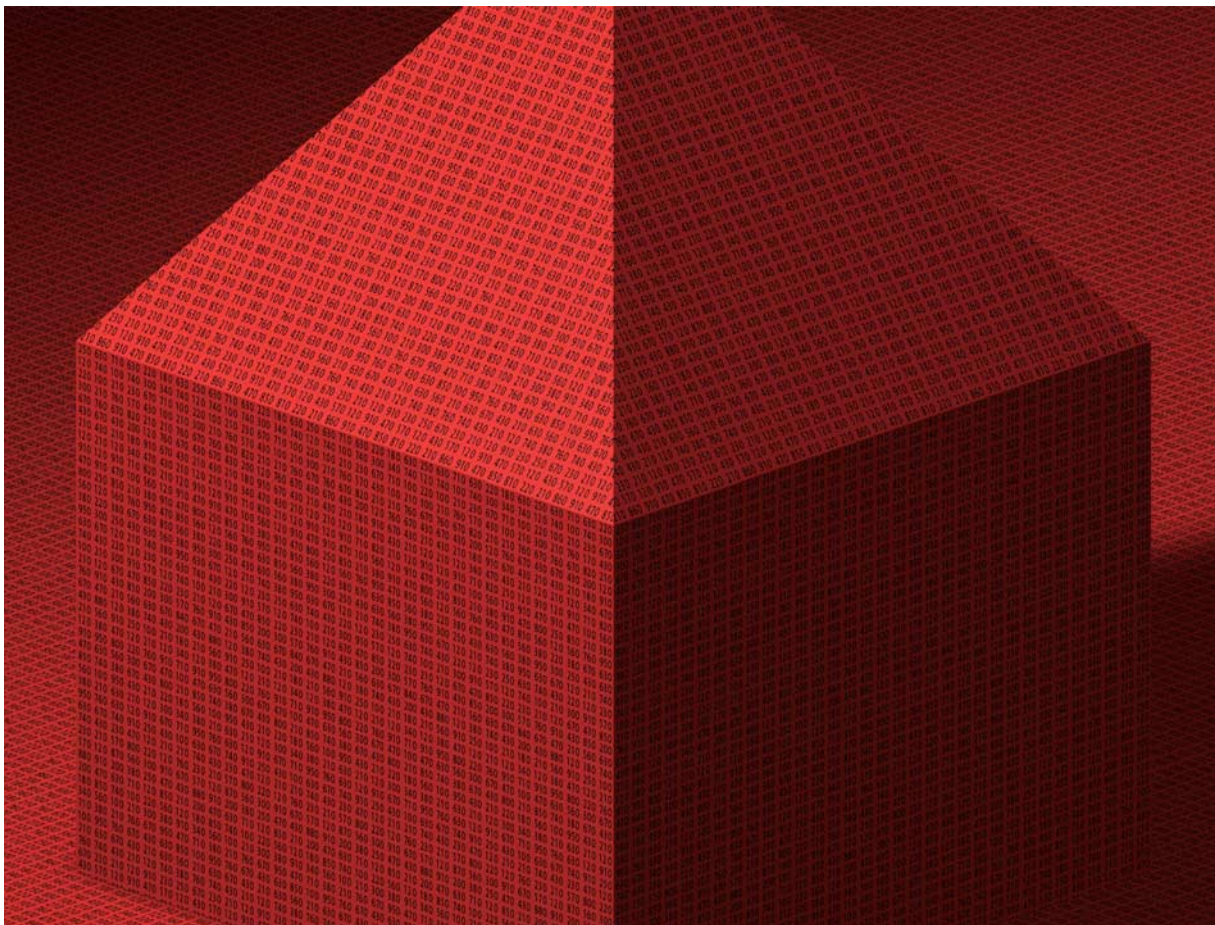


Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen

Jahresbericht

2004



Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen

Jahresbericht

2020 4

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 30/20 225-53 81
Internet: www.lbs.de
E-Mail: lbs-info@dsgv.de

Herstellung: Druck Center Meckenheim

Layout: SignStudio München

Charts u. Illus: infoch@rt, München

Der Bericht wurde im Mai 2005 abgeschlossen.

INHALT

VORWORT	4
WOHNUNGSBAU UND WOHNUNGSPOLITIK	6
1. Bautätigkeit	6
2. Immobilienmarkt	9
3. Wohneigentumsförderung	11
VERMÖGENSBILDUNG UND ALTERSVORSORGE	14
BAUSPAREN UND FINANZIEREN	16
1. Neugeschäft	16
2. Vertragsbestand	18
3. Kundenstruktur	19
EUROPÄISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	20
1. Binnenmarkt für Finanzdienstleistungen	20
2. Basel II	23
LBS IM DIALOG	24
DIE LBS-GRUPPE	28
1. Die Landesbausparkassen	28
2. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen	36
3. Bausparkassenausschuss	38
4. Bausparkassenkommission	39
5. Ständige Arbeitskreise	39
STATISTISCHE ÜBERSICHTEN	41

VORWORT

Bausparen erfreut sich unverändert großer Beliebtheit. Nach dem durch Sonderfaktoren begünstigten Ausnahmejahr 2003 haben die Bundesbürger im vergangenen Jahr 4,3 Millionen Bausparverträge abgeschlossen. Davon entfielen 1,66 Millionen Verträge auf die elf Landesbausparkassen, die damit ihren Marktanteil auf über 38 Prozent weiter ausbauen konnten. Die Mitarbeiter des LBS-Außendienstes und die Berater in den 477 Sparkassen erleben unmittelbar, was auch Marktforschungsdaten zeigen: Die Menschen haben trotz ungewisser Wirtschaftsperspektiven und verwirrender Signale aus der Politik weiterhin den festen Willen, frühzeitig und konsequent Geld für Wohneigentum auf die Seite zu legen.

Das Ziel ist qualitativ gutes, familiengerechtes Wohnen in eigenen vier Wänden und zunehmend auch größere Sicherheit im Rentenalter durch die schuldenfreie Immobilie. Ein Schlüssel dafür ist der Bausparvertrag mit seinem doppelten Nutzen, nämlich der Bildung von Eigenkapital und zugleich der sicheren, zinsgünstigen Finanzierungsgrundlage. Wie der zunehmende Anteil junger Menschen am Bausparneugeschäft zeigt, ist auch die nachwachsende Generation davon überzeugt, dass dieser Weg ins Wohneigentum erfolgversprechend und richtig ist.

Umso unverständlicher ist es daher, dass die Bundesregierung ihre Angriffe auf die Eigenheimzulage fortsetzt. Nach langen Verhandlungen war es im Dezember 2003 im Vermittlungsausschuss zu einem Kompromiss gekommen, der trotz der damit verbundenen Einsparungen am Ende die unverzichtbaren Instrumente der Bauspar- und

Wohneigentumsförderung in der Substanz erhielt. Der erneute Vorstoß zur Abschaffung der Eigenheimzulage trifft zu Recht auf den Widerstand des Bundesrates, so dass der Gesetzentwurf seit Ende 2004 im Vermittlungsausschuss stecken geblieben ist.

Die Behauptung der Regierung, angesichts eines drohenden Bevölkerungsrückgangs müssten Fehlinvestitionen vermieden werden, beruht auf einer völligen Verkennung der mittelfristigen Wohnungsmarktlage. Wie eine aktuelle LBS-Umfrage in Wissenschaft und Beratungspraxis erneut bestätigt, bleibt der Wohnungsbau in den nächsten fünf Jahren eindeutig hinter dem Bedarf zurück. Nach dem Urteil der Experten droht demnach bis 2010 in immer mehr Regionen der Bundesrepublik Wohnungsknappheit mit gravierenden Immobilienpreis- und Mietsteigerungen.

Für das Jahr 2030 sind die Bevölkerungsprognosen in den letzten Jahren immer wieder nach oben korrigiert worden. Nach der aktuellen Veröffentlichung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung führt vor allem die weiter steigende Lebenserwartung dazu, dass in 25 Jahren sogar eine bis zweieinhalb Millionen Menschen mehr als heute in Deutschland wohnen werden. Hinzu kommt die für die Wohnungsnachfrage noch wichtigere Tatsache, dass die Zahl der Haushalte in den nächsten 15 Jahren um rund zwei Millionen steigt. Wachsende Qualitäts- und Wohnflächenansprüche sowie zunehmender Ersatzbedarf tun ein Übriges, um den Neubaubedarf langfristig auf hohem Niveau zu halten.

Es wäre aber ein Missverständnis, wenn man die Eigenheimzulage immer noch in erster Linie als Instrument der Neubauförderung verstehen würde. Sie begünstigt gerade nicht das Einfamilienhaus gegenüber der Eigentumswohnung, nicht den Neubau gegenüber dem Gebrauchtobjekt. Das beweisen auch die Daten aus der Praxis. Tatsächlich hat bereits in den letzten Jahren die Wohneigentumsbildung überwiegend im Gebäudebestand – in der Regel verbunden mit Modernisierungsinvestitionen – und in stark wachsendem Maße in den städtischen Zentren der Wohnungsnachfrage stattgefunden. Und die Käufer sind vor allem Schwellenhaushalte, die so ihren Wunsch nach Eigentum als Altersvorsorge verwirklichen.

Die Eigenheimzulage hat eine zentrale Funktion: dafür zu sorgen, dass nicht benachteiligt wird, wer – etwa als Familie – in den eigenen vier Wänden statt zur Miete wohnen will. Mieter profitieren nämlich ohne jede Einkommensgrenzen von hohen steuerlichen Subventionen. Milliarden für den Mietwohnungsbau auszugeben, zugleich aber Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen beim Wohneigentum die nötige Anschub-Hilfe zu verweigern (und sie damit als spätere Rentner steigenden Mieten aussetzen), das wäre nicht nur ungerecht, sondern auch fiskalisch der falsche Weg.

Daneben wäre es vor dem Hintergrund der zunehmenden Probleme bei der Rentenversicherung fahrlässig, ausgerechnet die bedeutendste Form der privaten Altersvor-

sorge, die eigene schuldenfreie Immobilie, die Rentner jeden Monat um mehrere hundert Euro netto entlastet, einseitig aus dem Katalog der staatlichen Förderung auszuschließen. Gemessen am finanziellen Aufwand einerseits und auf der anderen Seite an den herausragenden individuellen Vermögensbildungsleistungen, die dadurch initiiert werden, ist die Wohneigentumsförderung die effizienteste Altersvorsorgezulage, die es gibt.

Die hohe gesellschaftspolitische Bedeutung ist nicht nur daran abzulesen, dass mehr als 50 Prozent der Bevölkerung bereits in eigenen vier Wänden leben. Sondern auch weit mehr als die Hälfte der Mieter strebt Wohneigentum an. Gerade bei Jüngeren ist dieser Wunsch mit über 80 Prozent besonders ausgeprägt. Dass die Immobilie als sichere Altersvorsorge mit einer Zustimmung von 77 Prozent einen enormen Vertrauensvorsprung aufweist, ist eine der wesentlichen Erklärungen. Doch den Eigentumswunsch zu realisieren, ist nicht einfach. Die Politik ist deshalb gut beraten, die Menschen dabei wirksam zu unterstützen, statt sie zu verunsichern. Das gehört zu den Zukunftsaufgaben in unserem Land.



