



LBS Landesbausparkasse Südwest

# Geschäftsbericht 2020

<b>Vorwort des Vorstandes</b> .....	<b>6</b>
<b>Vorwort des Verwaltungsratsvorsitzenden</b> .....	<b>8</b>
<b>Partner der Sparkassen und BW-Bank</b> .....	<b>9</b>
<b>Verfassung und Organe</b> .....	<b>10</b>
<b>Unternehmensbeteiligungen</b> .....	<b>14–17</b>
LBS Immobilien GmbH Südwest .....	14
SWB Sparkassen-Wohnbau GmbH .....	15
STEG Stadtentwicklung GmbH .....	16
<b>Lagebericht</b> .....	<b>20–43</b>
A. Geschäfts- und Rahmenbedingungen .....	20
B. Ertragslage .....	25
C. Finanzlage .....	27
D. Vermögenslage .....	27
E. Risikobericht .....	29
F. Prognose- und Chancenbericht 2021 .....	39

<b>Jahresbilanz</b>	<b>44–45</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>46–47</b>
<b>Anhang</b>	<b>48–58</b>
A. Allgemeiner Teil	48
B. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz	50
C. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	53
D. Bilanzgewinn	54
E. Sonstige Angaben	54
<b>Bestätigungsvermerk</b>	<b>59–64</b>
<b>Bericht des Verwaltungsrats</b>	<b>66–67</b>
<b>Statistischer Bericht</b>	<b>68–69</b>



VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VOR-  
WORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORT  
ANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGAN  
VORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VOR-  
TE & ORGANE **VORWORTE & ORGANE** VORWORTE & ORGANE VORWORT  
ANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGAN  
VORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VOR-  
TE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORT  
ANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGAN  
VORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VOR-  
TE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORT  
ANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGAN  
VORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VOR-  
TE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORT  
ANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGAN  
VORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VOR-  
TE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORTE & ORGANE VORWORT

## Vorwort | des Vorstandes

### Sehr geehrte Damen und Herren,

vor einem Jahr hatten wir an dieser Stelle geschrieben, dass 2019 ein „Jahr der Extreme“ gewesen sei mit seinen politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen. Zwölf Monate später würden wir diese Aussage so nicht mehr formulieren. Zu sehr haben sich die Perspektiven verschoben, und unter einem „Jahr der Extreme“ verstehen wir heute etwas anderes als damals. Die Corona-Pandemie hat unser Leben von Grund auf verändert. Viele Dinge, die wir als selbstverständlich angesehen haben, sind nicht mehr in der gewohnten Form möglich, und wie lange welche Einschränkungen noch dauern werden, ist nach wie vor ungewiss.

Es gibt aber auch einiges, das sich nicht verändert hat, und dazu gehört die wachsende Beliebtheit von Wohneigentum. Auf den ersten Blick mag es überraschend sein, dass sich die Entwicklung der letzten Jahre auf dem privaten Wohnimmobilienmarkt – hohe Nachfrage und steigende Preise – auch 2020 nahezu ungebremst fortsetzte. Auf den zweiten Blick aber ist es nur folgerichtig, denn der durch die Pandemie erzwungene Rückzug auf das persönliche Umfeld hat die Vorteile der eigenen vier Wände für viele von uns praktisch rund um die Uhr erlebbar gemacht. Wohl dem, der in einer solchen Situation ein ausreichend großes und komfortables Zuhause sein eigen nennt.

Die LBS Südwest kann diese hohe und steigende Wertschätzung für die eigene Wohnung und das eigene Haus an ihren Geschäftszahlen 2020 ablesen. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen haben sich das Neugeschäft und vor allem das Kreditgeschäft besser entwickelt, als dies zu erwarten war. Ein Grund dafür war, dass die LBS-Beratungsstellen in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz unter Einhaltung strengster Sicherheits- und Hygienemaßnahmen durchgehend für ihre Kundinnen und Kunden erreichbar waren – ergänzt um digitale Kontaktmöglichkeiten wie Video und Chat und natürlich auch telefonisch.

Der LBS-Bausparvertrag bleibt gerade in schwierigen Zeiten ein unverzichtbarer Baustein, wenn es ums Sparen und Finanzieren für die eigenen vier Wände geht. Die riesigen Summen, mit denen Staaten und Zentralbanken aktuell die Finanzmärkte überschwemmen, tragen zu der paradoxen Situation bei, dass der Wohneigentumserwerb trotz Niedrigzinsen immer schwieriger wird. Steigende Wohnpreise und Nebenkosten sind die Folge der Geldflut, und damit steigen auch die Eigenkapitalanforderungen einer Immobilienfinanzierung. Systematisches Sparen und langfristig zinssichere Finanzierungen sind notwendiger denn je.



Auch der Staat hat erkannt, dass der Vermögens- und Eigenkapitalaufbau stärker unterstützt werden muss, wenn das eigene Zuhause für breite Bevölkerungsschichten realisierbar bleiben soll. Anfang 2021 trat die wesentlich verbesserte Wohnungsbauprämienförderung in Kraft. Geförderte Sparleistung und Fördersatz wurden erhöht, aber insbesondere auch die Einkommensgrenzen, bis zu denen man in den Genuss der Prämie kommt. Deutlich mehr Menschen als bisher haben jetzt Anspruch darauf. Und auch die LBS setzt mit einer Extra-Gutschrift von bis zu 100 Euro auf einen neuen Bausparvertrag einen Anreiz, um junge Menschen unter 26 zum frühzeitigen und regelmäßigen Sparen zu motivieren.

Das Umfeld für das Bausparen und die Baufinanzierung bleiben gut. Die Pandemie hat nicht zuletzt eine Besinnung auf die wesentlichen Dinge mit sich gebracht, und dazu gehört nach unserer Überzeugung auch das selbst genutzte Wohneigentum. Das ist eine Entwicklung, die uns erhalten bleiben wird, auch wenn mit zunehmenden Impfungen hoffentlich bald wieder mehr Normalität in unser Leben zurückkehrt.

Stuttgart, im Mai 2021

Stefan Siebert

Uwe Wöhlert

Dr. Jörg Leitolf

### Unsere wichtigsten Zahlen im Jahr 2020

Brutto-Neugeschäft	140.500 Verträge 9,03 Mrd. Euro Bausparsumme
Vertragsbestand	2,06 Mio. Bausparverträge 81,29 Mrd. Euro Bausparsumme 18,07 Mrd. Euro Bauspareinlagen
Baudarlehen insgesamt	10,82 Mrd. Euro
Bilanzsumme	20,67 Mrd. Euro
Marktanteil im Geschäftsgebiet	39,7 Prozent

## Vorwort | des Verwaltungsratsvorsitzenden



Die Sparkassen und ihre Verbundunternehmen zeigen in der Corona-Krise wieder einmal, wie wichtig eine Hausbank mit persönlichem Kontakt und flächendeckendem Filialnetz ist. Gerade in Krisen- oder Umbruchzeiten, wo anspruchsvolle Fragen und drängende Probleme besonders oft vorkommen, ist es ein großer Vorteil, wenn sich Kreditinstitut und Kunde persönlich kennen und vertrauen.

Die Sparkassen-Finanzgruppe sieht sich deshalb ganz besonders in der Verantwortung, wenn es um das große Zukunftsthema der nächsten Jahre und Jahrzehnte geht: den Umgang mit dem Klimawandel. Bereits heute stehen wir unseren Kundinnen und Kunden dabei mit vielfältigen Produkten, Dienstleistungen und Initiativen zur Seite. So kooperieren – um nur ein Beispiel zu nennen – das baden-württembergische Umweltministerium, die baden-württembergischen Sparkassen und die LBS Südwest bei der Aufgabe der energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestandes. Ziel der Kooperation ist die Verdoppelung der Sanierungsquote von derzeit gut ein Prozent auf zwei bis zweieinhalb Prozent.

