

Bausparkassen 2004 und Unternehmensempfehlung

Robert Holz, Wuppertal

Eine Zusammenfassung der Publikation „Bausparkassen 2004“

Vgl. <http://www.t-online.de/home/robert.holz/page2.html>

Kurz-Vorwort

Mit dem Zusammenschluss der beiden BHW-Bausparkassen waren im Geschäftsjahr 2003 noch 27 Bausparkassen tätig. 11 Landesbausparkassen und 16 im Verband der privaten Bausparkassen zusammengeschlossene Bausparkassen. Vergleichbar mit dem Jahr 1996 war auch das Geschäftsjahr 2003 mit einem plus von 32,4% der eingelösten Bausparsummen wiederum ein Ausnahmejahr. Die Vertragsanzahl erhöhte sich um 1,7%. Stetiges Wachstum verzeichnen andererseits erfreulich die Bewilligungen von staatlichen Wohnungsbauprämien auf Bausparleistungen.

Die Ausführungen dienen dem Zweck der transparenten Darstellung der Geschäftstätigkeit der deutschen Bausparkassen der Geschäftsjahre 2001 bis 2003. Es ist besonders auf die unterschiedlichen Marktauftritte im Sinne der Kundeninteressen auch in den Unterschieden von Landes- und privaten Bausparkassen eingegangen.

Inhaltsausschnitte:

1. Bausparumfeld

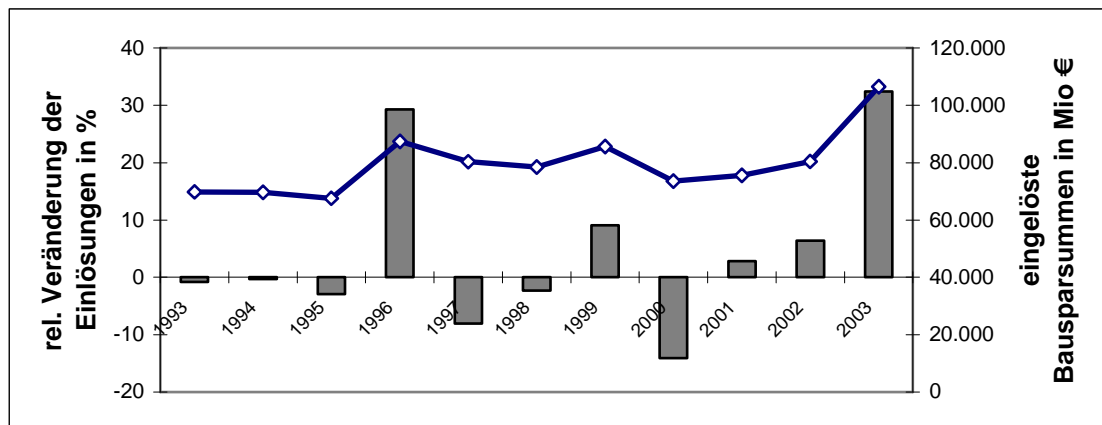
3. Der Markt, Landes- und private Bausparkassen

7. Rating: Effizienz aus Kundensicht

1. Bausparumfeld

Die Abbildung zur Neugeschäftsentwicklung unten macht deutlich, dass gemessen am Neugeschäft an Bausparsummen, den sogenannten eingelösten Bausparsummen, wozu hier immer auch die Summenerhöhungen gezählt sind, das Geschäftsjahr 2003 im Vergleich der Geschäftsjahre 1993 bis 2003 ein außerordentlich erfolgreiches Jahr war.

Neugeschäftsentwicklung aller deutschen Bausparkassen 1993 bis 2003



Quelle: Werte aus Geschäftsbericht 2003 der privaten Bausparkassen¹

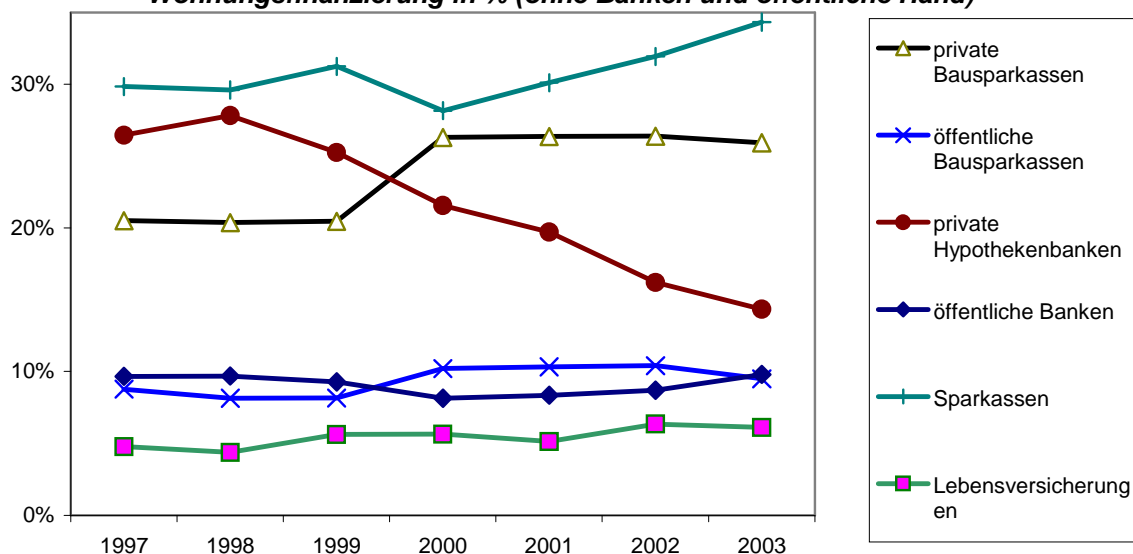
Betrachten wir ferner die Tabelle zur „Wohnungsfinanzierung durch Kapitalsammelstellen“ für die Jahre 1997 bis 2003, so wird ferner deutlich, dass nahezu unverändert die Summe der privaten und öffentlichen Bausparkassen gefolgt von den Sparkassen und den privaten Hypothekenbanken die wesentlichen Finanzierungsquellen für den Wohnungsbau sind, wobei aber Mittel der Geschäftsbanken und der öffentlichen Hand nicht erfasst sind.

Auffällig wird dann, dass besonders die Hypothekenbanken an Bedeutung verlieren, während besonders auch Lebensversicherungen und Sparkassen überproportional an Bedeutung gewinnen.

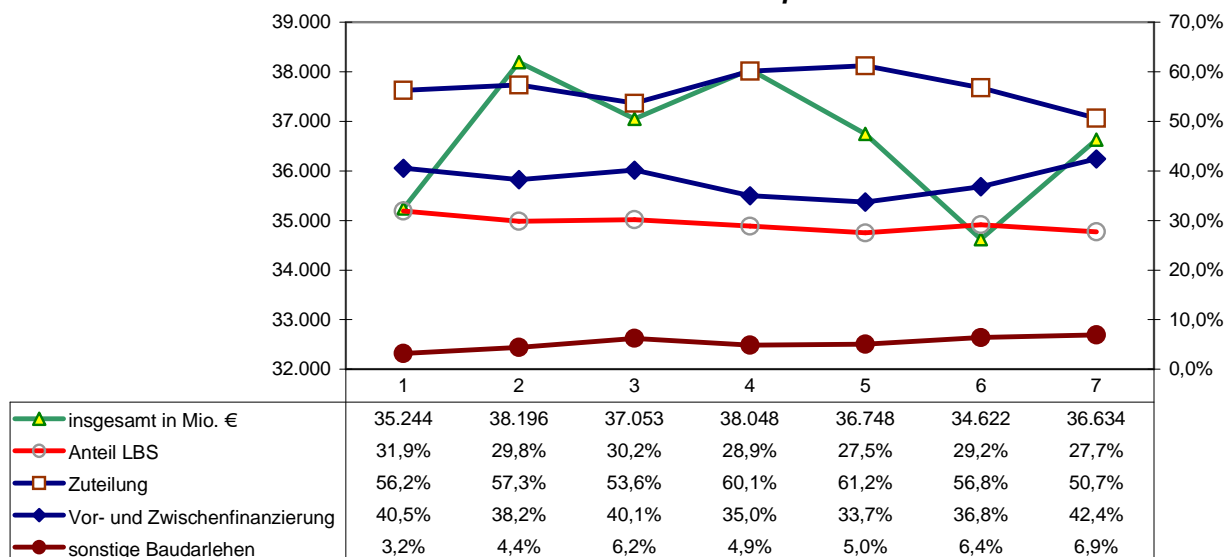
Das Auszahlungsvolumen zeigt sich hingegen anderen Gesetzmäßigkeiten folgend, wobei aber der Anteil der Auszahlungen an Zuteilungen, Vor- und Zwischenfinanzierungen sowie sonstigen Baudarlehen eher gleichbleibend ist. Der Anteil der Landesbausparkassen am gesamten Auszahlungsvolumen zur Wohnungsfinanzierung erweist sich als geringfügig rückläufig.

¹ Vgl. [Verband 04], hier Tabelle 4, Eingelöste Neuabschlüsse. In den dargestellten eingelösten Bausparsummen sind dann auch die Summenerhöhungen mit einbezogen

**Anteile der Auszahlungen von Kapitalsammelstellen zur
Wohnungsfinanzierung in % (ohne Banken und öffentliche Hand)**



**Auszahlungen aller Bausparkassen insgesamt und Anteile an Zuteilungen,
Vor- und Zwischenfinanzierungen und sonstigen Baudarlehen sowie Anteil
der Landesbausparkassen**



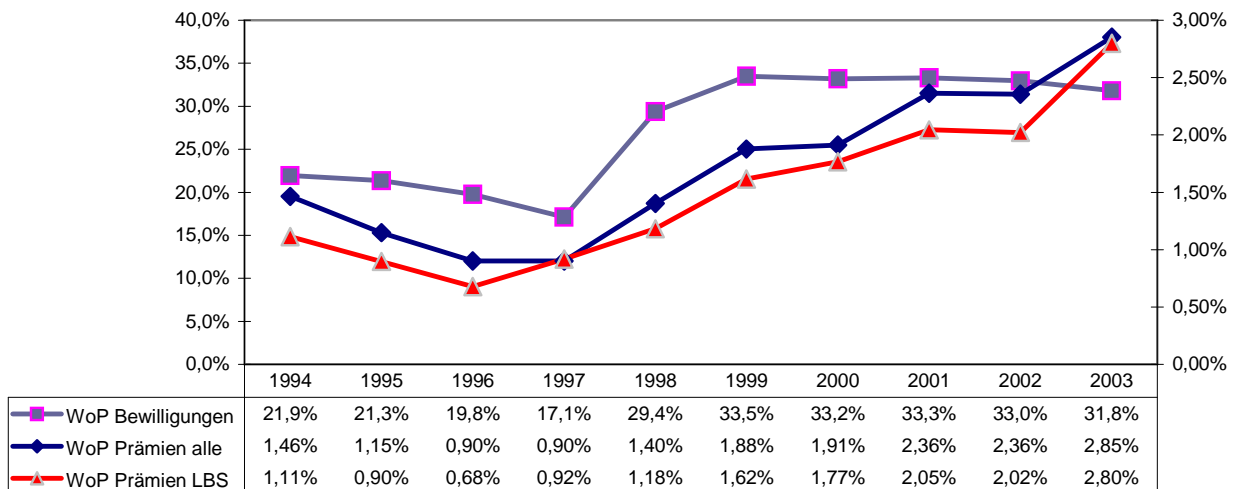
Quelle: Werte aus Geschäftsbericht 1997 bis 2003 der privaten Bausparkassen² und Geschäftsbericht der Landesbausparkassen 2003³

² Vgl. [Verband 04], Tabelle 1, Wohnungsfinanzierung durch Kapitalsammelstellen und Tabelle 2, Auszahlungen.