Manfred Breuer
Vorsitzender

Dr. Hartwig Hamm
Verbandsdirektor

WOHNUNGSBAU UND WOHNUNGSPOLITIK

1. Bautätigkeit

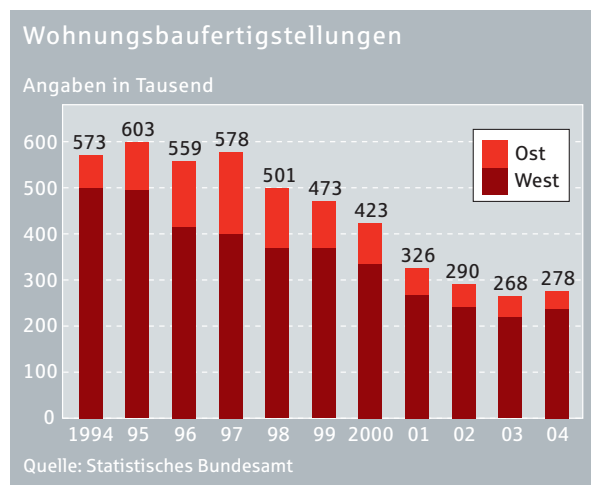
Die anhaltende politische Diskussion über die Abschaffung der Eigenheimzulage hatte zum Jahresende 2003 dazu geführt, dass die Baugenehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern noch einmal spürbar anstiegen. Dieser Vorzieheffekt hatte zur Folge, dass im Berichtsjahr 2004 die Zahl der fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zu 2003 vorübergehend leicht zulegen konnte. Das wirkte sich auch auf das Gesamtergebnis im Wohnungsbau aus. So wurden 2004 rund 278.000 neue Wohnungen fertiggestellt, das sind 3,7 Prozent mehr als im Vorjahr.

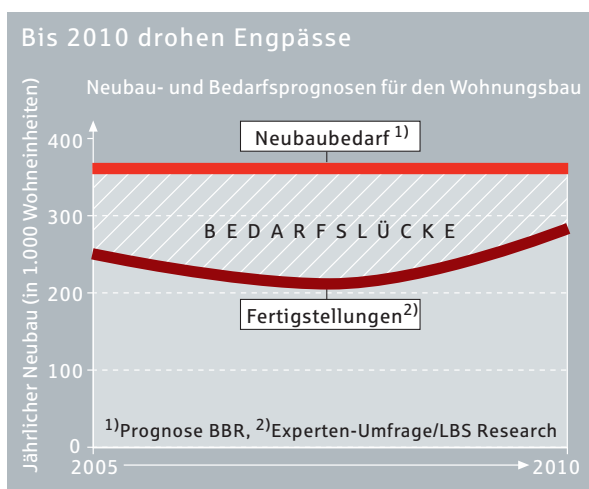
Am langfristigen Trend rückläufiger Wohnungsbautätigkeit in Deutschland vermögen diese Einmaleffekte aber nichts zu ändern. Dies ist auch abzulesen an den aktuellen Genehmigungszahlen: Sie gingen nämlich im Jahr 2004 wieder um 9,7 Prozent zurück und sanken damit sogar unter das bislang tiefste Niveau von 2002. Trotz der insgesamt schlechten Wohnungsbaukonjunktur stellte der Eigenheimbau freilich unverändert ein gewisses

stabilisierendes Element dar. Immerhin entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser mittlerweile mehr als 62 Prozent der insgesamt genehmigten Wohneinheiten und gut 70 Prozent der Wohnungen in neuen Wohngebäuden. Vor zehn Jahren war der Anteil nur gut halb so groß. Ohne den Eigenheimsektor wäre der Wohnungsneubau inzwischen auf eine unbedeutende Größe geschrumpft.

Die Folgen einer weiterhin schwachen Wohnungsbautätigkeit dürften bereits in wenigen Jahren spürbar sein. Wie eine Umfrage der Landesbausparkassen bei mehr als zehn unabhängigen Instituten aus Wissenschaft und Beratungspraxis ergab, rechnet die Mehrheit der Experten für 2010 in deutlich mehr Regionen als heute mit zunehmenden Engpässen im Wohnungsangebot. Nahezu einhellig gehen die befragten Fachleute von einem Wirtschaftswachstum in der Größenordnung von real 1 bis 2 Prozent aus. Auch in ihrer pessimistischen Einschätzung der Zukunft der Förderbedingungen sind sich die unabhängigen Experten einig. An eine völlige Abschaffung glauben sie auch bis 2010 nicht, wohl aber rechnen sie mit deutlichen Verschlechterungen. Einige befürchten deshalb auch mittelfristig ein Neubauniveau in Deutschland von unter 250.000 Wohneinheiten im Jahr, einzelne sogar von unter 200.000 Einheiten. Überwiegend erwarten die Institute einen Durchschnitt von 270.000 bis 300.000 Wohnungen, der aber kurzfristig nicht erreichbar ist.

Das aktuelle und in den nächsten Jahren zu erwartende Neubauvolumen bleibt deutlich hinter dem vorhandenen mittelfristigen Wohnungsbedarf zurück, den das Bundes-





amt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), eine nachgeordnete Behörde des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, für den Zeitraum bis 2010 im Bau von über 350.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr in ganz Deutschland sieht. Nahezu zwangsläufige Konsequenz ist daher die Einschätzung der Expertenmehrheit, dass der Wohnungsmarkt im Jahr 2010 mangels ausreichender Neubautätigkeit in deutlich mehr Regionen als heute Zeichen von Wohnungsknappheit oder gar Engpässen ausweisen wird.

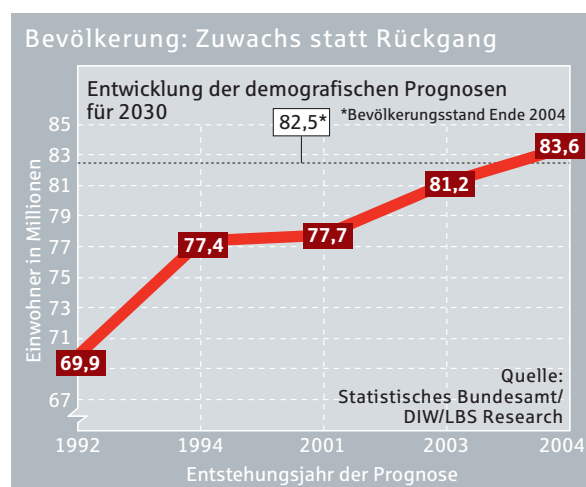
In einem Punkt sind sich alle befragten Institute einig: Niemand sieht künftig im Mietwohnungsbau noch einen wesentlichen Eckpfeiler der Wohnungsbautätigkeit. Alle rechnen vielmehr damit, dass der Neubau im Wesentlichen von selbstnutzenden Wohneigentümern getragen wird. Auf sie entfallen bereits heute rund drei Viertel des Neubaus, und ihr Anteil wird nach Einschätzung der Experten in den nächsten Jahren sogar noch weiter steigen.

Auch für die Zeit nach 2010 ist keineswegs von einem Ende des Wohnungsneubaubedarfs auszugehen. Viele wohnungs- und städtebaulichen Diskussionen werden zwar noch durch negative Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Deutschland geprägt. Aber kaum jemand nimmt zur Kenntnis, dass die Vorhersagen in den letzten Jahren ständig nach oben korrigiert wurden. Noch im Jahr 1992 hatten die Statistischen Ämter von Bund und Ländern für 2030 in Deutschland einen Bevölkerungsrückgang auf 69,9 Millionen Menschen vorausgesagt. Mittlerweile geht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in seiner pessimistischsten Variante davon aus, dass die Bevölkerung im Jahr 2030 mit 83,6 Millionen Einwohnern um gut 1 Million über dem aktuellen Bestand liegt. Die Differenzen liegen weniger an unterschiedlichen Annahmen über die Zuwanderung. Vielmehr geht das DIW in seinen Berechnungen aufgrund von neuen Erkenntnissen von einer höheren Lebenserwartung aus. Diese war bei früheren Vorausberechnungen schon häufig unterschätzt worden.

Bei etwas höheren Annahmen über die Nettozuwanderung sowie einem konstanten Anstieg der Lebenserwartung wird für 2030 sogar eine Bevölkerung von 85,2 Millionen prognostiziert. Unter diesen Voraussetzungen nimmt laut DIW die Bevölkerung bis 2050 mit 83,1 Millionen zwar wieder etwas ab, liegt damit aber auch bis zur Mitte des Jahrhunderts noch über dem heutigen Stand.

Dies zeigt nach Auffassung der LBS, dass manche aktuellen Debatten von völlig falschen Voraussetzungen ausge-

hen. Weder steht – zumindest für Deutschland insgesamt – ein Bevölkerungsrückgang unmittelbar bevor, noch ist auf absehbare Zeit ein Rückgang der Zahl der Haushalte zu erwarten. Allein in den letzten acht Jahren sind wegen des anhaltenden Trends zu kleineren Haushalten 200.000 pro Jahr hinzugekommen, und nach den Prognosen wird ihre Zahl noch mindestens bis 2020 weiter ansteigen, und zwar insgesamt um fast 2 Millionen. Wachsende Wohnflächenansprüche und zunehmender Ersatzbedarf sind weitere Faktoren, deren sich sowohl die Politik als auch die Akteure auf dem Markt bewusst sein müssen. Andernfalls wären spätere Fehlentwicklungen mit Angebotsengpässen vorprogrammiert.

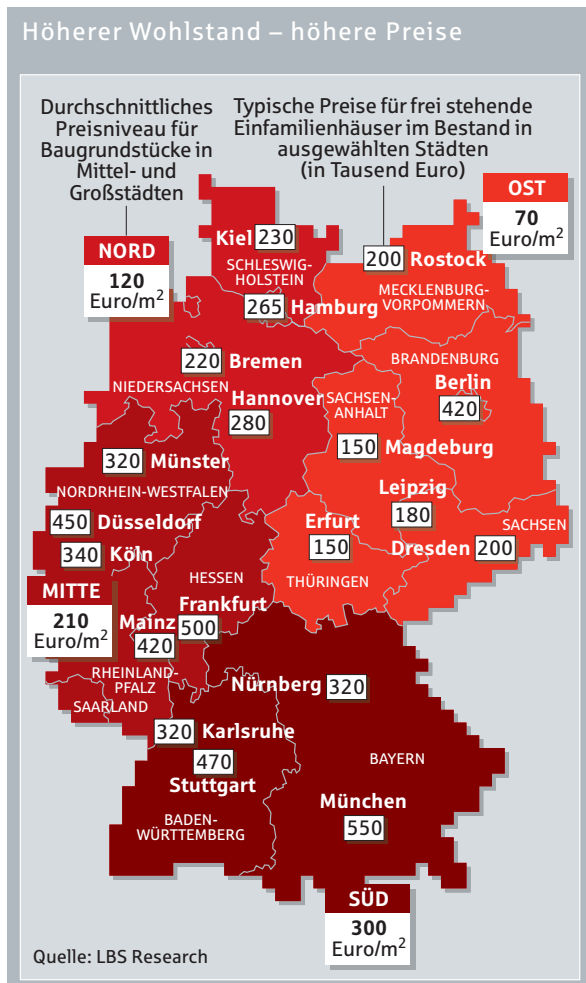


2. Immobilienmarkt

Rückläufige Wohnungsbaukonjunktur, aber anhaltende Nachfrage nach Bestandsimmobilien – diese beiden Trends haben 2004 auch das Vermittlungsgeschäft der zehn LBS-Immobilien-gesellschaften (LBS-I) geprägt. Mit insgesamt 23.200 Objekten (minus 10 Prozent) im Wert von 3,4 Milliarden Euro haben sie sich auch in schwierigem Umfeld als mit Abstand größte Maklergruppe Deutschlands behauptet. Die Rückgänge betrafen vor allem den Neubaubereich. Demgegenüber wurde im wichtigsten Sektor, bei den gebrauchten Eigenheimen, nach dem durch die politische Diskussion über die drohende Abschaffung der Eigenheimzulage induzierten Zwischenhoch von 2003 das Ergebnis des Jahres 2002 wiederholt.

