

**$\frac{1}{2}$ Jahrhundert
Kollektiventwicklung
in Bausparkassen**

**Tagung der Bausparmathematischen Fachgruppe in der DAV
anlässlich der DAV/DGVFM Jahrestagung 2025 in Bonn**

**Walter Weiler
29. April 2025**

Das Bauspargeschäft in Deutschland seit 1975

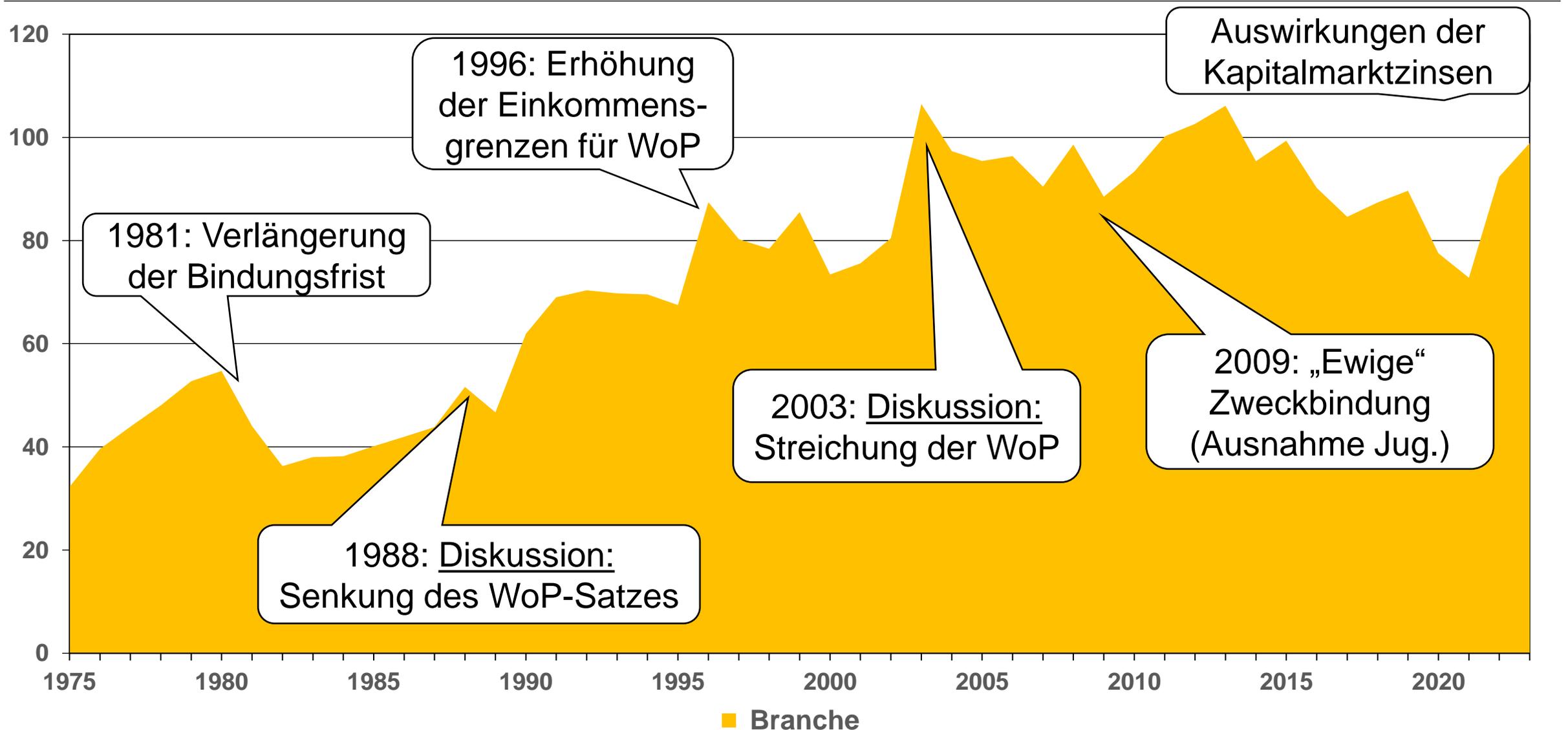
Zielsetzung: Identifikation von Trends zur Erlangung eines vertieften Verständnisses für die kollektivrelevanten Mechanismen des Geschäftsmodells der Bausparkassen.

Die nachfolgenden Charts beleuchten die Entwicklung

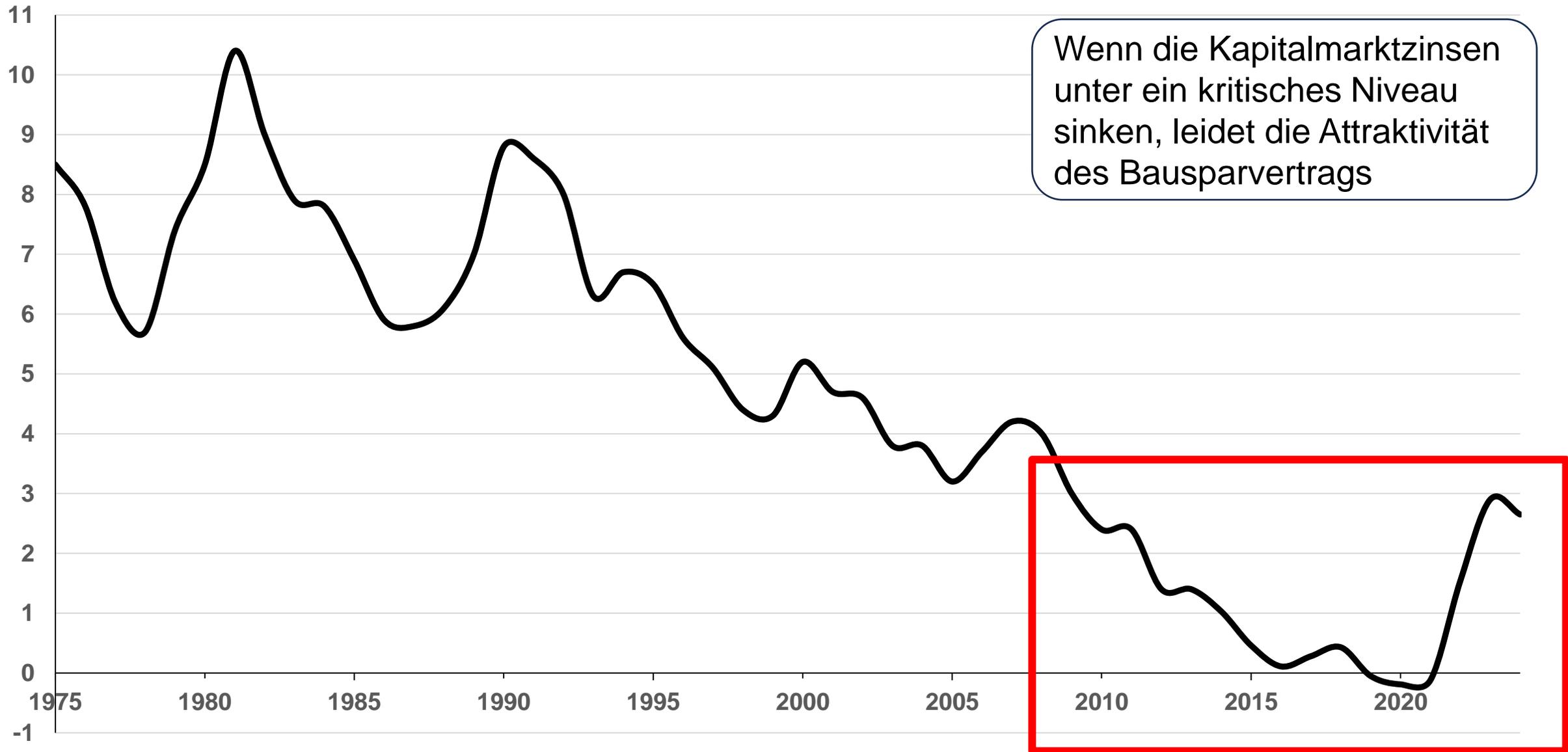
- der wichtigsten Aspekte der Bestandsbewegung,
- einiger bauspartechnischer Kennzahlen,
- verschiedener Positionen der Bilanz incl.
- des Fonds zur bauspartechnischen Abwicklung (FbtA)

Abk.: **LBS** (alle Landesbausparkassen), **BSH** (Bausparkasse Schwäbisch Hall), **Wüstenrot** (Bausparkasse), **BHW** (Bausparkasse), **PrivR** (restliche private Bausparkassen, derzeit 5)

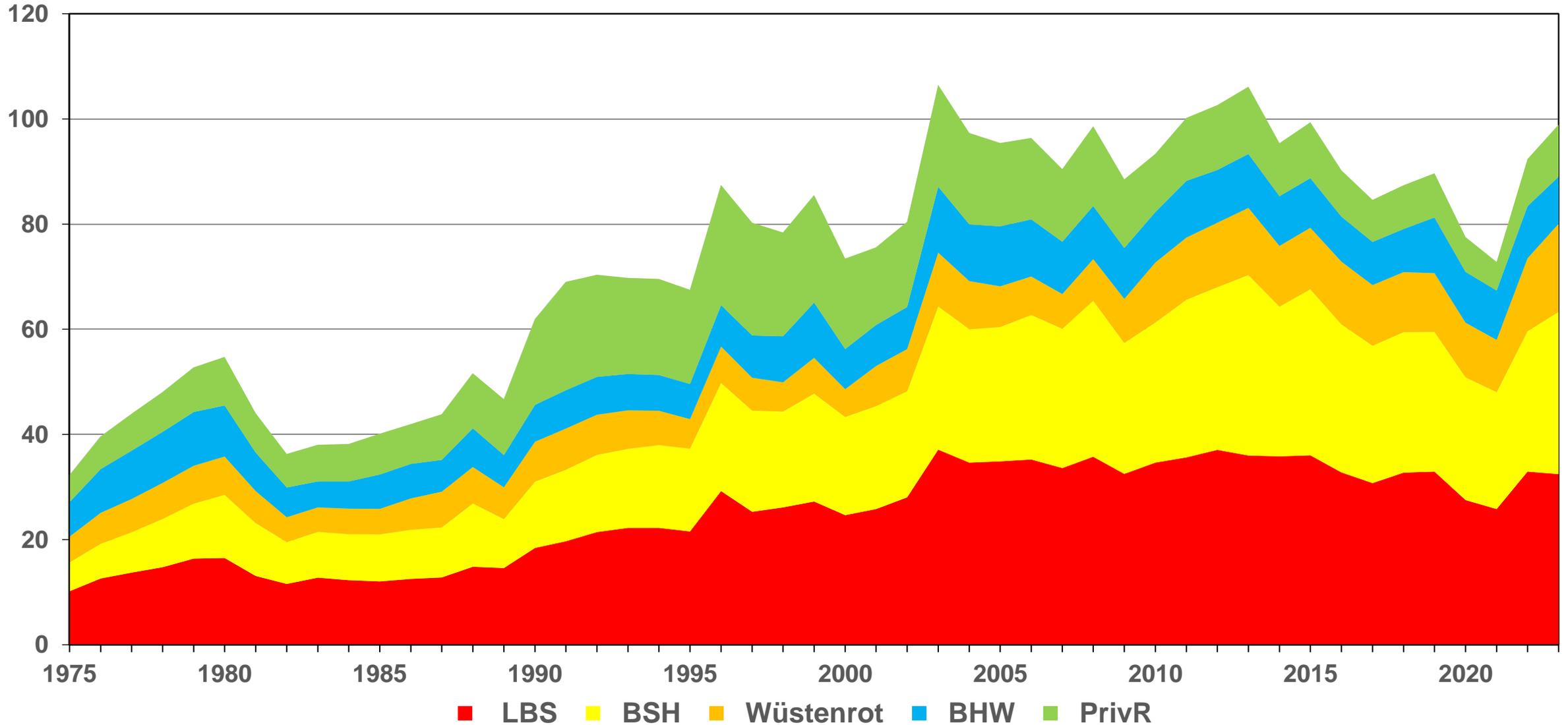
Eingelöstes Neugeschäft (Bausparsummen in Mrd. €)



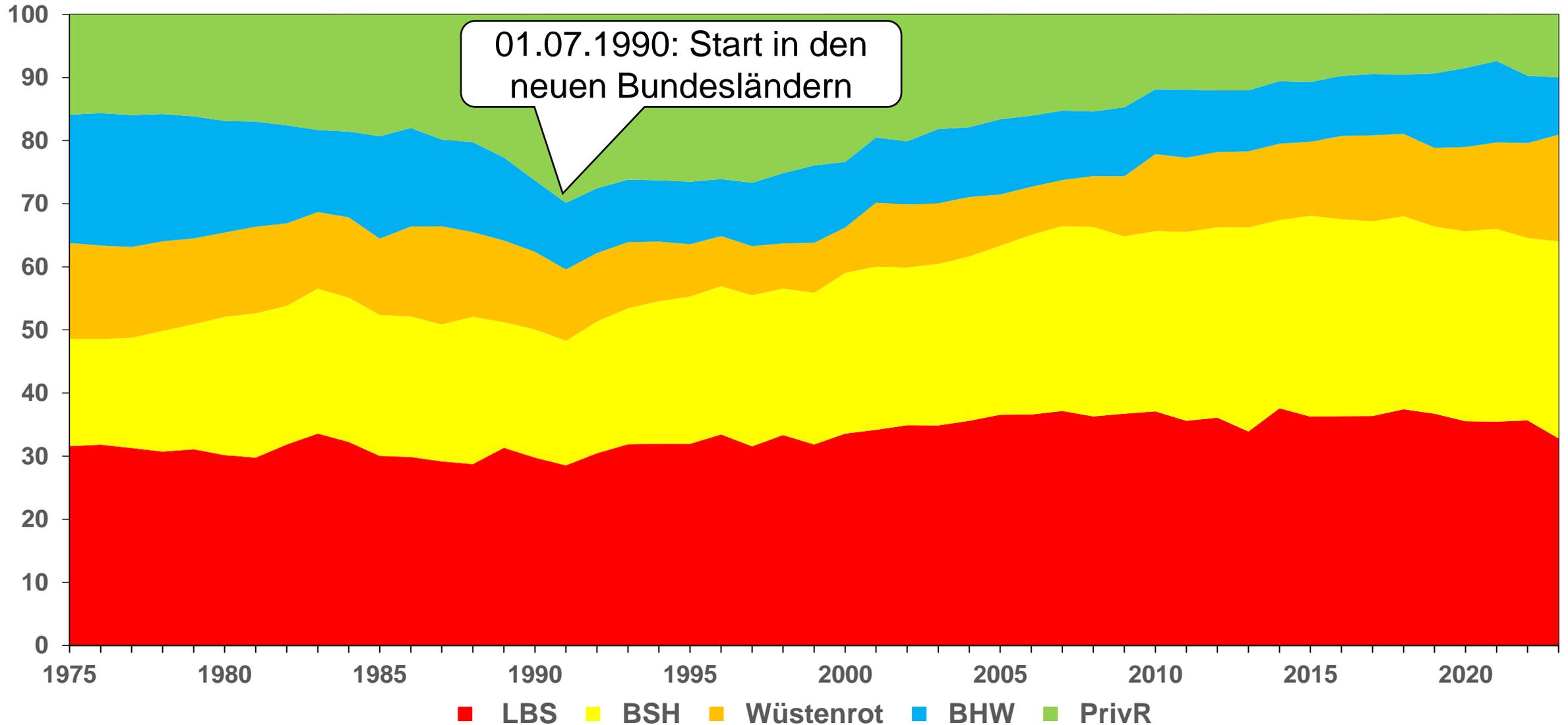
Entwicklung der Umlaufrendite in % (Jahresdurchschnittswerte)



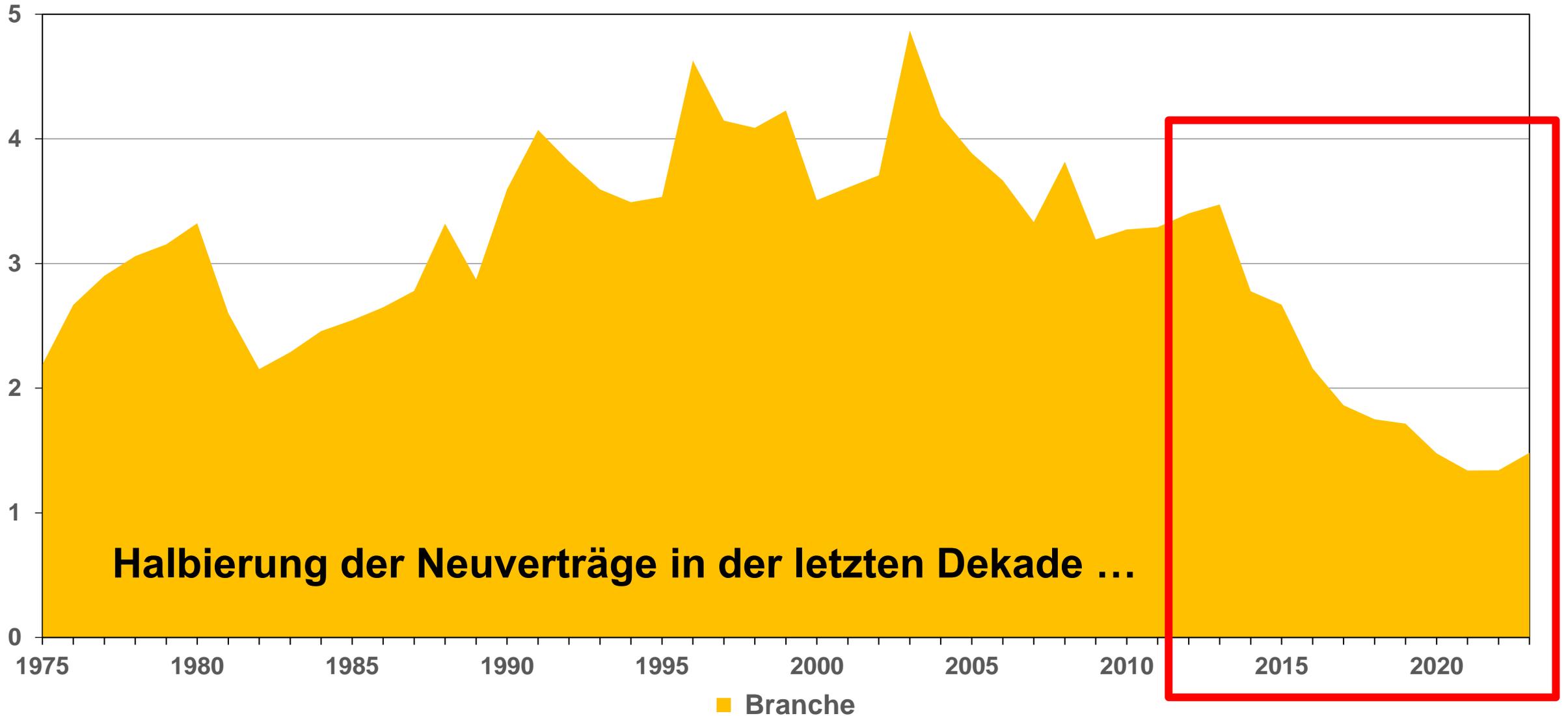
Eingelöstes Neugeschäft (Bausparsummen in Mrd. €) – differenziert nach Bausparkassen