³ Vgl. [LBS 04], Tabelle 7 – Neuzusagen und Auszahlungen

Einen Eindruck von der Klientel der Bausparkkassen zeichnen folgende Schaubilder:

Anteil der Bewilligungen von Wohnungsbauprämien an den nicht zugeteilten Verträgen und Verhältnis aus Wohnungsbauprämien und Spargeldern jeweils bezogen auf das Volumen des Vorjahres



Quelle: Werte aus Geschäftsbericht 1997 bis 2003 der privaten Bausparkkassen⁴ und Geschäftsbericht der Landesbausparkassen 2003⁵

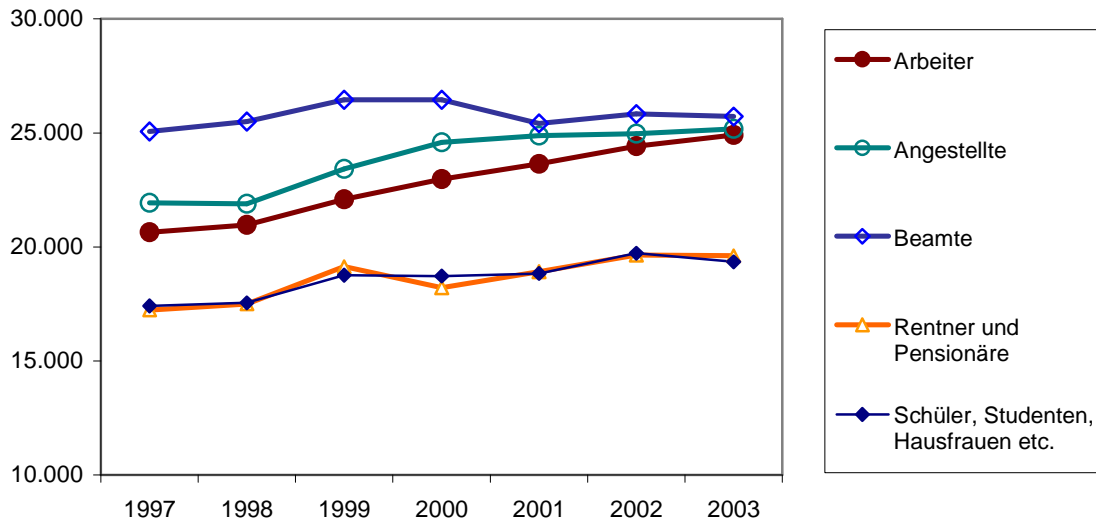
Offensichtlich gewinnt mit einer Sättigung in den starken Wachstumsjahren 2002 und 2003 die Bewilligung von Wohnungsbauprämien in den Beständen der deutschen Bausparkkassen sowohl der Anzahl nach (Bewilligungen) wie auch dem Verhältnis aus gewährten Wohnungsbauprämien und Spargeldeingängen nach deutlich an Bedeutung, wobei in 2003 die Landesbausparkassen das allgemeine Niveau der Bausparkkassen bezüglich des Verhältnisses der gewährten Wohnungsbauprämien erreichen.

Der allgemein etwas geringere Anteil der Wohnungsbauprämien bei den Landesbausparkassen ist um so beachtlicher als – wie sich folgend auch mit den Scorecards noch zeigt – die mittleren Bausparsummen der Landesbausparkassen eher geringer als die Bausparsummen der privaten Bausparkkassen sind. Auch mit den weiteren Betrachtungen erscheint die Klientel der Landesbausparkassen im Vergleich zu den privaten Bausparkkassen deutlicher als die homogene Mittelschicht.

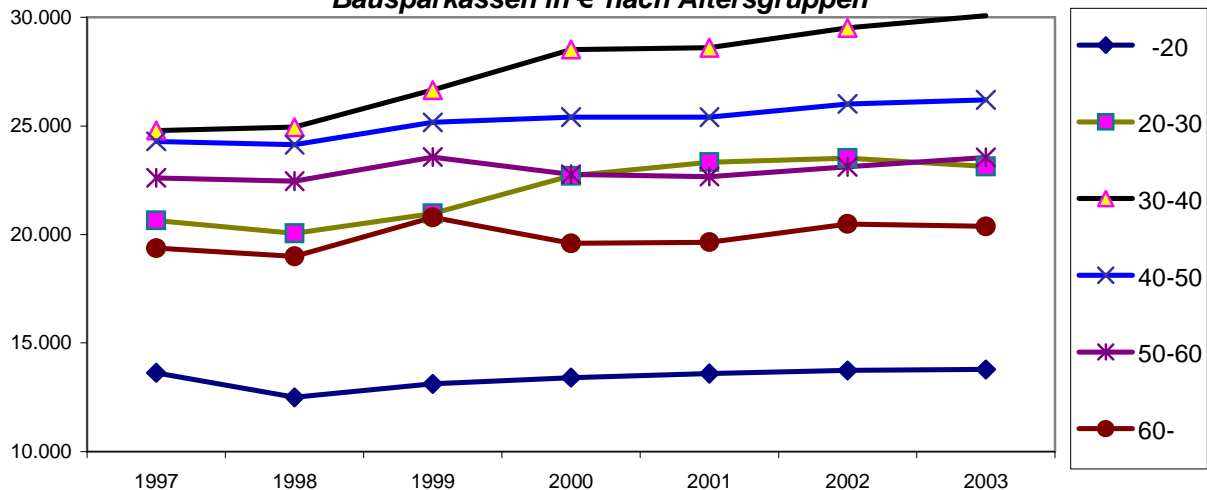
⁴ Vgl. [Verband 04], Tabelle 6 - Geldeingang

⁵ Vgl. [LBS 04], Tabelle 6 - Geldeingang

**mittlere Bausparsummen der Neuabschlüsse privater Bausparkassen
in € nach Berufsgruppen**



**Entwicklung der mittleren Bausparsummen des Neugeschäftes privater
Bausparkassen in € nach Altersgruppen**



Quelle: Werte aus Geschäftsbericht 1997 bis 2003 der privaten Bausparkassen⁶

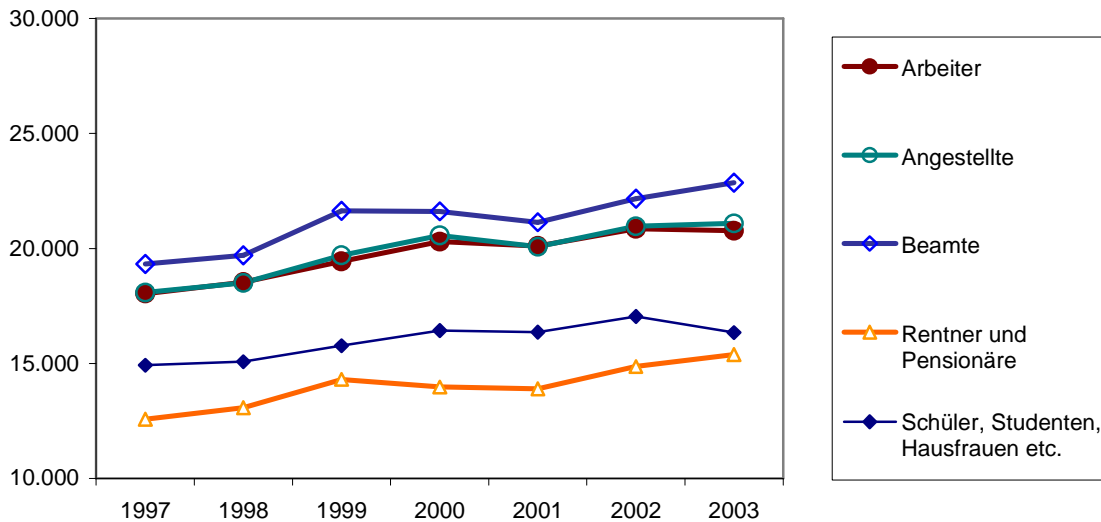
Die Gegenüberstellung der Schaubilder der mittleren Bausparsummen der Neuabschlüsse nach Berufsgruppen macht deutlich, dass die Landesbausparkassen insgesamt in allen Berufsgruppen die geringeren Bausparsummen vertreiben.

Die bei den privaten Bausparkassen beobachtbare weitreichende Angleichung der mittleren Summen der Beamten, Angestellten und Arbeiter, findet hingegen bei den Beamten der Landesbausparkassen nicht gleichermaßen statt. Die Angestellten und die Arbeiter der Landesbausparkassen unterscheiden sich bezüglich der Bausparsummen im Mittel hingegen

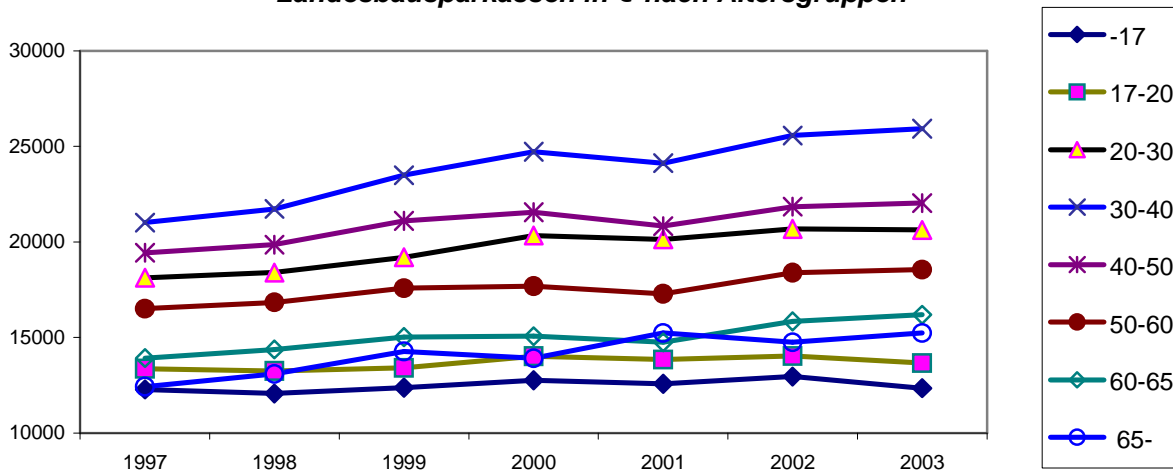
⁶ Vgl. [Verband 04], Tabelle 9 und 10

nur unwesentlich. Wie sich folgend noch zeigt sind die Beamten deutlich weniger bei den Landesbausparkassen zu finden. Die Rentner und Pensionäre hingegen deutlich öfter, dies jedoch mit sehr deutlich geringeren Bausparsummen im Mittel.