Mit über 9.000 vermittelten Objekten bildeten Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand den eindeutigen Schwerpunkt der LBS-I-Geschäftstätigkeit. Hier ist der Erfolgsfaktor nicht nur – wie traditionell – die Qualität von Objekt und Lage. Kaufanreize kommen vielmehr zunehmend auch über den Preis. So kosteten die von den LBS-I vermittelten neuen Eigenheime 2004 im Bundesdurchschnitt erstmals weniger als 200.000 Euro, nämlich 195.000 Euro (3 Prozent weniger als 2003). Über 20 Prozent günstiger waren demgegenüber gebrauchte Eigenheime mit durchschnittlich 153.000 Euro (minus 4 Prozent). Gerade in diesem wichtigen Segment des Immobilienmarktes trifft nach Einschätzung der Experten von LBS und Sparkassen ein vorübergehend größer werdendes Angebot auf eine weiter wachsende Nachfrage von Interessenten mit mittleren Einkommen.

Bei den Eigentumswohnungen ist der Preisvorteil von Gebrauchtoobjekten sogar noch deutlicher ausgeprägt. Gebrauchtes Wohneigentum auf der Etage war – so der Durchschnittswert der LBS-I-Vermittlungen – im Jahr 2004 bereits knapp unter 100.000 Euro zu haben, das heißt 45 Prozent günstiger als neue Eigentumswohnungen. Diese kosteten wie im Vorjahr rund 180.000 Euro, sie entstehen aber mittlerweile meist nur noch in attraktiven städtischen Wohnlagen.



Die Erfahrungen der LBS-I vor Ort zeigen, dass der Neubau seit Jahren unter der schwachen Wirtschaftsentwicklung und verstärkt auch unter politischer Verunsicherung leidet. Bislang gibt es auch keine Anzeichen dafür, dass die Bautätigkeit wieder Tritt fasst. Vor allem Bauträger sind kaum noch aktiv. Immer mehr erweisen sich damit die privaten Einzel-Bauherren als letzte Stütze der Wohnungsbautätigkeit. Sie haben aber bereits zunehmend Schwierigkeiten, auf dem knappen Baulandmarkt geeignete Grundstücke zu finden.

Vor allem bei der nachwachsenden Generation ist das Nachfragepotenzial nach Wohneigentum als unverändert

hoch einzuschätzen. Das Interesse richtet sich im Moment geradezu zwangsläufig auf den vorhandenen Wohnungsbestand – nicht nur wegen der verstärkten Ausrichtung der Eigenheimzulage auf den Gebrauchterwerb seit 2004, sondern auch „mangels Masse“ im Neubau. Noch ist das Bestandsangebot ausreichend, und dies verhindert bislang auch die Gefahr akuter Preisauftriebstendenzen. Aber es kann nur noch eine Frage der Zeit sein, bis bei zunehmender wirtschaftlicher Erholung das Wohnraumangebot insgesamt knapper wird und damit die Preise nach oben getrieben werden.

3. Wohneigentumsförderung

Die Regierungskoalition hatte bereits im Haushaltsbegleitgesetz 2004 u. a. die völlige Streichung der Eigenheimzulage beabsichtigt, sich mit der Unionsmehrheit im Bundesrat jedoch Ende 2003 im Vermittlungsausschuss auf einen Kompromiss verständigt, der weiterhin eine spürbare staatliche Hilfe bei Wohneigentumsbildung sicherte. Im Sommer 2004 unternahm die Regierung dann mit ihrem Entwurf für ein „Gesetz zur finanziellen Unterstützung der Innovationsoffensive durch Abschaffung der Eigenheimzulage“ einen weiteren Versuch, die Eigenheimzulage für Neufälle ab 1. Januar 2005 zu beseitigen. Diesmal lautete die offizielle Begründung, die dadurch frei werdenden Mittel in Bildung und Forschung umlenken zu wollen (mit dem plakativen Motto: „Bildung statt Beton“).

Erneut fand der Gesetzentwurf keine Mehrheit im Bundesrat. In einer öffentlichen Anhörung des Bundestagsausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen am 26. Januar 2005 konnte die Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen gemeinsam mit dem Verband der Privaten Bausparkassen begründen, warum eine wirksame Wohneigentumsförderung nach wie vor notwendig ist:

- Gerade bei jüngeren Menschen ist der Wunsch nach Wohneigentum besonders deutlich ausgeprägt. Bis zum 30. Lebensjahr liegt er bei 80 Prozent oder noch höher. Selbst bei den 30- bis 44-Jährigen liegt die Quote der Mieter mit dem Wunsch nach den eigenen vier Wänden immerhin noch bei fast 70 Prozent.
- Naturgemäß ist die Versorgung mit selbstgenutztem Wohneigentum in den Großstädten geringer ausgeprägt als in anderen Regionen. Dass Großstädte aber

nicht automatisch „reine“ Mieterstädte sein müssen, zeigt das Beispiel Bremen mit einer Wohneigentumsquote von 38,5 Prozent, die nur wenig unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt. Dass eine aktive Wohneigentumspolitik auch in anderen Großstädten zu entsprechenden Erfolgen führen kann, machen die überdurchschnittlichen Wohneigentumsquoten von Stuttgart (28,0 Prozent), München (23,0 Prozent) und Dortmund (21,4 Prozent) deutlich. Demgegenüber weisen Frankfurt (16,0 Prozent) und Berlin (13,0 Prozent) nur etwa halb so hohe Quoten auf. Dabei leben die Selbstnutzer in einer Reihe von Großstädten mindestens genauso oft in einer Eigentumswohnung wie im Ein- oder Zweifamilienhaus. Dies zeigt, dass Wohneigentumsbildung keineswegs im Gegensatz zu vorhandenen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten stehen muss.

- Bekanntlich wird das Wohnen zur Miete durch massive steuerliche Abschreibungsvergünstigungen, Werbungskostenabzug und speziell die auch sofortige Absetzbarkeit von Erhaltungsaufwand sowie andere staatliche Eingriffe z. B. über das Mietrecht gefördert. Bemerkenswert ist dabei, dass die Förderung in diesem Bereich keinerlei sozialpolitische Ausrichtung kennt: Standort der Wohnung, Wohnform, Bedarf, Einkommen der Investoren und der Mieter spielen beispielsweise keine Rolle. Hier wird also in extremer Form nach dem „Gießkannenprinzip“ gefördert. Demgegenüber ist der Bezug der Eigenheimzulage – nicht zuletzt auch durch Einkommensgrenzen – stark begrenzt. Im Unterschied zu den steuerlichen Abschrei-

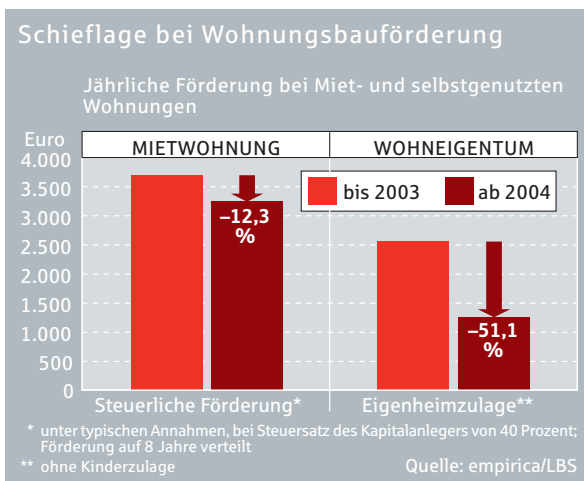
bungsmöglichkeiten im Mietwohnungsbau kann der Selbstnutzer die Eigenheimzulage auch nur für ein Objekt im Leben in Anspruch nehmen. Eine entsprechende Objektbeschränkung gibt es im Mietwohnungsbau nicht.

Eine Studie des Forschungsinstitutes Empirica belegt eindrucksvoll, dass Mieter in höherem Ausmaß von Steuerbegünstigungen für den Mietwohnungsbau profitieren als Wohneigentümer von der Eigenheimzulage: Normiert auf einen vergleichbaren Förderzeitraum von acht Jahren wird eine typische Neubau-Mietwohnung mit jährlich gut 3.200 Euro staatlich gefördert. Ein Eigentümer erhält, sofern er die Einkommensgrenze nicht überschreitet, jährlich als maximale Hilfe 1.250 Euro, plus 800 Euro je Kind. Durch die Einschränkung der Eigenheimzulage mit Beginn des Jahres 2004 hat sich die Fördersituation für den Wohneigentümer damit deutlich verschlechtert (2003:

3.323 Euro bei einem Kind). Durch die Reduzierung der Eigenheimzulage um gut 30 Prozent (im Neubau sogar 50 Prozent) ist die Schiefelage zulasten der Wohneigentumsförderung und zugunsten der im internationalen Vergleich hohen steuerlichen Mietwohnungsbauförderung erheblich verstärkt worden.

- Die verschiedentlich aufgestellte Behauptung, die Wohneigentumsbildung und insbesondere die Eigenheimzulage seien verantwortlich für die in den 90er Jahren zeitweise erheblich angestiegene Suburbanisierung, ist falsch. Verschiedene Analysen belegen, dass die Wohneigentumsbildung nicht die dominierende Rolle bei den Entscheidungen der Haushalte zur Abwanderung ins Umland spielt. Unter den wohnungsbezogenen Gründen für die Abwanderung stehen vielmehr Wohnkomfort, besseres Wohnumfeld und der Wunsch nach dem „Wohnen im Grünen“ im Vordergrund. Der Eigentumserwerb ist nur für 5 bis 10 Prozent der Fortziehenden ausschlaggebend. Insbesondere in Kernstädten mit vergleichsweise angespannter Marktsituation führen vor allem das Fehlen preisgünstiger Mietwohnungen oder kindgerechter Wohnumfeldbedingungen zur Abwanderung. Bis zu 75 Prozent der Fortziehenden könnten mit einem entsprechenden Wohnungsangebot und besseren Umfeldbedingungen zum Verbleib bewegt werden.

Im übrigen ist bereits seit einigen Jahren eine Trendumkehr bei der Suburbanisierung zu beobachten. Ursächlich hierfür ist sowohl die Entspannung der

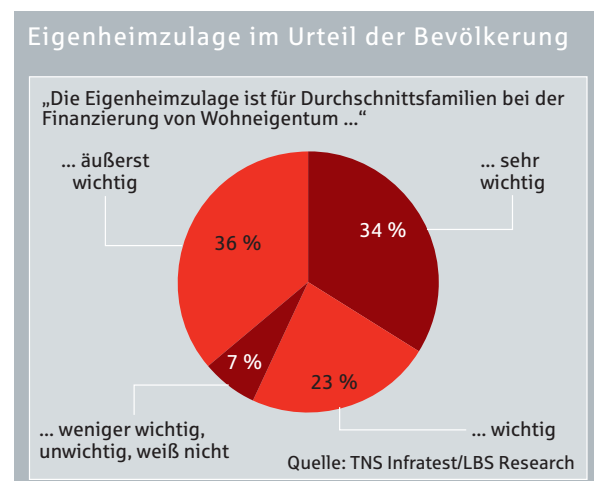


städtischen Mietwohnungsmärkte als auch die Anstrengung vieler Kommunen und Länder, die Eigenheimbildung in den Städten durch bedarfsgerechte Baulandausweisung und zusätzliche Fördermittel zu unterstützen. So zieht es z. B. Wohneigentumserwerber seit Einführung der Eigenheimzulage wieder verstärkt in die Städte. Entfielen Mitte der 90er Jahre in Westdeutschland noch genauso viele Wohneigentumserwerbe auf hochverdichtete Räume einerseits sowie in ländlichere Regionen mit Verdichtungsansätzen andererseits, verlagerte sich die Nachfrage bereits Ende der 90er Jahre deutlich in die Ballungsräume: Von 1998 bis 2000 fanden dort bereits 61 Prozent der Käufe statt, von 2001 bis 2003 waren es sogar 64 Prozent. Das „flache“ Land hat genau spiegelbildlich – nämlich von 50 Prozent auf 36 Prozent – deutlich an Anteilen verloren. Dies zeigt, dass Wohneigentum dort erworben wird, wo ein entsprechender Bedarf in der Bevölkerung vorhanden ist. Die These der Zersiedelung durch Wohneigentumsbildung wird damit erneut eindrucksvoll widerlegt.