Mit der Ausrufung des Green Deals durch die Europäische Union hat das Thema Nachhaltigkeit noch einmal enorm an Dynamik gewonnen. Die Finanzinstitute sollen bei der Finanzierung einer nachhaltigen Wirtschaft und Gesellschaft eine zentrale Rolle spielen, und die S-Finanzgruppe mit ihrer regionalen Struktur und Stärke wirkt hier an vorderer Stelle mit. Neben den Unternehmen ist der private Immobilienbestand und seine energetische Sanierung ein großer Teilbereich dieser nachhaltigen Transformation. Die Landesbausparkasse mit ihrer Erfahrung rund ums Bauen und Wohnen ist dabei aus mehreren Gründen prädestiniert für eine solche Aufgabe: Ihr Geschäftsmodell verbindet Sparen und zinsgünstige Kreditaufnahme unter weitgehender Unabhängigkeit vom Kapitalmarkt. Bausparen ist auf den Wohneigentumserwerb für Normalverdiener und damit auf eine wohnwirtschaftliche Verwendung der angesparten Mittel ausgerichtet – das bedeutet in der Regel entweder energieeffizienter Neubau oder energetische Modernisierung eines Bestandsobjektes.

Investitionen in die eigenen vier Wände sind in der Regel mit hohen Finanzierungssummen verbunden. Von großer Bedeutung ist deshalb eine vertrauensvolle und verlässliche Kundenbeziehung. LBS und Sparkassen arbeiten dabei eng zusammen und setzen mit Erfolg auf den Vorteil aus Kompetenz, Marktkenntnis und persönlichem Kontakt.

Stuttgart, im Juni 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Schneider'.

Peter Schneider  
Präsident des Sparkassenverbands Baden-Württemberg  
Verwaltungsratsvorsitzender der LBS Landesbausparkasse Südwest

# Die LBS Südwest | Partner der Sparkassen und BW-Bank

- 01 | Westerwald-Sieg
- 02 | Neuwied
- 03 | Ahrweiler
- 04 | Mayen
- 05 | Koblenz
- 06 | NaSpa
- 07 | Vulkaneifel
- 08 | Mittelmosel
- 09 | Rhein-Hunsrück
- 10 | Bitburg-Prüm
- 11 | Trier
- 12 | Birkenfeld

- 13 | Mainz
- 14 | Rhein-Nahe
- 15 | Worms-Alzey-Ried
- 16 | Kusel
- 17 | Donnersberg
- 18 | Kaiserslautern
- 19 | Rhein-Haardt
- 20 | Vorderpfalz
- 21 | Südwestpfalz
- 22 | Südpfalz

- 23 | Rhein-Neckar-Nord
- 24 | Heidelberg
- 25 | Neckartal-Odenwald
- 26 | Tauberfranken
- 27 | Heilbronn
- 28 | Hohenlohekreis
- 29 | Schwäbisch Hall

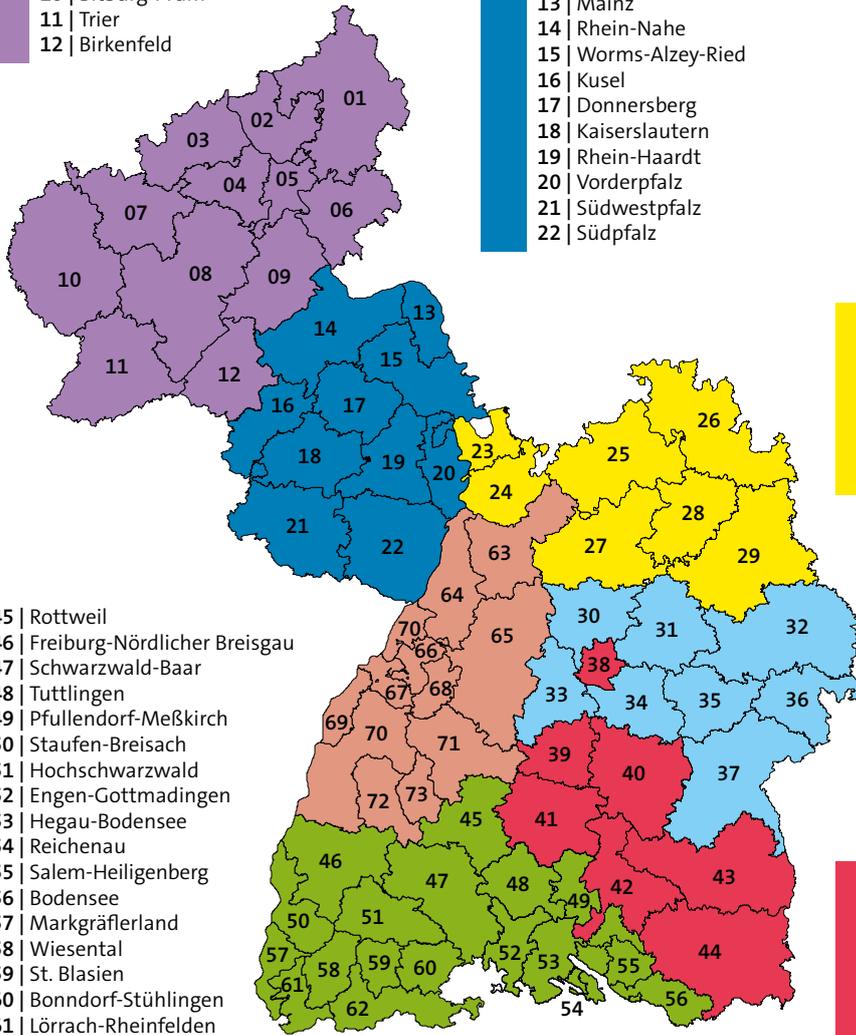
- 45 | Rottweil
- 46 | Freiburg-Nördlicher Breisgau
- 47 | Schwarzwald-Baar
- 48 | Tuttlingen
- 49 | Pfullendorf-Meißkirch
- 50 | Staufen-Breisach
- 51 | Hochschwarzwald
- 52 | Engen-Gottmadingen
- 53 | Hegau-Bodensee
- 54 | Reichenau
- 55 | Salem-Heiligenberg
- 56 | Bodensee
- 57 | Markgräflerland
- 58 | Wiesental
- 59 | St. Blasien
- 60 | Bonndorf-Stühlingen
- 61 | Lörrach-Rheinfelden
- 62 | Hochrhein

- 30 | Ludwigsburg
- 31 | Waiblingen
- 32 | Ostalb
- 33 | Böblingen
- 34 | Esslingen-Nürtingen
- 35 | Göppingen
- 36 | Heidenheim
- 37 | Ulm

- 38 | Stuttgart\*
- 39 | Tübingen
- 40 | Reutlingen
- 41 | Zollernalb
- 42 | Sigmaringen
- 43 | Biberach
- 44 | Ravensburg

- 63 | Kraichgau
- 64 | Karlsruhe
- 65 | Pforzheim-Calw
- 66 | Baden-Baden Gaggenau
- 67 | Bühl
- 68 | Rastatt-Gernsbach

- 69 | Hanauerland
- 70 | Offenburg-Ortenau
- 71 | Freudenstadt
- 72 | Kinzigtal
- 73 | Wolfach



\* Auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Stuttgart erfüllt die LBBW (BW-Bank) die Aufgaben einer Sparkasse.

## Verfassung | und Organe

Die LBS Landesbausparkasse Südwest (Bausparkasse) ist eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Sie hat ihren Sitz in Stuttgart, einen Standort in Mainz mit einer Landesdirektion Rheinland-Pfalz und einen weiteren Standort in Karlsruhe. Ihr Geschäftsgebiet umfasst die Länder Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz. Träger der Bausparkasse sind der Sparkassenverband Baden-Württemberg (SVBW) und der Sparkassenverband Rheinland-Pfalz (SVRP).

Die Bausparkasse haftet für ihre Verbindlichkeiten mit ihrem gesamten Vermögen. Die Träger der Bausparkasse haften nicht für deren Verbindlichkeiten. Die Träger der Bausparkassen am 18. Juli 2005 haften für die Erfüllung sämtlicher zu diesem Zeitpunkt bestehenden Verbindlichkeiten der Bausparkasse. Für solche Verbindlichkeiten, die bis zum 18. Juli 2001 vereinbart waren, gilt dies zeitlich unbegrenzt, für danach bis zum 18. Juli 2005 vereinbarte Verbindlichkeiten nur, wenn deren Laufzeit nicht über den 31. Dezember 2015 hinausgeht. Die Träger haften als Gesamtschuldner.

Die Bausparkasse ist außerordentliches Mitglied beim Deutschen Sparkassen- und Giroverband und korrespondierendes Mitglied der Europäischen Bausparkassenvereinigung.

Organe der Bausparkasse sind die Trägerversammlung, der Verwaltungsrat und der Vorstand.