**mittlere Bausparsummen der Neuabschlüsse von Landesbausparkassen
in € nach Berufsgruppen**



**Entwicklung der mittleren Bausparsummen des Neugeschäftes von
Landesbausparkassen in € nach Altersgruppen**



Quelle: Werte aus **Geschäftsberichte 1997 bis 2003 der Landesbausparkassen**⁷

Die Entwicklung der mittleren Bausparsummen der Einlösungen nur der privaten Bausparkassen dem Alter nach, zeigt darüber hinaus, dass besonders die Altersgruppen der

⁷ Vgl. [LBS 04], Tabelle 9 und Tabelle 10

20- bis 40-Jährigen deutlich zunehmende Bausparsummen zeichnen, während die übrigen Altersgruppen eher moderate Zuwächse in der mittleren Bausparsumme des Neugeschäfts aufzeigen. Die differenziertere Betrachtung der Landesbausparkassen macht ähnliches deutlich, wiederum mit geringeren Niveaus der mittleren Summen.

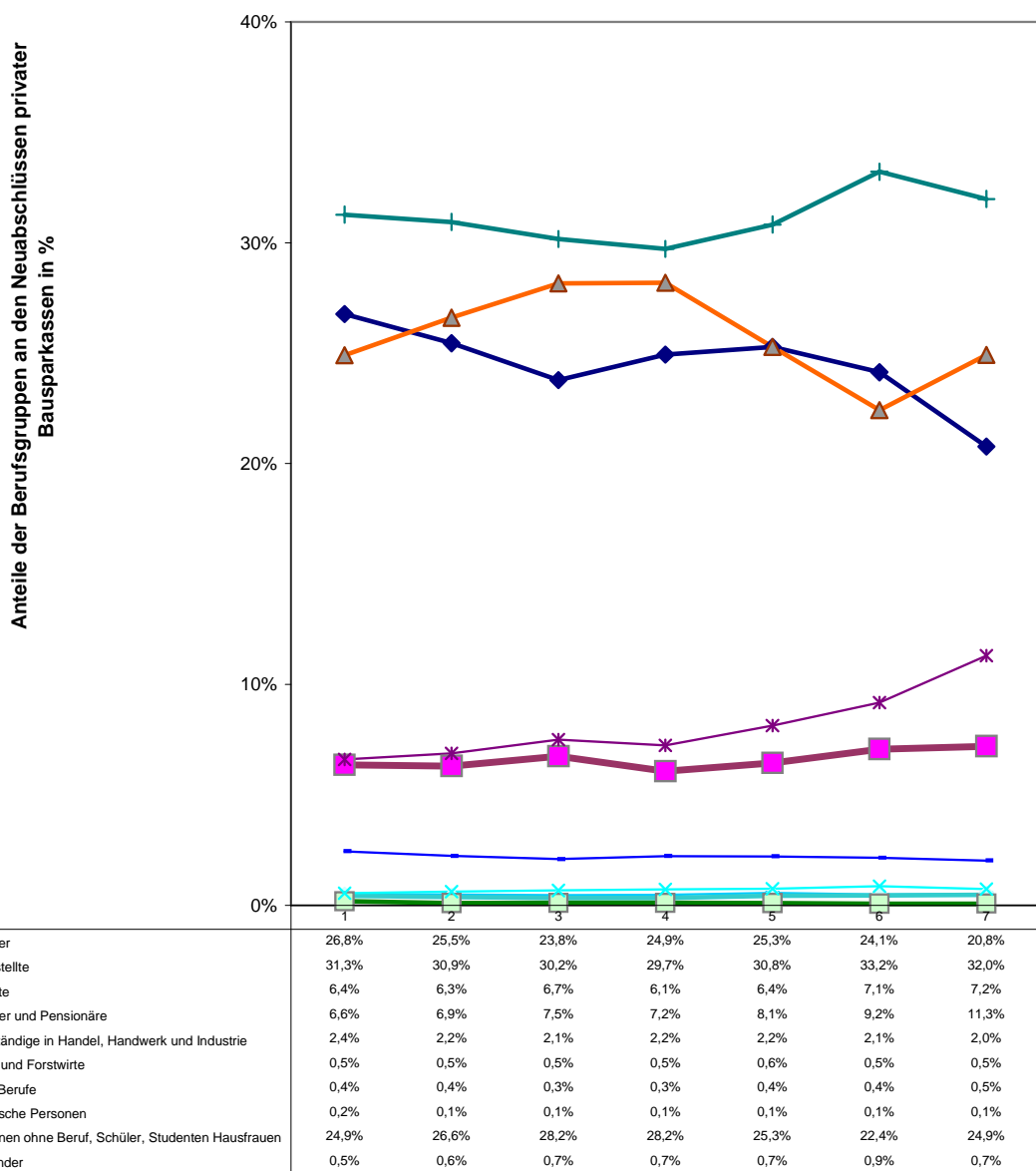
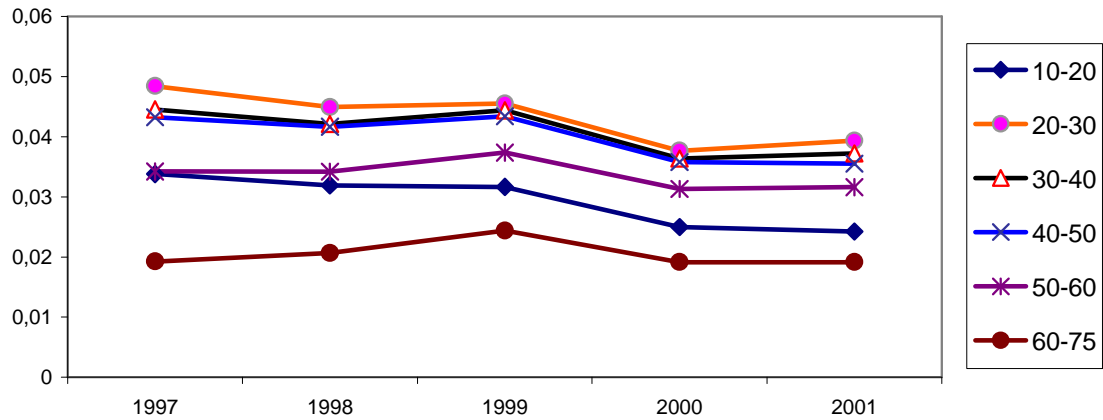
Die zur Bevölkerungszahl der Altersgruppen gewichteten Entwicklungen der Neuabschlüsse von Bausparverträgen zeigen von 1997 nach 2001 geringfügig rückläufige Tendenzen, dies deutlicher im Mittel der privaten Bausparkassen. Die Jahre des stärkeren Wachstums 2002 und 2003 sind hier wegen fehlender differenzierter Bevölkerungszahlen noch nicht betrachtet. Bei Laufzeiten von im Mittel 7 Jahren zeigt sich mehr als etwa jeder 4.-te Bundesbürger mit einem Bausparvertrag ausgestattet, wobei die Schätzung sehr grob ist und von überwiegend nur einem Bausparvertrag pro Person ausgeht.

Trotzdem die Neuabschlüsse der unter 20-Jährigen und der über 60-Jährigen nicht exakt zur entsprechenden Altersgruppe abgegrenzt sind, wird dann darüber hinaus deutlich, dass bausparen offensichtlich nicht nur in den mittleren Altersklassen Zuspruch findet.

Das Schaubild der Anzahl der Neuabschlüsse nach Berufsgruppen macht dann weiter deutlich, dass besonders die Anteile der Angestellten höher sind, dies besonders bei den Landesbausparkassen. Als im Vergleich deutlich geringer fällt bei den Landesbausparkassen – wie schon erwähnt – der Anteil der Beamten auf. Das deutliche Wachstum des Anteils der Pensionäre ist auch demographisch bedingt.

Da die gemachten Beobachtungen nicht relativiert zur Entwicklung des Volumens der Berufsgruppen vorgenommen sind, lassen diese vermuten, dass hier beispielsweise auch die Zunahme der Angestellten im Vergleich zur Abnahme der Arbeiter wesentlich mit beobachtet wird, wobei die Landesbausparkassen hierdurch dann eher verlieren, wie die Konstanz des Anteils der Angestellten im Vergleich zu den privaten Bausparkassen aufzeigt.

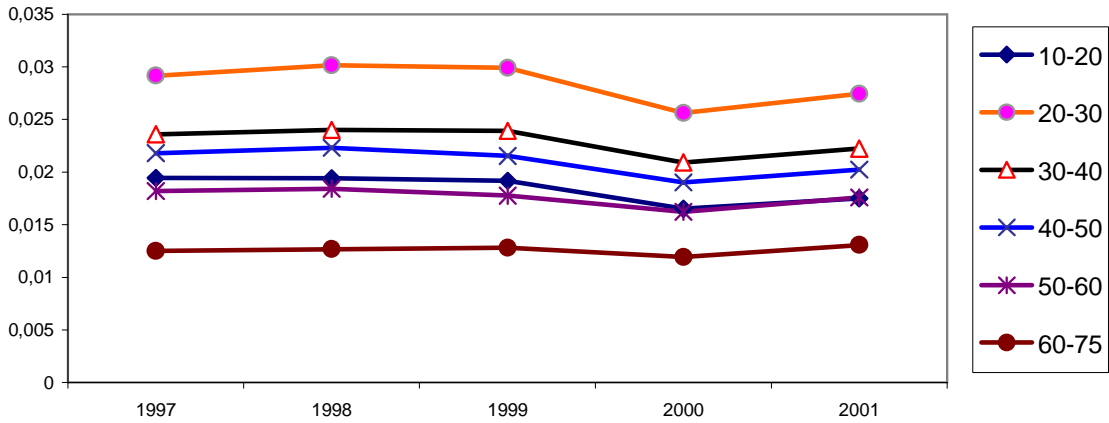
Entwicklung der Verbreitung von Bausparverträgen der privaten Bausparkassen nach Altersgruppen in % (Neuabschlüsse)