Wie wichtig die Wohneigentumsförderung in den Augen der Bevölkerung ist, zeigt eine repräsentative Umfrage von TNS Infratest. Danach halten 93 Prozent der Bevölkerung die Eigenheimzulage für ein wichtiges, sehr wichtiges und sogar äußerst wichtiges Instrument, damit Durchschnittsfamilien den Erwerb von Wohneigentum finanzieren können.

Die hohe Zustimmung zieht sich durch alle Bevölkerungsschichten. Sie gilt fast ohne jede Abstriche auch für

Mieter, von denen über 91 Prozent die Bedeutung der Eigenheimzulage betont haben. Das ist nicht weiter überraschend. Denn auch 60 Prozent der Mieter streben Wohneigentum an und erwarten dabei staatliche Unterstützung, zumal die schuldenfreie eigene Immobilie die bedeutendste Form der privaten Altersvorsorge ist. Die klarste Zustimmung zur Rolle der Eigenheimzulage kommt von jungen Familien mit Kindern. Sie halten die Förderung sogar zu über 80 Prozent für sehr oder äußerst wichtig. Daraus wird am besten deutlich, wie unsinnig es ist, die Wohneigentumsförderung einerseits und Forschungs- und Bildungsinvestitionen andererseits gegeneinander auszuspielen. Die Perspektiven von Familien mit Kindern verbessert man nicht, indem man ihnen die Unterstützung bei der wichtigsten Investition ihres Lebens, nämlich der Schaffung von Wohneigentum, entzieht.



VERMÖGENSBILDUNG UND ALTERSVORSORGE

Seit vielen Jahren bemühen sich Politik, Kredit- und Versicherungswirtschaft, in breiten Kreisen der Bevölkerung die Einsicht zu wecken, dass verstärkte private Vorsorgeanstrengungen zur Alterssicherung notwendig sind. Dabei ist von großer Bedeutung, welche Formen der Altersvorsorge für die Bevölkerung im Vordergrund stehen.

Nach einer von TNS Infratest durchgeführten Umfrage geben 77 Prozent der Deutschen an, in Immobilien eine langfristig sichere Vorsorgemöglichkeit zu sehen. Alle anderen wichtigen Altersvorsorgeformen genießen deutlich geringeres Vertrauen: von der Lebensversicherung (33 Prozent) über die Investment-Fonds (17 Prozent) bis zum neuen Schlusslicht, der gesetzlichen Rente (15 Prozent). Die Unsicherheit über die Rente ist nicht zuletzt auf die anhaltenden politischen Debatten über die Notwendigkeit einer Reform der gesetzlichen Altersversicherung zurückzuführen. Überraschend ist, dass den Invest-

ment-Fonds trotz zeitweise ungünstiger Performance von den Bürgern mehr Sicherheit zugeschrieben wird als der gesetzlichen Rente. Die Vertrauenseinbußen von Kapitallebensversicherungen hängen mit den sinkenden Renditen, Garantiezinsen und Überschussbeteiligungen vieler Versicherungsgesellschaften zusammen.

Auch in einer Emnid-Umfrage zeigt sich die große Bedeutung, die die Bevölkerung dem Wohneigentum als Altersvorsorge beimisst. 90 Prozent der Mieter, die Wohneigentum anstreben, nennen als Grund die Altersvorsorge. Dies ist einmal mehr Indiz dafür, dass die Politik häufig den enormen Stellenwert des Wohneigentums als Vermögensbildungs- und Altersvorsorgestrategie verkennt. Wer im Alter in einer schuldenfreien Wohnimmobilie lebt, spart im Durchschnitt 519 Euro Miete im Monat (West: 530 Euro; Ost: 403 Euro). Hinzu kommen die Sicherheit und Unabhängigkeit, die das Wohneigentum bietet und die in der hohen Zustimmung zu dem Satz „Mit Wohnei-

Immobilie sicherste Altersvorsorge

Sicherheit verschiedener Altersvorsorgeformen im Urteil der Bürger



Angaben
in Prozent

Quelle:
TNS Infratest/LBS Research

*Veränderung seit
Januar 2003

Das spricht für die eigenen vier Wände

Warum Mieter zu Wohneigentümern werden wollen



Quelle: TNS Emnid/LBS Research

gentum ist man sein eigener Herr und nicht abhängig vom Vermieter“ zum Ausdruck kommt.

Um so wichtiger ist es, einzelne Formen privater Altersvorsorge bei der staatlichen Förderung nicht zu benachteiligen. Wegen der Eigenart der selbstgenutzten Immobilie treten die Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen und der Verband der Privaten Bausparkassen seit Beginn der politischen Diskussion über die staatliche Förderung der privaten Altersvorsorge dafür ein, Wohneigentum nicht in den Katalog der durch das Altersvermögensgesetz (AVmG) geförderten Anlagen, die sogenannte „Riester-Rente“ einzubeziehen. Denn dieses Gesetz begünstigt im Wege der nachgelagerten Besteuerung die Bildung von Geldvermögen und den späteren Bezug einer Geldrente. Mit dem Erwerb eines Eigenheims wird hingegen Sachvermögen gebildet, und die spätere Rente in Form „ersparter Miete“ erweitert zwar das nach

Abzug der Wohnkosten frei verfügbare Einkommen der Eigentümerhaushalte. Es wäre für die Bevölkerung aber nicht akzeptabel, als Wohneigentümer im Alter für eine nur fiktiv an sie selbst zu zahlende „Miete“ Einkommensteuer abzuführen. Dies würde den entscheidenden Vorteil des miet- (und steuer-)freien Wohnens im Rentenalter in Frage stellen.

Allerdings darf nicht übersehen werden, dass der Staat den Bürgern ein klares, positives Signal vermitteln muss, welchen Wert die Wohneigentumsbildung für die erwünschte private Vorsorge hat. Keinesfalls wäre es vertretbar, die Schaffung von Wohneigentum im Ergebnis schlechter zu behandeln als andere Formen der Altersvermögensbildung. Die Abschaffung der Eigenheimzulage wäre deshalb eine eklatante Diskriminierung des Wohneigentums im Vergleich zu allen anderen Formen der Altersvorsorge.

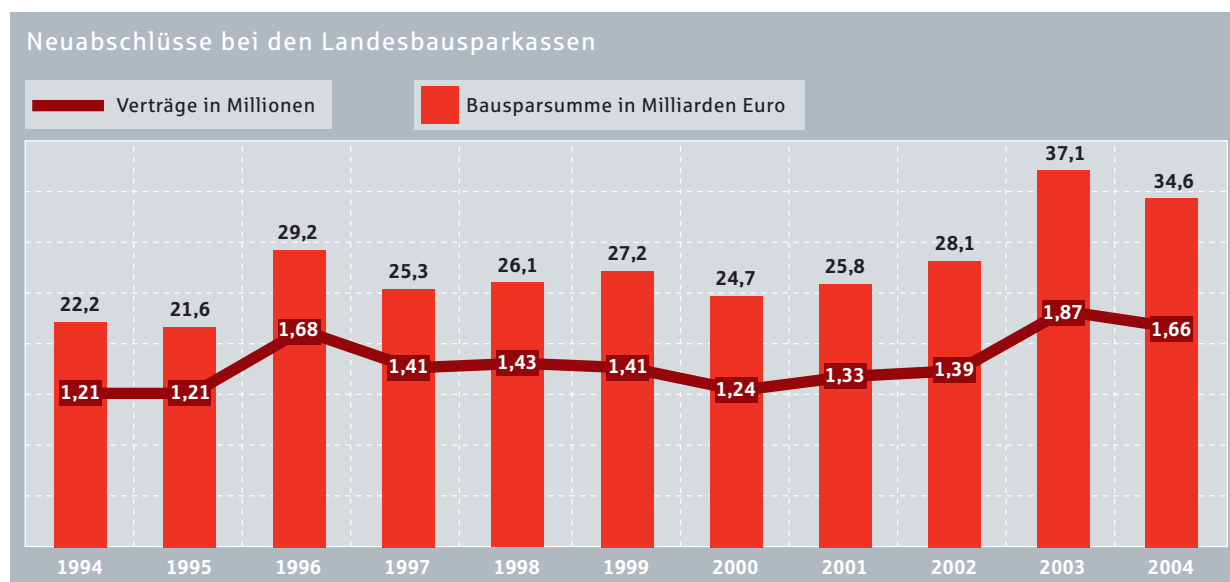
BAUSPAREN UND FINANZIEREN

1. Neugeschäft

Nach dem Ausnahmejahr 2003 – mit einem Rekordwachstum im Neugeschäft um über 30 Prozent – konnten sich die elf Landesbausparkassen im Jahr 2004 mit 1,66 Millionen neuen Bausparverträgen (minus 11,3 Prozent) gut behaupten. Die abgeschlossene Bausparsumme stellt mit 34,6 Milliarden Euro (minus 6,7 Prozent) das zweitbeste Ergebnis in der Geschichte der LBS-Gruppe dar. Im siebten Jahr in Folge haben die Bausparkassen der Sparkassen damit ihre Führungsposition gegenüber den Wettbewerbern ausbauen können. Die Landesbausparkassen sind mit einem Marktanteil von mittlerweile deutlich über 38 Prozent unangefochten die Nummer eins des Bausparmarktes. Auch im vergangenen Jahr wurde der für die LBS-Gruppe äußerst wichtige Vertriebskanal Sparkasse wiederum bestätigt. Der Anteil der von den Sparkassen bundesweit an die Landesbausparkassen vermittel-

ten Verträge im Bausparneugeschäft lag bei fast zwei Dritteln (66 Prozent).

Die Sonderfaktoren des Jahres 2003 (insbesondere die Drohung der Politik, die Wohneigentumsförderung zu beschneiden), die seinerzeit einen außergewöhnlichen Bausparboom begründeten, haben im Folgejahr keineswegs zu einem gleich großen Einbruch im Bauspargeschäft geführt. Die anhaltend positive Einstellung der Bevölkerung zum Bausparen wird im Vergleich des Jahres 2004 mit dem letzten „Normaljahr“ 2002 deutlich: Bei diesem Zweijahresvergleich ist für die LBS-Gruppe im Jahr 2004 bei der Zahl der neuen Verträge ein Plus von 19 Prozent zu verzeichnen, bei der Bausparsumme sogar von 23,5 Prozent. Das Interesse breiter Bevölkerungsschichten an sicheren Sparformen sowie die Attraktivität



der Bausparprodukte in einem Umfeld mit niedrigen Anlagezinsen besteht somit unverändert fort.