## Die LBS Südwest | Unternehmensbeteiligungen



### LBS Immobilien GmbH Südwest

Sitz des Unternehmens ist Mainz. Das Geschäftsgebiet erstreckt sich über die beiden Bundesländer Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz mit insgesamt fast 15 Millionen Einwohnern. Kerngeschäft ist die Vermittlung von selbst genutztem Wohneigentum.

Investitionen in Wohnimmobilien blieben auch im vergangenen Jahr angesichts niedriger Zinsen und günstiger Finanzierungsbedingungen sehr beliebt und galten weiterhin als eines der attraktivsten Mittel zum Vermögensaufbau. Von der COVID-19-Pandemie gingen keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der Immobilienmärkte aus. Aufgrund einer erneut nicht ausreichenden Bautätigkeit sorgte die hohe Nachfrage im gesamten Geschäftsgebiet für weiter ansteigende Immobilienpreise.

Im Geschäftsjahr 2020 konnte die LBS-Tochter ihr gutes Vorjahresergebnis erneut übertreffen und vermittelte über 4.200 Objekte mit einem Objektvolumen von mehr als einer Milliarde Euro, davon 1.189 in Baden-Württemberg und 3.014 in Rheinland-Pfalz. Der Schwerpunkt der Vermittlungstätigkeit lag in bei-

LBS Immobilien GmbH Südwest · [www.lbs-imosw.de](http://www.lbs-imosw.de)

**Ihr 5 Sterne Makler.**  
**Kompetent. Nah. Fair. Persönlich. Servicestark.**

den Bundesländern im Segment der Bestandsimmobilien. Mit dieser Vermittlungsleistung konnte sich die LBS Immobilien GmbH Südwest erneut als Marktführer für Wohnimmobilien in ihrem Geschäftsgebiet behaupten.

Die LBS Immobilien GmbH Südwest ist als Tochter der LBS Südwest Teil der öffentlich-rechtlichen Sparkassen-Finanzgruppe. Die Sparkassen-Finanzgruppe stand auch im vergangenen Jahr erneut an der Spitze der Wohnungsvermittler in Deutschland.

Neben der Immobilienvermittlung nimmt die LBS Immobilien GmbH Südwest vielfältige verkaufsfördernde und abwicklungstechnische Servicefunktionen für die Sparkassen wahr. Zum Jahresende 2020 waren 114 Immobilienspezialisten im Außendienst und über 100 Makler der angeschlossenen Sparkassen für die LBS Immobilien GmbH Südwest tätig. Die Qualifizierung und Zertifizierung der Makler wird durch die Grundausbildung zum LBS-Immobilienberater (IHK) und regelmäßige Fortbildungen optimiert.

### SWB Sparkassen-Wohnbau GmbH

Im Jahr 1956 gegründet, zählt die SWB Sparkassen-Wohnbau GmbH heute zu einer der größten Immobilienverwaltungen in Baden-Württemberg. Die Gesellschaft hat ihren Standort in Karlsruhe und eine regionale Geschäftsstelle in Konstanz.

Die Gesellschafter sind die LBS Landesbausparkasse Südwest (98,1 %) und die SV Sparkassenversicherung Baden-Württemberg AG (1,9 %).

Das Geschäftsgebiet erstreckt sich auf das Land Baden-Württemberg und den Süden des Landes Rheinland-Pfalz.

Neben der Verwaltung von Wohneigentum führt sie auch allgemeine Betreuungs- und Projektsteuerungsmaßnahmen im Wohnungsbau und gewerblichen Bereich durch.



Insgesamt werden in knapp 40

Orten 223 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt ca. 5.400 Wohn-, Gewerbe- und Garageneinheiten in Baden-Württemberg und in der Pfalz betreut.

Unter der Devise „Ihr persönlicher Hausverwalter – zuverlässig, leistungsstark, erfahren“ bietet die SWB das komplette Leistungsspektrum zur Werterhaltung der verwalteten Immobilien an.

Ein bewährtes Netzwerk von zuverlässigen Handwerkern, Lieferanten und Energieversorgern gewährleisten dem Kunden Sicherheit und eine qualitativ hochwertige Ausführung und damit die Werterhaltung der eigenen vier Wände. Vorhandene Rahmenverträge bringen den Kunden einen Mehrwert. Darüber hinaus bestehen gute Kontakte zu Notaren, Rechtsanwälten, Architekten und Ingenieuren sowie Gutachtern. Über die moderne Kommunikations- und Produktivitätsplattform von casavi bieten wir ab sofort allen von uns betreuten Kundinnen und Kunden einen eigenen digitalen Informations- und Servicebereich an. Egal ob per Handy, Tablet oder PC: Alle wichtigen Informationen zur eigenen Immobilie sind stets griffbereit, und der Kontakt ist auch außerhalb unserer Bürozeiten möglich.

Die SWB ist Mitglied im Verband der Immobilienverwalter (VDIV). Durch regelmäßige Schulungsmaßnahmen ist gewährleistet, dass sich die qualifizierten Mitarbeiter mit aktuellem Fachwissen engagiert um die professionelle Verwaltung der Objekte kümmern.



### **Die STEG Stadtentwicklung GmbH**

Inzwischen seit 60 Jahren ist die STEG Stadtentwicklung GmbH ein Unternehmen für integrierte Stadt- und Gemeindeentwicklung. Im Laufe der Jahre hat die STEG eine führende Position für städtebauliche Dienstleistungen in Baden-Württemberg, Sachsen und den jeweils angrenzenden Bundesländern eingenommen. Die Standorte in Stuttgart, Dresden, Heilbronn, Freiburg und Glauchau kümmern sich vor Ort um die Belange der Kunden.

Ergänzend zum Leistungsportfolio wurde 2013 die Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH gegründet. Als Tochterunternehmen der STEG bewertet die Dr. Koch bebaute und unbebaute Flächen. Die Unterstützung von Gutachterausschüssen bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und spezifischen Werten im Umlegungs- und Sanierungsrecht gehören ebenfalls zu den Leistungen der Dr. Koch.

Die Gesellschafter der STEG – mit jeweils einem Anteil von 50% – sind die LBS Landesbausparkasse Südwest und das Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau.

Der Kundenkreis der STEG umfasst neben den Kommunen ebenso Unternehmen und private Eigentümer. Das Leistungsspektrum beinhaltet die städtebauliche Planung und Erneuerung für eine nachhaltige Entwicklung von Stadtzentren und Ortskernen. Die Erschließung und Entwicklung von Grundstücken als Voraussetzung zur Schaffung dringlich benötigten Wohnraums gehören ebenfalls zum Leistungsbild der STEG. Die Basis für die Analysen und Konzepte der STEG sind partizipative Verfahren mit den Beteiligten, insbesondere den Bürger:innen.

Beispielgebend für die nachhaltige Entwicklung brachliegender Flächen begleitet der Kompetenzbereich „Projektentwicklung“ der STEG die Kommunen. Wesentliche Ziele sind bedarfsgerechte Nutzungen, gestärkte Zentren und eine verbesserte Lebensqualität – aktuell werden rund 20 aktive Projekte betreut.

### **Projektentwicklung in Uhingen | „Moll-Areal“ – Stadtvillen im Rosenpark**

Uhingen ist eine Stadt mit ca. 14.000 Einwohnern im Filstal, etwa 30 km östlich von Stuttgart und vor den Toren Göppingens. Mit seiner gut ausgebauten Infrastruktur ist Uhingen ein attraktiver Wirtschaftsstandort, ein beliebter Wohnort, aber auch ein lohnendes Ausflugsziel.

Durch den wachsenden Bedarf an Wohnraum hat die Stadt Uhingen entschieden, die Brache der ehemaligen Moll-Mühle von der STEG Stadtentwicklung GmbH entwickeln zu lassen.

Die Konzeption für circa 50 Ar Grundfläche hat fünf moderne Stadtvillen mit drei bis vier Geschossen und ca. 34 barrierearmen Wohnungen vorgesehen. Das Gebiet liegt in fußläufiger Nähe zu Schulen, Kindergärten und dem Rathaus – eingebunden mitten in der Stadt und dennoch im Grünen.

Die STEG hat zu diesem Projekt die Projektentwicklung mit der Stadt UHINGEN durchgeführt. Dazu gehören die Standortanalyse, das Planungskonzept in intensiver Abstimmung mit dem Gemeinderat sowie die Vorbereitung der Investorenauswahl, die durch den Gemeinderat getroffen wurde.