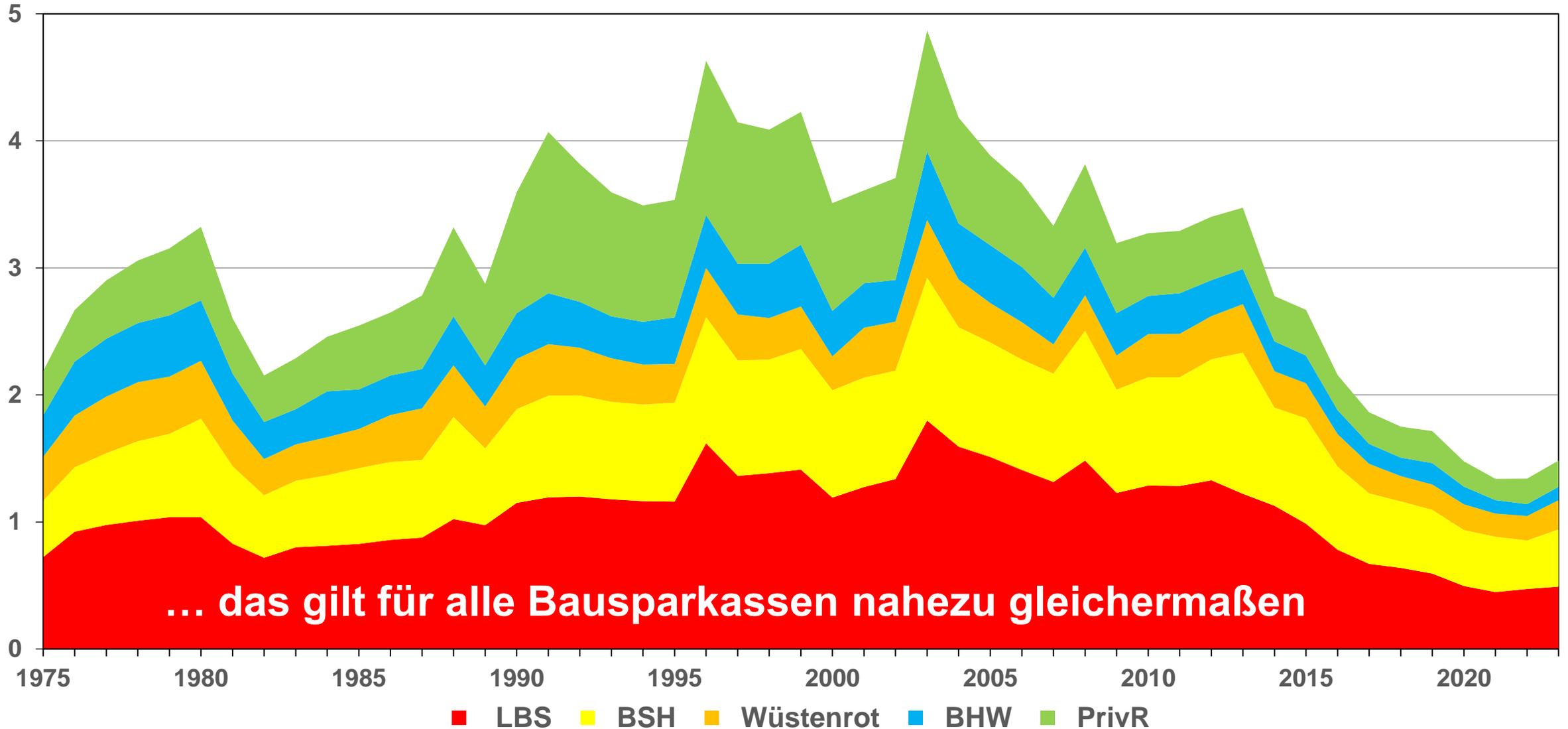
Eingelöstes Neugeschäft (nach Bausparsummen) – Marktanteile der Bausparkassen in %



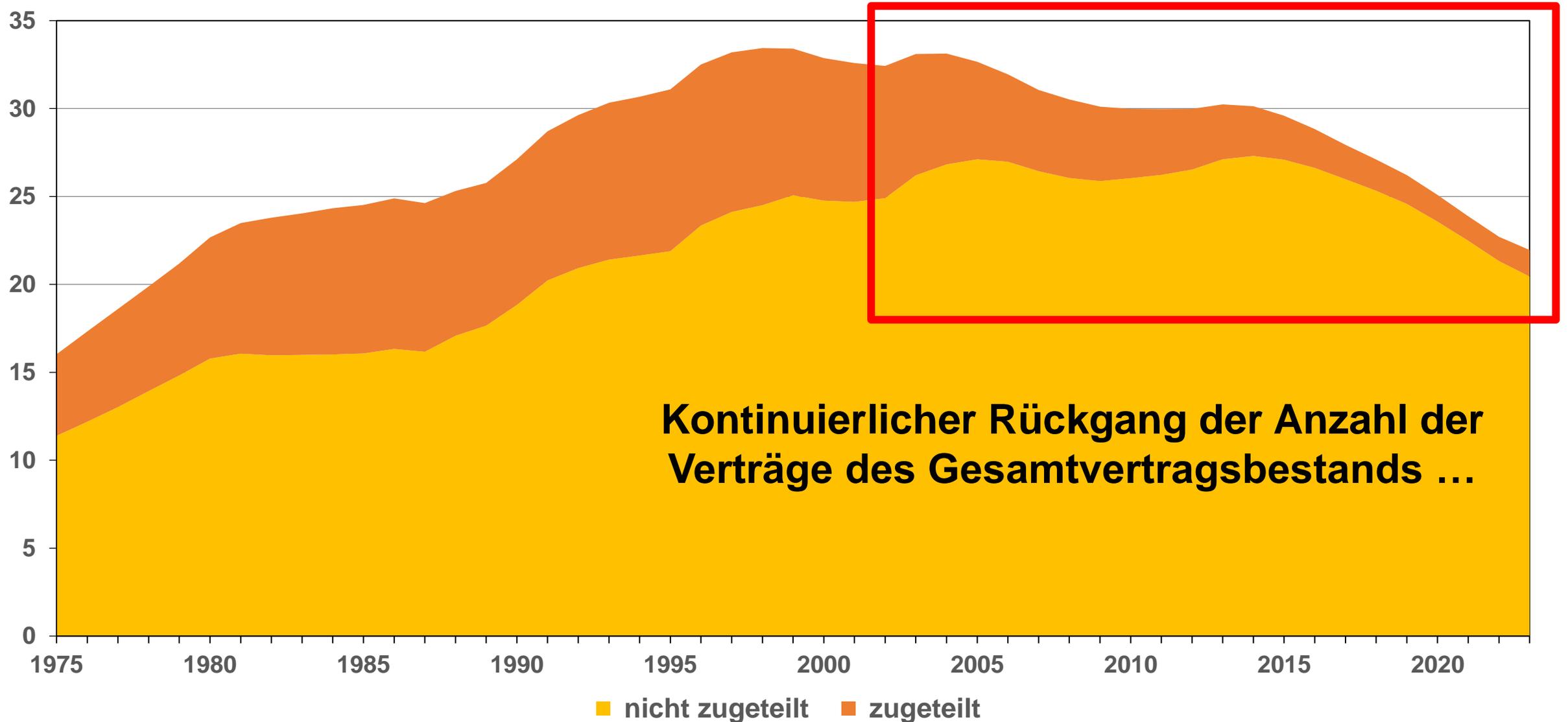
Eingelöstes Neugeschäft (Anzahl in Mio.)



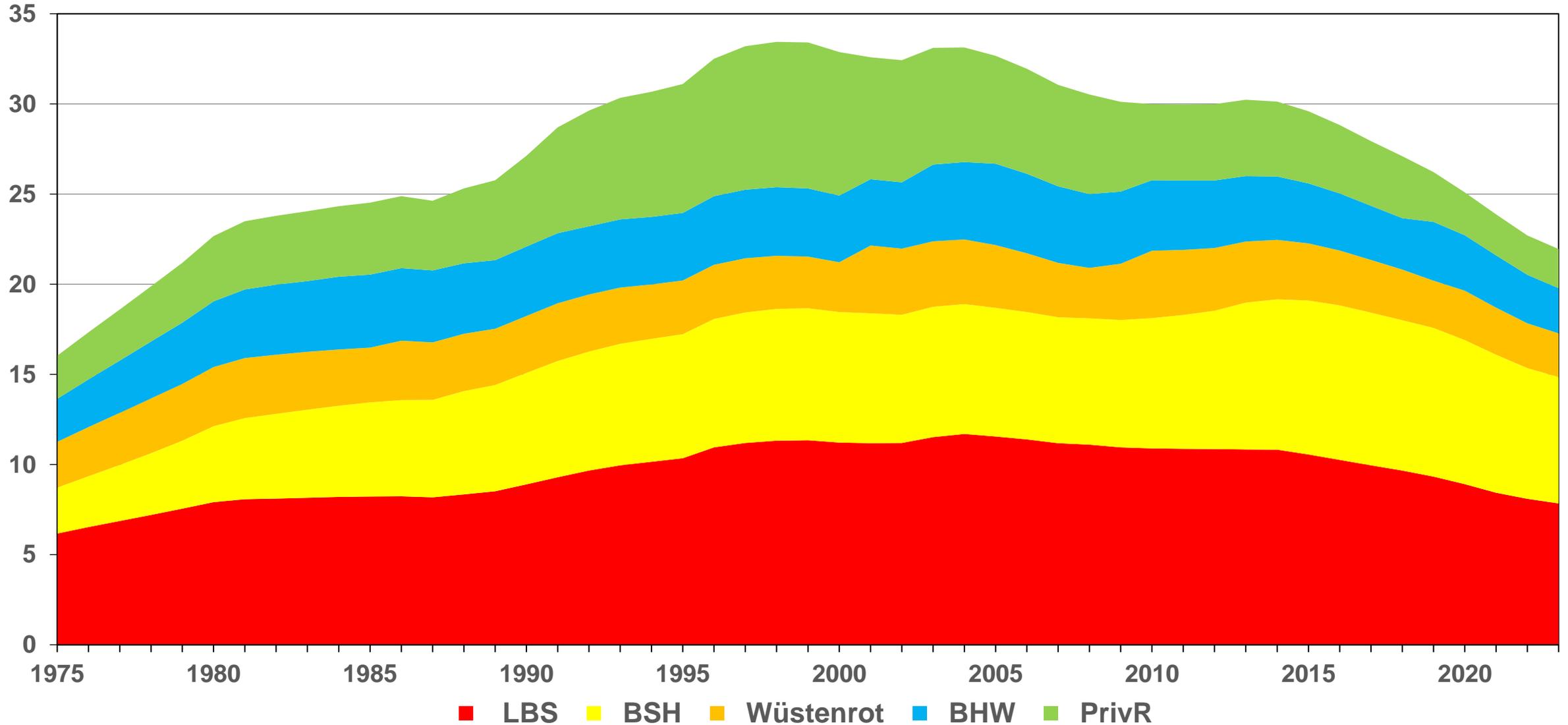
Eingelöstes Neugeschäft (Anzahl in Mio.) – differenziert nach Bausparkassen



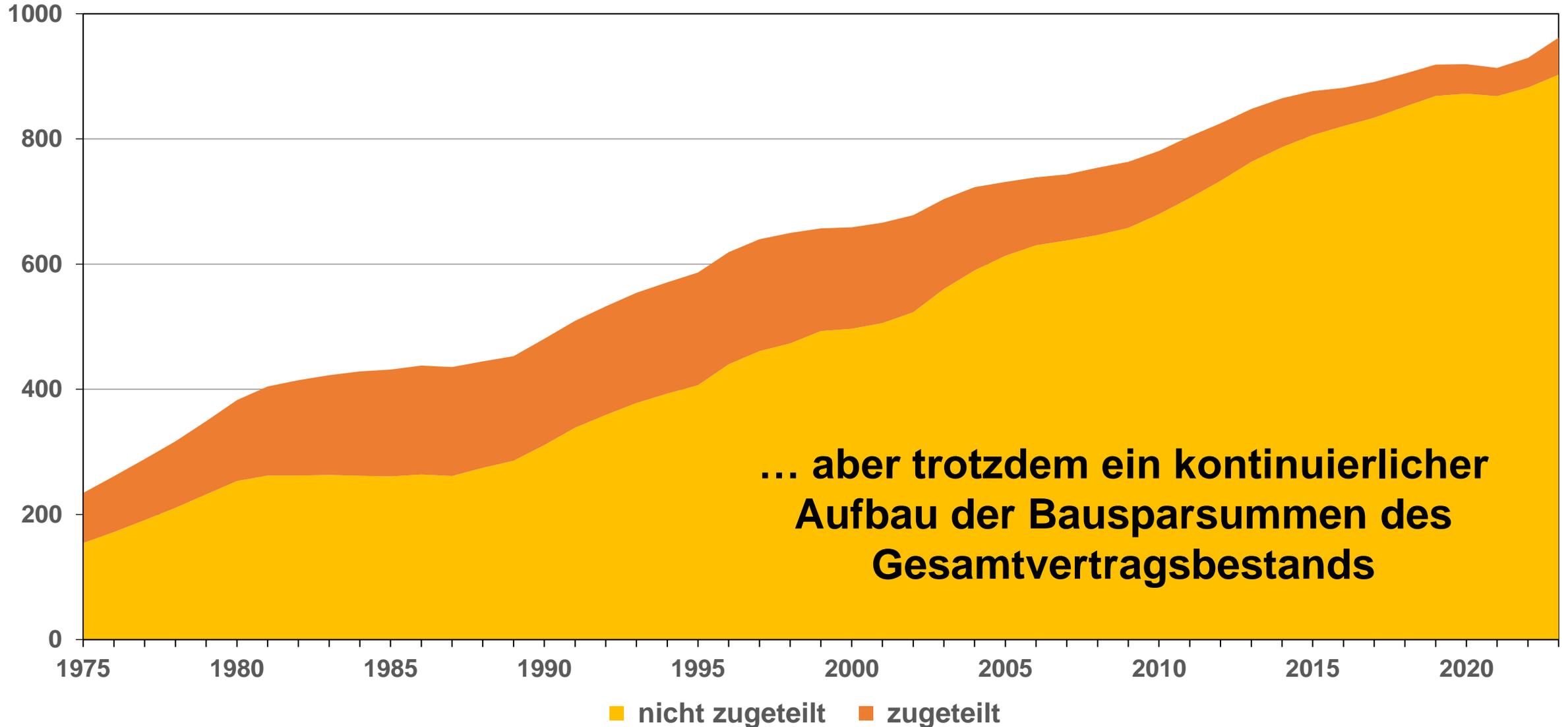
Vertragsbestand nicht zugeteilt und zugeteilt (Anzahl in Mio.) – Branche



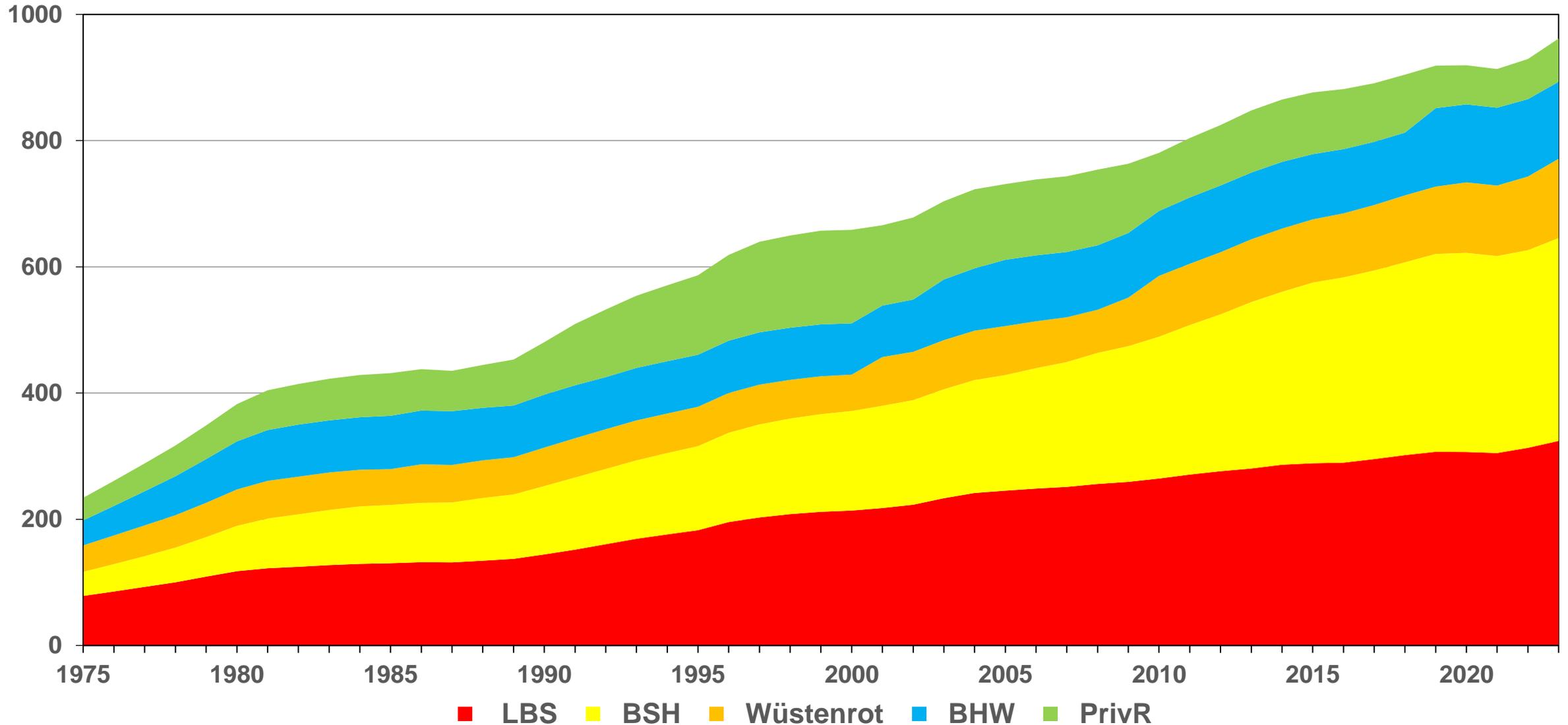
Gesamtvertragsbestand (Anzahl in Mio.) – differenziert nach Bausparkassen



Vertragsbestand nicht zugeteilt und zugeteilt (Bausparsummen in Mrd. €) – Branche



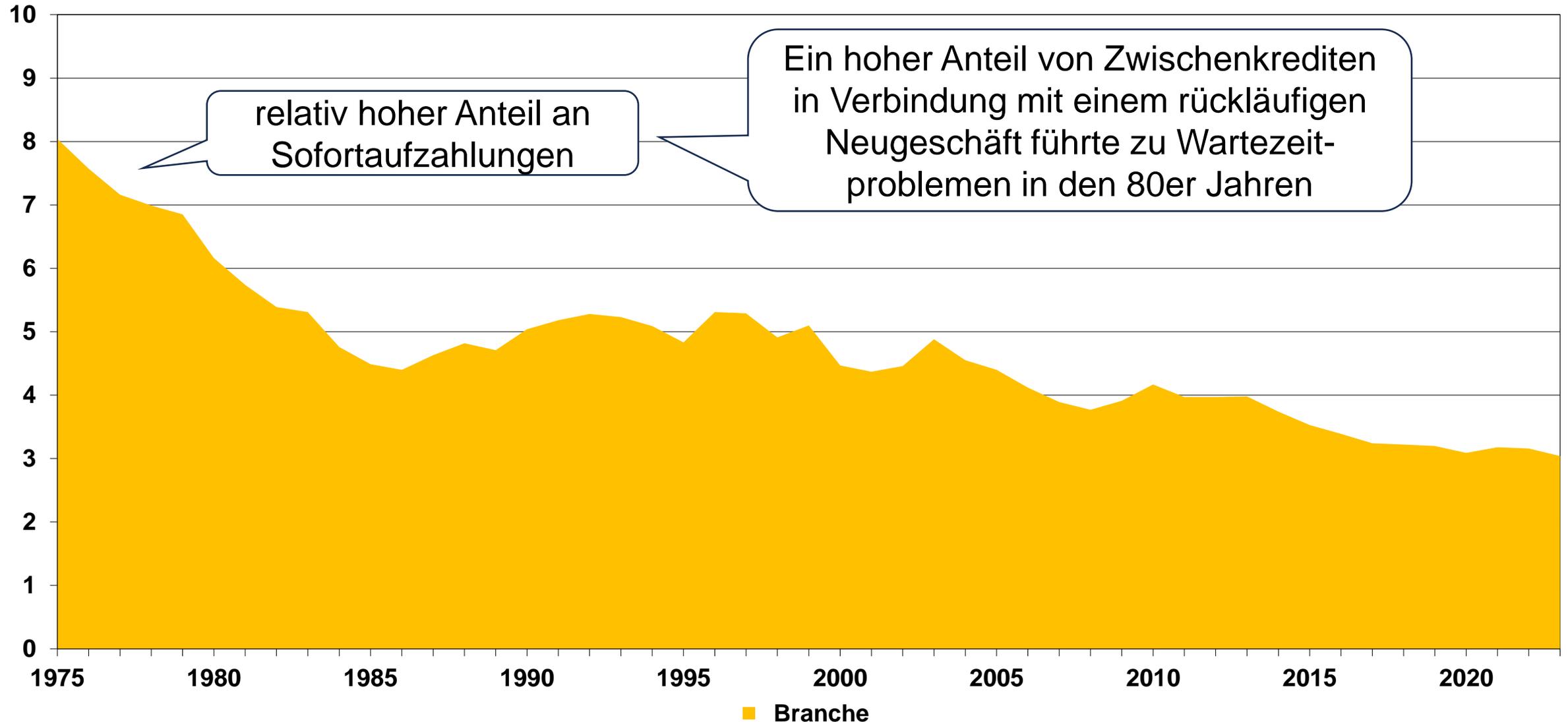
Gesamtvertragsbestand (Bausparsummen in Mrd. €) – differenziert nach Bausparkassen