Wiederum erfreulich an der aktuellen Marktentwicklung ist die Tatsache, dass die Sparleistungen weiter angestiegen sind. So lag zwar der gesamte Geldeingang mit knapp 13,2 Milliarden Euro um 0,7 Prozent leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Dabei vergrößerte sich jedoch der Spargeldeingang nochmals um 3,9 Prozent auf 7,2 Milliarden Euro, während sich die in den Sparbeiträgen enthaltenen vermögenswirksamen Leistungen mit

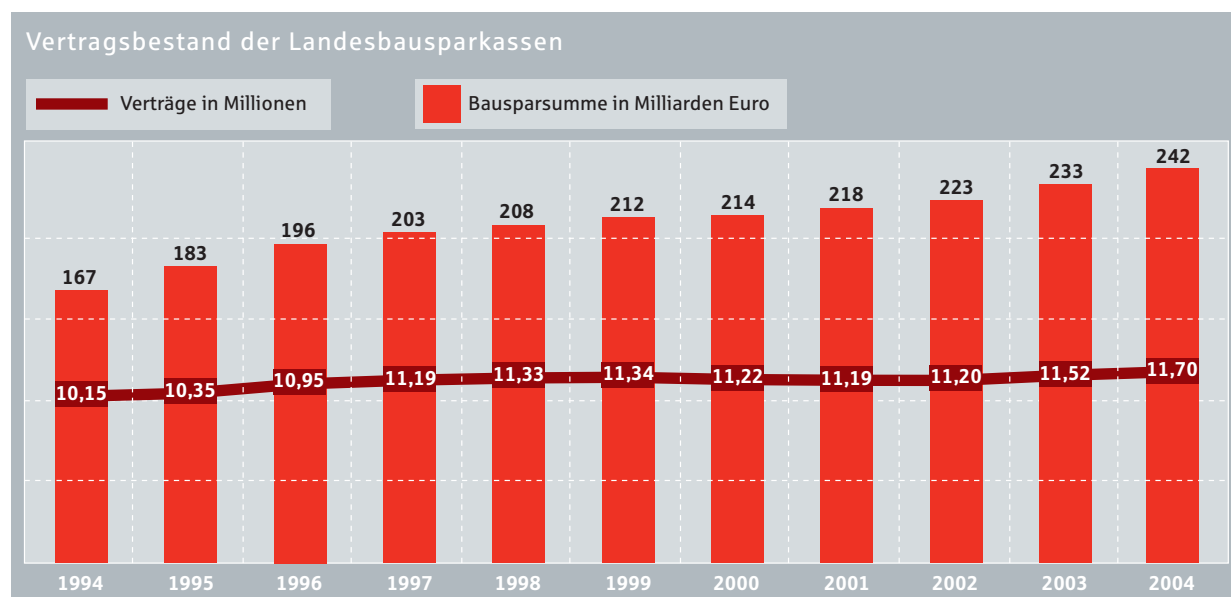
1,48 Milliarden Euro um 1,4 Prozent erhöhten. Der gesamte Bauspareinlagenbestand der LBS-Gruppe wuchs gegenüber dem Vorjahr deutlich um 6,5 Prozent auf 36,4 Milliarden Euro.

In einem teilweise durch politisch erzeugte Unsicherheit geprägten Immobilienmarkt haben die LBS-Bausparer im Jahr 2004 nicht so viele Finanzierungsmittel in Anspruch genommen wie im Vorjahr. Gleichwohl bedeuteten 9 LBS-Milliarden (minus 8,2 Prozent) einen Beitrag zur Stabilisierung der Wohneigentumsnachfrage in Deutschland.

2. Vertragsbestand

Die elf Landesbausparkassen führten für ihre rund 9,9 Millionen Kunden am Jahresende 2004 insgesamt 11,7 Millionen Bausparverträge (plus 1,5 Prozent) über eine Bausparsumme von 241,5 Milliarden Euro (plus 3,5 Prozent). Dies stellt einen neuen Höchststand in der Geschichte der LBS-Gruppe dar.

Bei den in der Ansparphase befindlichen – noch nicht zugeteilten – Verträgen erzielte die LBS-Gruppe beim Vertragsbestand in der Anzahl ein Plus von 4,1 Prozent (9,33 Millionen Verträge) und bei der Bausparsumme ein Wachstum von 6,0 Prozent auf 194,1 Milliarden Euro. Der zugeteilte Vertragsbestand verminderte sich in der Anzahl um 7,4 Prozent auf 2,37 Millionen Verträge, die Bausparsumme ging auf 47,4 Milliarden Euro zurück (minus 5,5 Prozent).



3. Kundenstruktur

Erfreulich hat sich auch die Kundenstruktur entwickelt. So haben überproportional viele junge Menschen einen neuen Bausparvertrag bei einer der elf Landesbauspar-kassen abgeschlossen. Mehr als 14 Prozent der Neuver-träge wurden bei bis zu 20-Jährigen abgeschlossen – sechs von zehn davon bei Minderjährigen –, ein knappes Fünftel aller LBS-Neuabschlüsse lag in der Altersgruppe der 21- bis 30-Jährigen. Insgesamt sind somit ein Drittel der Neuverträge der LBS-Gruppe mit jungen Menschen

im Alter bis zu 30 Jahren abgeschlossen worden (plus 1,4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr). Ein weiteres Fünftel der Neuverträge stammte aus der Altersgruppe der 31- bis 40-Jährigen.

Diese Werte zeigen deutlich, dass gerade junge Men-schen mehr denn je an gutem Wohnen interessiert sind und dass auch für sie die schuldenfreie Immobilie eine hochattraktive Altersvorsorge ist.

EUROPÄISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1. Binnenmarkt für Finanzdienstleistungen

Im Jahr 1999 hatte die Europäische Kommission in einem so genannten „Aktionsplan Finanzdienstleistungen“ (Financial Services Action Plan – FSAP) die aus ihrer Sicht für die Schaffung eines europäischen Binnenmarktes für Finanzdienstleistungen notwendigen europäischen Gesetzgebungsakte zusammengefasst. Nachdem fast alle diese Maßnahmen inzwischen verabschiedet worden sind bzw. kurz vor ihrer Verabschiedung stehen und auch die Umsetzung in den Mitgliedstaaten weit fortgeschritten ist, werden auf europäischer Ebene die Optionen für das weitere Vorgehen diskutiert. Während die Kreditwirtschaft für eine „Pause“ bei der europäischen Gesetzgebung eintritt, plant die Europäische Kommission zumindest in einzelnen Bereichen (z. B. beim Hypothekarkredit) konkrete Harmonisierungsschritte auf der Basis einer Mindestharmonisierung. Im Europäischen Parlament hingegen werden Tendenzen sichtbar, den bisher als unbefriedigend empfundenen Umfang der Integration der europäischen Finanzdienstleistungsmärkte zumindest teilweise auch im Wege einer abschließenden Harmonisierung oder durch das Instrument der gegenseitigen Anerkennung zu verbessern.

Die Grundlage für den europäischen Binnenmarkt für Finanzdienstleistungen bildet die 2. Bankrechtskoordinierungsrichtlinie vom 15. Dezember 1989. Die darin verankerten Grundsätze des Herkunftslandprinzips, der einmaligen Zulassung und der gegenseitigen Anerkennung der Aufsichtssysteme ermöglichen es den europäischen Kreditinstituten, nach Zulassung durch die

Aufsichtsbehörden ihres Heimatstaates ohne weitere Genehmigungen in allen EU-Mitgliedstaaten tätig zu werden.

Die 2. Bankrechtskoordinierungsrichtlinie stellt indessen lediglich den aufsichtsrechtlichen Rahmen für die europaweite Tätigkeit der Kreditinstitute dar. Für die von ihnen angebotenen Produkte und Dienstleistungen gelten daneben die zivilrechtlichen Vorschriften (einschließlich einschlägiger Verbraucherschutznormen) der einzelnen Mitgliedstaaten. Diese wurden zwar insbesondere durch die im FSAP aufgeführten EU-Richtlinien harmonisiert, allerdings nicht abschließend, so dass nach wie vor dieser Rechtsrahmen überwiegend durch nationale Regelungen geprägt ist.

Nach Auffassung weiter Teile der Kreditwirtschaft – nicht zuletzt der Sparkassen und der Bausparkassen auf deutscher und europäischer Ebene – ist dies im Grunde unproblematisch, weil alle verfügbaren Studien sowie eine Umfrage der Europäischen Kommission vom Frühjahr 2003 bestätigen, dass im Bereich des Retail Banking eine sehr geringe Anzahl von Verbrauchern in Europa Produkte ausländischer Anbieter nutzt oder auch nur daran interessiert ist. Das gilt nach aller praktischen Erfahrung gerade für die Wohnungsbaufinanzierung. Eine weitere Integration der Finanzmärkte scheitert deshalb zumindest im Bereich des Retail Banking nicht in erster Linie an unterschiedlichen nationalen Rechtsordnungen, sondern an den auf vertraute Anbieter und Produkte ausgerichteten Kundenwünschen.

Gleichwohl ist damit zu rechnen, dass an einem einheitlichen europäischen Rechtsrahmen interessierte Großbanken und auch maßgebliche Kräfte in den europäischen Institutionen den europäischen Binnenmarkt für Finanzdienstleistungen über weitere Maßnahmen der Rechtsvereinheitlichung vorantreiben wollen. Sie weisen vor allem darauf hin, dass ein „Export“ von Finanzdienstleistungsprodukten in einen anderen EU-Mitgliedstaat letztlich nur dann möglich ist, wenn diese den jeweils dort geltenden nationalen Regelungen vollständig angepasst werden.

Als Alternative für den bisher praktizierten Weg der Mindestharmonisierung werden vor dem Hintergrund der bisherigen Erfahrungen folgende grundsätzliche Möglichkeiten diskutiert:

- „Abschließende Harmonisierung“
Inhaltlich wäre dabei ein Niveau wünschenswert, das für ein reibungsloses Funktionieren des Binnenmarktes bei einem gleichzeitig angemessenen Verbraucherschutz unerlässlich ist, aber nicht mehr – und keinesfalls eine Harmonisierung möglichst vieler Details auf dem jeweils höchsten in einem oder mehreren Ländern „erreichten“ Niveau. Dies würde allerdings den Verzicht der Mitgliedstaaten auf nationale Sonderregelungen bedeuten und war daher bislang im EU-Ministerrat nicht mehrheitsfähig.
- Gegenseitige Anerkennung
Die oben beschriebenen Konsequenzen der Mindestharmonisierung ließen sich durch die gegenseitige

Anerkennung derjenigen Regelungen vermeiden, die die Mitgliedstaaten zur Umsetzung der FSAP-Richtlinien erlassen haben. Bislang herrscht jedoch bei den Verbraucherschützenden Regelungen des Zivilrechts der Grundsatz, dass das am Wohnsitz des Verbrauchers geltende nationale Recht maßgeblich ist.

- „26. Regime“

Als weitere Alternative wird zurzeit ein Modell in die Diskussion gebracht, das bislang nur im Gesellschaftsrecht umgesetzt ist, nämlich die Etablierung eines eigenen europäischen Rechtsrahmens, der von den Vertragspartnern anstelle möglicher nationaler Regelungen gewählt werden kann. Auch hierdurch würde der traditionelle Primat des nationalen Verbraucherschutzrechts im Ergebnis in Frage gestellt.