Das Projekt „Rosenpark“ wurde unter der Regie von der Storzenbach Projekt GmbH aus EISLINGEN auf Basis der Entwürfe von (se)arch Architekten BDA aus STUTTGART umgesetzt.

In 2020 wurden die 63–125 m<sup>2</sup> großen Wohnungen im „Rosenpark“ realisiert, zu dem alle durch einen Außenbereich in Form einer Terrasse oder eines Balkons Bezug haben.

Die attraktiven Wohnungen sind familienfreundlich und altersgerecht ausgestattet; beispielsweise durch Aufzüge von der Tiefgarage bis in die Dachgeschosse sowie mit schwellenfreien Zugängen.



Attraktiver Wohnraum zwischen Rathaus, Kinderhaus und Mühle (Fotograf: Markus Mahle)



Quartiersentwicklung „Moll-Areal/Mittlere Mühle“ (Fotograf: Markus Mahle)

Alle Wohneinheiten haben den hohen energetischen KfW-Effizienzhaus-55-Standard, der unter anderem durch ein Blockheizkraftwerk mit Gas-Wärmepumpe ermöglicht wird.





# Lagebericht der LBS Landesbausparkasse Südwest, Stuttgart | für das Geschäftsjahr 2020

## A. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die LBS Landesbausparkasse Südwest ist eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts mit Sitz in Stuttgart. Als Bausparkasse der Sparkassen in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz gehören die Pflege des Bausparens und die Förderung des Wohneigentums zu ihren satzungsmäßigen Aufgaben. Ziel der LBS Landesbausparkasse Südwest ist es, in enger Zusammenarbeit mit der baden-württembergischen und rheinland-pfälzischen Sparkassenorganisation, die Wohneigentumsbildung und damit den Vermögensaufbau der Bevölkerung sowie die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes zu fördern und zu unterstützen. Die LBS Landesbausparkasse Südwest betreibt das Bauspargeschäft nach Maßgabe der „Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge“ und der „Allgemeinen Geschäftsgrundsätze“ sowie die nach § 4 Abs. 1 BauSparkG zulässigen Geschäfte. Organe der LBS Landesbausparkasse Südwest sind nach dem „Staatsvertrag zwischen dem Land Baden-Württemberg und dem Land Rheinland-Pfalz über die Vereinigung der LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg und der LBS Landesbausparkasse Rheinland-Pfalz zur LBS Landesbausparkasse Südwest (LBS Südwest)“ und der Satzung die Trägerversammlung, der Verwaltungsrat und der Vorstand.

## Wirtschaftliche Entwicklung

### **Corona-Virus trifft die gesamte Weltwirtschaft**

Das Jahr 2020 war neben den medizinischen und gesellschaftlichen Konsequenzen des Virus auch in wirtschaftlicher Hinsicht völlig von der Corona-Pandemie beherrscht. Praktisch alle großen Volkswirtschaften erlebten krisenhafte Einbrüche bei Produktion und Handel. Einzig China, wo das Virus und die wirtschaftlichen Erschütterungen zuerst ihren Ausgang nahmen, weist auf Jahresbasis bereits wieder ein positives Wachstum aus.

Fast alle anderen Länder erlebten dagegen, den schwankenden Infektionszahlen folgend, Wechsel aus Lockdowns und zwischenzeitlichen Erholungen. Auf Jahresbasis dürfte die weltweite Produktion 2020 nach Schätzungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) um über vier Prozent rückläufig gewesen sein. Beim Welthandel geht der IWF sogar von einem Rückschlag um mehr als zehn Prozent aus.

Unter den Industrieländern hat sich die US-Volkswirtschaft angesichts der sehr starken Betroffenheit bei den Infektions- und Sterbezahlen mit BIP-Verlusten von gut vier Prozent noch vergleichsweise günstig gehalten. Auch in den USA sind die wirtschaftlichen Folgen am Arbeitsmarkt und in den Staatsfinanzen deutlich sichtbar.

Europa ist in weiten Teilen sehr stark in Mitleidenschaft gezogen. Trotz der Erholung in den Sommermonaten schrumpfte das BIP im Gesamtjahr 2020 im Euroraum um 6,8 % und damit so stark wie noch nie. Das zu Beginn des Jahres aus der EU ausgeschiedene Vereinigte Königreich, das nun zum jüngsten Jahreswechsel auch bei den Handelsregeln aus dem Binnenmarkt in den Folgevertrag mit der EU gewechselt

ist, landete 2020 bei der BIP-Entwicklung mit -9,9 % ebenfalls an der Grenze zu einer zweistelligen prozentualen Schrumpfung. Das ist der größte Verlust aller G7-Staaten.

### Deutsche Wirtschaft 2020 im Wechselbad

Deutschland mit seiner im internationalen Vergleich herausgehobenen größeren Rolle der Industrieproduktion war in den einzelnen Phasen der Pandemie in unterschiedlichem Maße betroffen.

Am Ende des ersten und zu Beginn des zweiten Quartals 2020 spielten Lieferengpässe und die Unterbrechung der internationalen Arbeitsteilung in den industriellen Wertschöpfungsketten eine große Rolle. Hier schlugen sich die Ereignisse in China nieder. Aber auch in Europa gab es zeitweise Grenzschließungen. Das zweite Quartal 2020, in das in Deutschland zeitlich der größte Teil des ersten Lockdowns fiel, brachte eine saisonbereinigte Schrumpfung des BIP von 9,8 % gegenüber dem Vorquartal mit sich. Das war der größte jemals gemessene Rückschlag, seit es überhaupt ab Anfang der siebziger Jahre eine quartalsweise Erfassung des BIP in Deutschland gibt.

Das dritte Quartal zeigte mit dem zwischenzeitlichen Rückgang der Infektionszahlen und nach Beendigung des ersten Lockdowns eine sehr starke Erholung, gemessen am BIP um 8,5 %. Dieser Aufschwung wurde dann allerdings im November mit dem wieder ausgebrochenen Infektionsgeschehen und dem nötig gewordenen zweiten Lockdown jäh unterbrochen. Von der erneuten Schließung waren und sind bis heute wieder viele Dienstleistungen in den Bereichen Verkehr, Bewirtung, Freizeit, Veranstaltungen etc. betroffen. Die Industrie konnte dagegen zum Jahresende deutlich ungestörter produzieren als noch bei der Schließung und den angebotsseitigen Störungen im Frühjahr.

Gemäß der in der Krise etablierten „Buchstabenlehre“ zur Veranschaulichung der Produktionsverläufe, die einem „V“, „U“ und „L“ ähneln können, sah es im Sommer zunächst tatsächlich in vielen Datenreihen nach einer schnellen „V“-förmigen Erholung aus, insbesondere für den Einzelhandel und für die Industrieproduktion. Im Ergebnis, mit der zweiten Pandemiewelle, wird es nun für die Gesamtwirtschaft eher auf ein „W“ hinauslaufen.

Für das Gesamtjahr 2020 hat das Statistische Bundesamt für Deutschland eine reale BIP-Veränderung von -4,9 % ausgewiesen. Diese Zahl könnte in den nächsten Monaten noch nachjustiert werden. Revisionen sind gerade angesichts der herrschenden hohen Unsicherheiten und bestehender Datenlücken in der besonderen Situation des Lockdowns wahrscheinlich. Einstweilen ist die genannte Rate aber die offizielle Zahl.

Die Breite des wirtschaftlichen Rückschlags 2020 zeigt sich beim Blick auf die Verwendungskomponenten des BIP. Die Exporte waren preisbereinigt um 9,9 % rückläufig, die Ausrüstungsinvestitionen um 12,5 %. Das sind die beiden auch in normalen Rezessionen üblicherweise am stärksten ausschlagenden Komponenten, wenngleich sonst nicht in diesem Ausmaß. Der hohe Leistungsbilanzüberschuss Deutschlands sank 2020 nur leicht, weil gleichzeitig zu den stark rückläufigen Exporten auch die Importe geringer waren. Der Außenbeitrag machte 2020 5,7 % des deutschen BIP aus.

Die privaten Konsumausgaben, als der gewichtigste BIP-Bestandteil, waren 2020 ebenfalls um 6,0 % in ungewöhnlichem Umfang rückläufig. Das war deutlich stärker als der Rückgang der Einkommen, die für

weite Teile der Bevölkerung sehr stabil blieben – natürlich mit den Ausnahmen der direkt von Sektorschließungen oder Kurzarbeit betroffenen Personen. In der Folge ist die Sparquote der privaten Haushalte sehr stark angestiegen auf das für Deutschland zuvor ungekannte Niveau von 16,3 %.