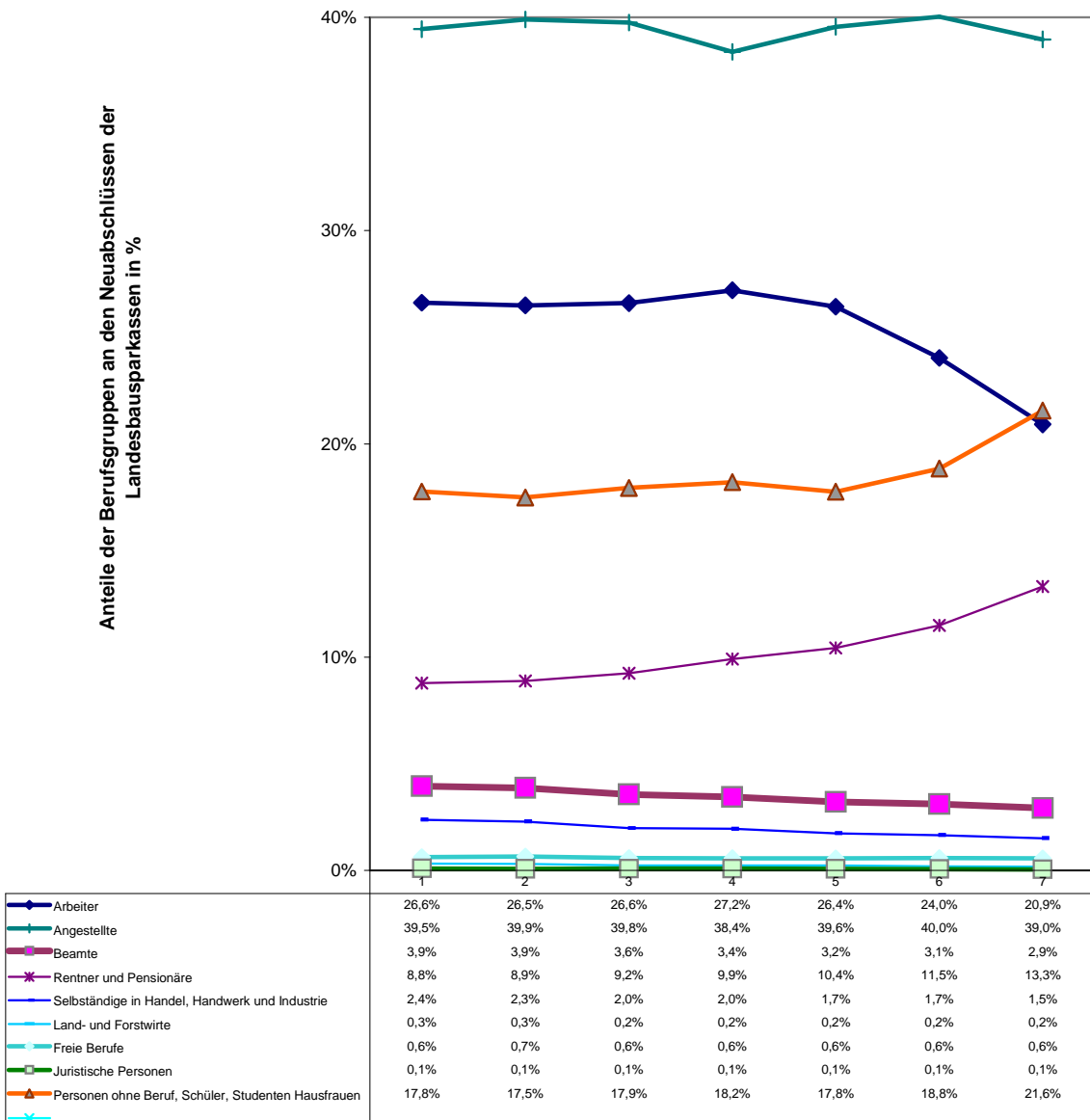
Quelle: Werte aus Geschäftsbericht 1997 bis 2003 der privaten Bausparkassen⁸

⁸ Vgl. [Verband 04], Tabelle 9 und 10

Entwicklung der Verbreitung von Bausparverträgen der Landesbausparkassen nach Altersgruppen in % (Neuabschlüsse)



Anteile der Berufsgruppen an den Neuabschlüssen der Landesbausparkassen in %

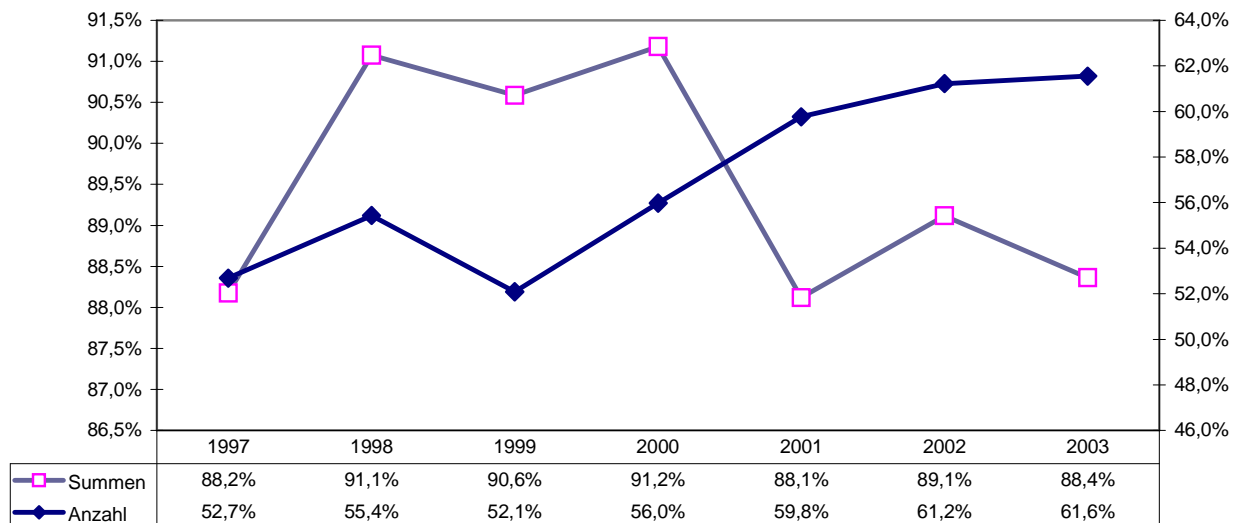


Quelle: Werte aus Geschäftsbericht 1997 bis 2003 der Landesbausparkassen⁹

⁹ Vgl. [LBS 04], Tabelle 9 und 10

Die Entwicklungen der Neuabschlüsse nach der Anzahl und der mittleren Summe ausgewählter Bundesländer sind zur Bevölkerungszahl der Bundesländer relativiert. Es wird so deutlich, dass Bausparen besonders in Bayern und Baden-Württemberg beliebter ist. In Hamburg und Berlin unbeliebter. Nordrhein-Westfalen liegt im Niveau der Neuabschlüsse auch in 2003 noch unter dem von Brandenburg und Sachsen. Dies gilt ähnlich auch für die Landesbausparkassen, wobei diese in den Anzahlen der Neuabschlüsse deutlich gegenüber den privaten Bausparkassen gewinnen, nicht so in der Höhe der abgeschlossenen Summen.

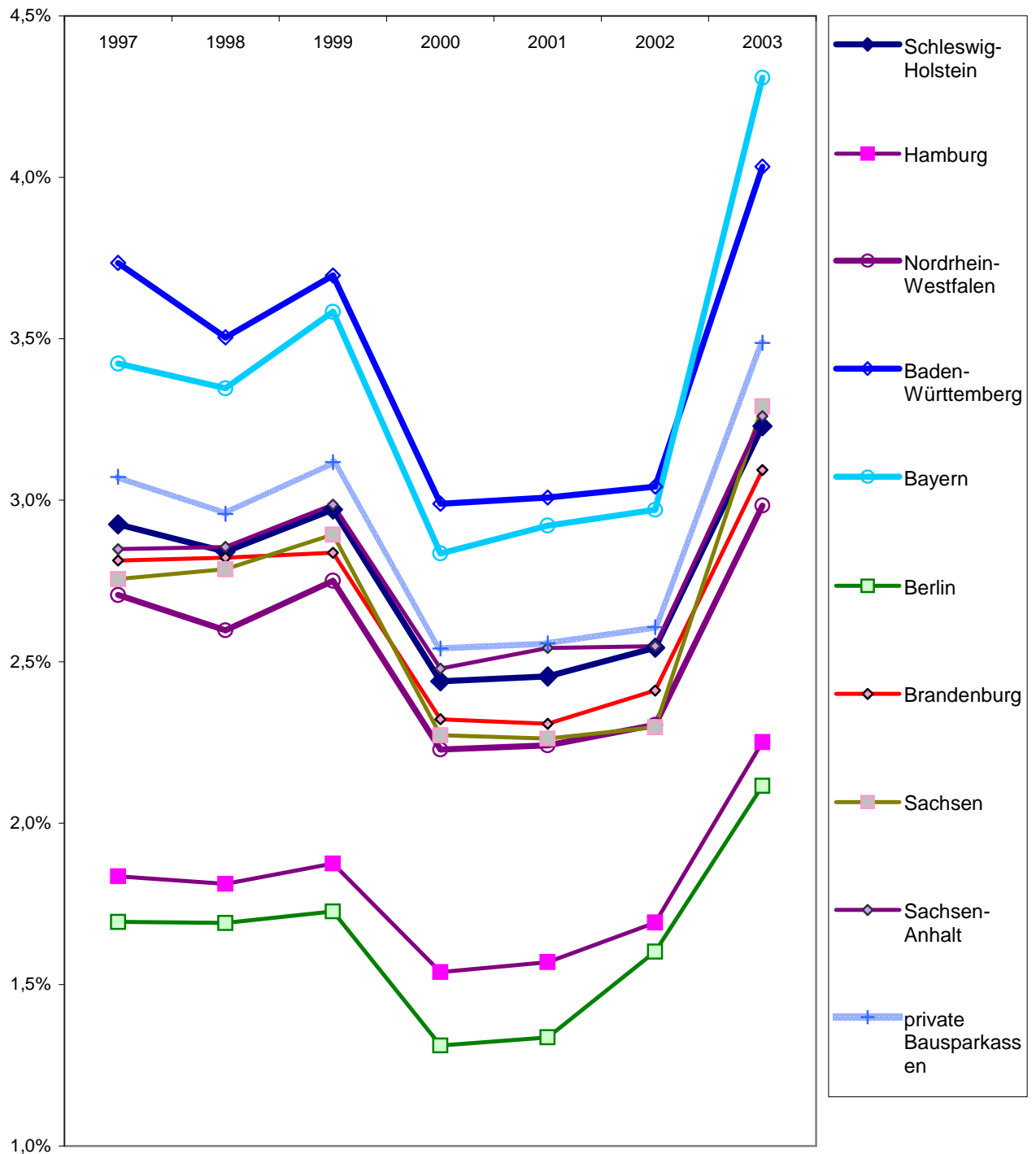
**Verhältniszahlen der Neuabschlüsse von Landes- zu privaten Bausparkassen
- mittlere Summen und Anzahl -**



Quelle: Eigene Berechnungen

Bei den mittleren Summen erweist sich dann aber Nordrhein-Westfalen als im Mittelfeld der Bundesländer liegend, während Hamburg hier mit Bayern und Baden-Württemberg zum Spitzenfeld zählt. Schlusslichter im damit erkennbaren allgemeinen Wohlstands-Niveau bleiben die Neuen Bundesländer, die teilweise bereits aufholten die Neugeschäftssprünge insbesondere des Jahres 2003 aber nicht nachvollziehen. Abgesehen von der teilweise wesentlich geringeren statistischen Basis der Angaben zu den Landesbausparkassen sind hier ähnliche Verhältnisse mit jedoch generell geringerem Summenniveau erkennbar. In Nordrhein-Westfalen sind jedoch die Summenniveaus der privaten und der Landesbausparkassen als nahezu identisch erkennbar.