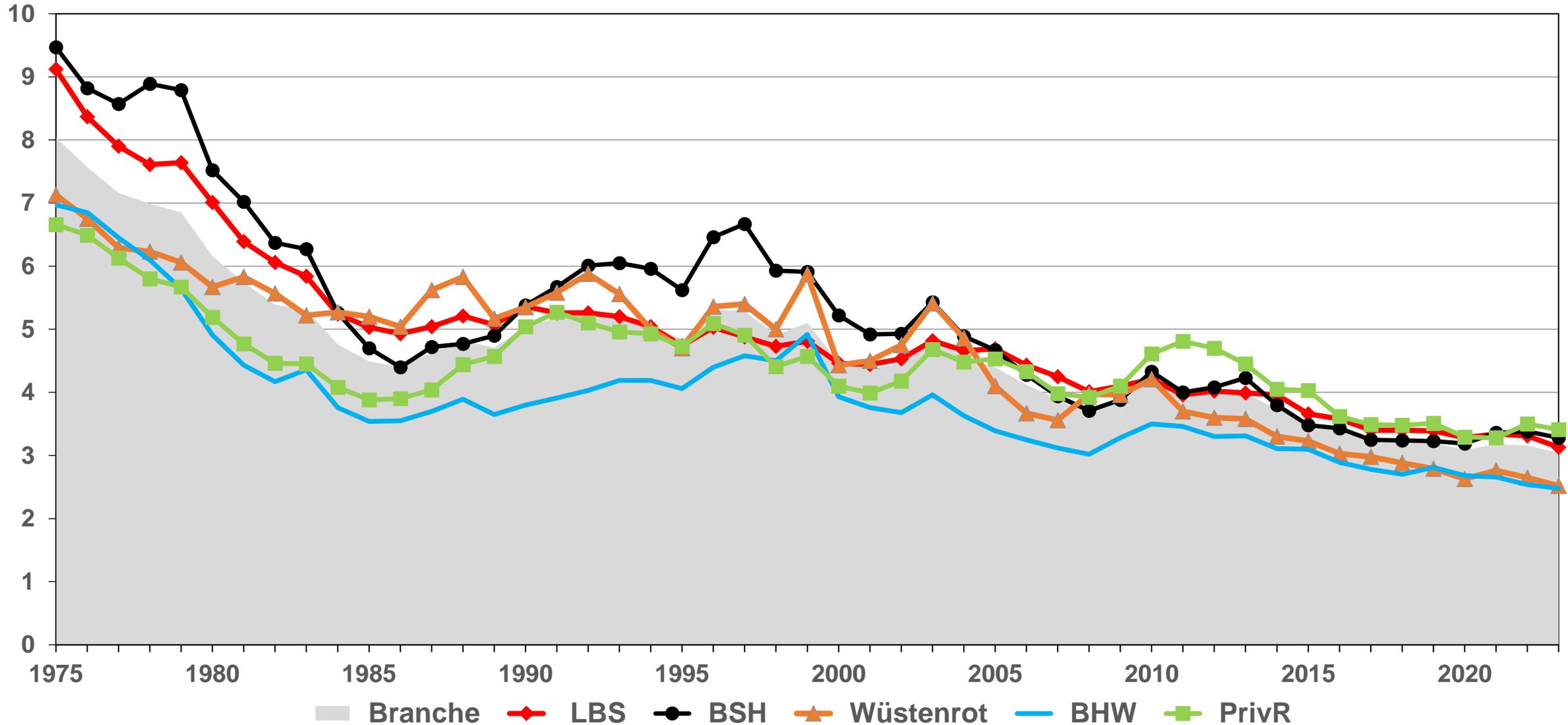
Neugeschäft und Vertragsbestand

- Neugeschäftsentwicklung der Vergangenheit stark bestimmt durch Diskussionen und Veränderungen bei der Bausparförderung
- Neugeschäft erscheint in den letzten Jahren verstärkt abhängig von der Entwicklung des Kapitalmarktzinses zu sein
- Rückgang bei der Anzahl der neu abgeschlossenen Bausparverträge und beim Gesamtvertragsbestand
- Stetige Zunahme des Gesamtvertragsbestands und damit
- Erhöhung der durchschnittlichen Bausparsumme bei Neugeschäft (von 1975: 14,7 T€ auf 2023: 66,7 T€) und Bestand (von 1975: 14,6 T€ auf 2023: 43,8 T€)

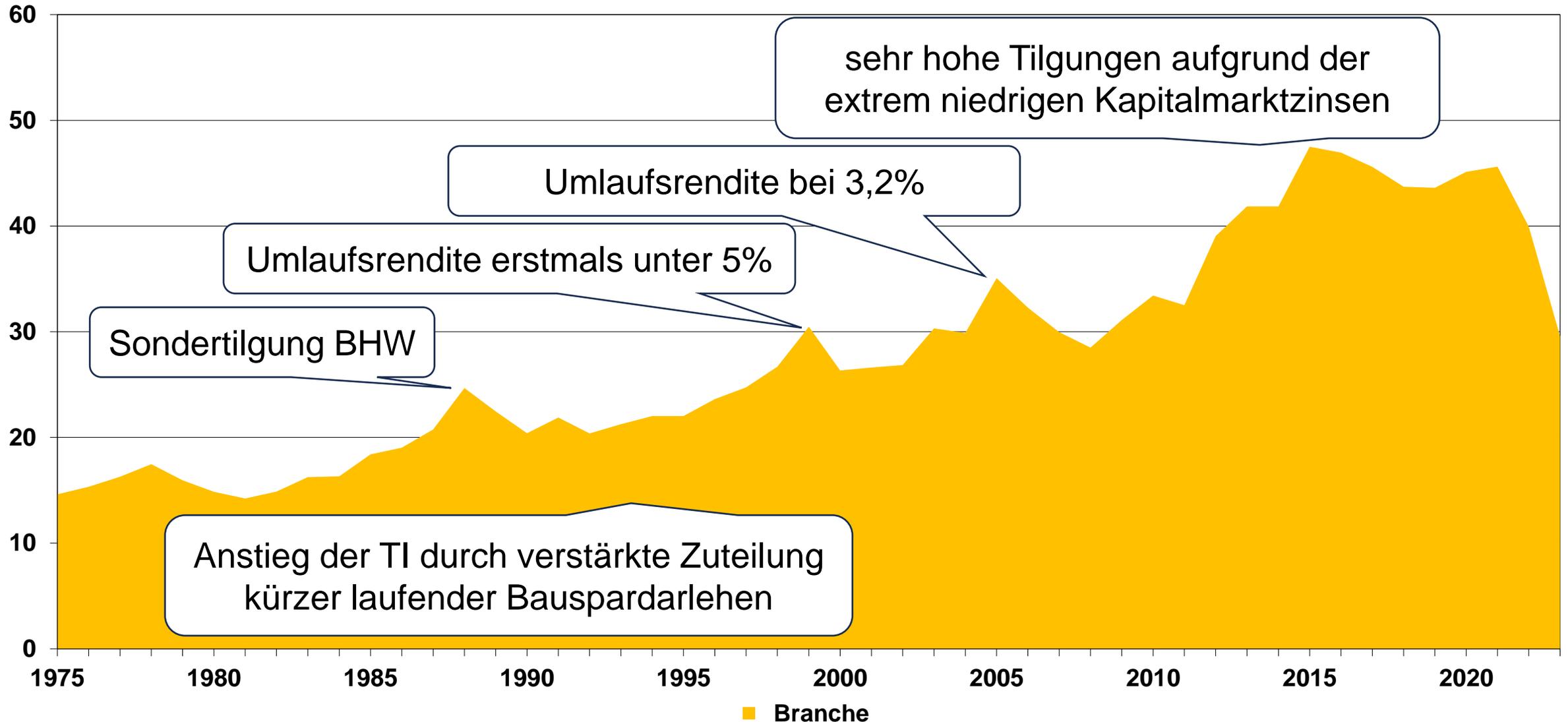
Sparintensität = Spargeldeingang / Ø nicht zug. Vertragsbestand (in %)



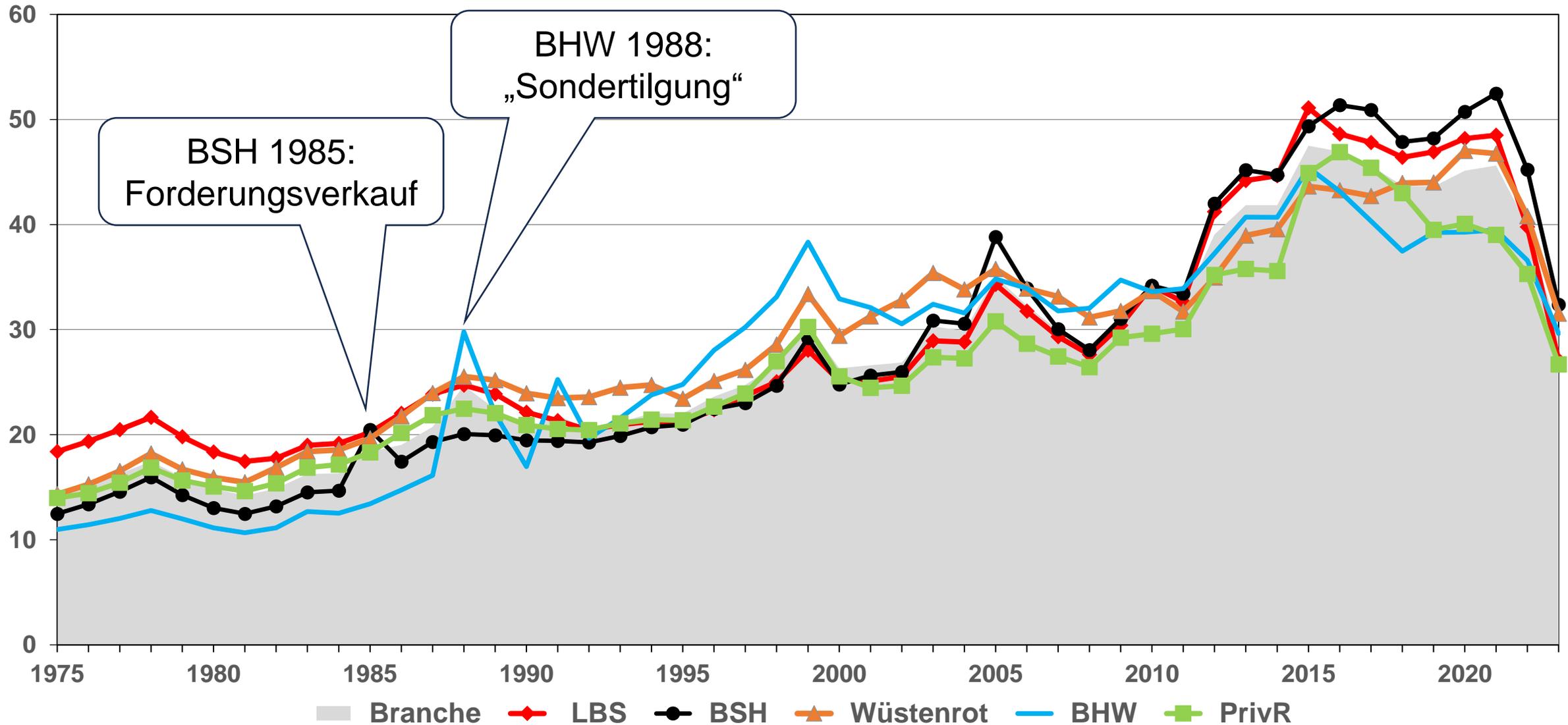
Sparintensität (in %) – differenziert nach Bausparkassen



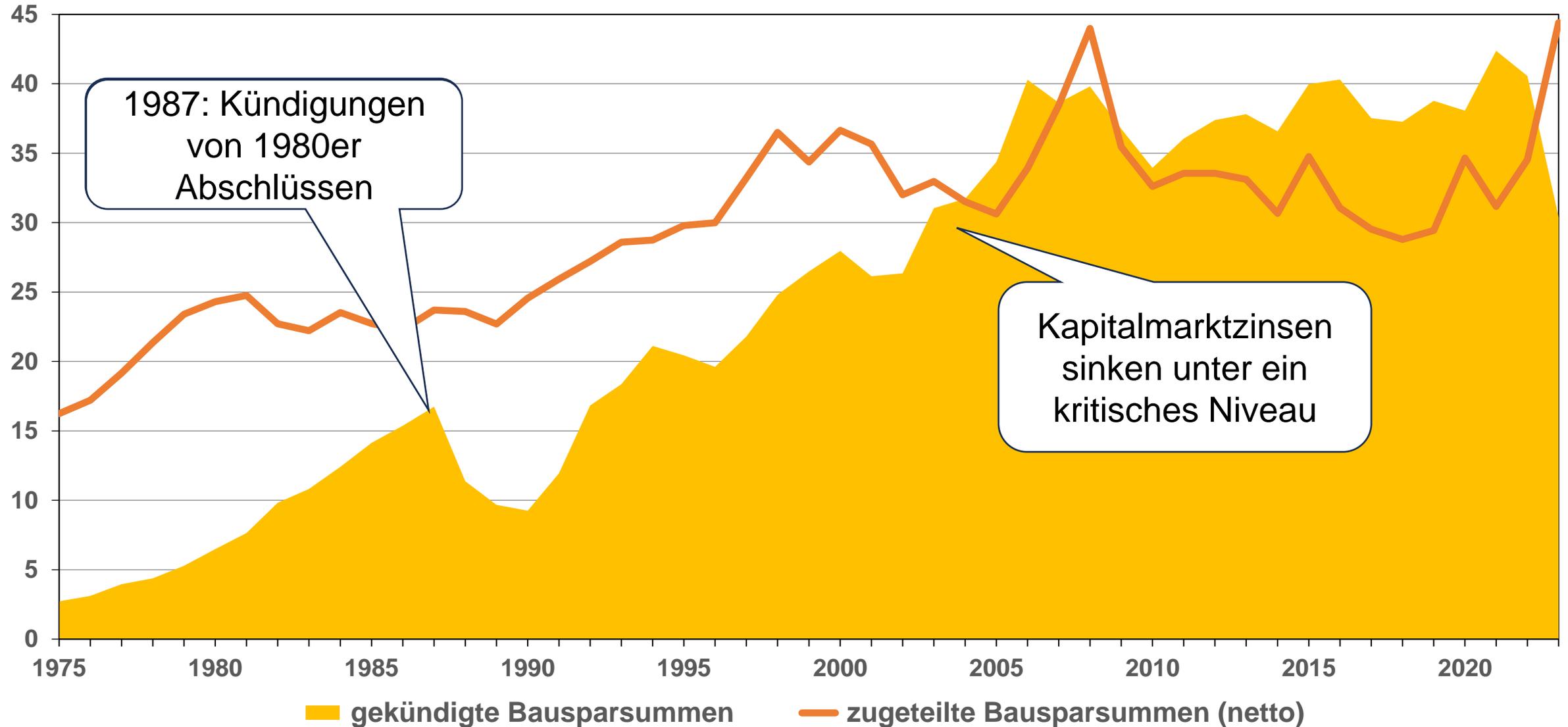
Tilgungsintensität (TI) = Tilgungsbeträge / Ø Bauspardarlehensbestand (in %)



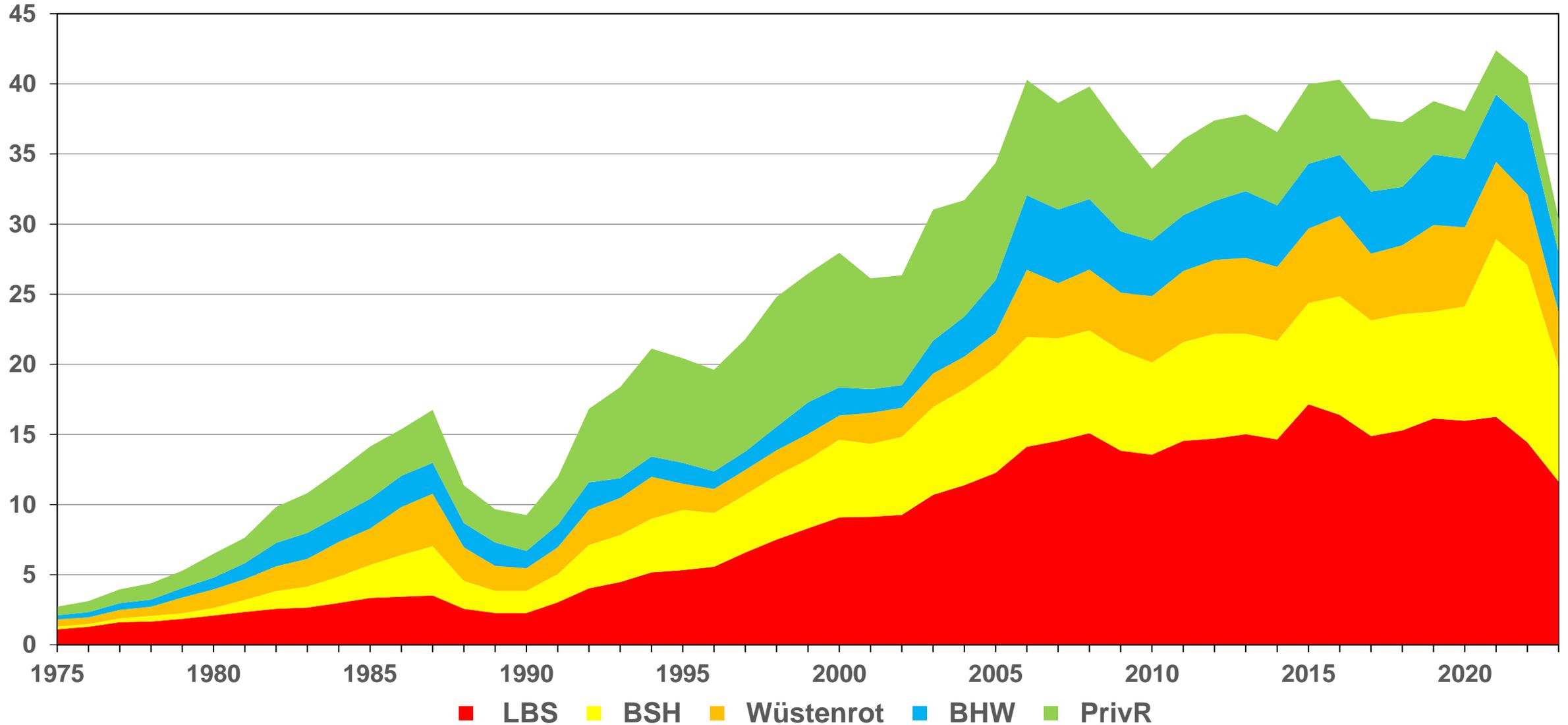
Tilgungsintensität (in %) – differenziert nach Bausparkassen