### **Wirtschaftspolitisches Gegensteuern zeigt sich in steigender Staatsverschuldung**

In dem erhöhten Staatskonsum spiegelt sich die expansive Finanzpolitik zur Stabilisierung in der Krise wider. Dazu kommen die stark ausgeweiteten staatlichen Transfers, die sich nicht in der Konsumverbuchung des öffentlichen Sektors, aber in der Summe der Staatsausgaben zeigen. Die Steuereinnahmen waren dagegen in der Rezession rückläufig. Die Neuverschuldung stieg deshalb 2020 sprunghaft an. Der Finanzierungssaldo des Gesamtstaates (Bund, Länder, Kommunen und Sozialversicherungen) beläuft sich nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes auf -4,2 % des BIP. Die Schuldenstandsquote des Staates ist bis zum Jahresende auf rund 70 % gestiegen.

Der Arbeitsmarkt hat sich in Deutschland als recht robust erwiesen. Zwar ist die Zahl der Erwerbstätigen 2020 zurückgegangen, die Zahl der Arbeitslosen hat im Jahresdurchschnitt um 429.000 zugenommen. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote ist 2020 um 0,9 Prozentpunkte auf 5,9 % gestiegen. Doch angesichts des extremen BIP-Einbruchs ist dies eine moderate Entwicklung. Zu der Abfederung haben auch die sehr großzügigen Kurzarbeitsregelungen beigetragen, die die Beschäftigung und auch die Einkommensströme stabilisiert haben.

Im Geschäftsgebiet der LBS Südwest zeigt sich der Arbeitsmarkt noch einmal robuster als in Deutschland insgesamt: So betrug die Arbeitslosenquote Stand Dezember in Rheinland-Pfalz 5,1 % und in Baden-Württemberg 4,2 %, wobei in einigen Regionen in Baden-Württemberg von faktischer Vollbeschäftigung ausgegangen werden kann.

Der Preisaufrtrieb war 2020 sehr verhalten. Die Pandemie hatte sowohl angebotsseitige und nachfrageseitige Aspekte. Doch die gedrückte Nachfrage überwog in der Wirkung auf die Preise. Auch die Rohstoffpreise, insbesondere die Ölpreise, waren angesichts der pandemiebedingten geringeren Wirtschaftsaktivität über weite Strecken des Jahres sehr niedrig. Dazu kam in Deutschland im zweiten Halbjahr der Effekt der zeitweise reduzierten Mehrwertsteuersätze. Im Ergebnis stiegen die Verbraucherpreise 2020 nur um 0,5 % in der Abgrenzung des nationalen Warenkorb bzw. um 0,4 % gemäß dem HVPI.

### **Rahmenbedingungen im Bausparmarkt waren 2020 in Deutschland und im Geschäftsgebiet der LBS Südwest von der Pandemie geprägt**

Insgesamt führen die oben genannten ökonomischen Rahmenbedingungen und insbesondere die Lockdown-Phasen in Deutschland und im Geschäftsgebiet der LBS Südwest zu negativeren Marktbedingungen für das Bausparen. Innerhalb der Branche war ein Rückgang bei der vermittelten Bausparsumme auf 76 Mrd. € zu verzeichnen (-13,6 %); in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz wurde zusammen insgesamt eine Bausparsumme von 20 Mrd. € (Vj. 23 Mrd. €) vermittelt.

Stabil mit 27 Mrd. € (-2,8 %) zeigte sich hingegen der Spargeldeingang innerhalb der Branche. Die LBS Südwest konnte 2020 einen Spargeldeingang (inkl. VL und WoP) von 2.763 Mio. Euro (Vj. 2.797) verzeichnen.

## Geschäftsverlauf

### Neugeschäft

Das Brutto-Neugeschäft ging gegenüber dem Vorjahr um 13,7 % auf 9,03 Mrd. € zurück. Die Vertragsanzahl war mit 140.487 Verträgen um 10,9 % niedriger als 2019. Hierin sind 14.232 Verträge mit einer Bausparsumme von 727 Mio. € in den Tarifen der LBS-EigenheimRente enthalten. Dies entspricht einem Anteil von 10,1 % nach der Anzahl und 8,1 % nach Bausparsumme.

Im Netto-Neugeschäft war im Jahr 2020 bei der Bausparsumme ein Minus von 16,1 % auf 7,77 Mrd. € zu verzeichnen. Die Anzahl der Verträge nahm um 13,4 % auf 129.844 Verträge ab. Die Sparkassen und die Baden-Württembergische Bank vermittelten 63,7 % (im Vorjahr: 69,7 %) des Brutto-Neugeschäfts nach Bausparsumme. Der in den Vermittlungen der Sparkassen und der Baden-Württembergischen Bank enthaltene Anteil des durch unseren Außendienst abgeschlossenen Gemeinschaftsgeschäfts lag für sich betrachtet bei 22,6 % (im Vorjahr: 26,2 %). Der hauptberufliche Außendienst erreichte darüber hinaus einen Vermittlungsanteil von 32,3 % (im Vorjahr: 26,7 %).

Im Mittelpunkt der Nachfrage standen mit einem Anteil von 73,2 % nach Bausparsumme die speziell auf Finanzierer zugeschnittenen Tarife. Der Anteil der Tarife, die mit dem niedrigen Darlehenszins zwischen 1,00 % bzw. 1,50 % besonders gut für Modernisierungen geeignet sind, betrug 18,3 %. Der Anteil der sogenannten „Renditetarife“ stieg auf 8,5 % (im Vorjahr: 5,3 %).

Der Marktanteil im Geschäftsgebiet Baden-Württemberg am Netto-Neugeschäft ist 2020 bei der Bausparsumme von 41,9 % auf 41,3 % gesunken, im Geschäftsgebiet Rheinland-Pfalz betrug der Marktanteil 33,9 % (Vj. 35,0 %). Nach Vertragsanzahl war im Geschäftsgebiet Baden-Württemberg eine Steigerung von 40,5 % auf 41,3 % zu verzeichnen, im Geschäftsgebiet Rheinland-Pfalz liegt der Anteil bei 32,5 % (Vj. 32,2 %).

### Vertragsbestand

Zum Jahresende verfügten 1,62 Mio. Bausparer über 2,06 Mio. Verträge mit einer Bausparsumme von 81,29 Mrd. €. Gegenüber dem Vorjahr sank der Vertragsbestand nach Anzahl um 3,4 %, nach Bausparsumme wurde eine Steigerung von 0,7 % erreicht. Dies ist auf die klare Ausrichtung als Finanziererbausparkasse mit steigenden Bausparsummen je Vertrag von durchschnittlich 40 T€ zurückzuführen.

### Zuteilungen

Im Jahr 2020 wurden 107.644 Verträge (+17,7 %) mit einer Bausparsumme von 3,12 Mrd. € (+16,1 %) zugeteilt.

Die Zuführungen zur Zuteilungsmasse sind um 4,2 % auf 20,56 Mrd. € gestiegen; sie enthalten den Vortrag aus dem Jahr 2019 von 17,27 Mrd. € und die Zuführungen des Jahres 2020 von 3,29 Mrd. €. Nach Abzug der Entnahmen von 3,05 Mrd. € (im Vorjahr 2,46 Mrd. €) verblieb zum 31.12.2020 ein Überschuss von 17,51 Mrd. € (im Vorjahr 17,27 Mrd. €).

Die Bewegung der Zuteilungsmasse sowie die Bewegungen der Bestände an nicht zugeteilten und zugeteilten Bausparverträgen und vertraglichen Bausparsummen sind im statistischen Anhang zum Lagebericht dargestellt.

### **Kreditgeschäft**

Die Entwicklung der gesamten Kreditauszahlungen war positiv. Die Auszahlungen von außerkollektiven Krediten stiegen um 14,4 % auf 1.715 Mio. €. Bei aus Kreditmitteln der LBS Südwest vor- und zwischenfinanzierten Bausparverträgen wird bei Zuteilung die Kreditsumme mit dem Bausparguthaben und dem Bauspardarlehen verrechnet, ohne dass es zu einer neuen Auszahlung kommt. Im Jahr 2020 betrug dieses Volumen 269 Mio. €, im Vorjahr 254 Mio. €. Die Auszahlungen der Bauspardarlehen sanken um 15,1 % auf 54 Mio. €. Insgesamt stiegen die Kreditauszahlungen um 13,2 % auf 1.769 Mio. €.