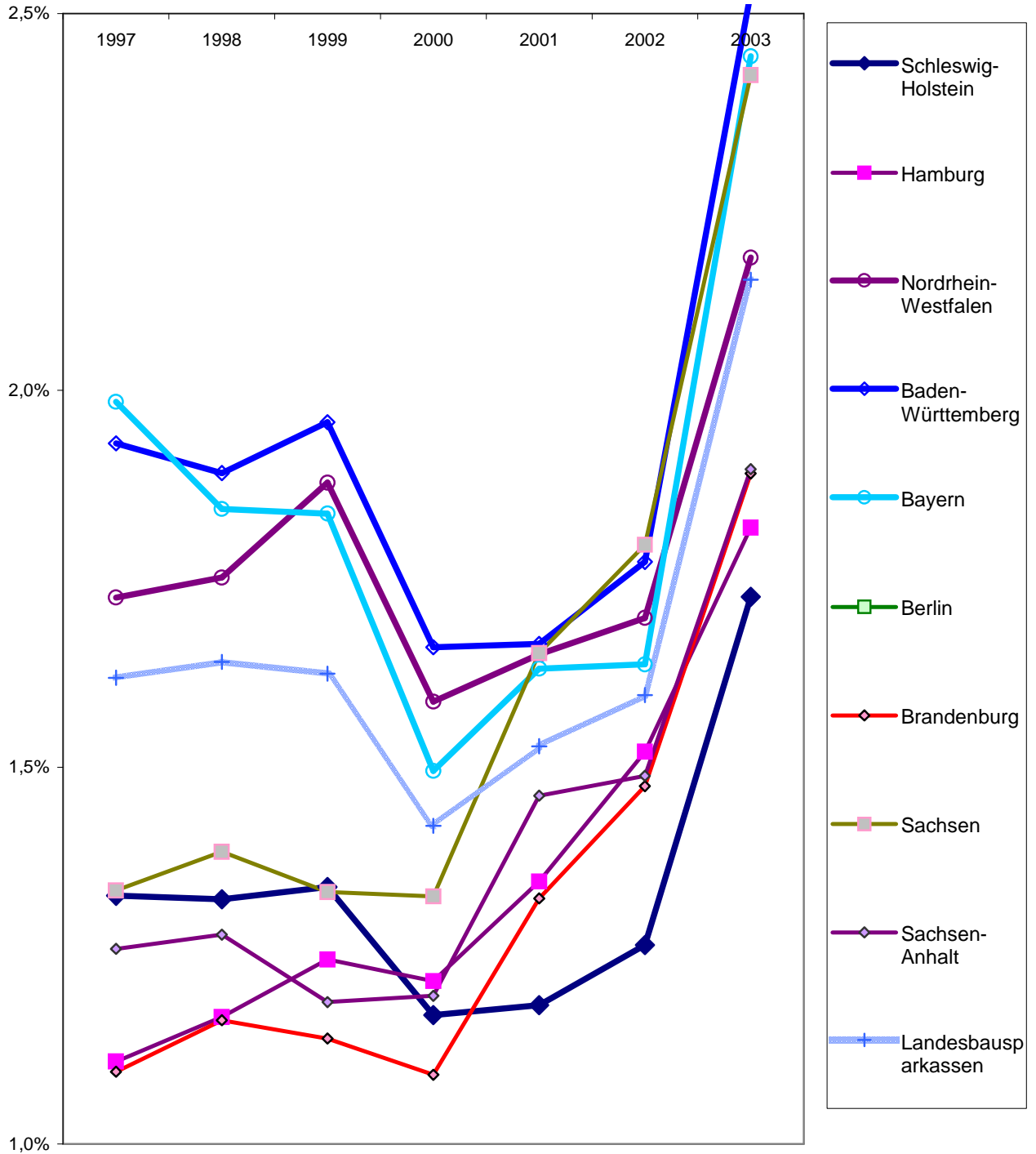
Entwicklung der Neuabschlüsse privater Bausparkassen in ausgewählten Bundesländern relativ zur Bevölkerung in %



Quelle: Werte aus Geschäftsbericht 1997 bis 2003 der privaten Bausparkassen¹⁰

¹⁰ Vgl. [Verband 04], Tabelle 19

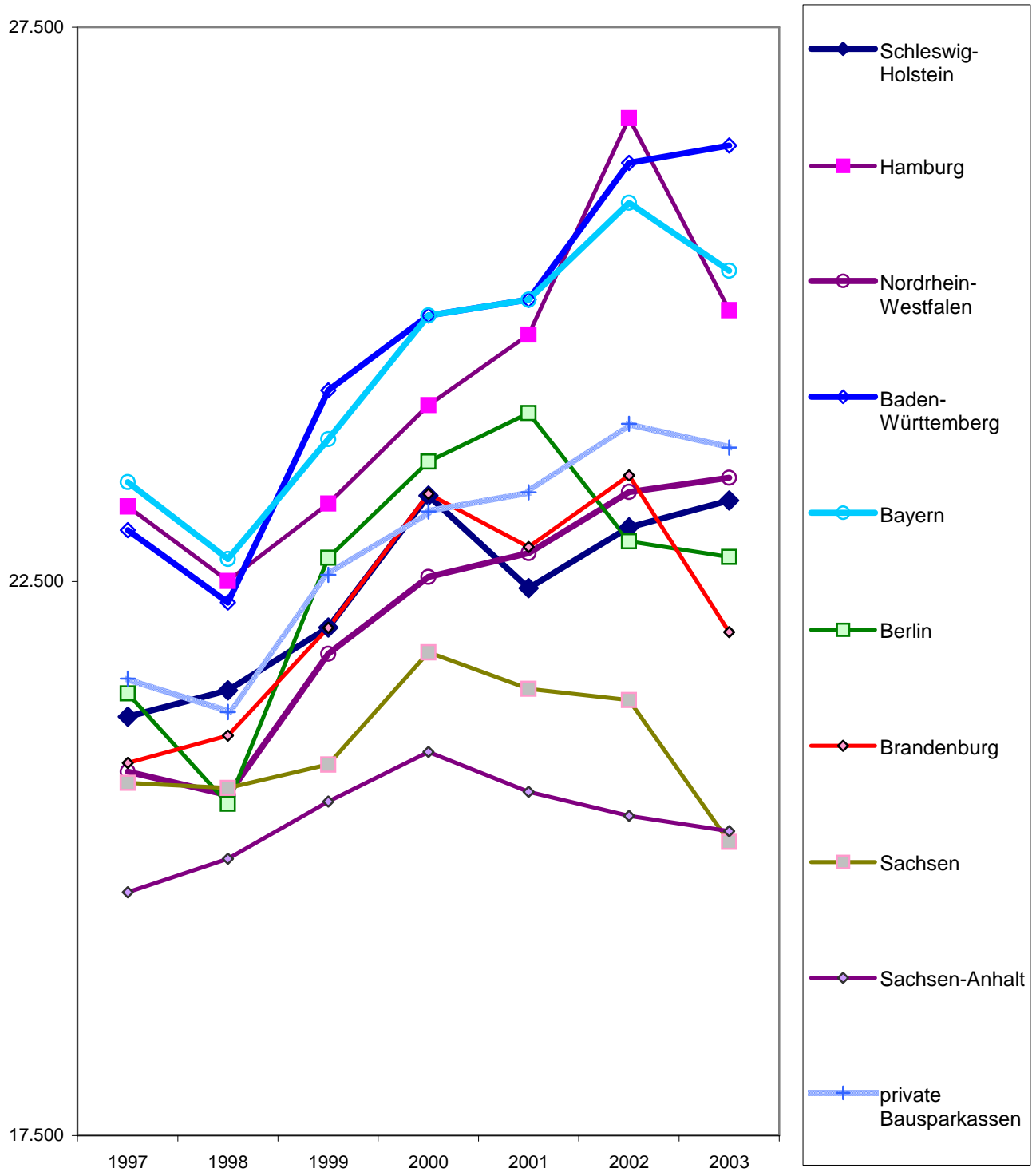
Entwicklung der Neuabschlüsse von Landesbausparkassen in ausgewählten Bundesländern relativ zur Bevölkerung in %



Quelle: Werte aus Geschäftsbericht 1997 bis 2003 der Landesbausparkassen¹¹

¹¹ Vgl. [LBS 04], Tabelle 3

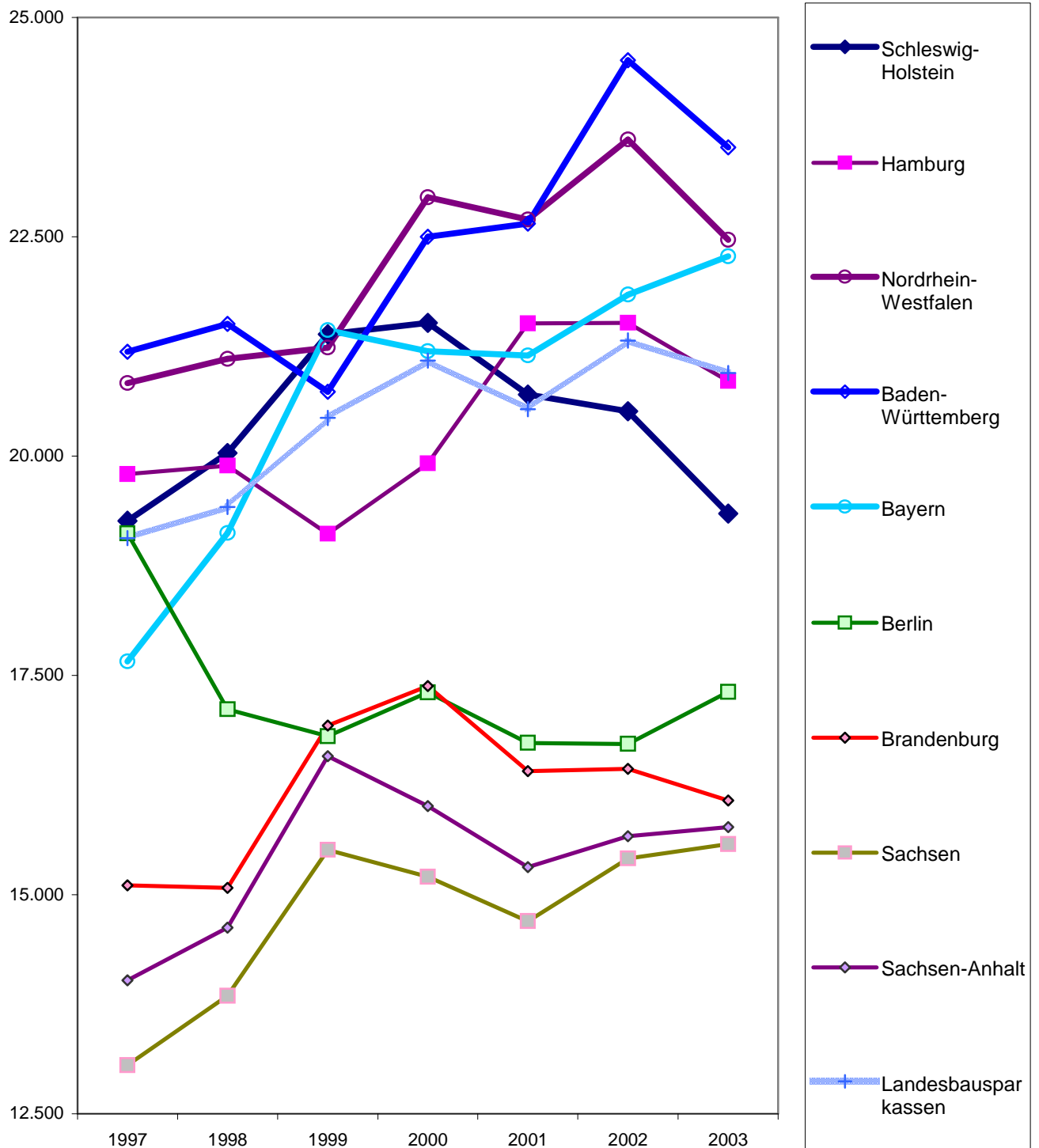
mittlere Summen der Neuabschlüsse privater Bausparkassen in ausgewählter Bundesländer in €