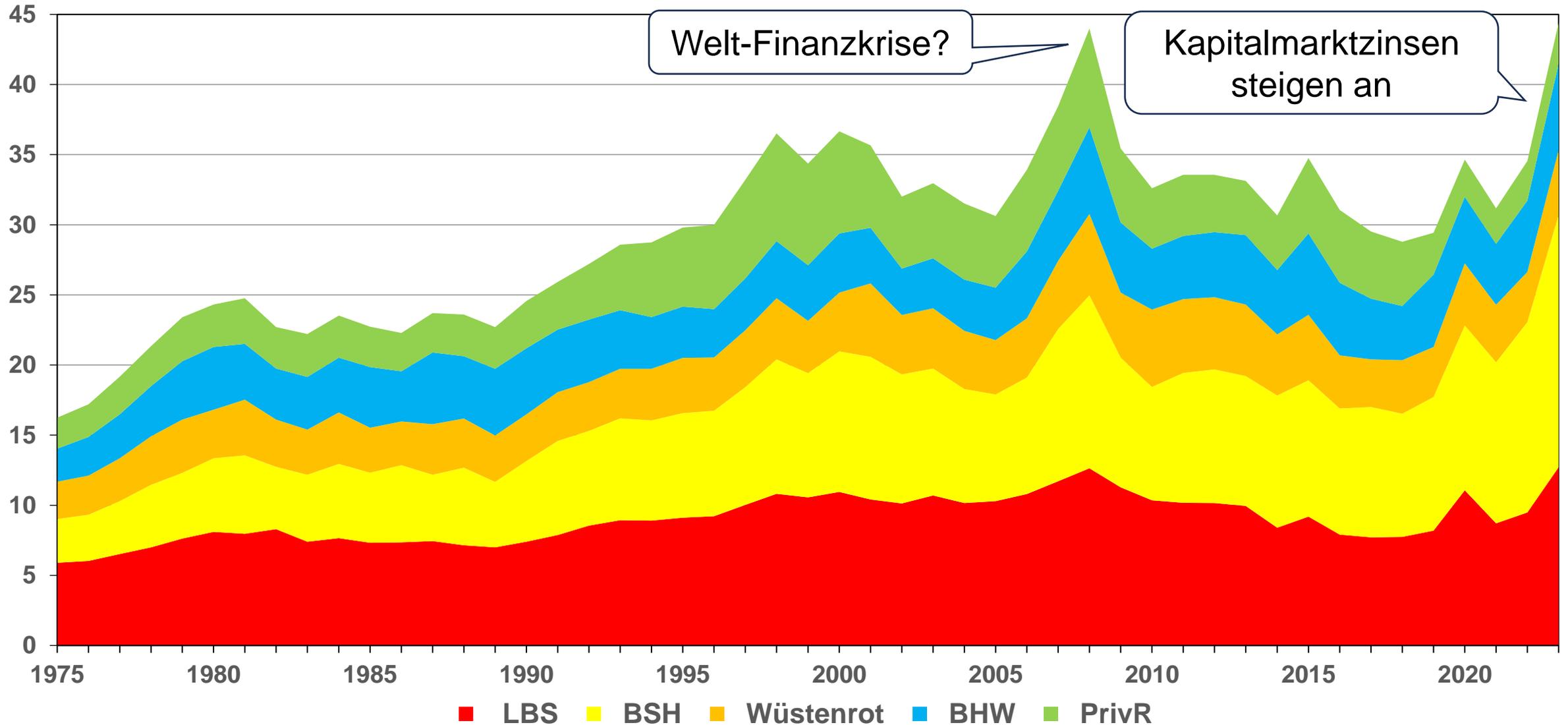
Zugeteilte und gekündigte Bausparsummen (in Mrd. €) – Branche



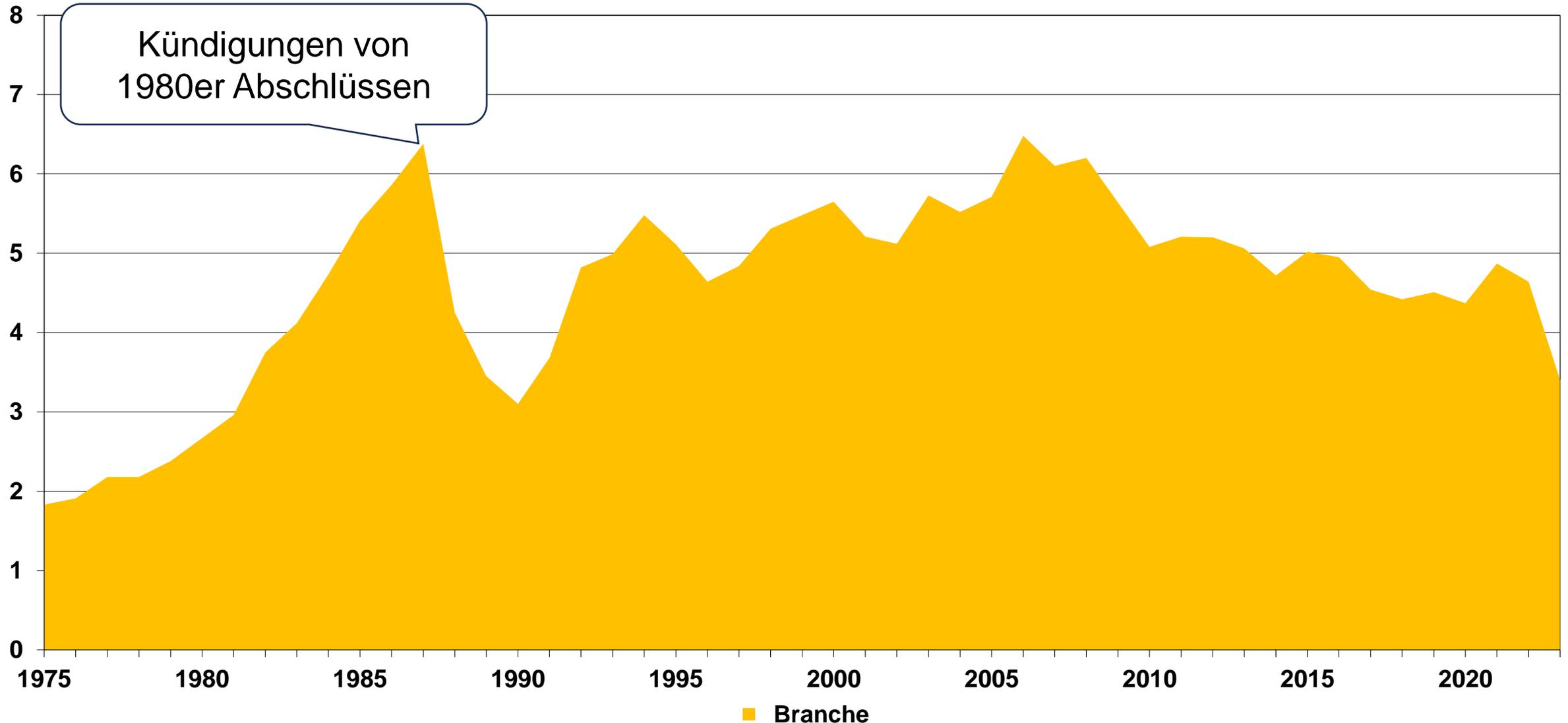
Gekündigte Bausparsummen (in Mrd. €) – differenziert nach Bausparkassen



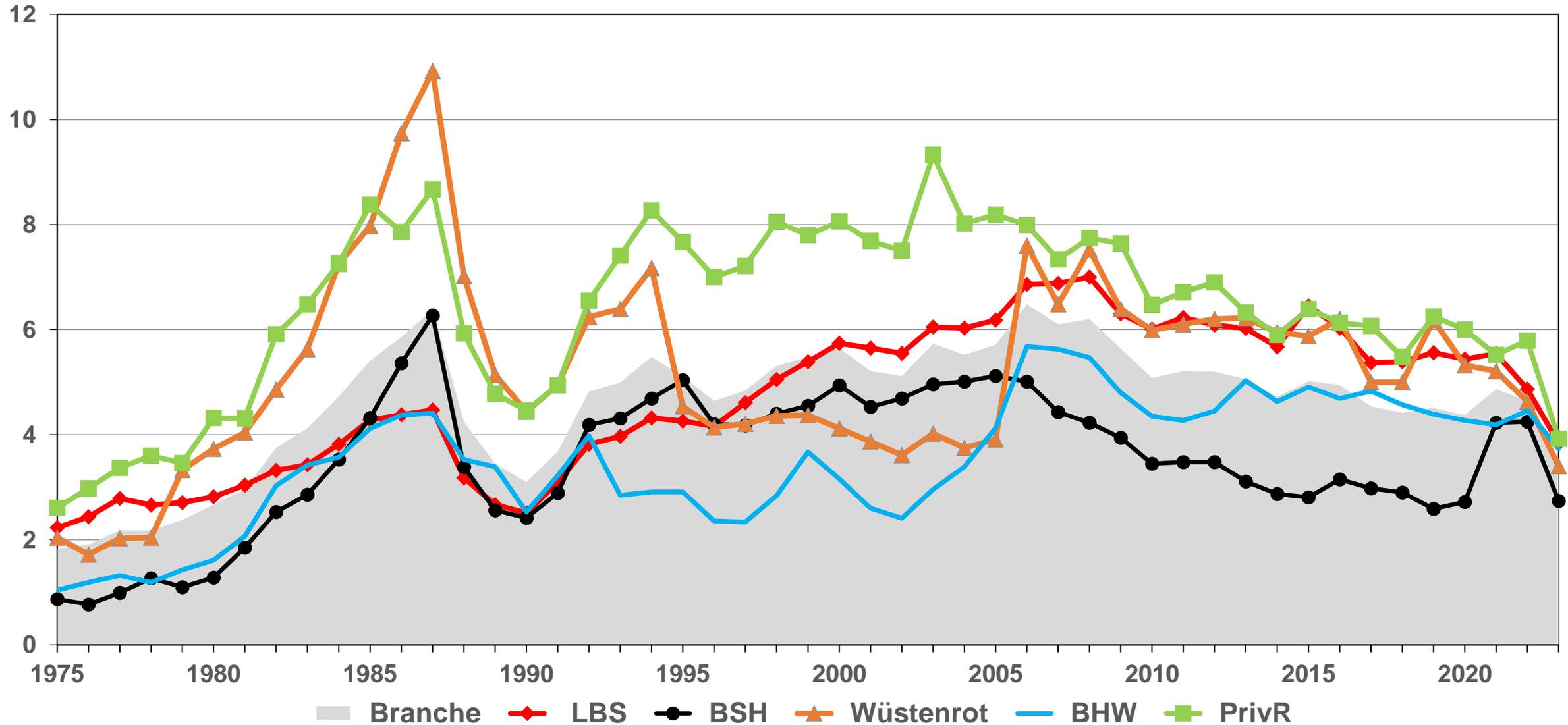
Zugeteilte Bausparsummen (netto) (in Mrd. €) – differenziert nach Bausparkassen



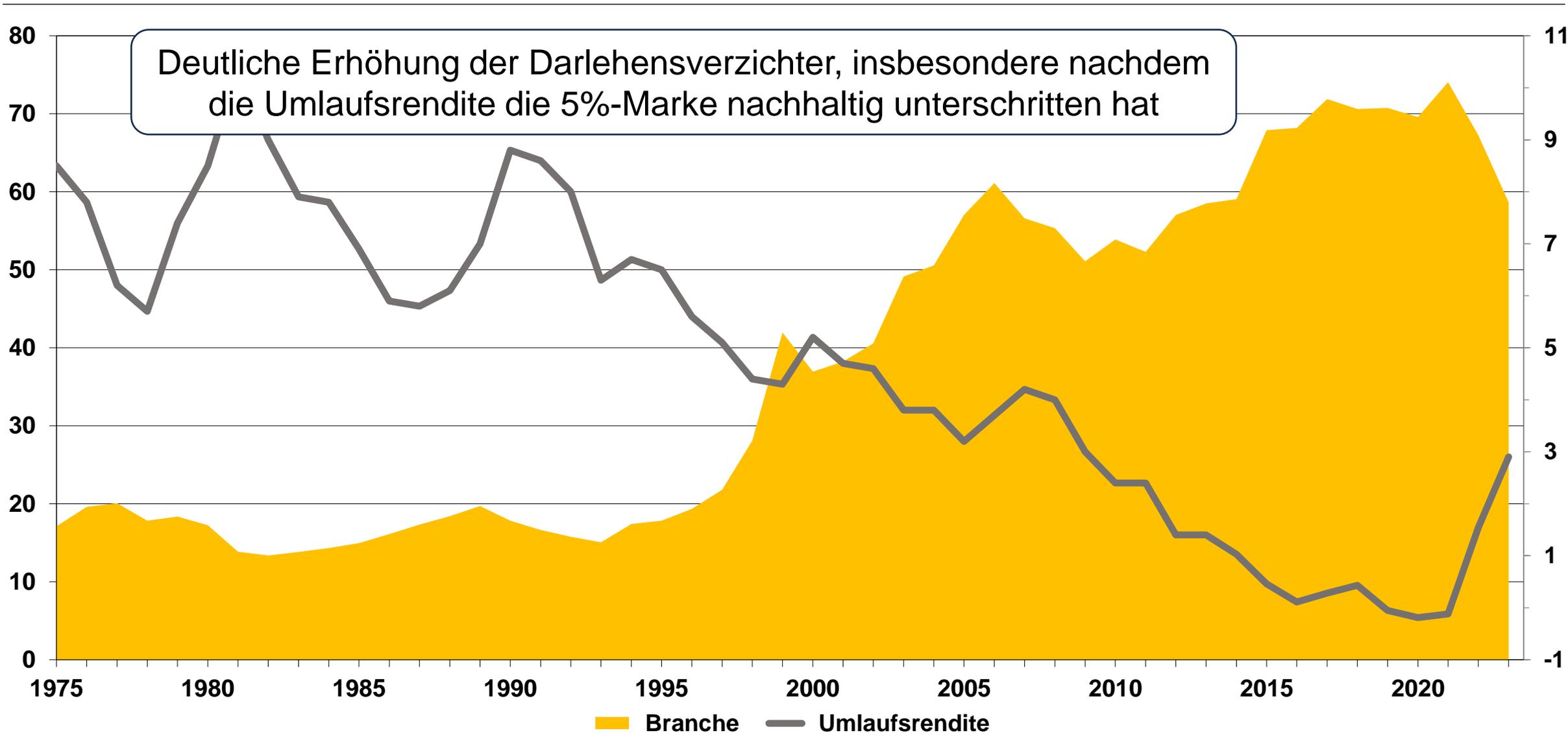
Kündigungsquote = gek. Bausparsummen / Ø nicht zug. Vertragsbestand (in %)



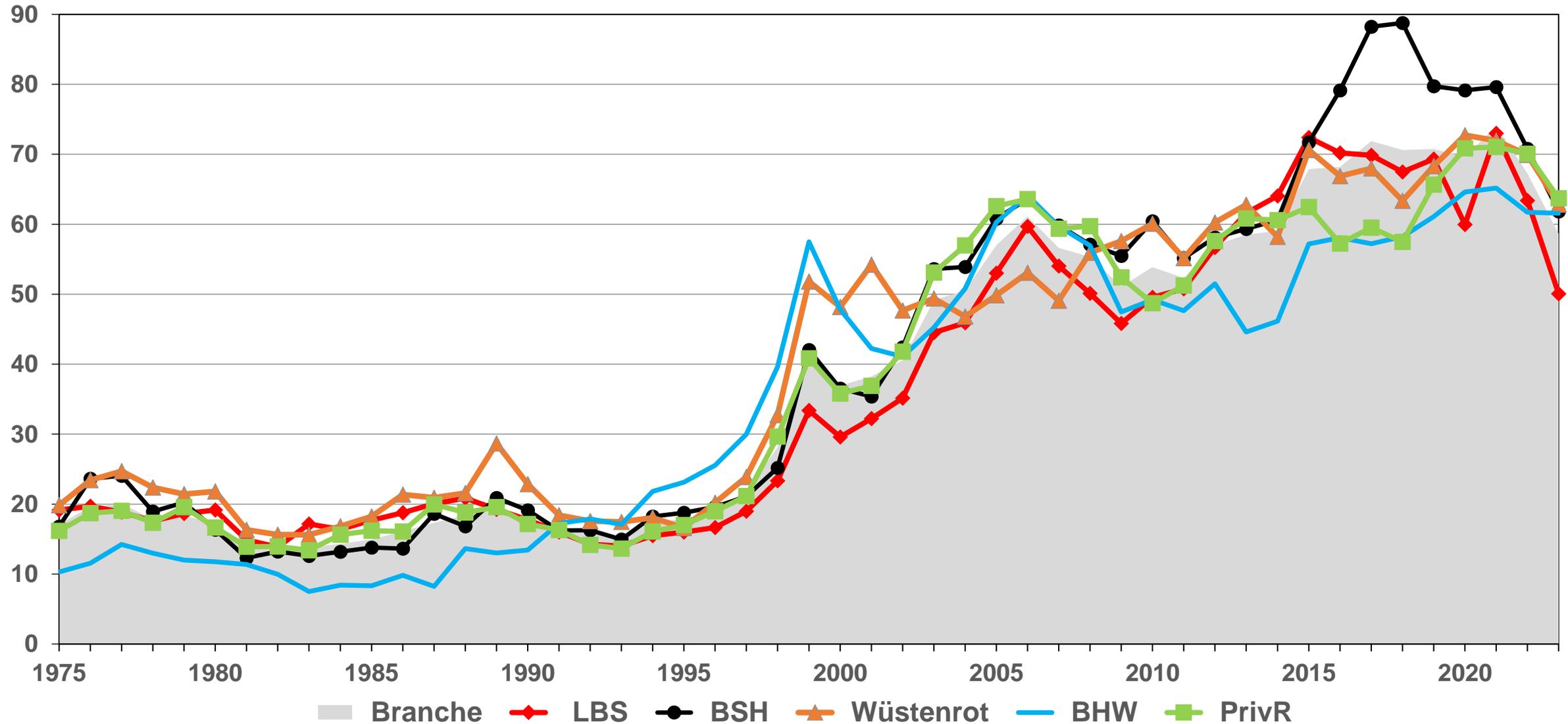
Kündigungsquote (in %) – differenziert nach Bausparkassen



Darlehensverzichtsquote = zug. BS mit Darlehensverz. / Netto-Zuteilungen (in %)