Gravierende politische Widerstände sprechen einstweilen gegen die Schaffung eines flächendeckenden europäischen Binnenmarktes für Finanzdienstleistungen mit völlig gleichen rechtlichen Rahmenbedingungen für Produktanbieter und Verbraucher. Vor diesem Hintergrund könnte eine weitere Handlungsoption darin bestehen, dass sich die Mitgliedstaaten – aufbauend auf den bisher verabschiedeten Binnenmarktregelungen – auf bestimmte, in jedem Mitgliedstaat gültige „Essentials“ für Verbraucherverträge beschränken. Damit könnten einerseits die Verbraucher sicher sein, dass ihnen bestimmte Rechte in jedem EU-Mitgliedstaat – wenn auch in unterschiedlicher nationaler Ausprägung – garantiert sind. Für die Unternehmen hingegen wäre sichergestellt, dass sie beim „Export“ ihrer Produkte diese nicht mehr in jedem

Detail an die Regelungen außerhalb ihrer Herkunftsländer anpassen müssten.

Aus Sicht der Landesbausparkassen kommt es im Ergebnis vor allem darauf an, auch auf längere Sicht im Rahmen von Harmonisierungsdiskussionen Entwicklungen zu ver-

meiden, die unter Berufung auf den Binnenmarkt das vor allem national geprägte Retail-Geschäft mit überflüssiger Bürokratie und Kosten belasten, die gewohnte Produkt- und Angebotsvielfalt zu Lasten der Wahlfreiheit der Verbraucher einschränken und die pluralistische, durch Kundennähe geprägte Bankenstruktur gefährden.

2. Basel II

Im Juni 2004 hat der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht eine Rahmenvereinbarung über die neuen Eigenkapitalanforderungen („Basel II“) verabschiedet. Die Europäische Kommission hat daraufhin bereits im Juli 2004 einen Richtlinienvorschlag zur Änderung der kodifizierten Bankenrichtlinie (2000/12/EU) und der Kapitaladäquanzrichtlinie (93/6/EWG) vorgelegt, mit der die neue Baseler Eigenkapitalvereinbarung für alle in der EU ansässigen Kreditinstitute in europäisches Recht überführt werden soll. Nach dem aktuellen Stand der Planungen sollen die EU-Richtlinien zur Umsetzung von Basel II im September 2005 vom Europäischen Parlament verab-

schiedet werden. Im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens wird es für die Bausparkassen sowohl auf EU-Ebene wie auch bei der späteren Umsetzung der Basel-II-Richtlinien in nationales Recht insbesondere darauf ankommen, auf praktikable Regelungen und die Vermeidung von Überregulierungen hinzuwirken. Es ist jedoch klar, dass LBS-Bausparer durch die Einführung der neuen Eigenkapitalregeln für ihre Bauspardarlehen schon deshalb nicht mit höheren Zinsen rechnen müssen, da sie sich die niedrigen und über die gesamte Laufzeit unveränderlichen Darlehenszinsen jeweils bereits bei Vertragsabschluss verbindlich sichern.

LBS IM DIALOG

Die Gruppe der Landesbausparkassen als Nummer eins auf dem deutschen Bausparmarkt ist für ihre annähernd 10 Millionen Kunden ebenso Ansprechpartner wie für all jene, die bislang noch keine Bausparer sind, aber in der einen oder anderen Weise an der Schaffung von Wohneigentum Interesse zeigen. Dem Bedarf der Öffentlichkeit an Informationen kommt sie auf der Grundlage ihrer Kompetenz rund ums Bauen, Wohnen und Finanzieren nach. Mit wissenschaftlichen Studien, wohnungspolitischen Fachtagungen sowie aktuellen Daten zum Wohnimmobilienmarkt informiert die LBS auch über Entwicklungen und Zukunftsfragen des Wohnungsbaus.

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



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 etwa 600 Städte, darunter 80 Großstädte, ist hilfreich für eine erste Orientierung auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt.

Bausparkassen-Fachbuch

... ist der Titel des 2004 bereits in 17. Auflage erschienenen Standardwerkes der Landesbausparkassen. Es erklärt auf 700 Seiten nicht nur die Grundzüge des Bausparens, sondern behandelt alle relevanten Rechtsgebiete – angefangen vom Bausparkassengesetz bis hin zu Familien-, Erb- und Wettbewerbsrechtsfragen. Ein umfangreiches Kapitel widmet sich der Finanzierungspraxis in Deutschland mit den maßgeblichen Rechtsgrundlagen. Das in allen Bereichen aktualisierte und den Entwicklungen in Recht und Praxis angepasste Werk berücksichtigt insbesondere die seit 2004 wirksamen Änderungen der Eigenheimzulage sowie der Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmer-Sparzulage. Darüber hinaus wurde das Kapitel über die Sparförderung und Wohnungsbaufinanzierung in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union um die zehn zum 1. Mai 2004 neu aufgenommenen Staaten ergänzt.



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 auch in einem neuen Layout.

LBS-Infodienst Wohnungsmarkt

... ist ein Pressedienst von LBS Research. Er enthält speziell aufbereitete Informationen zum Wohnungsmarkt und zu den politischen Rahmenbedingungen, aber auch Beiträge zur Rolle der Immobilie und des Bausparens für die Vermögensbildung. Verwertet werden in diesem Infodienst außerdem die wichtigsten Ergebnisse des LBS-Immobilienbarometers. Dabei handelt es sich um ein Prognoseinstrument, das regelmäßig 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 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.



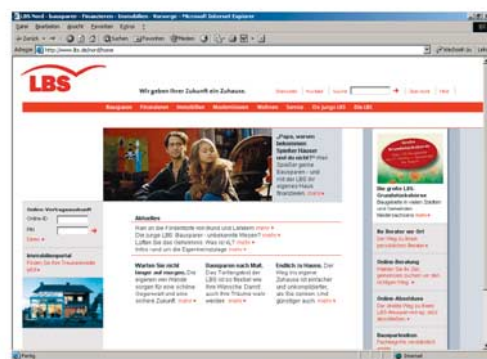


DAS HAUS

... 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“ in einem neu gestalteten Auftritt 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 Finanzierung, das Eigentum als Altersvorsorge, die Immobiliensuche, um kostengünstiges Bauen oder moderne Bau- und Wohnformen handelt. 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.



DIE LBS - GRUPPE

1. DIE LANDESBBAUSPARKASSEN

LBS Berlin – Hannover	29
LBS Bremen	29
LBS Frankfurt/Erfurt	30
LBS Hamburg	30
LBS Kiel	31
LBS Mainz	31
LBS München	32
LBS Münster	32
LBS Potsdam	33
LBS Saarbrücken	33
LBS Stuttgart/Karlsruhe	34
LBS-Immobilien-gesellschaften	35

Die Daten beziehen sich auf den Stand Mai 2005.

LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover

Kattenbrookstrift 33
30539 Hannover
Postfach 2 63
30002 Hannover
Telefon 05 11/9 26-0
Fax 05 11/9 26-69 00

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 79-31 29

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 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-schleswigholstein.de

Gründungsjahr und Rechtsform

1929
seit 2003 Aktiengesellschaft

Anteilseigner

Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein

Vorstand

Dieter Heymann, Vorsitzender
Sönke Koch

Geschäftsgebiet

Schleswig-Holstein

LBS Landesbausparkasse 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
seit 2005 Anstalt des öffentlichen Rechts

Gewährträger

Sparkassen- und Giroverband Rheinland-Pfalz
Sparkassenverband Baden-Württemberg

Vorstand

Max Aigner, Vorsitzender
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

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 69-03 20

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 Miehe

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
Dirk Hoffmann, stv. Geschäftsleiter

Geschäftsgebiet
Saarland

LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg

Jägerstraße 36
70174 Stuttgart
Postfach 10 60 28
70049 Stuttgart
Telefon 07 11/1 83-34 56
Fax 07 11/1 83-20 50

Siegfried-Kühn-Straße 4
76135 Karlsruhe
Postfach 14 60
76003 Karlsruhe
Telefon 07 21/8 22-34 56
Fax 07 21/8 22-36 05

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

Gründungsjahr und Rechtsform

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

Gewährträger

Sparkassenverband Baden-Württemberg
Landesbank Baden-Württemberg

Vorstand

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

Geschäftsgebiet

Baden-Württemberg

Immobilien Gesellschaften 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-immnord.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
Neue Mainzer Str. 52-58, 60311 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 22-37 07, Fax 07 21/8 22-37 25
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-rlp.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. Karl-Peter Schackmann-Fallis,
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 38).

Die Mitgliederversammlung der LBS-Gruppe ist die
Bausparkassenkonferenz. Sie setzt sich zusammen aus
den für die LBS zuständigen Dezernenten der Landes-
banken sowie den Vorständen und Geschäftsleitern der
Landesbausparkassen.

Vorsitzender:
Manfred Breuer, Hannover

Stellvertretender Vorsitzender:
Dr. Christian Badde, Münster

Als ständigen Ausschuss hat die Bausparkassenkonfe-
renz die **Bausparkassenkommission** eingesetzt, in der
jede LBS einen ordentlichen Sitz und eine Stimme hat
(Seite 39). Die Bausparkassenkommission befasst sich
mit Grundsatzfragen des Bauspargeschäfts, bereitet die
Beschlussfassung durch die Bausparkassenkonferenz vor
und ist für die Auftragsvergabe, Koordination sowie Kon-
trolle der LBS-Gemeinschaftsarbeit zuständig. An ihren
Sitzungen nehmen auch die Vorsitzenden der ständigen
Arbeitskreise der Landesbausparkassen (Seite 39) 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) ausgehen-
den 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

Maximilian Aigner
Vorsitzender des Vorstandes
LBS Landesbausparkasse Rheinland-Pfalz

Edmund Brenner
Vorsitzender des Vorstandes
Sparkasse Tauberfranken

Heinz Danner
Vorsitzender des Vorstandes
Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau

Dr. Johannes Evers
Mitglied des Vorstandes
Landesbank Berlin
Girozentrale

Klaus-Dieter Gröb
Mitglied des Vorstandes
Landesbank Hessen-Thüringen
Girozentrale

Theo Harnischmacher
Mitglied des Vorstandes
Bayerische Landesbank
Girozentrale

Dr. Klaus Köhler
Vorsitzender des Vorstandes
Kreissparkasse Quedlinburg

Axel Lohöfener
Vorsitzender des Vorstandes
Sparkasse Celle

Heinz Panter
Vorsitzender des Vorstandes
LBS Baden-Württemberg

Wolfgang Pötschke
Vorsitzender des Vorstandes
Sparkasse zu Lübeck

Carl Gottfried Rischke
Vorsitzender des Vorstandes
LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG

Dr. Karl-Peter Schackmann-Fallis
Geschäftsführendes
Vorstandsmitglied
Deutscher Sparkassen- und Giroverband

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

Carl Gottfried Rischke
Potsdam

Werner Spies
Frankfurt/M.