### **Unternehmenssteuerung**

Für die Gesamtbanksteuerung werden alle relevanten Daten in einem umfassenden Unternehmensmodell zusammengeführt. Anhand einer Vielzahl von Parametern bzw. Steuerungsgrößen, insbesondere dem Brutto-Neugeschäft, dem außerkollektiven Neugeschäft und den jeweiligen Vertragsbeständen, wird die weitere Entwicklung in verschiedenen Szenarien prognostiziert. Neben der monatlichen Vorschau auf die Liquiditätsentwicklung des laufenden Jahres werden vierteljährlich Prognosen der Gesamtunternehmensentwicklung (Kollektiv, GuV, Eigenkapital, Bilanz, Liquidität) mit einem Betrachtungshorizont von 20 Jahren erstellt. Die Ergebnisse sind unter anderem Grundlage für die Unternehmensplanung, die Liquiditätssteuerung, die Risikosteuerung sowie für die Planung und Optimierung der Unternehmensprozesse.

Mit Hilfe des Data Warehouse werden die Entwicklungen in den Beständen und im Vertrieb im Detail analysiert und relevante Informationen für die Steuerung gewonnen.

Für die laufende operative Steuerung werden angemessene und miteinander verzahnte betriebswirtschaftliche und organisatorische Methoden eingesetzt. Diese decken alle Themengebiete von Finanzmanagement und Prozessoptimierung bis Risikomanagement ab.

Der kontinuierliche Verbesserungsprozess wird durch das System „Führen mit Zielen“ unterstützt, das die Mitarbeiter aktiv in das Erreichen der Unternehmensziele einbindet.

Zur Ergebnissteuerung verwendet die LBS Südwest insbesondere folgende Kennziffern:

**Cost-Income-Ratio (CIR)**, die Aufschluss über die Effizienz des Unternehmens gibt. Dabei wird das Verhältnis zwischen dem Verwaltungsaufwand und den Erträgen der LBS Südwest dargestellt. Zum 31. Dezember 2020 betrug der Wert 86,5 % (Vj. 88,1 %).

**Rendite auf die Gesamtrisikoposition**, Relation des Jahresüberschusses (vor Steuern, bereinigt um die Veränderung der Vorsorgereserven nach § 340f HGB) zum Gesamtrisikobetrag, gibt Auskunft über die risikoadjustierte Rentabilität der LBS Südwest. Zum 31. Dezember 2020 betrug der Wert 0,2 % (Vj. 0,2 %).

**Gesamtkapitalquote**, wird gemäß den Anforderungen aus der CRR ermittelt und gibt das Verhältnis aus den regulatorisch anerkannten Eigenmitteln und dem Gesamtbetrag der risikogewichteten Aktiva wieder. Zum 31. Dezember 2020 betrug der Wert 18,44 % (Vj. 18,35 %).

## B. Ertragslage

Die Ertragsentwicklung der LBS Südwest ist stark von der Entwicklung des Zinsüberschusses beeinflusst und wird in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. In einem Markt, der weiterhin von einer extremen Niedrigzinsphase und der Corona-Pandemie geprägt war, konnte die LBS Südwest dennoch ihre Ertragslage leicht steigern. Auf Basis einer vorausschauenden und auf langfristigen Erfolg ausgelegten Geldanlagestrategie auf der einen und einer disziplinierten und auf Zukunftssicherung bedachten Personal- und Sachaufwandspolitik auf der anderen Seite kann bei gleichzeitiger Stärkung der Reserven ein Jahresüberschuss in Höhe von 6,19 Mio. € ausgewiesen werden.

	2020 in Mio. €	2019 in Mio. €	Ergebnis- veränderung in Mio. €
<b>Zinsüberschuss</b>	<b>201,67</b>	<b>210,00</b>	<b>-8,33</b>
Zinsertrag	374,74	389,71	-14,97
Lfd. Erträge aus nicht festverzinslichen Wertpapieren	19,07	27,02	-7,95
Zinsaufwand	-192,14	-206,73	14,59
<b>Laufende Erträge aus Beteiligungen und aus Gewinnabführungsverträgen</b>	<b>3,26</b>	<b>23,49</b>	<b>-20,23</b>
<b>Provisionsüberschuss</b>	<b>-5,43</b>	<b>-30,02</b>	<b>24,59</b>
Gebührenerträge	124,24	120,60	3,64
Provisionsaufwand	-129,67	-150,62	20,95
<b>Rohertrag</b>	<b>199,50</b>	<b>203,47</b>	<b>-3,97</b>
<b>Personal- u. Verwaltungsaufwand</b>	<b>-142,06</b>	<b>-143,80</b>	<b>1,74</b>
Personalaufwand	-68,09	-66,39	-1,70
Verwaltungsaufwand	-73,97	-77,41	3,44
<b>Abschreibungen auf Anlagevermögen</b>	<b>-7,89</b>	<b>-8,88</b>	<b>0,98</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-26,60</b>	<b>-30,76</b>	<b>4,16</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>22,95</b>	<b>20,03</b>	<b>2,92</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-7,56</b>	<b>-9,45</b>	<b>1,89</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>15,39</b>	<b>10,58</b>	<b>4,81</b>
Ertragsteuern	-9,20	-4,40	-4,80
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6,19</b>	<b>6,18</b>	<b>0,01</b>

### Zinsüberschuss

Die Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften sind nahezu unverändert, während die Erträge aus Wertpapieren um 14,95 Mio. € zurückgingen. Ebenso gingen die Erträge der Spezialfonds aufgrund niedrigerer Ausschüttungen um 7,95 Mio. € zurück. Der Zinsaufwand für Bauspareinlagen hat sich trotz höherer Bauspareinlagenbestände – wegen niedrigerer Zinssätze in der neuen Tarifgeneration – weiter deutlich um 13,70 Mio. € auf 192,18 Mio. € reduziert. Der Zinsaufwand für Fremdgelder zeigt aufgrund von Negativzinsen einen Wert im Positiven von 0,03 Mio. €, somit wird insgesamt ein Zinsaufwand in Höhe von 192,14 Mio. € ausgewiesen. Im Ergebnis wird ein um 8,33 Mio. € niedrigerer Zinsüberschuss in Höhe von 201,67 Mio. € erreicht.

### Provisionsüberschuss

Das um 13,7 % niedrigere Brutto-Neugeschäft war neben der Einführung der neuen Tarife mit 1,6 % Ab-

schlussgebühr zum 1. Juli 2019 ursächlich für die günstige Entwicklung des Provisionsüberschusses. Die Gebührenerträge erhöhten sich um 3,64 Mio. € auf 124,24 Mio. €, während die Provisionsaufwendungen deutlich um 20,95 Mio. € auf 129,67 Mio. € zurückgingen. Saldiert führt dies zu einem, gegenüber dem Vorjahr um 24,59 Mio. € niedrigeren, negativen Provisionsüberschuss in Höhe von -5,43 Mio. €.

#### **Personal- und Verwaltungsaufwand und Abschreibungen auf Anlagevermögen**

Die Personalaufwendungen haben sich zum Vorjahr um 1,70 Mio. € erhöht. Dies ist auf höhere Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen 2020 zurückzuführen. Hierbei ist zu beachten, dass im Jahr 2019 bei den Pensionsrückstellungen aufgrund des moderaten Bankentarifabschlusses eine deutliche Entlastung zu verzeichnen war.

Die um 3,44 Mio. € gesunkenen Verwaltungsaufwendungen sind überwiegend auf niedrigere DV-Dienstleistungen, geringere Reisekosten und Reduzierungen bei den Bewirtungsaufwendungen zurückzuführen. Höhere Aufwendungen für den Einlagensicherungsfonds wirken hier mit 2,26 Mio. € gegenläufig.

Die neuen technischen Erkenntnisse zum Zustand der Bohrpfahlwand und deren Risiken werden derzeit in geeigneter Form verifiziert. Über das Ergebnis wird der Bauausschuss informiert. Die finale Entscheidung (Neubau oder Sanierung) wird durch den Verwaltungsrat getroffen.

#### **Sonstiges Ergebnis**

Das sonstige Ergebnis ist vor allem durch den hier ausgewiesenen Zinsanteil aus den Zuführungen zu Rückstellungen in Höhe von 42,13 Mio. €, die überwiegend die Pensionsrückstellungen betreffen, beeinflusst. Im Vorjahr lag dieser Wert bei 48,35 Mio. €. Ebenso wird hier die Entnahme aus dem Fonds zur baupartechnischen Absicherung in Höhe von 2,60 Mio. € gezeigt.