Darlehensverzichtsquote (in %) – differenziert nach Bausparkassen



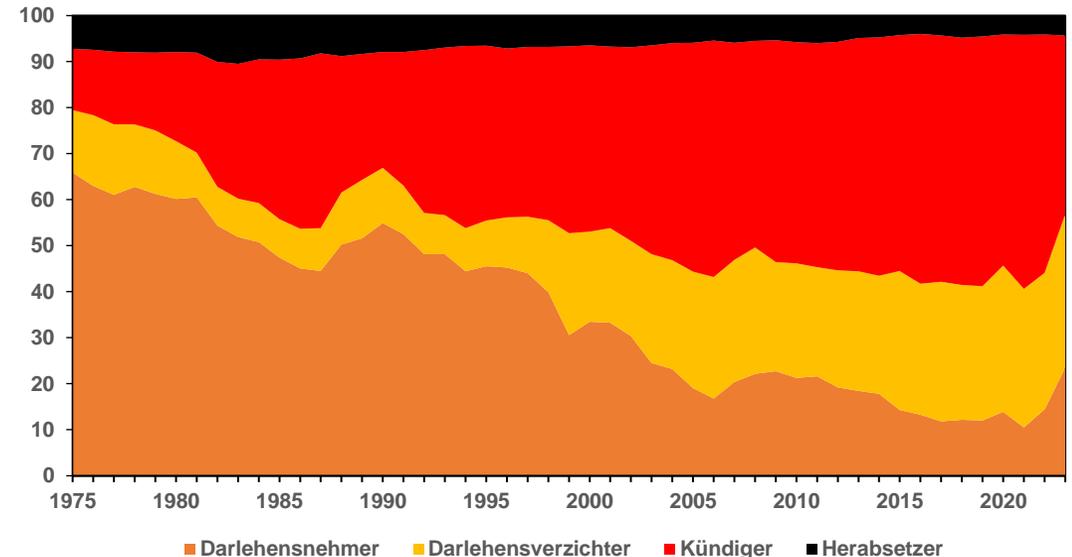
Kennzahlen aus der Zuteilungsmassen- und Bestandsbewegung

- Sparintensität strukturell verändert, heute niedriges Niveau, BHW traditionell etwas niedriger als die Branche
- Tilgungsintensität deutlich abhängig von Kapitalmarktzinsniveau (i.V. mit Darlehenszins der Bauspartarife)
- Kündigungen bzw. Kündigungsquote abhängig von Änderungen bei der Bausparförderung, Werte bei PrivR am höchsten, bei BHW (früher) und BSH (auch heute noch) darunter
- Darlehensverzichtsquote seit zwei Jahrzehnten über 50%, stark abhängig von Kapitalmarktzinsniveau, könnte tendenziell zurückgehen

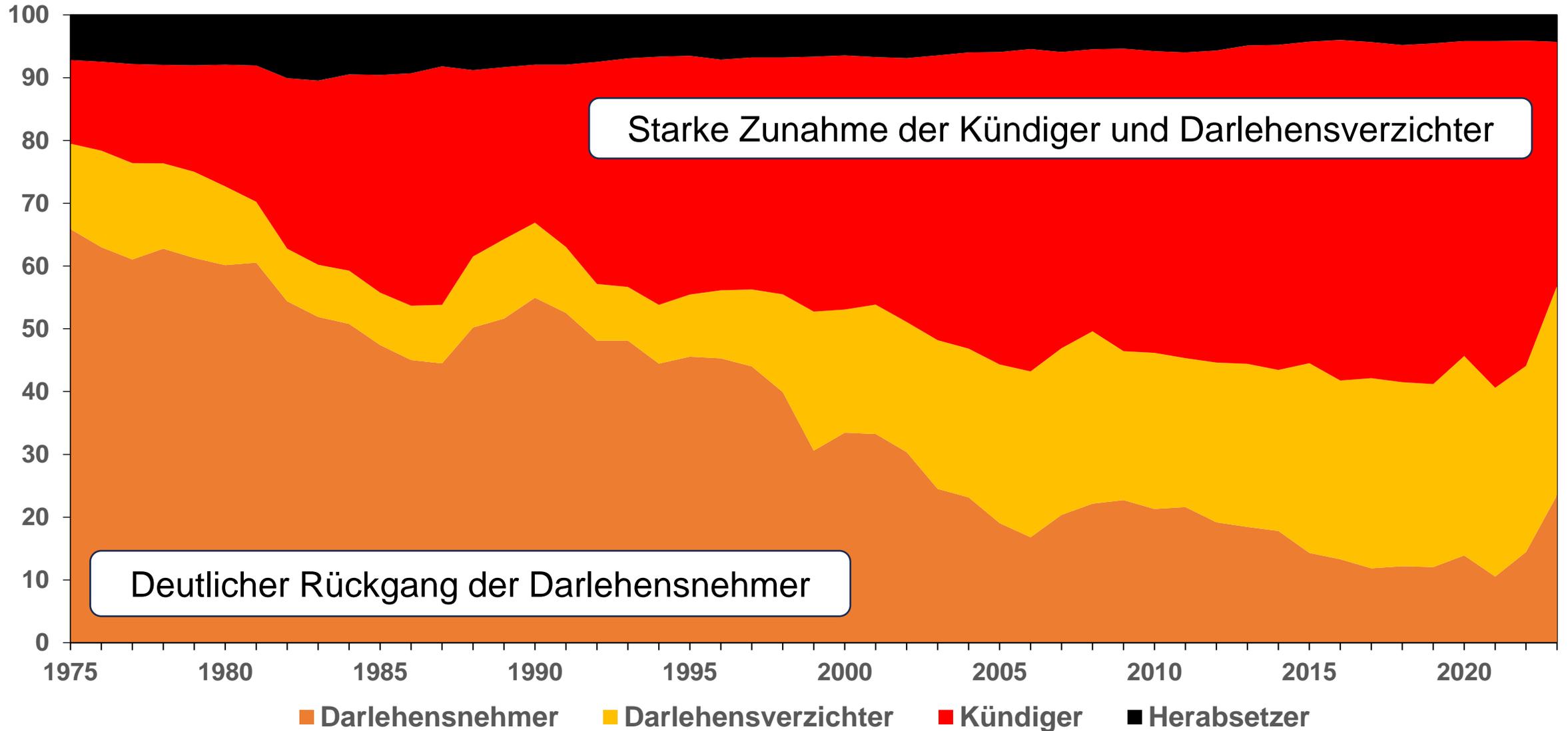
Abgangsstruktur – oder wie wird ein Bausparvertrag verwendet?

Für den Abgang aus dem nicht zugeteilten Vertragsbestand gibt es prinzipiell nur vier Möglichkeiten, wie die Bausparsummen verwendet werden:

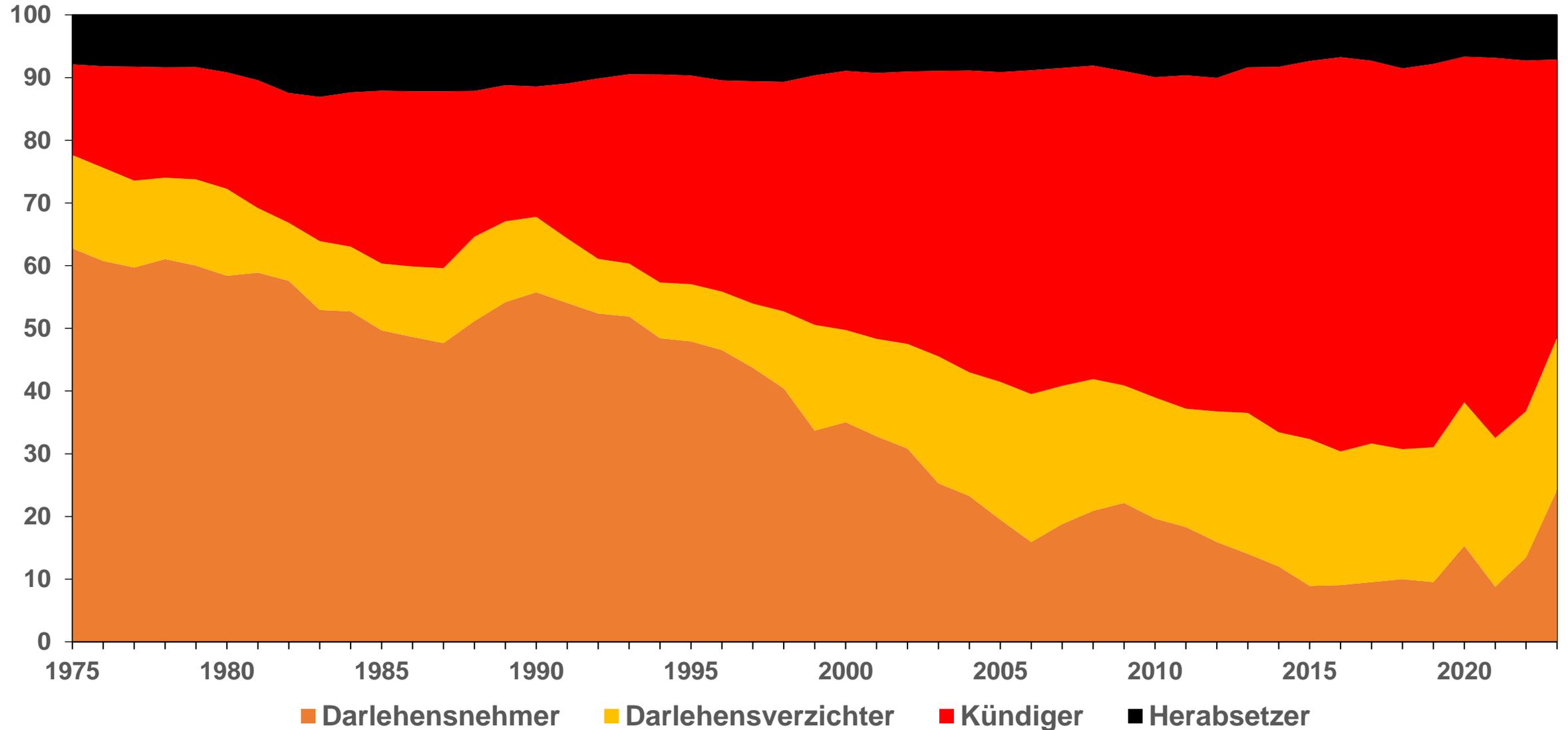
- **Darlehensnehmer** nach Zuteilung des Bausparvertrags mit Bauspardarlehen
- **Darlehensverzichter** nach Zuteilung des Bausparvertrags ohne Bauspardarlehen
- **Kündiger** ohne Zuteilung des Bausparvertrags
- **Herabsetzer** der Bausparsumme (der Restbausparvertrag bleibt im Bestand)



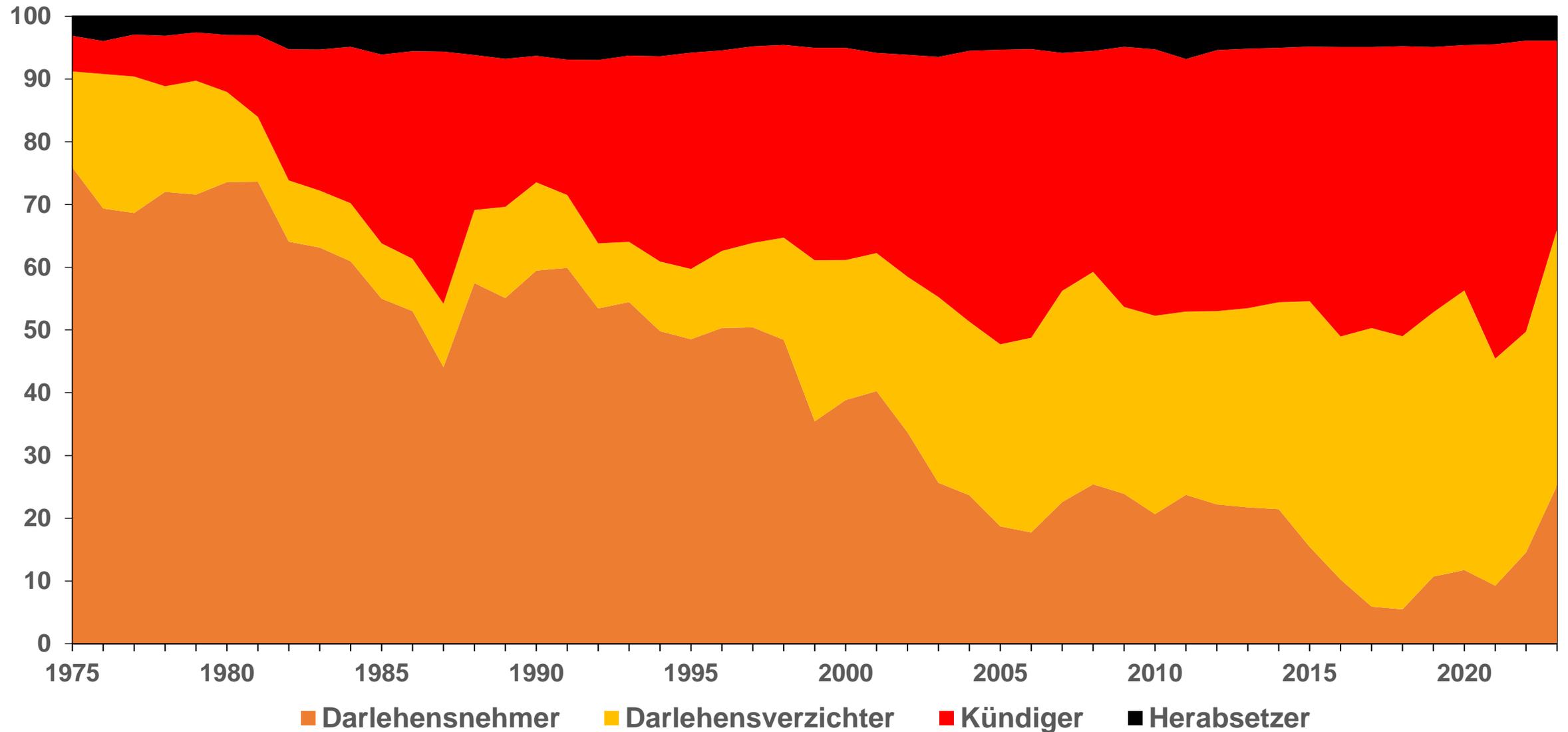
Abgangsstruktur in der Branche (nach Bausparsummen in %)



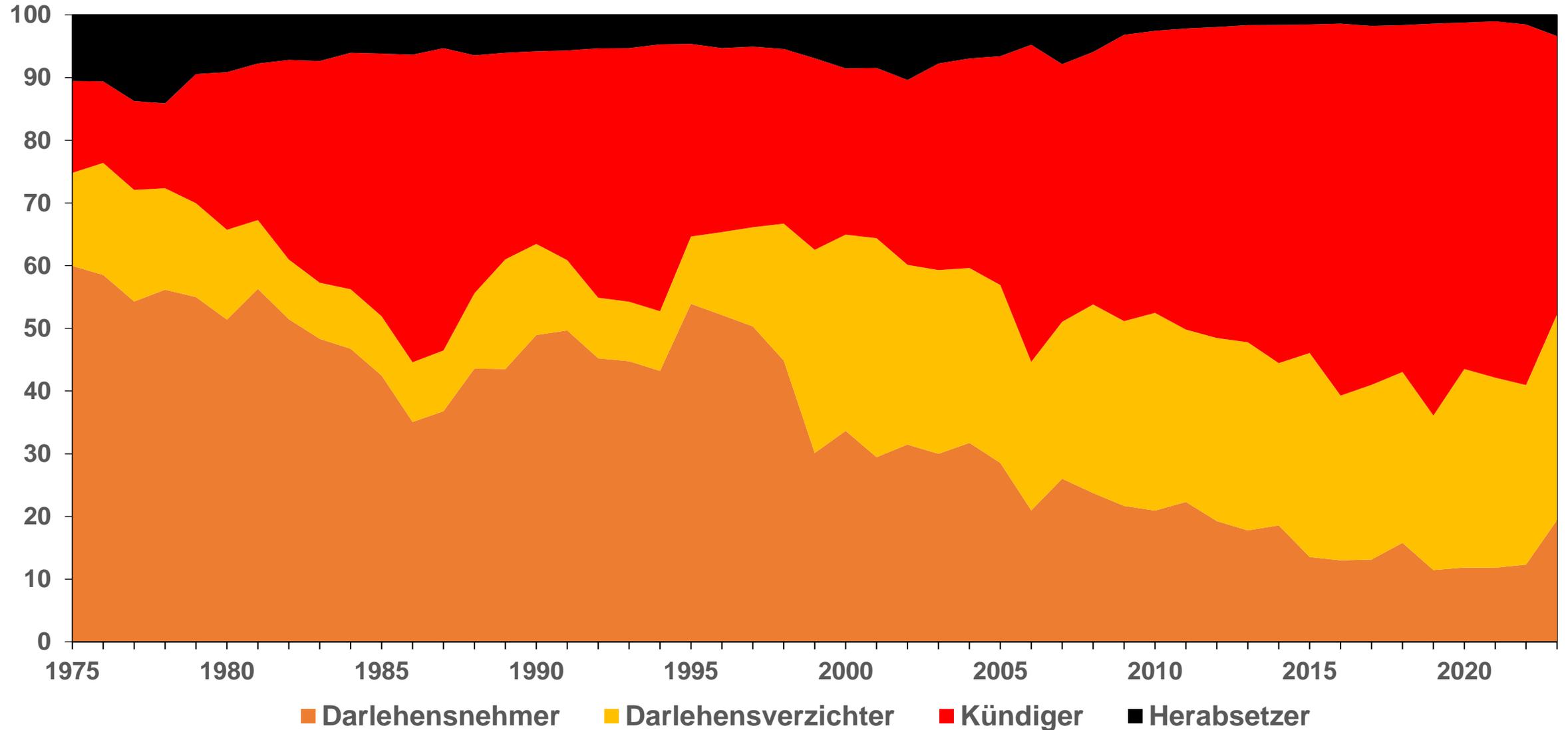
Abgangsstruktur bei den Landesbausparkassen (nach Bausparsummen in %)



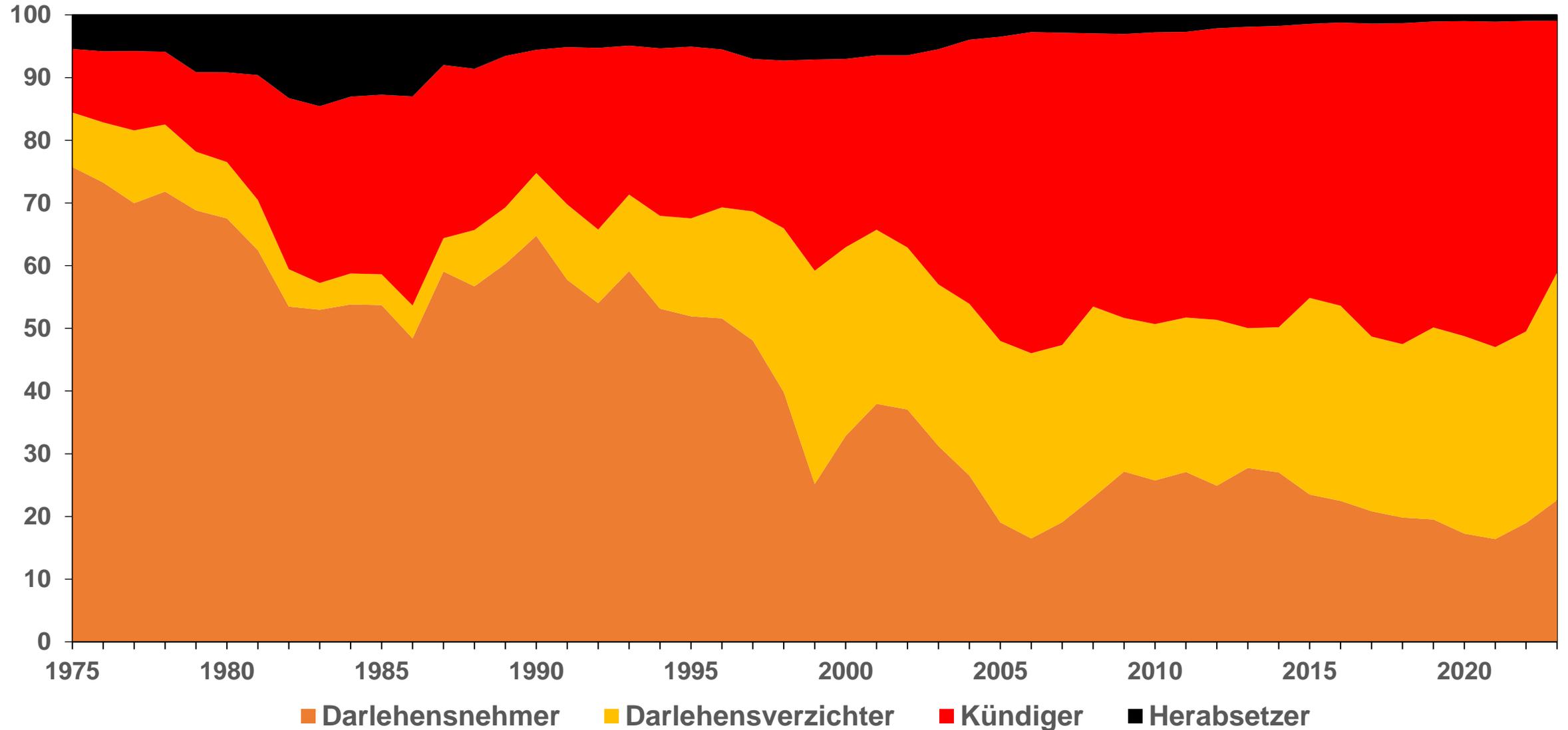
Abgangsstruktur bei Schwäbisch Hall (nach Bausparsummen in %)