Dr. Franz Wirnhier
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. Franz Wirnhier
München

Organisation:
Dieter Heymann
Kiel

Rechnungswesen und Controlling:
Joachim Peters
Stuttgart

Kollektiv:
Dr. Friedrich Miehe
Potsdam

Kredit:
Gerhard Göllner
Mainz

Recht und Steuern:
Rainer Schäfer
Münster

STATISTISCHE ÜBERSICHTEN

1. Entwicklung im Jahr 2004	42
2. Vertragsbestand am 31. Dezember 2004	42
3. Gliederung des Neugeschäfts im Jahr 2004 nach Ländern	43
4. Neuabschlüsse, Kündigungen und Zuteilungen	44
5. Vertragsbestand	44
6. Geldeingang und Zinsgutschriften	45
7. Neuzusagen und Auszahlungen	45
8. Größenklassengliederung	46
9. Anteile der Berufsgruppen	46
10. Anteile der Altersgruppen	47
11. Beschäftigte im Innendienst	47
12. Bilanzen am 31. Dezember 2004	48
13. Gewinn- und Verlustrechnungen für 2004	49
14. Bilanzstatistik	50
15. Wohnungsbaugenehmigungen	52
16. Wohnungsbaufertigstellungen	53
17. Baupreise und Mieten	54
18. Wohnungsbaukreditbestände nach Kapitalsammelstellen	55
19. Kapitalneuzusagen für den Wohnungsbau	56
20. Kapitalauszahlungen für den Wohnungsbau	56

1. Entwicklung im Jahr 2004

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	220.114	4.192.380	1.122.625	138.367	24.342	489.680	1.322.589	661.999	690.736	19.687
Bremen	16.701	296.248	96.041	10.832	1.580	55.053	111.425	70.250	39.157	59
Frankfurt/Erfurt	121.873	2.443.630	708.495	78.856	13.766	332.751	663.475	542.435	142.643	1.989
Hamburg	24.811	602.954	131.526	15.552	1.787	50.155	150.913	94.089	56.310	1.088
Kiel	42.956	871.016	226.008	24.690	3.499	124.128	315.183	208.884	102.385	3.362
Mainz	69.394	1.664.224	547.721	55.573	8.060	256.668	376.114	351.065	124.691	16
München	252.381	5.993.870	1.547.136	168.366	32.060	867.962	1.506.563	1.133.607	413.600	0
Münster	448.080	8.995.233	1.740.879	187.858	33.561	902.636	1.883.995	1.311.107	581.855	978
Potsdam	208.804	3.305.288	979.249	107.020	31.301	215.486	703.008	616.228	77.425	2.936
Saarbrücken	16.937	327.441	94.543	10.838	1.780	49.866	140.178	70.329	33.226	41.607
Stuttg./Karlsruhe	236.899	5.949.195	1.491.404	155.555	24.826	958.657	1.526.952	1.097.967	514.356	6.610
Gesamt	1.658.950	34.641.479	8.685.627	953.507	176.562	4.303.042	8.700.395	6.157.960	2.776.384	78.332

*einschließlich der Erhöhungen **Gutschriften auf Bausparkonten
***zugeteilte Bausparsummen, zugesagte Vor- und Zwischenfinanzierungskredite sowie sonstige Baudarlehen

2. Vertragsbestand am 31. Dezember 2004

Sitz der Bausparkasse	Nicht zugeteilt		Zugeteilt		Insgesamt		Wohnbevölkerung*	Bausparsumme je Einwohner
	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €	Verträge	Bausparsumme in 1.000 €		
Berlin-Hannover	1.328.555	24.733.508	376.789	6.475.710	1.705.344	31.209.218	11.382	2.742
Bremen	102.238	1.977.632	33.619	578.793	135.857	2.556.425	663	3.855
Frankfurt/Erfurt	695.979	14.409.035	177.925	3.594.500	873.904	18.003.535	8.463	2.127
Hamburg	158.484	3.516.763	30.848	687.959	189.332	4.204.722	1.734	2.425
Kiel	290.395	6.082.248	73.310	1.327.724	363.705	7.409.972	2.823	2.625
Mainz	427.227	10.091.151	156.972	3.047.011	584.199	13.138.162	4.059	3.237
München	1.630.485	34.959.339	407.953	9.069.351	2.038.438	44.028.690	12.423	3.544
Münster	2.064.322	45.828.133	511.675	9.699.981	2.575.997	55.528.114	18.080	3.071
Potsdam	1.095.498	17.903.255	140.130	2.382.498	1.235.628	20.285.753	11.151	1.819
Saarbrücken	101.441	1.958.692	31.101	574.016	132.542	2.532.708	1.061	2.386
Stuttg./Karlsruhe	1.431.879	32.663.364	429.359	9.984.277	1.861.238	42.647.641	10.693	3.989
Gesamt	9.326.503	194.123.120	2.369.681	47.421.820	11.696.184	241.544.940	82.532	2.927

*Stand 01.01. des Berichtsjahres

3. Gliederung des Neugeschäftes im Jahr 2004 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-Württemberg	228.590	5.949.195	556	1.491.404	139	27.903	3	1.618.933	151	1.861.238	42.647.641	3.989
Bayern	252.381	5.993.870	482	1.547.136	125	40.814	3	1.547.207	125	2.038.438	44.028.689	3.544
Berlin	24.032	429.071	127	101.922	30	2.036	1	117.593	35	141.832	2.602.768	768
Brandenburg	43.203	701.518	272	214.825	83	5.722	2	177.372	69	273.432	4.745.955	1.843
Bremen	15.856	296.248	447	96.041	145	1.880	3	109.466	165	135.857	2.556.425	3.855
Hamburg	24.811	602.954	348	131.526	76	1.952	1	151.487	87	189.332	4.204.722	2.425
Hessen	83.195	1.844.481	303	515.718	85	8.689	1	539.404	89	648.739	13.878.228	2.279
Mecklenburg-Vorp.	26.580	449.318	259	123.440	71	3.418	2	94.090	54	154.507	2.824.100	1.630
Niedersachsen	192.483	3.732.495	467	1.011.271	127	22.186	3	1.235.849	155	1.550.323	28.247.885	3.534
Nordrhein-Westfalen	382.236	8.995.233	498	1.740.879	96	40.410	2	1.893.940	105	2.575.997	55.528.114	3.071
Rheinland-Pfalz	67.877	1.664.224	410	547.721	135	13.325	3	475.771	117	584.199	13.138.162	3.237
Saarland	16.937	327.441	308	94.543	89	1.671	2	145.162	137	132.542	2.532.708	2.386
Sachsen	96.240	1.495.060	346	441.624	102	15.336	4	285.048	66	548.131	8.652.757	2.002
Sachsen-Anhalt	43.663	685.132	272	206.663	82	6.849	3	156.142	62	264.906	4.297.661	1.703
Schleswig-Holstein	42.956	871.016	309	226.008	80	3.324	1	314.631	111	363.705	7.409.972	2.625
Thüringen	35.509	604.223	255	194.906	82	5.173	2	150.581	63	233.006	4.249.153	1.790
Bundesgebiet	1.576.549	34.641.479	420	8.685.627	105	200.688	2	9.012.676	109	11.696.184	241.544.940	2.927

*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. €
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
2004	1.658.950	33.192,2	1.449,3	34.641,5	681.153	11.413,8	580.896	10.157,3

*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 €
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
2004	9.326.503	194.123,1	20.814	2.369.681	47.421,8	20.012	11.696.184	241.544,9	20.652

6. Geldeingang und Zinsgutschriften

Jahr	Geldeingang						zusammen Mill. €	Zinsen* Mill. €
	Sparzahlungen		Wohnungsbauprämien*		Zins- und Tilgungsbeträge			
	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**		
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
2004	8.685,6	66,0	176,6	1,3	4.303,0	32,7	13.165,2	953,5

*Gutschriften auf Bausparkonten **bezogen auf den gesamten Geldeingang

7. Neuzusagen und Auszahlungen

Jahr	Neuzusagen* Mill. €	Auszahlungen						zusammen Mill. €
		Bausparguthaben und Baudarlehen aus Zuteilungen		Vor- und Zwischenfinanzierungs- kredite		Sonstige Baudarlehen		
		Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	Mill. €	v. H.**	
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
2004	8.700,4	6.158,0	68,3	2.776,4	30,8	78,3	0,9	9.012,7

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

8. Größenklassengliederung der Neuabschlüsse im Jahr 2004

Größenklasse				Verträge		Bausparsumme	
				Anzahl	v. H.	in 1.000 €	v. H.
	bis	10.000 €	680.409	41,0	5.846.595	16,9	
über	10.000	bis	25.000 €	618.580	37,3	10.888.887	31,4
über	25.000	bis	50.000 €	175.616	10,6	6.933.707	20,0
über	50.000	bis	150.000 €	94.467	5,7	7.762.025	22,4
über	150.000	bis	250.000 €	5.889	0,4	1.105.083	3,2
über	250.000	bis	500.000 €	1.371	0,1	447.598	1,3
über	500.000 €			217	0,0	208.298	0,6
Erhöhungen				82.401	5,0	1.449.286	4,2
zusammen				1.658.950	100,0	34.641.479	100,0

9. Anteile der Berufsgruppen an den Neuabschlüssen* im Jahr 2004

Berufsgruppe	Verträge		Bausparsumme	
	Anzahl	v. H.	in 1.000 €	v. H.
Arbeiter (einschl. nicht selbständiger Handwerker)	350.133	21,1	7.579.806	21,9
Angestellte	657.655	39,6	14.685.924	42,4
Beamte	46.647	2,8	1.145.590	3,3
Rentner, Pensionäre und Privatrentiers	191.780	11,6	3.003.295	8,7
Selbständige in Handel, Handwerk und Industrie	25.820	1,6	1.062.161	3,1
Land- und Forstwirte	2.563	0,2	72.370	0,2
Freie Berufe	10.257	0,6	479.005	1,4
Personen in Ausbildung/ohne Beruf und Hausfrauen	372.869	22,5	6.240.583	18,0
Juristische Personen und Handelsfirmen ohne juristische Persönlichkeit	1.226	0,1	372.745	1,1
zusammen	1.658.950	100,0	34.641.479	100,0

*einschließlich der Erhöhungen

10. Anteile der Altersgruppen an den Neuabschlüssen* im Jahr 2004

Altersgruppe	Verträge		Bausparsumme	
	Anzahl	v. H.	in 1.000 €	v. H.
bis 17 Jahre	148.635	9,0	1.788.950	5,2
über 17 bis 20 Jahre	93.334	5,6	1.279.131	3,7
über 20 bis 30 Jahre	308.355	18,6	6.619.385	19,1
über 30 bis 40 Jahre	329.958	19,9	9.068.440	26,2
über 40 bis 50 Jahre	308.583	18,6	7.237.594	20,9
über 50 bis 60 Jahre	210.760	12,7	4.128.321	11,9
über 60 bis 65 Jahre	95.562	5,8	1.624.376	4,7
über 65 Jahre	162.537	9,8	2.522.537	7,3
natürliche Personen insgesamt	1.657.724	99,9	34.268.734	98,9
juristische Personen und Handelsfirmen ohne juristische Persönlichkeit	1.226	0,1	372.745	1,1
zusammen	1.658.950	100,0	34.641.479	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			
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	2.362	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
2004	2.012	1.929	159	87	2.258	2.754	1.829	61	83	2.898	5.156	49.040.036	9.511

12.1 Bilanzen am 31. Dezember 2004 Aktiva*

Sitz der Bausparkasse	Baudarlehen			Bar- reserven	Guthaben bei Kredit- instituten	Wertpapiere und Schatz- wechsel	Beteili- gungen	Sach- anlagen	Sonstige Aktiva
	aus Zuteilungen	Vor- und Zwischen- finanzierungs- kredite	Sonstige						
Berlin-Hannover	1.370.235	4.574.096	118.650	1.869	697.372	879.628	456	11.374	76.420
Bremen	166.237	286.253	1.889	0	42.059	119.449	6	147	19.996
Frankfurt/Erfurt	1.028.741	788.600	10.370	3	1.905.266	314.052	0	751	19.058
Hamburg	160.097	366.371	4.711	4	251.271	89.262	14	1.361	3.734
Kiel	403.627	1.130.693	33.612	11	9.195	441.381	308	16.790	9.810
Mainz	790.593	1.103.913	26	0	210.485	678.793	81	19.845	18.044
München	2.359.916	2.380.576	6.995	9	1.155.124	2.606.563	107	79.164	26.531
Münster	2.771.747	2.655.955	3.781	37	1.897.766	867.844	53.661	60.503	123.735
Potsdam	683.510	581.195	67.512	4.945	506.874	2.027.882	1.700	4.146	134.903
Saarbrücken	135.874	210.628	234.140	0	132.664	79.448	138	1.096	958
Stuttgart/Karlsruhe	2.590.750	3.570.143	30.569	141	304.920	2.323.792	66.812	81.829	36.444
Gesamt	12.461.327	17.648.423	512.255	7.019	7.112.996	10.428.094	123.283	277.006	469.633