Quelle: Werte aus Geschäftsbericht 1997 bis 2003 der privaten Bausparkassen¹²

¹² Vgl. [Verband 04], Tabelle 19

mittlere Summen der Neuabschlüsse von Landesbausparkassen in ausgewählter Bundesländer in €



Quelle: Werte aus Geschäftsbericht 1997 bis 2003 der Landesbausparkassen¹³

¹³ Vgl. [LBS 04], Tabelle 3

Wie sich zeigt und schon mit dem geringen Wachstum des Jahres 2003 der Anzahl nach angesprochen ist resultieren die höheren Summen der Neuabschlüsse in 2003 größtenteils auch aus Umschichtungen und Erhöhungen wieder angelegter Sparbeiträge sowie vermutlich größtenteils auch von Wiederanlagen abgelaufener Bausparverträge des ebensolchen Boomjahres 1996.

Mit den Scorecards und Analysen werden wir im Folgenden besonders auch auf erkennbare generelle Unterschiede der Marktauftritte von privaten und Landesbausparkassen eingehen.

„(1) Bausparkassen sind Kreditinstitute, deren Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, Einlagen von Bausparern (Bauspareinlagen) entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen Gelddarlehen (Bauspardarlehen) zu gewähren (Bauspargeschäft)...“¹⁴

Nicht jeder Bausparer nimmt andererseits das Recht der Kreditnahme zu den Bausparkonditionen auch wahr.

Bauspardarlehen werden wesentlich über kollektiv und individuell angesparte Einlagen refinanziert. Zumeist werden über im Kapitalmarktvergleich relativ geringe Sparzinsen günstigere Darlehenskonditionen der Bausparkassen ermöglicht.

Sind derzeit vor allem die Umsetzungen der unter dem Begriff „Basel II“ subsumierten Änderungen der Eigenkapitalunterlegungen von Bankrisiken auch bei den Bausparkassen im Gespräch, der Risikosatz für Bauspardarlehen ist hier von 100% bei allgemeinen Bankrisiken auf 70% reduziert sofern die Darlehen mindestens zu 60% grundpfandrechtl. gesichert sind¹⁵, so bringt darüber hinaus das auch andauernd tiefe Zins-Niveau Besonderheiten für die Situation der Bausparkassen mit sich. Werden Bausparzinsen nicht über die höheren Darlehenssätze der Bauspardarlehen finanziert, so müssen bei niedrigem Marktzinsniveau attraktive Sparzinsen der Bausparkassen auch mit geringeren Margen als die allgemein vorgesehenen 2% zwischen Spar- und Darlehenszins erwirtschaftet werden.

Weniger die allgemeingültige Beurteilung von Bausparkassen wie sie beispielsweise mittels Ertragsstärke-Ratings für den Aktionär interessant sein können als vielmehr die transparente

¹⁴ Vgl. etwa <http://www.bafin.de>, Bausparkassengesetz

¹⁵ Vgl. hierzu etwa M. Übelhör, C. Warns: „Basel II“, PD-Verlag Heidenau 2003 und speziell Bafin: „Grundsatz I über die Eigenmittel der Institute“, §13 Bonitätsgewichte, in der Fassung vom 20.07.2000, <http://www.bafin.de>.

Darstellung wesentlicher allgemeiner und individueller aus den Jahresabschlüssen ermittelbarer Gesamtunternehmensgeschehnisse sind das Ziel dieses Buches. So wird mittels Scorecards, die an ein Betrachtungsraaster angelehnt sind, das sich auf strategische Planungsfelder des unternehmerischen Gesamterfolges stützt, eine differenzierte Betrachtung der Unternehmung bezüglich der Blickrichtungen

- Status
- Ertragsstärke
- Effizienz
- Sicherheit und
- Kundenorientierung

auf der Basis von relativierenden Kennzahlen vorgenommen. Im Fordergrund steht so zunächst die auf die Kennzahlen gestützte eindimensionale Betrachtung der Marktunterschiede sowie eine damit verbundene Veränderungsanalyse, wofür sogenannte evolutorische Charaktere als allgemeinverständliches Instrumentarium zur Interpretation von Veränderungen zur Verfügung gestellt werden.

Zusammenhänge zwischen den auch Erfolgskomponenten der Bausparkassenwirtschaft lassen sich dann einerseits über die die Gesamtunternehmung abbildenden individuellen Scorecards der einzelnen Unternehmen der Kapitel 3 und 4 ablesen.

Für eine gezielte Hinterfragung spezieller und auch weiterer als der hier zwangsläufig nicht vollständig dargestellten Zusammenhänge, ist aber andererseits besonders auch die mit dem Kapitel 5 vorgestellte Begleit-Datei *Bauspar.xls* mit allen auch in den Scorecards verwendeten Kennzahlen ausgestattet zur Verfügung gestellt.

Das Kapitel 6 vertieft das Verständnis der Anwendung der Begleit-Datei in der Anwendung auf Analysen zu speziellen Kundeninteressen, die abschließend im Kapitel 7 zu einer Auswahl aus Kundensicht effizienter Unternehmen führen.

Mit den Betrachtungen wird dieses Jahr insbesondere auch auf erkennbare generelle Unterschiede von privaten und Landesbausparkassen eingegangen, wie dies oben schon bei den allgemeinen Betrachtungen begonnen ist.

<http://www.Bundesbank.de>

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
DAX (zum Jahresende)	4200	5000	7000	6400	5200	2900	4000
<u>Börsenumsätze</u>							
inländische Aktien in Mio. €:	1.746.021	2.501.521	2.564.110	3.850.065	2.904.319	2.344.849	2.103.774
ausländische Aktien in Mio €:	81.395	176.467	332.020	679.162	303.722	215.214	173.523
<u>Wertpapier-Kundendepots (incl. ausländischer Deponenten zum Kurswert)</u>							
Anzahl in 1000:	18.304	20.586	25.194	34.358	36.363	36.710	
davon inländische Privatpersonen:				33.615	35.587	36.240	
Depotbestände in Mio €:	2.769.547	3.354.228	4.304.989	4.525.528	4.295.400	3.933.200	
davon inländische Privatpersonen:				801.505	704.203	591.579	
davon Aktien inländischer Emittenten in Mio €:	843.034	1.062.246	1.459.964	1.383.332	1.249.531	714.400	
davon inländische Privatpersonen:				243.672	188.171	108.950	
Umlaufrendite festverzinslicher Wertpapiere in %	5,1	4,5	4,3	5,4	4,8	4,7	3,7
Vermögen inländischer Investmentfonds in Mrd. €:	460,3	579,1	766,1	821,2	813,3	762,7	841,8
Anteilumlauf in Mio Stück	8684,3	10365,6	12036,3	13250,2	14429,8	15366,5	16225,2
Wert pro Anteil in €	53,0	55,9	63,6	62,0	56,4	49,6	51,9
davon Publikumsfonds in Mrd. €:	176,5	206,8	288,0	307,0	306,4	280,4	314,0
Anteilumlauf in Mio Stück	4257,6	4638,5	5366,3	5808,3	6417,3	6876,7	7320,5
Wert pro Anteil in €	41,5	44,6	53,7	52,9	47,7	40,8	42,9
<u>Anteile der Publikumsfonds nach dem Vermögen</u>							
Geldmarkt:	8,5%	8,8%	7,6%	6,6%	10,8%	13,3%	11,6%
Rentenfonds:	35,7%	31,0%	23,0%	19,5%	20,8%	24,0%	22,3%
Aktienfonds:	27,4%	32,6%	43,0%	46,1%	37,6%	26,2%	28,6%
Gemischte Wertpapierfonds:	4,9%	6,1%	7,0%	7,9%	6,8%	5,9%	5,9%
Offene Immobilienfonds:	23,5%	21,3%	17,9%	15,9%	19,3%	26,6%	27,9%
Gemischte Fonds: -	-	-	0,8%	1,4%	1,4%	1,2%	1,1%
Altersvorsorgefonds: -	-	0,2%	0,6%	0,9%	0,8%	0,6%	0,6%
Dachfonds: -	-	-	0,2%	1,6%	2,3%	2,1%	2,0%