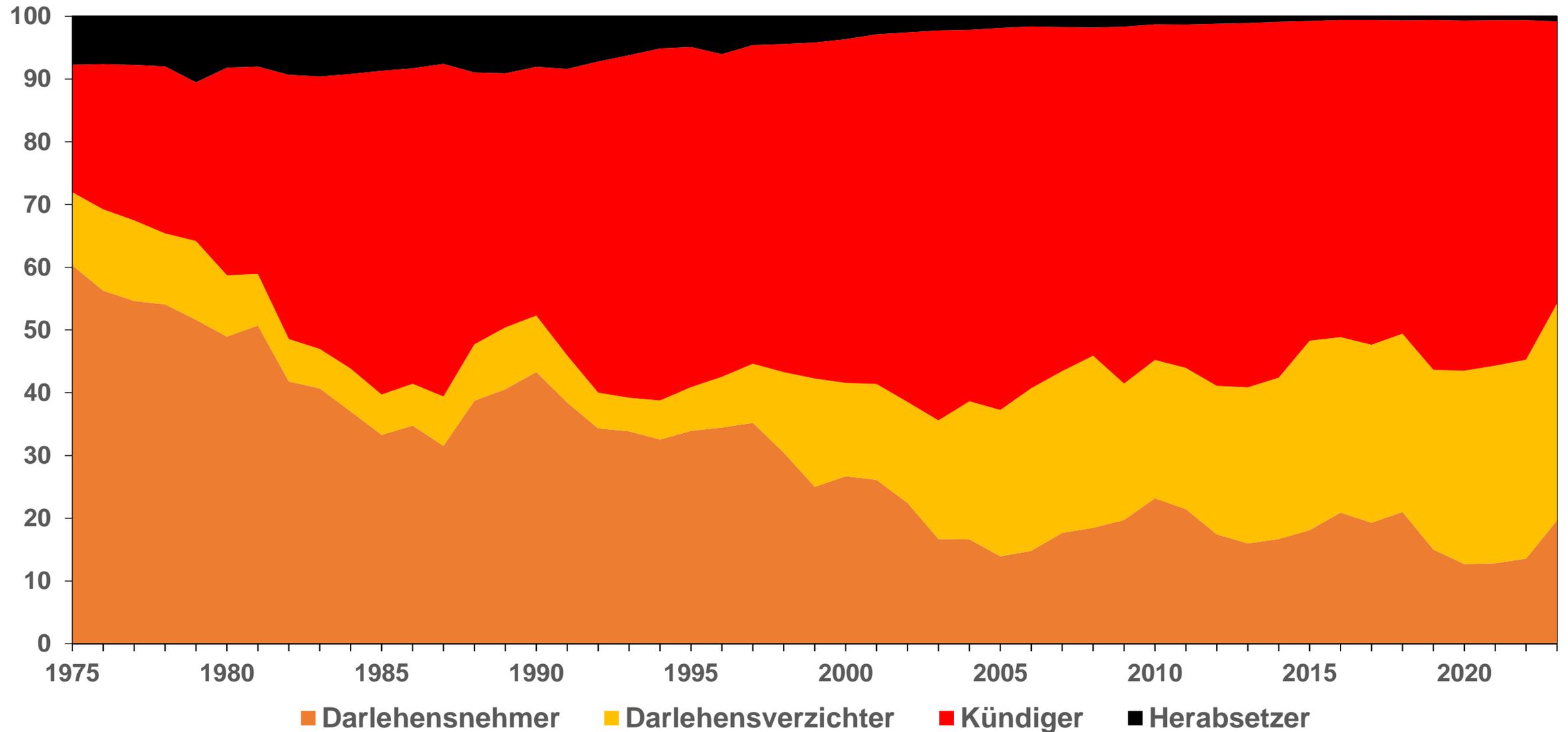
Abgangsstruktur bei Wüstenrot (nach Bausparsummen in %)



Abgangsstruktur beim BHW (nach Bausparsummen in %)

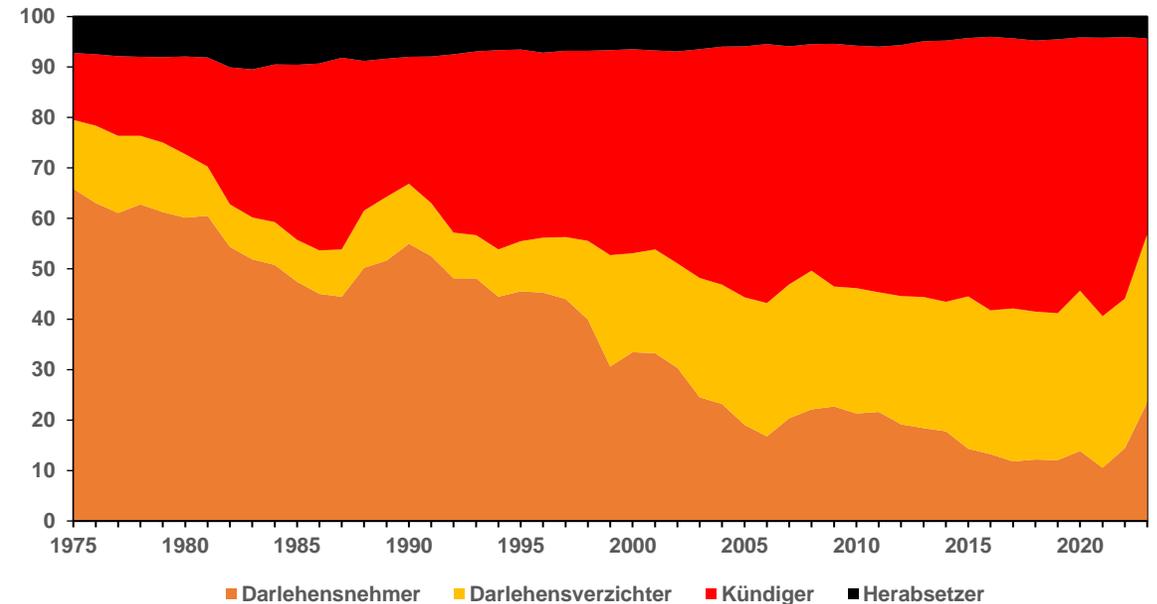


Abgangsstruktur bei den restlichen priv. Bausparkassen (nach Bausparsummen in %)

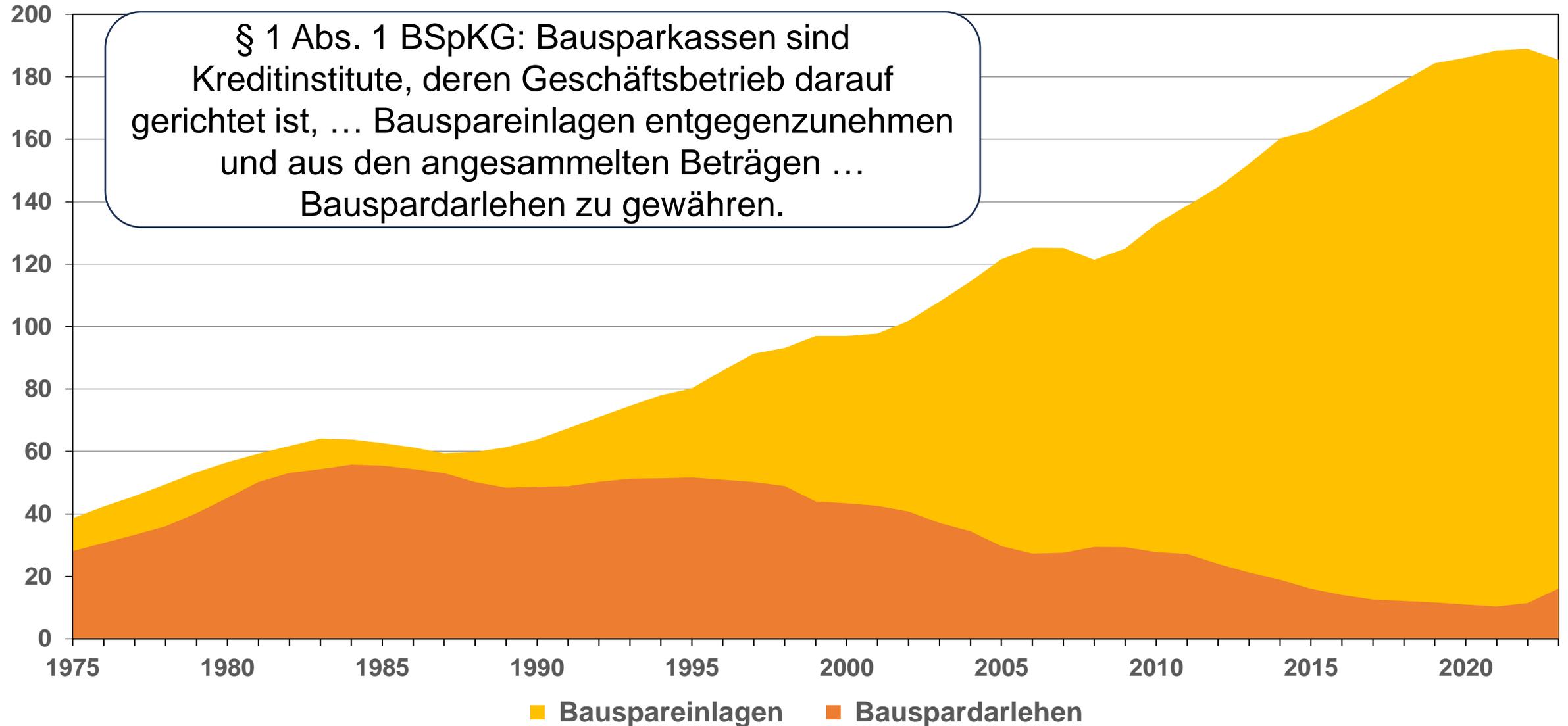


Abgangsstruktur – so wurden die Bausparverträge verwendet

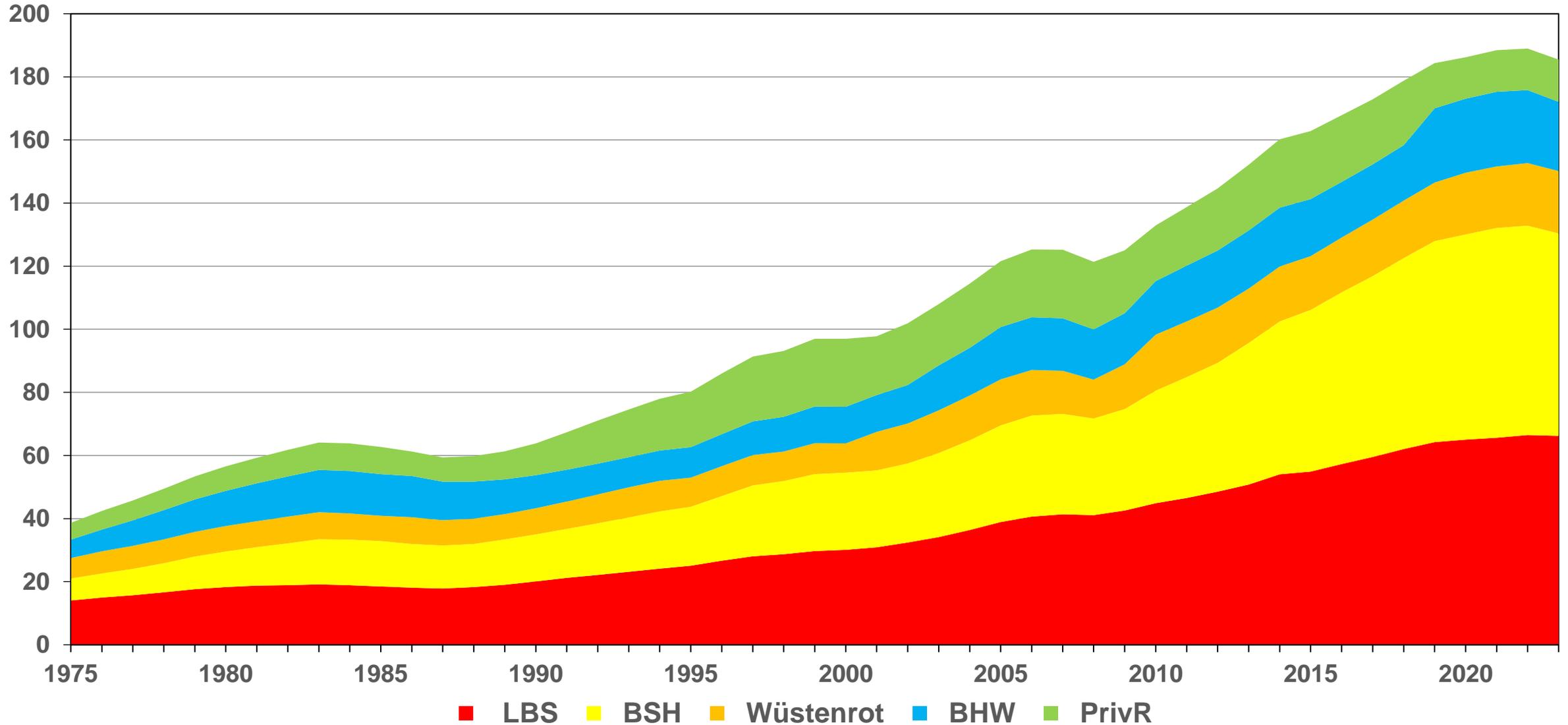
- Der Anteil der **Darlehensnehmer** ist von früher über 60% auf zeitweise unter 10% gefallen
- Dagegen sind die **Kündiger** von etwa 10-20% am Beginn des Betrachtungszeitraums auf zeitweise über 50% angestiegen
- Die **Darlehensverzichter** haben bei allen Bausparkassen im Laufe der Jahre (deutlich) zugenommen
- Die **Herabsetzer** sind und bleiben von untergeordneter Bedeutung (meist einstelliger Prozentsatz)



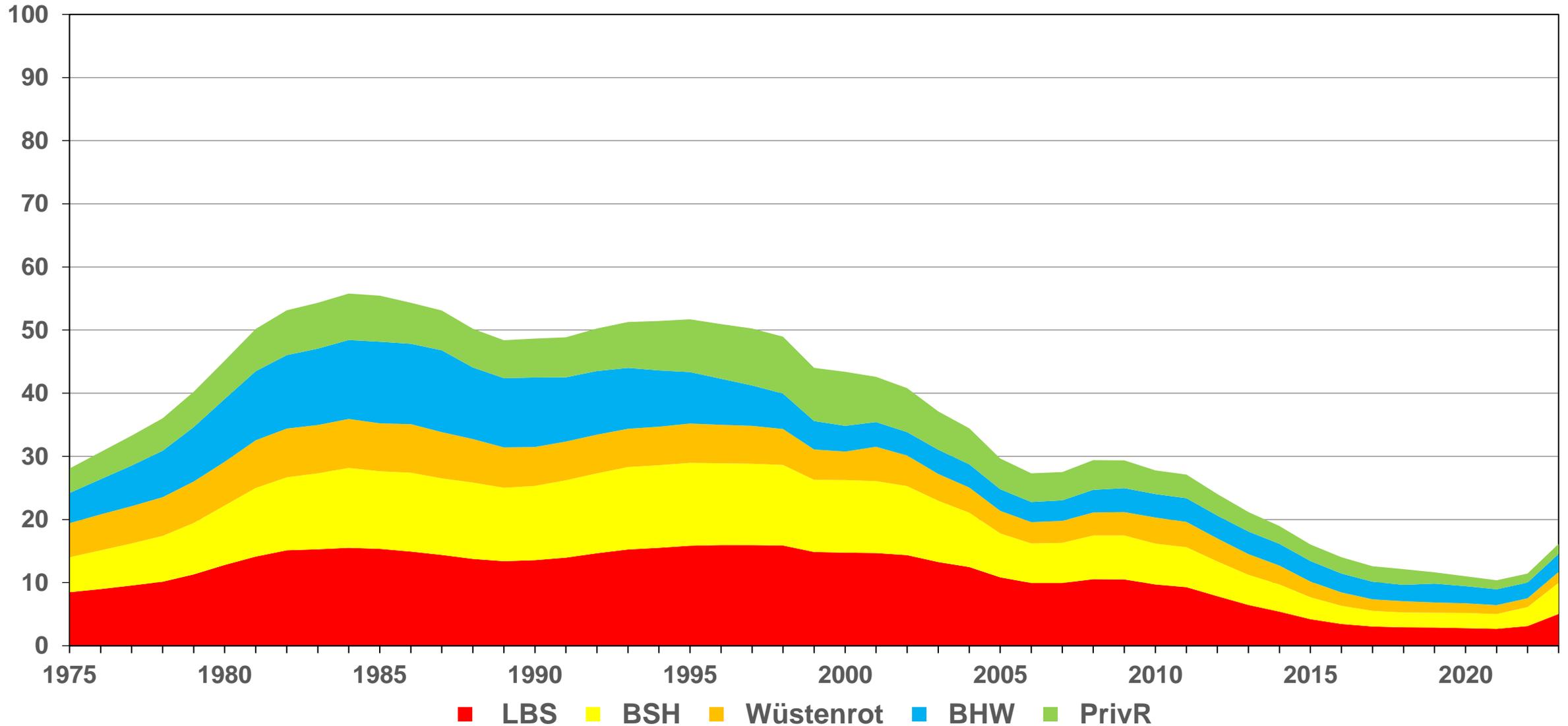
Bauspareinlagen und Bauspardarlehen (in Mrd. €) – Branche



