	5,6	3.683,9	2,2	9.680,8	-3,1
1990	7.464,1	13,1	18.019,0	15,7	16.203,5	-4,0	3.263,3	-11,4	8.174,0	-15,6
1991	8.023,5	7,5	19.108,3	6,0	19.674,8	21,4	4.374,8	34,1	9.946,0	21,7
1992	8.980,9	11,9	20.600,4	7,8	26.802,1	36,2	5.999,6	37,1	13.259,6	33,3
1993	9.597,8	6,9	21.490,7	4,3	34.792,7	29,8	9.096,2	51,6	24.494,2	84,7
1994	9.545,4	-0,5	21.556,3	0,3	37.899,7	8,9	10.771,9	18,4	27.251,8	11,3
1995	9.474,9	-0,7	22.321,1	3,5	34.114,8	-10,0	12.240,1	13,6	26.067,4	-4,3
1996	9.894,5	4,4	23.232,2	4,1	37.450,6	9,8	12.354,7	0,9	30.781,9	18,1
1997	10.564,7	6,8	24.679,5	6,2	35.931,2	-4,1	11.642,3	-5,8	31.844,1	3,5
1998	10.906,4	3,2	27.290,0	10,6	39.643,6	10,3	12.981,9	11,5	37.274,8	17,1
1999	10.572,7	-3,1	26.482,0	-3,0	40.455,0	2,0	12.020,1	-7,4	32.689,2	-12,3
2000	10.648,5	0,7	27.397,5	3,5	29.351,0	-27,4	8.488,6	-29,4	22.458,4	-31,3
2001	10.344,8	-2,9	26.403,1	-3,6	30.139,0	2,7	8.199,0	-3,4	20.188,8	-10,1
2002	9.800,6	-5,3	24.821,1	-6,0	30.041,0	-0,3	8.191,0	-0,1	16.458,0	-18,5
2003	9.820,1	0,2	26.789,5	7,9	35.499,0	18,2	10.133,5	23,7	15.711,0	-4,5

Quelle: Meldungen der Institutsgruppen *seit 1991 einschl. neue Bundesländer **seit 1995 einschl. neue Bundesländer