#### **Bewertungsergebnis**

Das Bewertungsergebnis ist durch Maßnahmen zur Risikoversicherung geprägt. Die Einzelwertberichtigungen haben sich hierbei vor allem volumenbedingt von 19,43 Mio. € um 1,05 Mio. € auf 20,48 Mio. € erhöht. Den PWB wurden im Berichtsjahr 1,48 Mio. € zugeführt. Sie betragen zum 31.12.2020 6,60 Mio. €. Weiter werden hier die Aufwendungen für die Kreditversicherung in Höhe von 2,60 Mio. € gezeigt.

#### **Jahresüberschuss**

Die LBS Südwest weist einen Jahresüberschuss von 6,19 Mio. € aus.

#### **Bilanzgewinn/Ausschüttung**

Der Verwaltungsrat der LBS Südwest hat in seiner Sitzung am 01. Juli 2020 beschlossen, den Bilanzgewinn 2019 in Höhe von 6,18 Mio. € den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Der Vorstand schlägt dem Verwaltungsrat vor, den Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 6,19 Mio. € den Gewinnrücklagen zuzuführen.

## C. Finanzlage

Die LBS Südwest hat als Nichthandelsbuchinstitut in den Rahmenbedingungen für die Handelsgeschäfte unter anderem festgelegt, dass nur Anlagebuchgeschäfte zulässig sind. Die Anlage verfügbarer Mittel erfolgt grundsätzlich nach der Strategie, die Wertpapiere bis zur Endfälligkeit zu halten. Verkäufe vor Fälligkeit werden nur zum Liquiditätsausgleich, zur Vermeidung von Verlusten oder im Rahmen der Gesamtbanksteuerung vorgenommen.

Unter Beachtung der Anlagevorschriften nach § 4 Abs. 3 BauSparkG hat die LBS Südwest verfügbare Gelder bei geeigneten Kreditinstituten bzw. durch Ankauf von zum amtlichen Börsenhandel zugelassenen Wertpapieren angelegt.

Die Kapitalstruktur ist überwiegend durch die Bauspareinlagen geprägt. Das Fremdkapital dient zur Finanzierung der außerkollektiven Kredite.

Die deutlich über den Geldabflüssen liegenden Zuflüsse führten wiederum zu einer günstigen Liquiditätslage. Die Zahlungsfähigkeit der LBS Südwest war jederzeit gegeben.

Durch ein ausreichend hohes Depot an notenbankfähigen Titeln war stets gesichert, dass die EZB für eine kurzzeitige Liquiditätsversorgung genutzt werden kann.

## D. Vermögenslage

Aktivseite	2020 in Mrd. €	2019 in Mrd. €	Veränderungen in Mrd. €
Bauspardarlehen	0,61	0,62	-0,01
Vor- und Zwischenfinanzierungskredite	9,93	9,31	0,62
Sonstige Kredite	0,28	0,27	0,01
<b>Summe Baudarlehen</b>	<b>10,82</b>	<b>10,20</b>	<b>0,62</b>
Geldanlagen	8,68	9,09	-0,41
Beteiligungen / Anteile an verbundenen Unternehmen	0,01	0,06	-0,05
Immaterielle Anlagewerte	0,01	0,01	0,00
Sachanlagen	0,07	0,07	0,00
Sonstige Aktiva	1,08	1,05	0,03
<b>Bilanzsumme</b>	<b>20,67</b>	<b>20,48</b>	<b>0,19</b>

Passivseite	2020 in Mrd. €	2019 in Mrd. €	Veränderungen in Mrd. €
Bauspareinlagen	18,07	17,84	0,23
Geldaufnahmen	0,41	0,48	-0,07
Sonstige Passiva	0,83	0,81	0,02
Fonds zur baupartechnischen Absicherung	0,05	0,05	0,00
Fonds für allgemeine Bankrisiken	0,55	0,55	0,00
Eigenkapital	0,76	0,75	0,01
<b>Bilanzsumme</b>	<b>20,67</b>	<b>20,48</b>	<b>0,19</b>

Die Bilanzsumme der LBS Südwest hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,19 Mrd. € erhöht und beträgt zum 31.12.2020 20,67 Mrd. €. Ursächlich dafür sind die weiter steigenden Bauspareinlagen um 0,23 Mrd. €. Auf der Aktivseite konnte ein leichter Rückgang bei den Bauspardarlehen durch einen Anstieg der Vor- und Zwischenfinanzierungskredite überkompensiert werden.

Bei den Geldanlagen verfolgt die LBS Südwest zur langfristigen Erzielung eines positiven Zinsergebnisses eine stetige Strategie ohne aktive, auf kurzfristigen Eigenhandelserfolg abzielende Aktivitäten und weitgehend unabhängig von einer Zinsmeinung. Die Anlagen erfolgen gemäß § 4 Abs. 3 BauSparkG in sicheren Anlageformen und ausschließlich in Euro. Dabei werden Anlageklassen, wie europäische Unternehmensanleihen, mit einer kleinteiligen Risikodiversifikation und erhöhtem Rechercheaufwand ausschließlich in Spezialfonds gehalten. Deren Buchwert beläuft sich unverändert zum Vorjahr auf 1.375 Mio. €. Zum 31.12.2020 beträgt die Duration der Spezialfonds 5,1 Jahre und die der gesamten Eigenanlagen 6,4 Jahre. Diese Laufzeiten entsprechen der beobachtbaren langen Zinsbindung des Kollektivs.

Der Schwerpunkt der Geldanlagen liegt mit einem Anteil von 52,7 % in der Ratingklasse „A“. Bessere Ratingklassen machen 33,7 % aus. Die übrigen 13,6 % liegen noch im Investmentgradebereich.

Hinsichtlich der Länderaufteilung dominieren Anlagen in Deutschland mit einem Anteil von 55,5 %. Den zweitgrößten Anteil hat Frankreich mit 11 %. Die übrigen EU-Länder machen 26,6 % aus und ein geringer Rest von 6,9 % liegt in wenigen Titeln außerhalb der EU. Zum 31.12.2020 befinden sich Anleihen aus den GIIPS-Staaten in Höhe von 923,7 Mio. € im Bestand.

Die Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen sind für die Beurteilung der Vermögenslage von untergeordneter Bedeutung.

Der Anlegungsgrad 1, das Verhältnis von Bauspardarlehen zu Bauspareinlagen, ist mit 3,4 % (Vj. 3,5 %) weiter gesunken. Der Anlegungsgrad 2 (Verhältnis zwischen Bauspardarlehen zuzüglich Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten zu Bauspareinlagen) beträgt 58,9 % (Vj. 56,2 %).

Dem Fonds zur baupartechnischen Absicherung wurden 2,60 Mio. € entnommen.

Das Eigenkapital ist entsprechend der Satzung der LBS Südwest dargestellt.

Außerbilanzielle Verpflichtungen bestehen aus unwiderruflichen Kreditzusagen in Höhe von 0,60 Mrd. € (Vj. 0,59 Mrd. €), bei denen wir mit einer zeitnahen Inanspruchnahme rechnen.

Die geschäftliche Entwicklung sowie die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage können unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen sowie branchenspezifischen Entwicklung mit einem Ergebnis auf Vorjahresniveau als noch zufriedenstellend bezeichnet werden.

## E. Risikobericht

### **Strategie des Risikomanagements**

Das Risikomanagement besteht aus der Risikostrategie, der Steuerung der Risikotragfähigkeit und den internen Kontrollverfahren. Die internen Kontrollverfahren gliedern sich in die interne Revision als unabhängige Kontrollinstanz und in das interne Kontrollsystem, bestehend aus der schriftlich fixierten Ordnung, der Aufbau- und Ablauforganisation sowie den Prozessen zu Risikosteuerung und Risikocontrolling und den Funktionen Compliance sowie Geldwäsche-/Straftatenbeauftragter und Risikocontrolling.

Die Risikocontrolling-Funktion wird durch die Gruppe Risikocontrolling des Bereichs Controlling wahrgenommen. Leiter der Funktion Risikocontrolling ist der Leiter des Bereichs Controlling, der in dieser Funktion durch den Leiter der Gruppe Risikocontrolling vertreten wird. Den Mitarbeitern der Risikocontrolling-Funktion sind alle notwendigen Befugnisse und ein uneingeschränkter Zugang zu allen Informationen eingeräumt, die für die Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich sind. Der Leiter der Funktion Risikocontrolling wird in alle wesentlichen risikorelevanten Entscheidungen einbezogen.