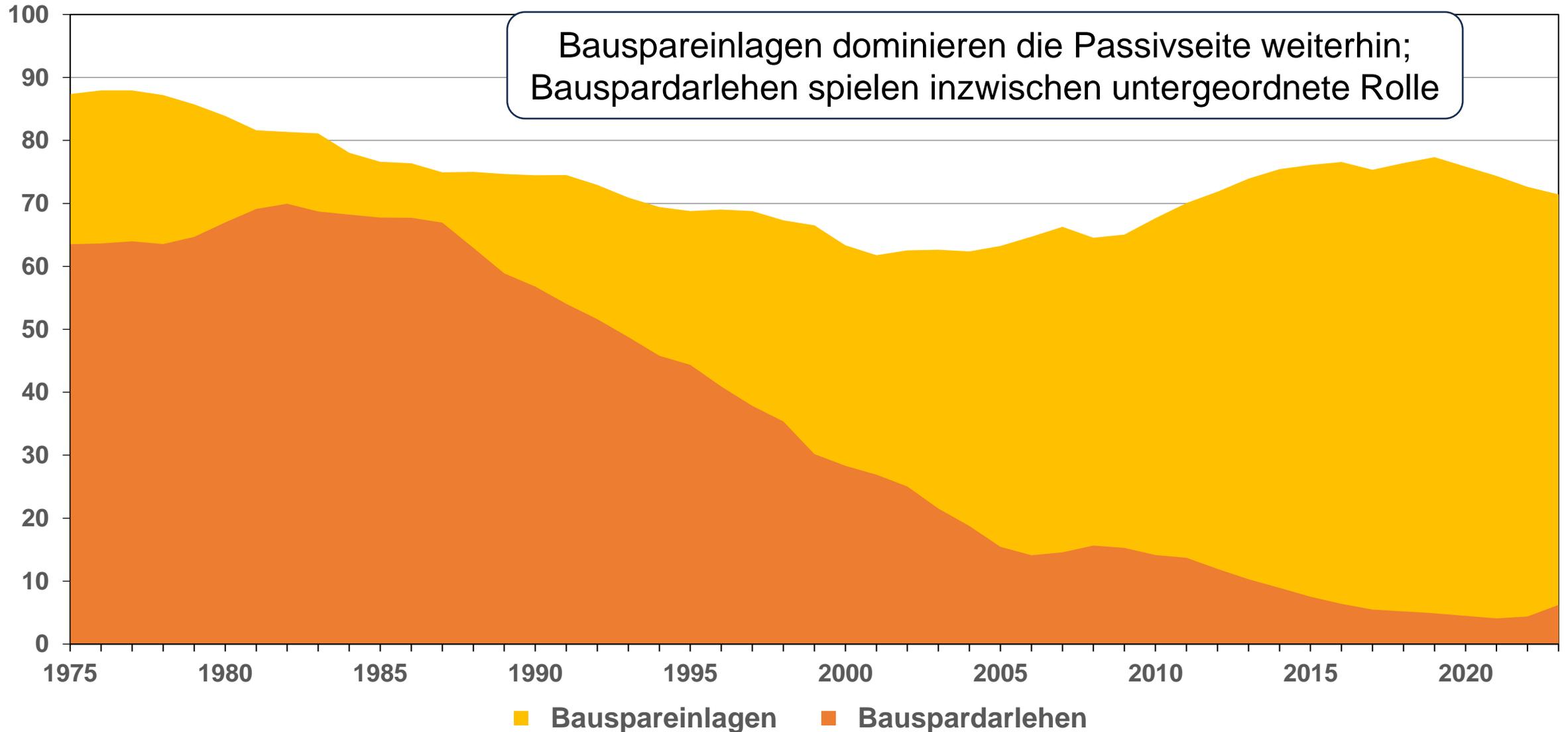
Bauspareinlagen (in Mrd. €) – differenziert nach Bausparkassen



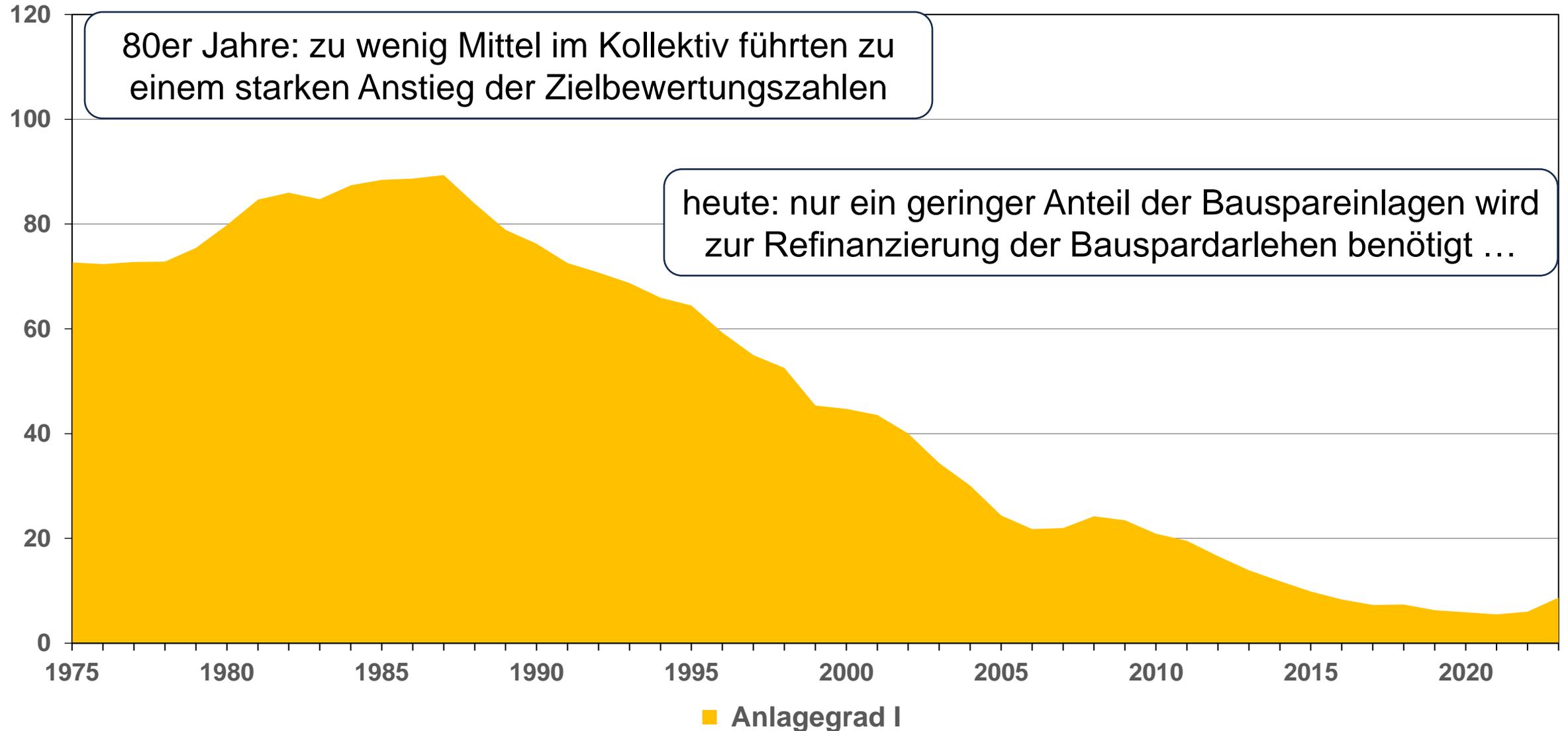
Bauspardarlehen (in Mrd. €) – differenziert nach Bausparkassen



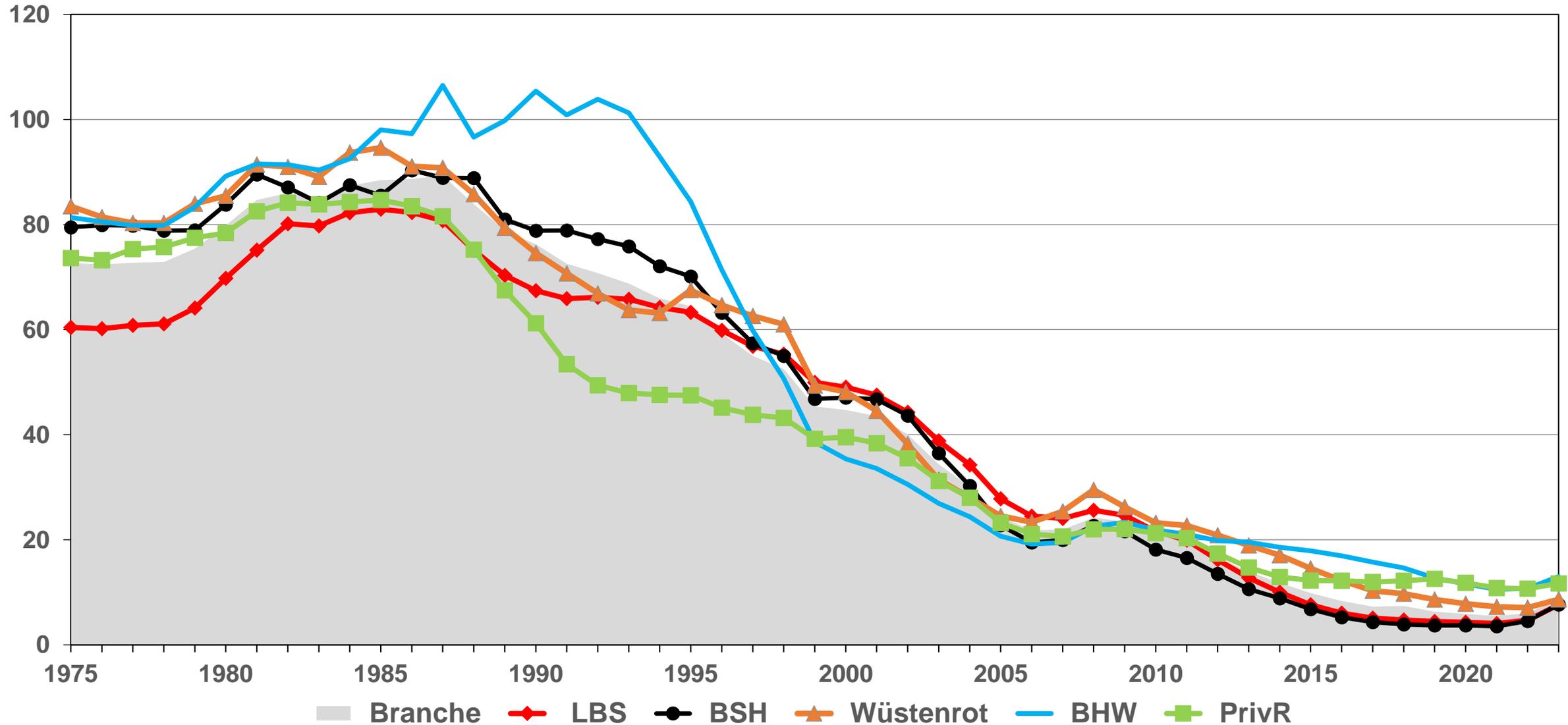
Kollektivgeschäft (in % der Bilanzsumme) – Branche



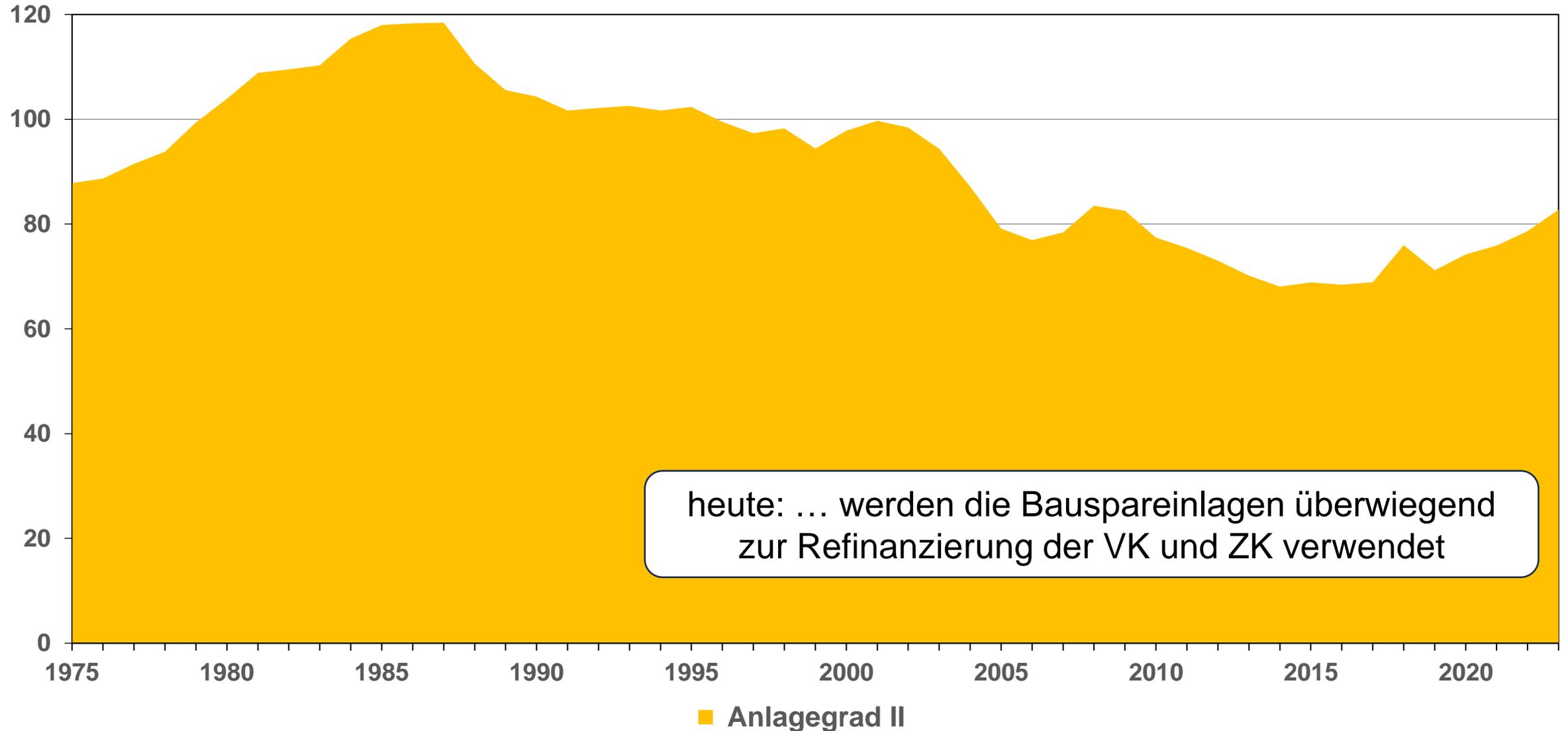
Anlagegrad I = Bauspardarlehen / Bauspareinlagen (in %) – Branche



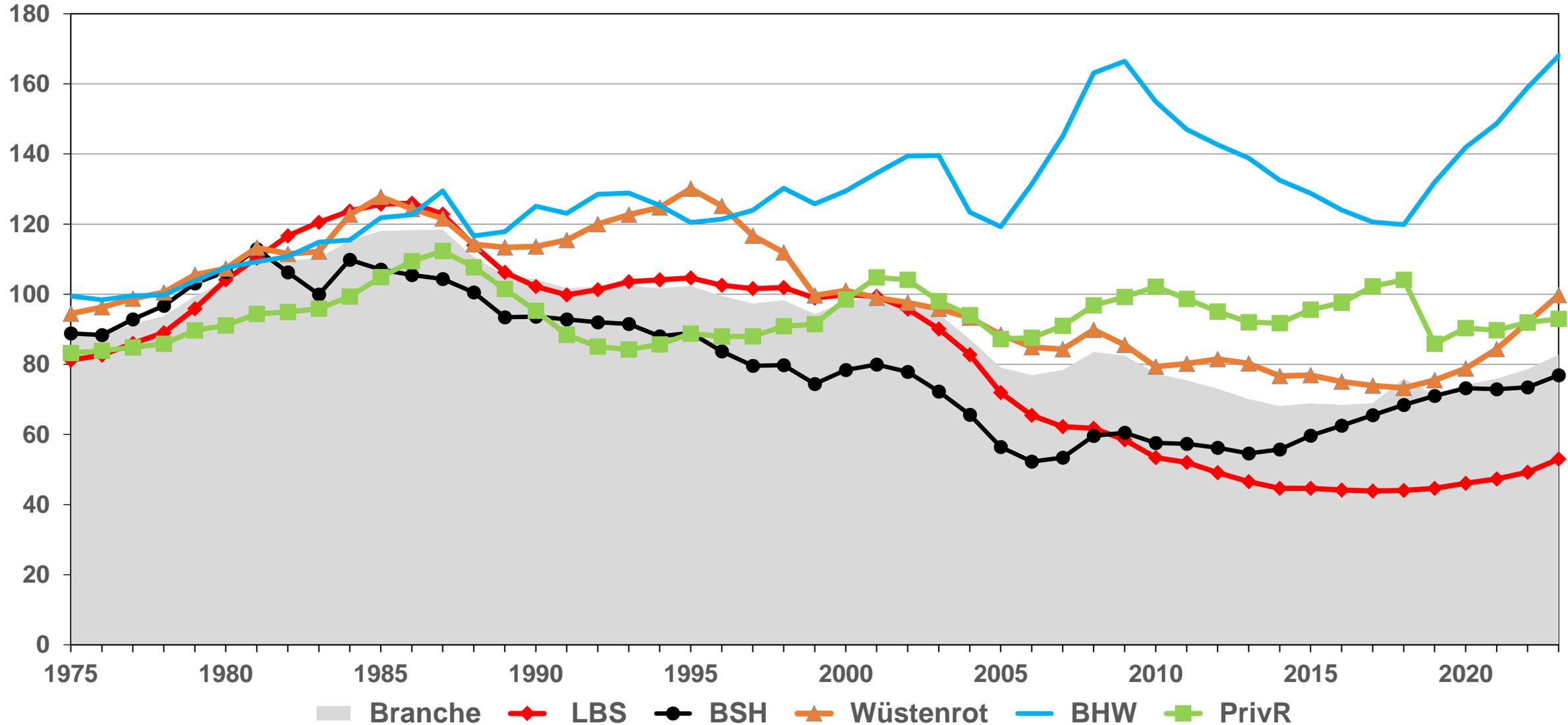
Anlagegrad I (in % der Bauspareinlagen) – differenziert nach Bausparkassen



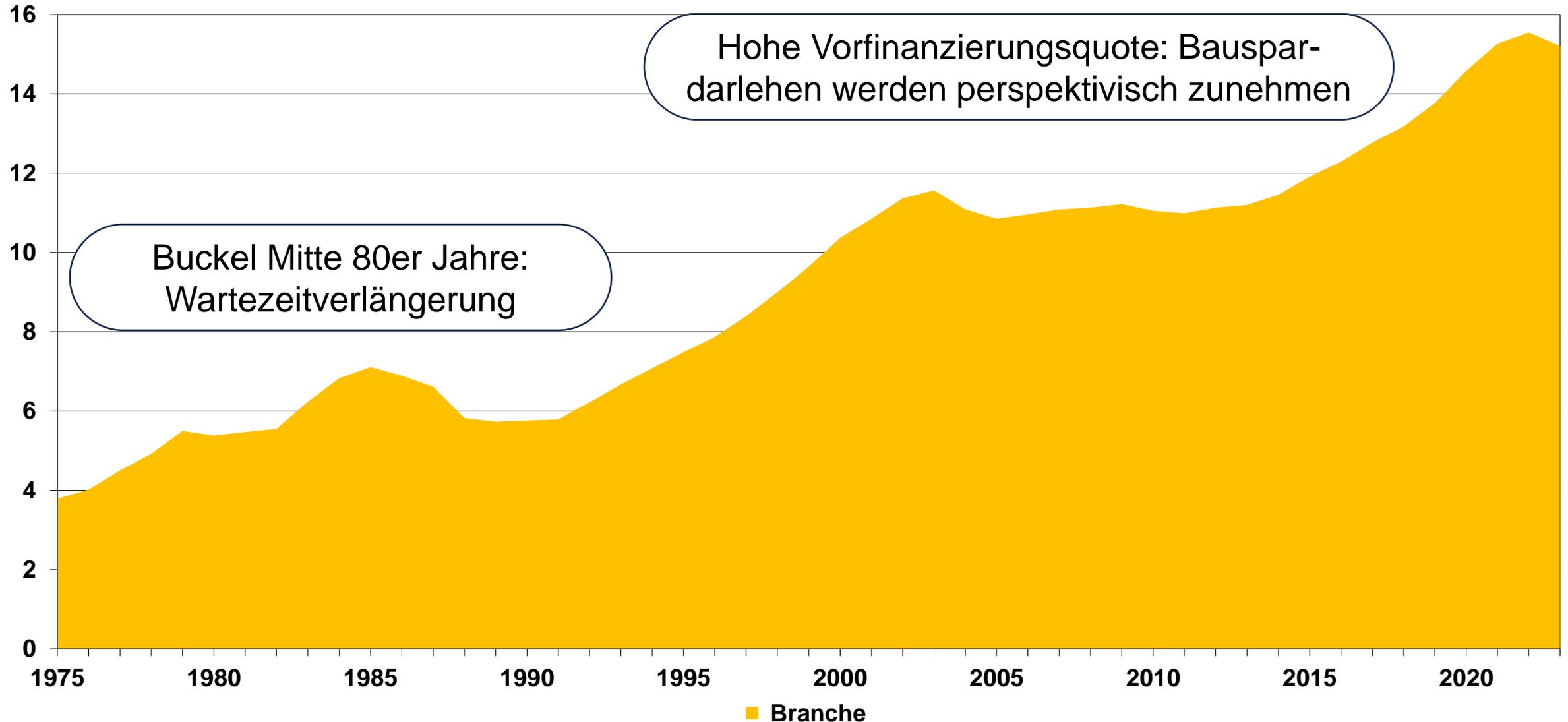
Anlagegrad II = (Bauspardarlehen + VK/ZK) / Bauspareinlagen (in %) – Branche