*vorläufige Zahlen in 1.000 €

12.2 Bilanzen am 31. Dezember 2004 Passiva*

Sitz der Bausparkasse	Bauspar- einlagen	Verbindlich- keiten aus dem Bausparkassen- geschäft	Rechnungs- abgrenzungs- posten	Rück- stellungen	Gezeichnetes Kapital**	Rück- lagen	Sonstige Passiva	Bilanz- gewinn	Bilanz- summe
Bremen	407.340	173.442	3.954	16.459	9.003	23.997	1.405	436	636.036
Frankfurt/Erfurt	2.925.633	797.385	16.438	77.444	0	194.500	51.041	4.400	4.066.841
Hamburg	564.837	236.403	3.329	32.885	7.669	22.797	5.748	3.157	876.825
Kiel	941.964	980.436	6.660	39.747	12.500	55.981	3.889	4.250	2.045.427
Mainz	2.206.315	326.521	23.625	75.350	0	176.934	7.085	5.950	2.821.780
München	6.895.979	725.308	30.300	278.308	25.565	467.400	153.025	39.100	8.614.985
Münster	7.240.740	165.137	58.110	394.003	50.000	225.000	280.039	22.000	8.435.029
Potsdam	3.702.462	79.225	9.978	37.603	34.110	78.003	59.286	12.000	4.012.667
Saarbrücken	397.258	354.840	3.225	2.066	0	32.458	4.049	1.050	794.946
Stuttgart/Karlsruhe	6.380.974	1.548.661	45.391	308.943	60.000	440.195	207.707	13.529	9.005.400
Gesamt	36.386.650	7.822.580	229.399	1.386.473	298.847	1.914.435	882.180	119.472	49.040.036

*vorläufige Zahlen in 1.000 € **einschließlich Nachrangkapital

13.1 Gewinn- und Verlustrechnung für 2004 Aufwendungen*

Sitz der Bausparkasse	Zinsen		Verwaltungsaufwendungen		Abschreibungen und Wertberichtigungen	Alle übrigen Aufwendungen	Jahresüberschuss
	für Bauspar-einlagen	Sonstige	Personelle Aufwendungen	Sach- und allgemeine Aufwendungen			
Berlin-Hannover	134.583	107.287	92.993	52.250	17.569	26.549	13.600
Bremen	10.833	7.557	8.512	5.921	3.626	910	436
Frankfurt/Erfurt	77.673	38.571	59.278	26.757	8.511	5.955	4.400
Hamburg	15.450	11.900	13.642	5.023	652	1.392	3.156
Kiel	24.700	47.060	24.395	13.859	1.626	5.046	4.251
Mainz	55.573	17.923	45.952	20.368	4.150	14.674	11.500
München	173.521	31.266	130.362	47.496	7.983	38.927	39.100
Münster	187.868	29.383	193.537	78.148	11.458	24.024	22.000
Potsdam	107.021	5.192	60.250	37.230	4.235	10.339	12.000
Saarbrücken	10.838	13.153	9.032	4.723	2.086	1.911	1.050
Stuttgart/Karlsruhe	155.553	67.282	161.414	57.723	25.106	23.430	13.529
Gesamt	953.613	376.574	799.367	349.498	87.002	153.157	125.022

*vorläufige Zahlen in 1.000 €

13.2 Gewinn- und Verlustrechnung für 2004 Erträge*

Sitz der Bausparkasse	Zinsen		Gebühren			Alle übrigen Erträge	Jahresfehlbetrag	Gesamt-betrag
	aus Bauspar-darlehen	Sonstige	für Vertrags-abschluss und Vermittlung	für die Darlehens-regelung nach Zuteilung	Sonstige			
Berlin-Hannover	317.551	51.609	33.233	10.801	11.597	20.040	0	444.831
Bremen	24.382	8.454	2.307	1.223	868	561	0	37.795
Frankfurt/Erfurt	93.406	88.904	20.658	6.231	3.660	8.286	0	221.145
Hamburg	26.931	14.189	5.939	1.042	628	2.486	0	51.215
Kiel	83.905	22.385	7.751	2.652	1.660	2.584	0	120.937
Mainz	96.350	21.092	14.345	5.157	8.421	24.775	0	170.140
München	238.457	118.478	45.106	13.736	11.818	41.060	0	468.655
Münster	280.384	111.918	74.007	20.250	15.437	44.422	0	546.418
Potsdam	70.750	97.293	26.328	4.972	4.727	32.197	0	236.267
Saarbrücken	31.347	3.874	2.537	1.040	766	3.229	0	42.793
Stuttgart/Karlsruhe	334.507	66.779	41.266	18.424	10.160	32.901	0	504.037
Gesamt	1.597.970	604.975	273.477	85.528	69.742	212.541	0	2.844.233

*vorläufige Zahlen in 1.000 €

14. Bilanzstatistik*

AKTIVA		31.12.1994	31.12.1995	31.12.1996	31.12.1997
1. Baudarlehen	a) Bauspardarlehen	15.518.549	15.855.266	15.950.484	15.944.756
	b) Vor- und Zwischenfinanzierungskredite	9.636.603	10.358.911	11.376.277	12.554.373
	c) sonstige	355.981	401.006	436.549	445.739
2. Barreserve		4.078	3.453	5.554	9.900
3. Guthaben bei Kreditinstituten		2.798.145	2.936.366	3.246.606	4.079.004
4. Wertpapiere und Schatzwechsel		3.693.764	3.883.746	4.437.646	5.087.548
5. Beteiligungen		66.363	69.807	71.138	71.225
6. Sachanlagen		342.304	359.016	354.867	363.476
7. Sonstige Aktiva		298.812	351.611	412.489	336.083
8. Insgesamt		32.714.598	34.219.183	36.291.610	38.892.105
PASSIVA					
1. Bauspareinlagen		24.164.276	25.046.416	26.647.933	28.002.726
2. Verbindlichkeiten aus dem Bausparkassengeschäft		4.479.176	4.938.165	5.082.449	6.101.210
3. Rechnungsabgrenzungsposten		853.502	898.832	1.082.083	1.096.947
4. Rückstellungen		994.638	1.017.507	1.075.714	1.197.967
5. Gezeichnetes Kapital***		93.931	93.931	93.931	93.931
6. Rücklagen		1.727.198	1.804.955	1.858.658	1.930.978
7. Sonstige Passiva		365.358	381.649	425.386	428.703
8. Bilanzgewinn		36.520	37.727	25.455	39.643
9. Insgesamt		32.714.598	34.219.183	36.291.610	38.892.105

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

31.12.1998	31.12.1999	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004**
15.888.294	14.836.214	14.765.692	14.692.235	14.365.998	13.268.499	12.461.327
13.368.286	14.537.403	15.317.299	16.022.067	16.691.695	17.513.914	17.648.423
437.395	428.301	429.135	430.404	460.906	499.362	512.255
3.716	6.045	7.639	4.405	8.394	6.854	7.019
3.577.888	4.035.461	3.892.814	4.255.951	5.322.818	7.349.635	7.112.996
5.934.921	6.789.696	7.264.799	8.084.139	8.303.808	8.536.837	10.428.094
68.394	69.750	69.874	173.468	112.589	126.572	123.283
349.094	343.035	331.932	283.907	318.830	324.210	277.006
328.344	323.312	224.925	265.719	339.113	401.447	469.633
39.956.333	41.369.218	42.304.110	44.212.295	45.924.151	48.027.330	49.040.036
28.707.375	29.687.206	30.114.925	30.900.953	32.436.190	34.169.566	36.386.650
6.703.982	7.008.033	7.537.931	8.419.103	8.797.471	9.066.515	7.822.580
573.737	574.504	301.355	297.339	283.263	253.795	229.399
1.186.210	1.175.376	1.145.446	1.272.314	1.359.014	1.454.353	1.386.473
93.931	93.932	107.345	108.845	158.845	278.847	298.847
2.050.858	2.120.585	2.186.866	2.295.796	1.930.516	1.874.628	1.914.435
586.573	652.618	791.966	827.832	867.574	836.041	882.180
53.667	56.964	118.276	90.113	91.278	93.585	119.472
39.956.333	41.369.218	42.304.110	44.212.295	45.924.151	48.027.330	49.040.036

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.
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	282.301	-18,2	161.916	-15,8	87.899	-22,8
2001	240.942	-14,7	140.652	-13,1	73.038	-16,9
2002	232.014	-3,7	143.826	2,3	63.204	-13,5
2003	252.255	8,7	160.045	11,3	63.587	0,6
2004**	229.426	-9,0	138.601	-13,4	63.396	-0,3

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	44.568	5,9	32.648	16,1	6.250	-13,4
2004**	38.697	-13,2	28.256	-13,5	5.061	-19,0

Quelle: Statistisches Bundesamt *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.
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	240.583	-10,2	141.296	-6,2	71.026	-18,4
2003	226.267	-6,0	136.720	-3,2	63.438	-10,7
2004**	238.295	5,3	147.813	8,1	64.264	1,3

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	49.007	-15,9	31.578	-8,9	8.702	-30,9
2003	41.836	-14,6	28.442	-9,9	6.916	-20,5
2004**	39.724	-5,0	29.400	3,4	5.123	-25,9

Quelle: Statistisches Bundesamt *ohne Wohnheime **vorläufige Werte

17. Baupreise und Mieten

Jahr	Baupreise Wohnungsbau		Lebenshaltungskosten		Mieten	
	Index (2000 = 100)	gg. Vorjahr in v. H.	Index (2000 = 100)	gg. Vorjahr in v. H.	Index (2000 = 100)	gg. Vorjahr in v. H.
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
2004*	101,2	1,3	106,2	1,6	104,8	1,0

* vorläufig
Quelle: Deutsche Bundesbank, Statistisches Bundesamt

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
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
2004****	1.152,70	297,31	62,53	243,89	177,16	145,23	54,30	66,72	105,56

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

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
2004****	100,0	25,8	5,4	21,2	15,4	12,6	4,7	5,8	9,2

Quelle: Deutsche Bundesbank

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

**Lebensversicherungen und Pensionskassen

***ab Juni 1990 einschließlich 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 in v. H.	Mill. €	gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	gegen Vorjahr in v. H.
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
2004	8.700,4	-14,4	24.452,9	-17,1	31.208,0	-18,8	8.640,4	-18,4	10.882,0	-26,0

Quelle: Meldungen der Institutgruppen *seit 1991 einschließlich neue Bundesländer **seit 1995 einschließlich neue Bundesländer

20. Kapitalauszahlungen für den Wohnungsbau

Jahr	Landesbausparkassen*		Private Bausparkassen*		Spar-kassen**		Öffentlich-rechtliche Kreditanstalten*		Private Hypothekenbanken*	
	Mill. €	gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	gegen Vorjahr in v. H.	Mill. €	gegen Vorjahr in v. H.
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
2004	9.012,7	-8,2	24.211,7	-9,6	31.931,0	-10,1	9.414,6	-7,1	10.861,0	-30,9

Quelle: Meldungen der Institutgruppen *seit 1991 einschließlich neue Bundesländer **seit 1995 einschließlich neue Bundesländer