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Kreditvolumen der (inländischen) Privatpersonen (im Dez.)							
insgesamt in Mio €:	1.094.970	1.163.792	1.320.792	1.364.518	1.385.294	1.401.340	1.412.603
davon an Selbständige in Mio €:	399.387	419.887	449.360	458.977	458.585	451.849	436.976
<u>Privatpersonen ohne Selbständige:</u>							
Ratenkredite in Mio €:	103.141	106.201	105.667	108.649	110.664	114.334	118.584
Kredite für den Wohnungsbau in Mio €:	491.274	527.268	655.737	682.987	704.304	725.184	744.714
Kredite für den Wohnungsbau:							
insgesamt in Mio €:	789.386	846.122	991.345	1.030.786	1.053.923	1.068.730	1.083.305
davon Hypothekarkredite in Mio €:	495.055	532.190	691.467	737.559	757.719	776.304	867.059
Einkommen privater Haushalte:							
verfügbar in Mrd €:	1.204,86	1.238,65	1.275,28	1.310,71	1.356,31	1386,02	1398,76
<u>Einkommensarten in Mrd €:</u>	2,10%	2,80%	3,00%	2,80%	3,50%	2,19%	0,9%
Nettolöhne und Gehälter:	519,42	531,00	548,49	569,94	589,51	594,17	588,25
Sozialleistungen:	311,68	317,79	327,9	336,66	345,47	364,84	375,18
Betriebsüberschuß, Selbständigen- und Vermögenseinkommen:	389,79	410,56	425,39	437,97	457,45	451,81	450,16
Ausgaben der Privathaushalte:							
Sparquoten:	10,4	10,3	9,8	9,8	10,1	10,4	10,8
Konsumausgaben in Mrd €:	1.081	1.110	1.154	1.191	1.234	1.244	1.248
		2,8%	3,9%	3,2%	3,6%	0,8%	0,4%
Konsumausgaben des Staates in Mrd €:	364	370	379	387	394	403	411
		1,4%	2,5%	2,2%	1,6%	2,4%	2,0%
Sozialbudget in Mrd. €:	588,5	603,4	626,8	644,9	662,6	685,1	
		2,5%	3,9%	2,9%	2,7%	3,4%	
Abzüge von den der Bruttolöhnen und -Gehältern in Mrd. €:							
in % der Bruttolöhne und -Gehälter:	294	299	306	313	312	317	312
	36,2%	36,1%	35,8%	35,4%	34,6%	34,8%	34,6%
Verbraucherpreisindex für Deutschland							
	97,1	98	98,6	100	102	103,4	104,5
	1,9%	0,9%	0,6%	1,4%	2,0%	1,4%	1,1%

Mit der aufgeführten Zusammenstellung allgemeinerer Rahmenbedingungen der Geschäftsjahre 1997 bis 2003, die überwiegend der Bundesbankstatistik entnommen sind, sei die Bereitstellung von Rahmenbedingungen auch für die Bausparwirtschaft abschließend weiter vervollständigt.

3. Der Markt, Landes- und private Bausparkassen

Die oben betrachteten Kennzahlen sind im Folgenden mittels Scorecards übersichtlich für jedes einzelne Unternehmen sowie zuerst auch zusammengefasst zum Markt der 27 Bausparkassen Deutschlands, zu den 16 privaten Bausparkassen und zu den 11 Landesbausparkassen dargestellt. Zu den Kennzahl sind jeweils angegeben:

Wert	Rang
Trend	Veränderung

Die relativen Veränderungen der Kennzahlwerte sind die des Jahres 2002 der Kennzahl zum Jahr 2003. Die Trends die relativen Veränderungen von 2001 zum aktuellen Jahr 2003 dividiert durch zwei. Die Ränge sind die absteigend angeordneten Ränge der Kennzahlwerte des Jahres 2003 bezüglich aller 27 Unternehmen für die Kennzahlwerte gebildet werden konnten. Die Rangangaben der zusammengefassten Scorecards sind in die 27 Unternehmen eingeordnet ohne bei deren Rangangaben berücksichtigt zu sein, weshalb die Ränge dieser Werte bei den Unternehmen jeweils nochmals vorhanden sind.

Die berücksichtigten Unternehmen sind:

Aachener Bausparkasse AG	
Allianz Dresdner Bauspar AG	LBS Bremen
Alte Leipziger Bauspar AG	LBS Hamburg
AXA Bausparkasse AG	LBS Hessen-Thüringen
Bausparkasse Mainz AG	LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG	LBS Rheinland-Pfalz
BHW Bausparkasse AG	LBS Saar
Debeka Bausparkasse AG	LBS Schleswig-Holstein
Deutsche Bank Bauspar AG	Norddeutsche LBS Berlin-Hannover
Deutsche Bausparkasse Badenia AG	Quelle Bauspar AG
Deutscher Ring Bausparkasse AG	SIGNAL IDUNA Bauspar AG
HUK-COBURG-Bausparkasse AG	Vereinsbank Victoria Bauspar AG
LBS Baden Württemberg	Westdeutsche LBS
LBS Bayerische Landesbausparkasse	Wüstenrot Bausparkasse AG

Der Vergleich der Scorecard des Gesamtmarktes und der Landes- sowie der privaten Bausparkassen macht dann nochmals deutlich, dass die mittleren Bausparsummen der Neueinlösungen bei den Landesbausparkassen deutlich geringer sind, im Bestand hingegen nicht, was auf die ungewichtete Ermittlung der mittleren Summen des Bestandes der zusammengefassten Scorecards aus den Unternehmensangaben resultiert und was nur für diese Kennzahl der Fall ist.

Bemerkenswert ist weiter, dass das Wachstum der Vertragsanzahlen der Landesbausparkassen höher ist, während das Wachstum der Summen identisch dem der privaten Bausparkassen ist. Besonders die Landesbausparkassen finanzieren darüber hinaus den Sparzins weitgehend auch über den allgemeinen Kapitalmarkt, wie besonders die höheren Anteile der festverzinslichen Wertpapiere aufzeigen.

Das Eigenkapital der Landesbausparkassen ist zu über 2/3-ten eigenfinanziert, das der privaten Bausparkassen nur zu weniger als 10%, wobei letztere das deutlich höhere Ergebnis nach Steuern im Mittel aufweisen und wobei diese Beobachtung sehr stark durch den Zusammenschluss der beiden BHW Bausparkassen in 2003 bestimmt ist.

Die Landesbausparkassen führen weiter mit den höheren Zuteilungsanteilen echte Bauspardarlehen in ihren Beständen, was zu den deutlich geringeren nicht balancierten normalen Bausparergebnissen führt. Die Nettoerrenditen vor Steuern sind hingegen vergleichbar.

Im Mittel sind die Landesbausparkassen deutlicher zu geringeren Zinsverhältnissen von 2,8 Sparzins zu 4,8 Darlehenszins übergegangen, bei den privaten Bausparkassen liegt dieses Verhältnis im Mittel noch bei 3,0% zu 5,0%.

Die Werte der allgemeinen Kostenkennzahlen der Landes- und der privaten Bausparkassen sind vergleichbar.

Insgesamt verweilen die Kunden der Landesbausparkassen länger, was besonders die normale Erneuerung zum Ausdruck bringt aber auch das bereits angesparte Volumen beim Storno während der Ansparung sowie das geringere Zuteilungsstorno.

<u>Status 2004</u>	Wert 2003	Trend	Veränd	Rang
Zuteilungsmasse in T€	72.035.395	13,8%	15,8%	1
laufende Tilgung und Sparbeiträge	38.270.388	7,3%	11,9%	1
Eigenkapital in T€:	6.876.715	-1,4%	0,9%	1
davon Gewinnrücklagen	28,2%	-5,1%	3,3%	13
Bilanzsumme in T€:	172.489.718	4,5%	5,9%	1
Anlagequote:	94,8%	-0,5%	-0,9%	26
Leistungsquote	101,8%	-2,1%	-3,7%	16
Quote des normalen Ergebnis:	1,2%	-3,6%	-4,6%	10
sonstiges Ergebnis:	0,3%	33,5%	-37,5%	11
Ergebnis nach Steuern:	0,8%	12,3%	38,1%	6
ROE:	8,4%	31,9%	58,6%	7

Struktur der Kapitalanlagen nach Ertragsklassen

brutto Renditen

GJ	VJ	strat. Veränd. zu '02	Rang	GJ	VJ
Immat. Verm., Sachanlagen		0,4%	12	Zuschreibungsquote	
		-6%			
Beteiligungen, verb. Untern.		0,2%	7	0,0%	0,0%
6,4%	12,1%	-1%			
WP nicht festverzinslich		5,0%	12	Abschreibungsquoten	
5,2%	4,6%	12%		Beteiligungen und WP	
WP fest, Schuldverschreibungen		8,9%	13	wie Anlagevermögen	
4,7%	5,3%	-12%		0,0%	0,0%
Bauspardarlehen		22,7%	14	Forderungen und	
4,9%	4,9%	-14%		bestimmte WP	
Vor-, Zwischenfinanzierungen		39,6%	15	0,2%	0,2%
5,8%	5,8%	4%			
sonstige Baudarlehen		5,0%	13	Zins	
6,2%	5,7%	3%		Bauspareinlagen	
andere Forderungen		18,2%	13	2,9%	2,9%
4,4%	4,8%	17%			

Bestand

	Wert 2003	Trend	Veränd	Rang
eingelöste Bausparsumme in T€:	106.458.363	20,4%	32,4%	1
Vertragsanzahl:	32.973.029	0,8%	1,7%	1
davon zugeteilt:	20,9%	-6,1%	-9,6%	14
Zuteilungsanteil, Summe:	20,4%	-7,2%	-10,8%	14
mittlere Summe Bestand in €:	19.810	2,4%	2,2%	18
mittlere Summe Einlösungen in €:	21.841	2,2%	0,7%	12

Bauspar-Benchmark aus 27 Unternehmen

Sicherheit:

Eigenkapital- quote	EK ähnlich	Bausparfond	Bankfond
9,5%	1,7%	1,9%	0,5%
16	12	13	9
-12%	-13%	-12%	-25%
-13%	26%	-13%	-17%
8%			

Effizienz:

Kostenquote	Abschlußkosten- quote	Provisions- quote	Personal- kostenquote
5,9%	1,5%	2,5%	1,6%
18	11	12	20
-6%	-4%	5%	-13%
-4%	2%	12%	-17%
0%			

Abschreibung Immat., Sachanl.	Verwaltungs- kostenquote	Sozialkosten- quote	Vergütung des Aufsichtsrats in '02
0,08%	1,7%	0,4%	2,91
11	17	21	14
-12%	-10%	-14%	-18%
-11%	-11%	-25%	-24%

Ertragsstärke:

Nettorendite	normales Bausparergebnis	netto Wert- berichtigungen	brutto Provisionsertrag	netto Provisionsertrag
1,9%	5,0%	-0,2%	1,1%	0,0%
14	15	13	16	25
-6%	6%	4%	2%	-65%
6%	12%	0%	17%	-191%
30%				

Kundenorientierung:

Sparquote	Erneuerung gesamt	Erneuerung Anspargung	Erneuerung Zuteilung	normale Erneuerung
65,7%	41,5%	59,3%	-19,0%	280%
15	16	13	19	17
-1%	59%	120%	-453%	15%
1%	59%	83%	-133%	22%

Storno Zuteilung	Storno Anspargung	Stornoanteil der Anspargung	mittlere Anspardauer	mittlere Tilgungsdauer
10,8%	5,7%	17,7%	3,6	3,3
13	17	18	19	17
15%	5%	1%	-1%	-3%
32%	12%	7%	-8%	-11%