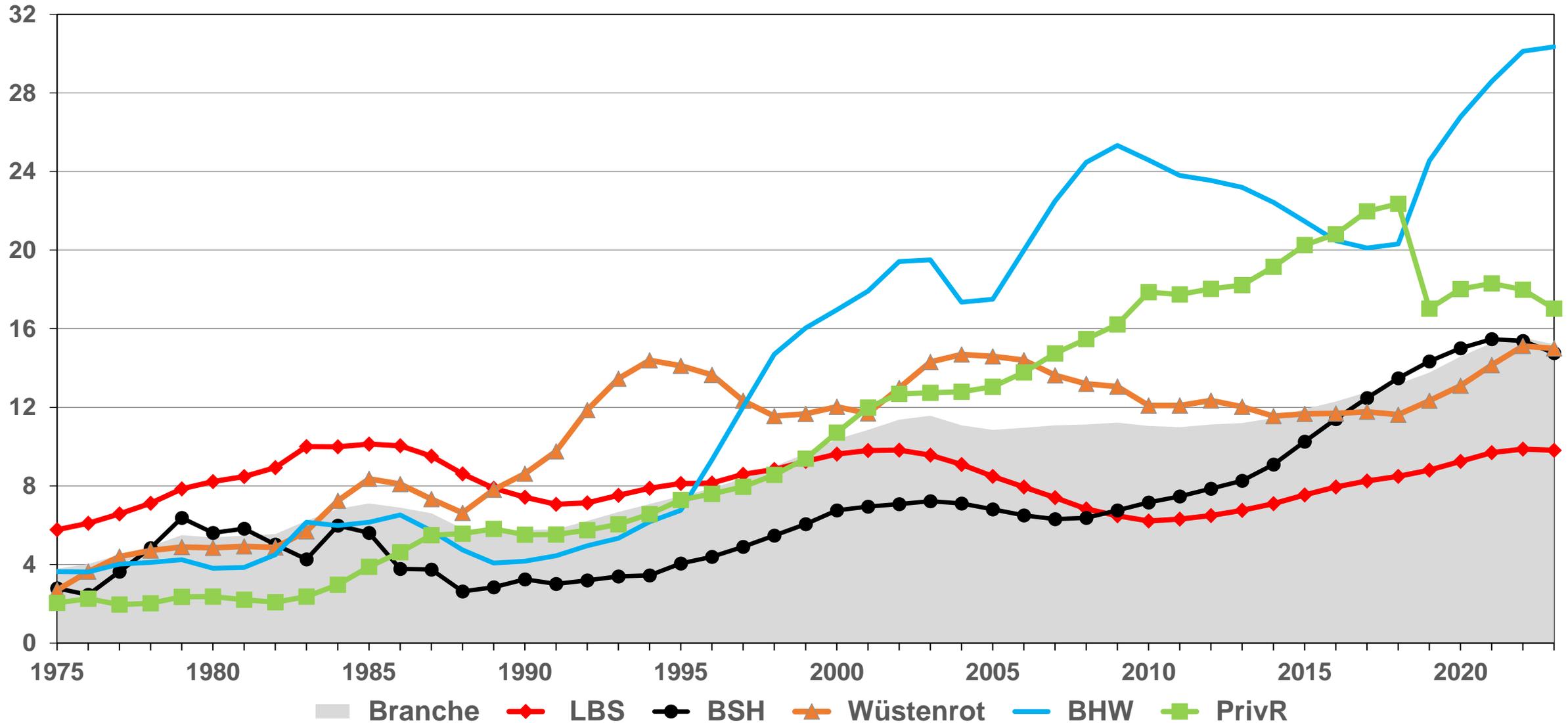
Anlagegrad II (in % der Bauspareinlagen) – differenziert nach Bausparkassen



Vorfinanzierungsquote = $(VK+ZK) / \text{nicht. zug. Bausparsummenbestand}$ (in %)

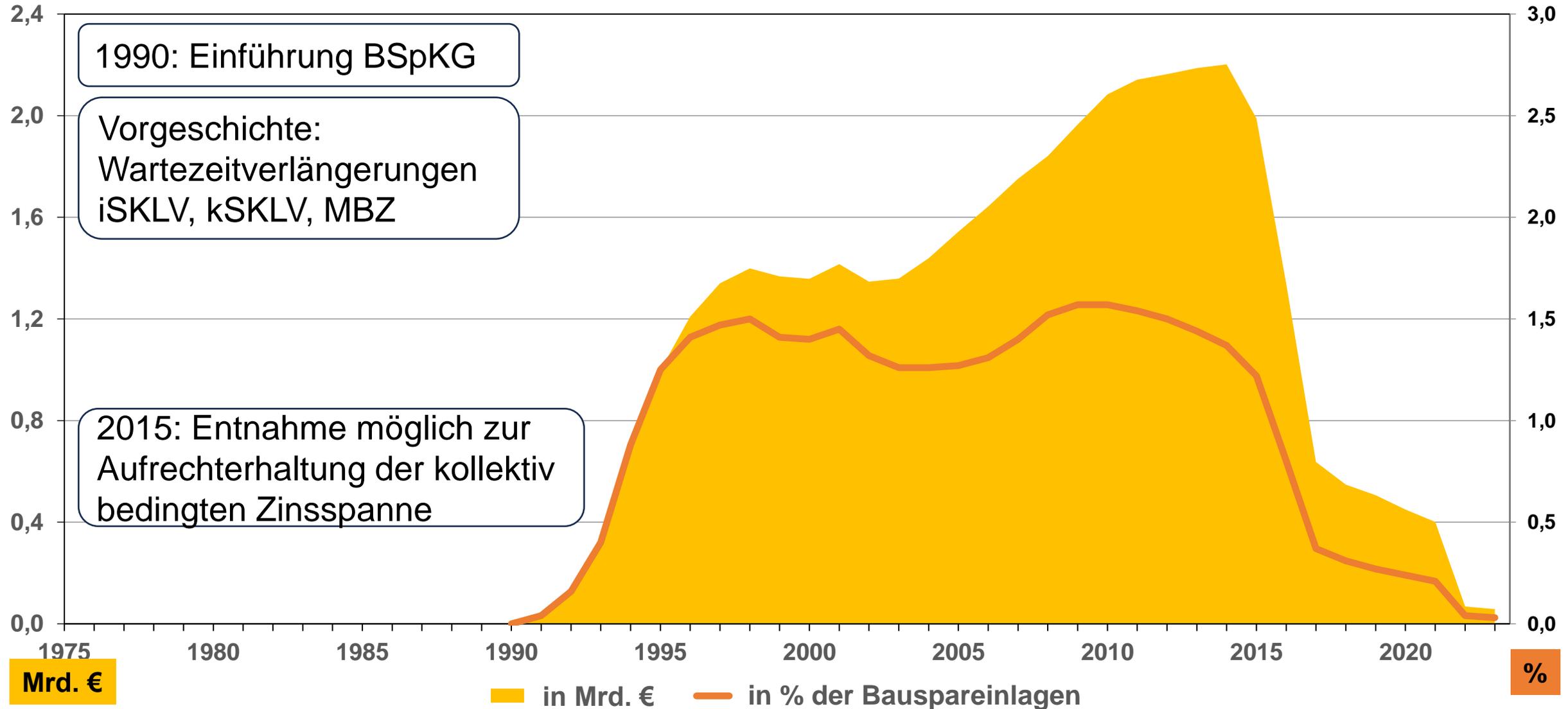


Vorfinanzierungsquote (in % des n. zug. BS-Bestands) – differenziert nach Bausparkassen

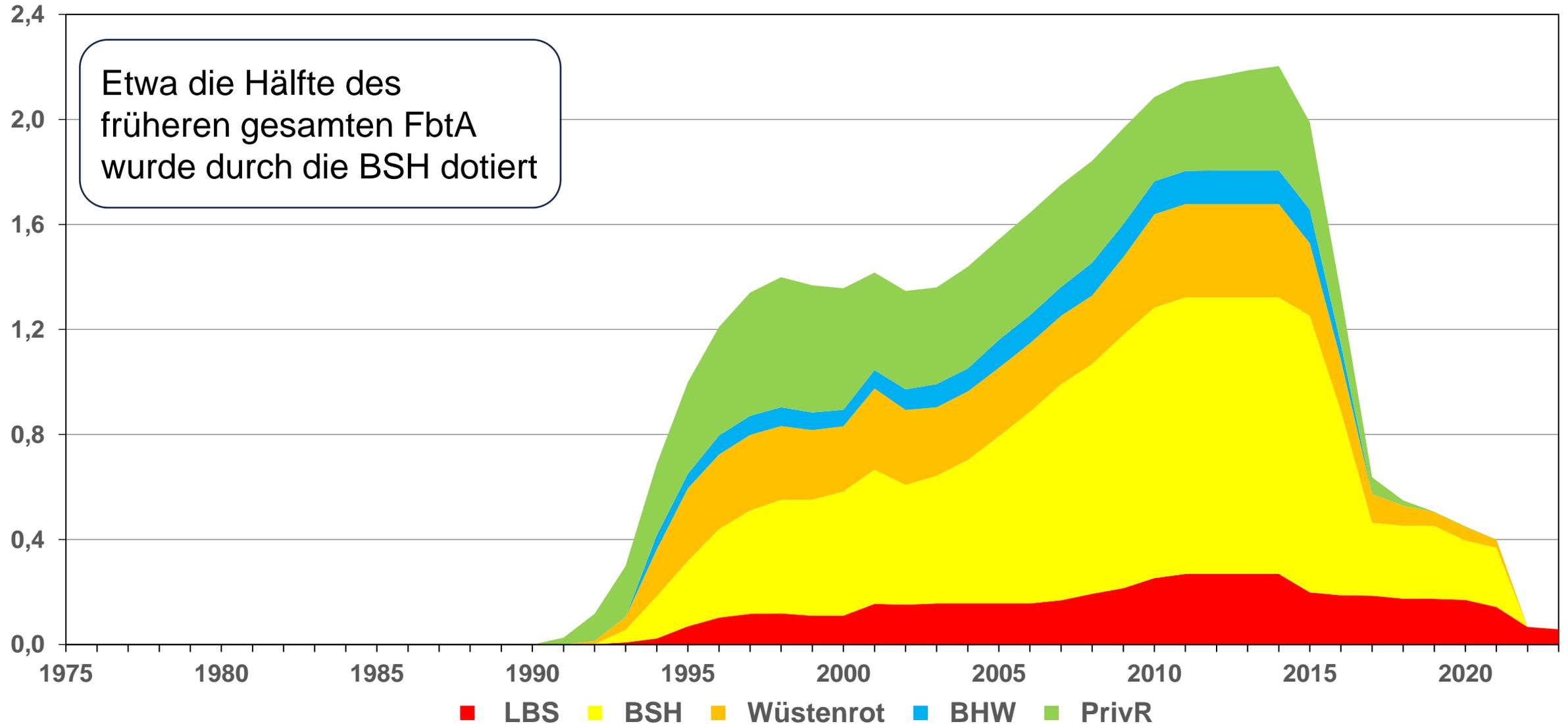


Fonds zur baupartetechnischen Abwicklung (FbtA)

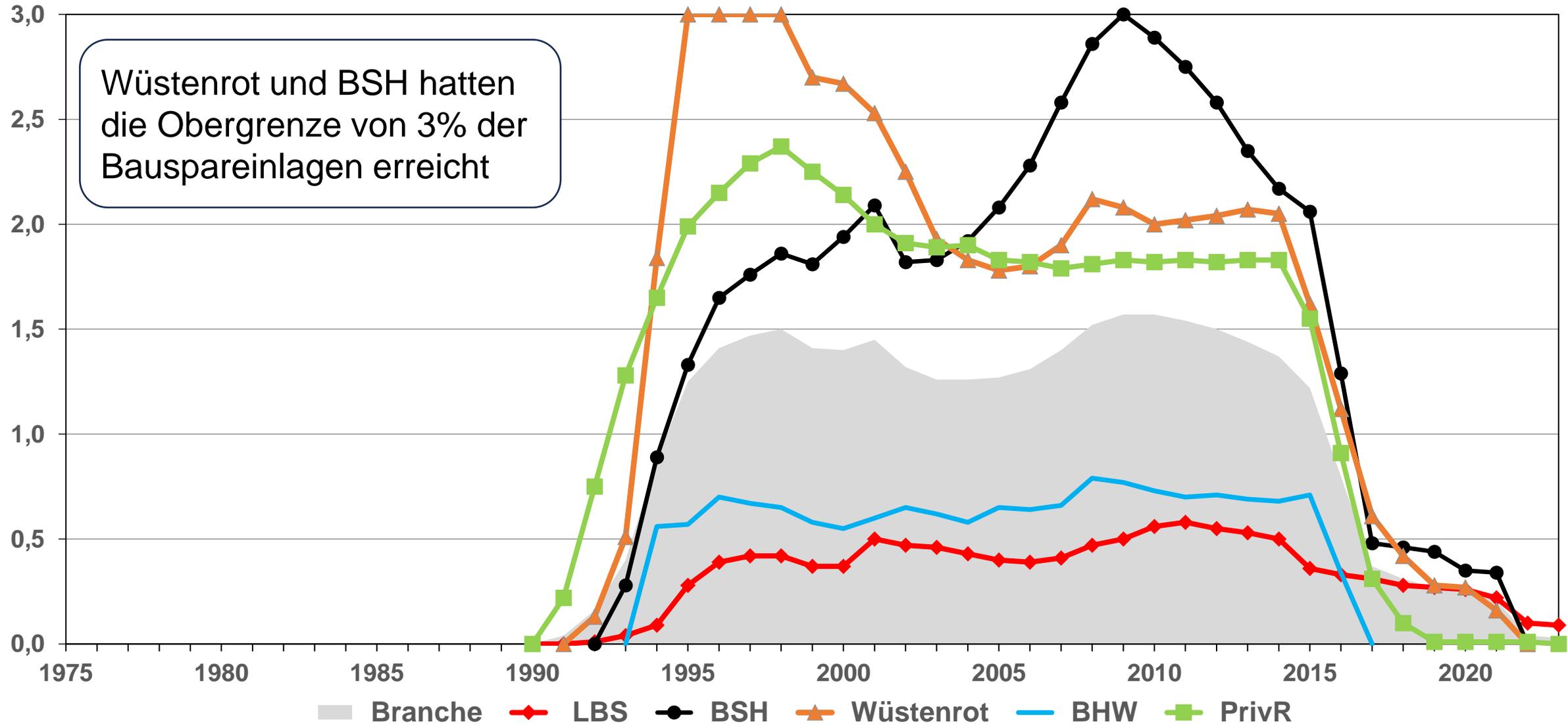
(in Mrd. € und in % der Bauspareinlagen)



FbtA (in Mrd. €) – differenziert nach Bausparkassen



FbtA (in % der Bauspareinlagen) – differenziert nach Bausparkassen

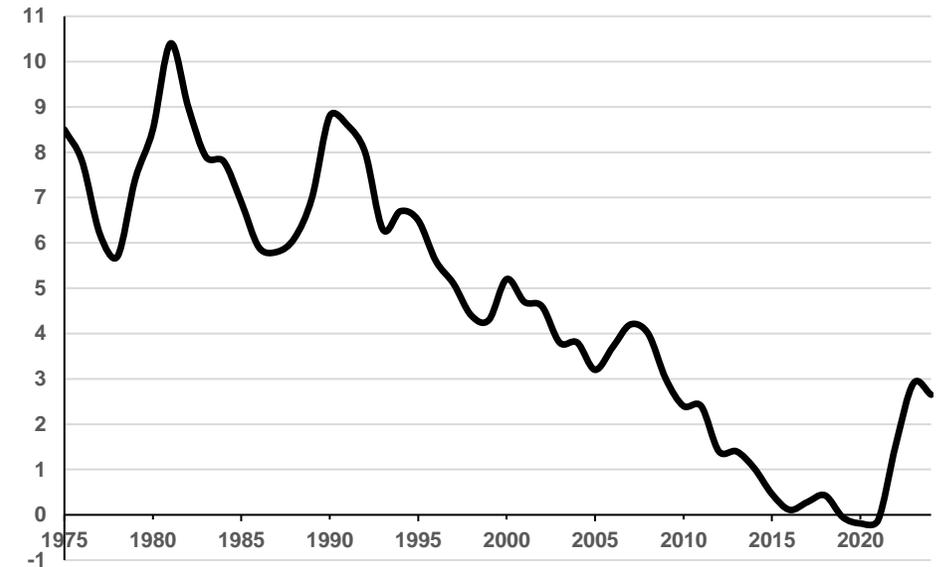


Deutsche Bausparkassen im Jahr 2025 (incl. aufgenommenener / fusionierten Bausparkassen)

Bausparkasse	hat aufgenommen bzw. ist fusioniert aus ...	
Alte Leipziger		(BSQ: * 1990 † 2023)
Badenia	2000 DBS	
BHW	2003 AHW (1987 Volksfürsorge), 2005 AXA Colonia, 2019 Deutsche Bank Bausparen	
Debeka		
Mainzer		
Schwäbisch Hall		
Signal Iduna	1996 B & B	
Wüstenrot	1986 Heimbau, 2001 Leonberger, 2009 Vereinsbank-Viktoria (1999 Heimstatt), 2010 Allianz Dresdner (2002 Allianz und Dresdner), 2020 Aachener (2012 HUK-Coburg), 2024 Start (früher Deutscher Ring)	
LBS Hessen-Thüringen		
LBS Nordost	2023 LBS Ost und LBS SHH (2007 LBS Hamburg)	
LBS Nordwest	2023 LBS West (2014 LBS Bremen) und LBS Nord (1986 ÖBS Oldenburg/Bremen, 2001 LBS Berlin)	
LBS Saar		
LBS Süd	2023 LBS Bayern und LBS Südwest (2016 LBS Rheinland-Pfalz und LBS Baden-Württemberg (2000 LBS Württemberg und LBS Baden))	

Zusammenfassung

- In den 80er Jahren war das Hauptproblem die Kollektivliquidität (Wartezeitverlängerungen)
- Danach mehr als zwei Jahrzehnte mit guter Entwicklung für das Bausparen
- Neue Herausforderungen durch die extrem niedrigen Kapitalmarktzinsen
- *Haben die jahrelang niedrigen Kapitalmarktzinsen dem Bausparvertrag seinen **Versicherungscharakter entzogen** – und wird das dauerhaft so bleiben?*
- ***Wie geht es mit den Bausparkassen weiter?** Diese Frage können am ehesten die Kollektiven Lageberichte beantworten.*



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Walter Weiler

walterbweiler@gmail.com