<u>Status 2004</u>	Wert 2003	Trend	Veränd	Rang
Zuteilungsmasse in T€	51.015.929	13,7%	15,9%	2
laufende Tilgung und Sparbeiträge	25.708.499	7,1%	12,3%	2
Eigenkapital in T€:	4.628.968	0,3%	-0,7%	2
davon Gewinnrücklagen	7,4%	9,6%	9,9%	15
Bilanzsumme in T€:	124.461.666	4,6%	6,3%	2
Anlagequote:	92,8%	-0,7%	-1,3%	27
Leistungsquote	106,6%	-1,1%	-2,8%	15
Quote des normalen Ergebnis:	1,4%	6,0%	9,8%	4
sonstiges Ergebnis:	0,5%	6,4%	-25,1%	5
Ergebnis nach Steuern:	0,9%	40,2%	102,2%	4
ROE:	10,3%	64,1%	136,2%	4

Struktur der Kapitalanlagen nach Ertragsklassen

brutto Renditen

GJ	VJ	strat. Veränd. zu '02	GJ	VJ
Immat. Verm., Sachanlagen		0,3%	18	
Beteiligungen, verb. Untern.		0,2%	8	
6,6%	14,9%	-5%		
WP nicht festverzinslich		4,8%	14	
5,6%	4,5%	10%		
WP fest, Schuldverschreibungen		7,4%	17	
4,6%	5,5%	-15%		
Bauspardarlehen		20,7%	16	
5,0%	5,0%	-15%		
Vor-, Zwischenfinanzierungen		40,9%	14	
5,8%	5,7%	6%		
sonstige Baudarlehen		6,6%	10	
6,2%	5,7%	3%		
andere Forderungen		19,0%	12	
4,4%	4,9%	12%		

Bestand

	Wert 2003	Trend	Veränd	Rang
eingelöste Bausparsumme in T€:	69.345.853	19,7%	32,4%	2
Vertragsanzahl:	21.451.571	0,1%	1,1%	2
davon zugeteilt:	20,3%	-7,0%	-9,7%	20
Zuteilungsanteil, Summe:	19,9%	-8,1%	-11,2%	18
mittlere Summe Bestand in €:	19.661	2,6%	2,6%	19
mittlere Summe Einlösungen in €:	22.586	3,0%	2,3%	8

private Bausparkassen (16)

Sicherheit:

Eigenkapital- quote	EK ähnlich	Bausparfond	Bankfond
9,1%	1,7%	2,4%	0,2%
-10%	11%	-13%	3%
20	11	9	11
-14%	14%	-13%	7%

Effizienz:

Kostenquote	Abschlußkosten- quote	Provisions- quote	Personal- kostenquote
5,8%	1,6%	2,6%	1,5%
-5%	0%	2%	-12%
19	8	11	23
-4%	-3%	9%	-13%

Abschreibung Immat., Sachanl.	Verwaltungs- kostenquote	Sozialkosten- quote	Vergütung des Aufsichtsrats in '02
0,06%	1,7%	0,4%	2,87
-14%	-8%	-11%	-24%
16	16	23	15
-16%	-10%	-18%	-34%

Ertragsstärke:

Nettorendite	normales Bausparergebnis	netto Wert- berichtigungen	brutto Provisionsertrag	netto Provisionsertrag
1,9%	5,6%	-0,2%	1,1%	0,0%
-4%	7%	10%	0%	-82%
15	12	14	15	26
12%	19%	33%	17%	-1273%

Kundenorientierung:

Sparquote	Erneuerung gesamt	Erneuerung Ansparung	Erneuerung Zuteilung	normale Erneuerung
63,5%	36,0%	59,2%	-24,2%	261%
-1%	77%	148%	-1175%	15%
17	18	14	22	21
1%	75%	86%	-71%	25%

Storno Zuteilung	Storno Ansparung	Stornoanteil der Ansparung	mittlere Anspardauer	mittlere Tilgungsdauer
11,7%	5,6%	16,4%	3,6	3,2
13%	6%	-1%	1%	-1%
9	19	20	17	24
29%	13%	2%	-8%	-11%

Status 2004

	Wert 2003	Trend	Veränd	Rang
Zuteilungsmasse in T€	21.019.466	14,2%	15,6%	3
laufende Tilgung und Sparbeiträge	12.561.889	7,7%	11,2%	3
Eigenkapital in T€:	2.247.747	-4,6%	4,5%	3
davon Gewinnrücklagen	71,1%	-4,6%	-1,2%	9
Bilanzsumme in T€:	48.028.051	4,3%	4,6%	3
Anlagequote:	99,7%	0,0%	0,1%	15
Leistungsquote	91,4%	-4,6%	-5,8%	21
Quote des normalen Ergebnis:	0,8%	-22,9%	-38,3%	19
sonstiges Ergebnis:	-0,1%	41,2%	-133,1%	25
Ergebnis nach Steuern:	0,5%	-24,4%	-43,8%	15
ROE:	4,6%	-13,7%	-37,8%	13

Struktur der Kapitalanlagen nach Ertragsklassen

brutto Renditen

GJ	VJ	strat. Veränd. zu '02	GJ	VJ
Immat. Verm., Sachanlagen		0,7%	6	
Beteiligungen, verb. Untern.		0,3%	6	
5,9%	6,5%	8%		
WP nicht festverzinslich		5,2%	10	
4,3%	4,7%	17%		
WP fest, Schuldverschreibungen		12,4%	6	
4,8%	5,0%	-7%		
Bauspardarlehen		27,7%	8	
4,7%	4,8%	-12%		
Vor-, Zwischenfinanzierungen		36,6%	18	
5,7%	5,9%	0%		
sonstige Baudarlehen		1,0%	19	
5,5%	5,8%	4%		
andere Forderungen		16,1%	15	
4,3%	4,6%	33%		

Bestand

	Wert 2003	Trend	Veränd	Rang
eingelöste Bausparsumme in T€:	37.112.510	21,8%	32,3%	3
Vertragsanzahl:	11.521.458	2,2%	2,9%	3
davon zugeteilt:	22,2%	-4,6%	-9,5%	9
Zuteilungsanteil, Summe:	21,4%	-5,5%	-10,1%	12
mittlere Summe Bestand in €:	20.027	2,2%	1,6%	15
mittlere Summe Einlösungen in €:	20.574	0,8%	-2,0%	15

Landesbausparkassen (11)

Sicherheit:

Eigenkapital- quote	EK ähnlich	Bausparfond	Bankfond
10,7%	1,6%	0,7%	1,2%
-15%	139%	-11%	-30%
13	13	18	8

Effizienz:

Kostenquote	Abschlußkosten- quote	Provisions- quote	Personal- kostenquote
6,0%	1,3%	2,5%	1,8%
-6%	6%	11%	-14%
16	17	13	18

Abschreibung Immat., Sachanl.	Verwaltungs- kostenquote	Sozialkosten- quote	Vergütung des Aufsichtsrats in '02
0,12%	1,7%	0,6%	3,00
-6%	-12%	-18%	10%
7	18	12	13

Ertragsstärke:

Nettorendite	normales Bausparergebnis	netto Wert- berichtigungen	brutto Provisionsertrag	netto Provisionsertrag
2,0%	3,8%	-0,2%	1,1%	0,0%
-8%	-2%	-189%	8%	-53%
11	20	11	18	22

Kundenorientierung:

Sparquote	Erneuerung gesamt	Erneuerung Anspargung	Erneuerung Zuteilung	normale Erneuerung
71,1%	53,0%	59,6%	-7,4%	320%
0%	39%	81%	-85%	15%
10	12	12	13	15

Storno Zuteilung	Storno Anspargung	Stornoanteil der Anspargung	mittlere Anspardauer	mittlere Tilgungsdauer
9,1%	6,0%	20,1%	3,5	3,4
22%	3%	5%	-3%	-6%
18	16	12	21	11

Effizient aus Kundensicht

Unternehmensauswahl zur Bausparwirtschaft 2004

Das Rating filtert aus 27 in 2003 tätigen Bausparkassen 8 sowie die Landesbausparkassen insgesamt mit einem aus Kundensicht effizienten Geschäftsgebaren:


- Es ist der Kreditzins der überwiegend vertriebenen Kreditform, den **Vor- und Zwischenfinanzierungen**, als gewichtigstes Kriterium gewählt,
- die allgemeine **Kostenquote**, die aber unterschiedlich auf Produkte verteilt sein kann,
- die **mittlere Anspardauer**, die insbesondere für wirklich Bausparende bedeutend ist,
- das **Storno während der Ansparung**, das eine Beratungsqualität berücksichtigt
- und das zur Eigenkapitalbedienung zur Verfügung stehende Kapital (**ROE** Return on Equity), das nicht notwendig abfließt aber eine übertriebene Ansammlung von Eigenkapital zu Lasten der Kunden ausschließt.

Die Kennzahlen sind jeweils gemittelt über die zurückliegenden drei Geschäftsjahre und im Sinne von negativ Ausschlüssen betrachtet. Auch die Zusammenfassungen der Landesbausparkassen (11) und der privaten Bausparkassen (16) sowie des Gesamtmarktes (27) sind berücksichtigt.

Die Auswahl der Unternehmen ist ausführlicher mit der Publikation „Bausparkassen 2004“ erläutert, die ab September 2004 im Shaker-Verlag Aachen erhältlich ist und über die Seite <http://www.t-online.de/home/robert.holz/page2.html> vom Verlag auch für 10% des Buchpreises als PDF-Datei erhältlich ist.

Die Unternehmensauswahl beurteilt den Kundenzugang insgesamt und geht nicht auf spezielle Produktkonstruktionen ein. Es ist eine einfache streng am Markt ausgerichtete Auswahl. Im Punkt Sicherheit wird auf die Finanzaufsicht verwiesen. Welche Kriterien den Ausschluss der weiteren Unternehmen verursachen, können Sie an den Unternehmensexpose's und genauer mit der Begleit-Software zum Buch beurteilen.

		Kennzahl:	D: Zins Vor-, Zwischen- finanzierung	D: Kosten- quote	D: mittlere Anspardauer	D: Storno Ansparung	D: ROE
Übereinstimmung mit den Auswahl- kriterien:		Gewicht: Eigenschaft:	2 gering	1 nicht hoch	1 nicht hoch	1 nicht hoch	1 nicht hoch
100%	Quelle Bauspar AG		5,4%	5,2%	2,9	5,1%	3,6%
100%	Bausparkasse Schwäbisch Hall AG		5,7%	5,6%	3,6	4,7%	1,9%
100%	HUK-COBURG-Bausparkasse AG		5,7%	3,2%	3,6	4,0%	5,7%
88%	LBS Hamburg		5,7%	6,6%	3,6	5,1%	5,8%
82%	LBS Hessen-Thüringen		5,8%	5,8%	3,5	5,5%	4,7%
77%	LBS Saar		5,8%	7,2%	3,5	5,9%	3,6%
71%	Wüstenrot Bausparkasse AG		5,7%	6,8%	3,8	3,8%	6,8%
63%	Landesbausparkassen (11)		5,9%	6,4%	3,7	5,7%	6,1%
59%	LBS Bremen		5,8%	6,9%	3,6	6,7%	5,9%

Aktuarielle Dienstleistungen  Dr. Robert Holz GmbH - <http://www.bauspar-rat.de>