Grundsätzlich gilt eine dezentrale Steuerungsstruktur, in der die Fachbereiche für die Steuerung der Risiken sowie für eine ordnungsgemäße Aufbau- und Ablauforganisation verantwortlich sind und diese aktiv gestalten. In der sogenannten zweiten Verteidigungslinie unterstützen zentrale Stellen, insbesondere Risikocontrolling und Compliance, die Fachbereiche und stellen sicher, dass einheitliche Methoden und Vorgehensweisen benutzt werden und wirksame Kontrollmechanismen bestehen. Die interne Revision realisiert als unabhängige Kontrollinstanz die dritte Verteidigungslinie. Die Revision und gegebenenfalls das Risikocontrolling werden beim Auftreten neuer oder erhöhter Risiken frühzeitig eingebunden und insbesondere bei Verdacht auf Unregelmäßigkeiten informiert.

Das Risikomanagement wird mit sämtlichen Methoden, den Risikokennzahlen und den Limiten mindestens jährlich überprüft und zeitnah an veränderte Risikosituationen angepasst.

### **Strategieprozess**

Die LBS Südwest arbeitet seit Jahren mit einem klar gegliederten Strategieprozess. Der Vorstand überprüft die Vorgehensweise sowie alle Festlegungen mindestens jährlich und ändert diese bei Bedarf. Dabei finden sowohl externe als auch interne Einflussfaktoren Berücksichtigung. Ausgangspunkt des Prozesses sind das Unternehmensleitbild und das Werteverständnis der LBS Südwest.

Sie bilden die Basis, anhand derer nach einer eingehenden Analyse der Umfeldbedingungen die strategische Positionierung vorgenommen und in der Geschäfts- und Risikostrategie beschrieben wird. Die darin enthaltenen strategischen Ziele und Maßnahmen werden mit Hilfe der mittelfristigen Ertragsprognose in den Unternehmenszielen konkretisiert.

Im Rahmen der Risikostrategie werden risikostrategische Grundsätze formuliert, auf denen die Festlegung des Risikoappetits basiert und für wesentliche Risikoarten Teilrisikostrategien verabschiedet werden.

Die Geschäfts- und Risikostrategie und die IT-Strategie sowie die mittelfristige Ertragsprognose und die Unternehmensziele werden jährlich mit dem Verwaltungsrat erörtert.

Im Prozess „Führen mit Zielen“ erarbeiten die Ressortvorstände mit ihren Bereichsleitern aus den Unternehmenszielen aufeinander abgestimmte Teilziele (Assignments). In den Assignments werden für jeden Bereich die jeweiligen Hauptaufgaben des Bereiches aus dem Geschäftsverteilungsplan, die relevanten strategischen Herausforderungen aus der Geschäftsstrategie sowie die spezifische aktuelle Situation des Bereiches benannt. Daraus werden Schwerpunktaufträge zugeordnet, die vom Bereich innerhalb eines kurz- bis mittelfristigen Zeithorizonts erfüllt werden sollen. Die Schwerpunktaufträge können quantitative und qualitative Aspekte haben. Sie dienen einerseits zur Ableitung und Vereinbarung von Zielen bis auf Gruppenleiterebene und zum anderen gewährleisten sie die durchgängige operative Umsetzung der Geschäftsstrategie im jeweiligen Bereich.

### **Vergütungssysteme**

Die Vergütungssysteme der LBS Südwest sind in den Strategieprozess eingebettet und so ausgestaltet, dass Anreize, unverhältnismäßig hohe Risiken einzugehen, vermieden werden. Sie entsprechen den Anforderungen des Kreditwesengesetzes und der Institutsvergütungsverordnung.

Der Vorstand ist für die angemessene Ausgestaltung des Vergütungssystems der Mitarbeiter verantwortlich.

Die Grundvergütung der angestellten Mitarbeiter ergibt sich im Tarifbereich aus den Tarifverträgen für das private Bankgewerbe und die öffentlichen Banken. Im außertariflichen Bereich gibt es insgesamt 6 Vergütungsstufen, die im zweijährigen Rhythmus geprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Die Stellentypen sind durch eine analytische Stellenbewertung nach dem Verfahren des Unternehmens Korn Ferry/Hay Group bewertet. Die Ergebnisse der Stellenbewertung ermöglichen eine genaue Zuordnung der Aufgaben und Anforderungen einer Stelle zu den Tarifgruppen der Tarifverträge des privaten Bankgewerbes und der öffentlichen Banken sowie darüber hinaus zu den sechs weiteren außertariflichen Vergütungsstufen.

Die variable Vergütung ist in der Dienstvereinbarung über eine Erfolgsbeteiligung geregelt. Bei der variablen Vergütung von Nicht-Risikoträgern wird der Gesamterfolg der LBS Südwest, bei der variablen Vergütung von Risikoträgern werden der Gesamterfolg der LBS Südwest, der Erfolgsbeitrag der Organisationseinheit und der individuelle Erfolgsbeitrag angemessen berücksichtigt. Die Mitarbeiter können eine Erfolgsbeteiligung in Höhe von maximal einem Monatsgehalt erhalten.

Der Verwaltungsrat ist für die angemessene Ausgestaltung des Vergütungssystems des Vorstands verantwortlich. Das Vergütungssystem richtet sich nach den Empfehlungen der Sparkassenverbände Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder besteht aus einer verbindlich vereinbarten Jahresgrundvergütung und einem variablen Teil (erfolgsabhängige variable Vergütung) sowie gegebenenfalls einer nicht ruhegehaltfähigen und nicht dynamischen Zulage.

Der Verwaltungsrat bestand im Geschäftsjahr 2020 aus 29 Mitgliedern. Gemäß Satzung erhalten die

Mitglieder für ihre Tätigkeit keine Vergütung, sondern lediglich eine fixe Aufwandsentschädigung sowie Sitzungsgeld.

Im Übrigen wird auf die Berichte zur Offenlegung der Vergütungspolitik gemäß Art. 450 CRR in Verbindung mit § 16 InstitutsVergV verwiesen.

### **Wesentliche Risiken**

Im Rahmen der regelmäßigen Risikoinventur gemäß MaRisk werden die Risiken, denen die LBS Südwest ausgesetzt ist, identifiziert und hinsichtlich ihrer Wesentlichkeit bewertet.

Im Sinne der MaRisk AT 2.2 sind das Adressenrisiko des Kundengeschäftes, das Adressenrisiko des Eigengeschäftes, das Marktpreisrisiko aus Zinsen, das Marktpreisrisiko aus Spreads, das operationelle Risiko und das Liquiditätsrisiko wesentliche Risiken der LBS Südwest. Diese Risiken werden durch Limite begrenzt, die aus dem Risikodeckungspotenzial in den jeweiligen Steuerungskreisen abgeleitet werden.

### **Berichtswesen**

Der vierteljährliche umfassende Risikobericht an den Vorstand und den Verwaltungsrat (inkl. Risiko- und Prüfungsausschuss) informiert über die Risikolage, bedeutende Vorkommnisse sowie über eventuelle Maßnahmen im Risikomanagement. Ein Ad-hoc-Meldeweg ist etabliert, auf dem der Vorstand, die Revision, das Risikocontrolling und Sonderbeauftragte mit Compliance-Funktion unverzüglich bei definierten besonderen Vorkommnissen einschließlich bedeutender Schadensfälle informiert werden.

### **Steuerung der Risikotragfähigkeit**

Risiko im Sinne der Risikotragfähigkeitsrechnung ist der unerwartete Verlust als negative Abweichung von einem Erwartungswert. Der Erwartungswert enthält wiederum erwartete Verluste, die bereits durch in den Produkten einkalkulierte Risikoprämien berücksichtigt werden. Langfristig betrachtet decken diese im Normalfall die auftretenden Schäden. Das Risikodeckungspotenzial muss daher nur für unerwartete Abweichungen von den erwarteten Verlusten, die sogenannten unerwarteten Verluste, vorgehalten werden.

Das Ziel der Risikotragfähigkeitsrechnung besteht darin festzustellen, ob die LBS Südwest in der Lage ist, unerwartete Verluste aus drohenden Risiken zu tragen. Der Nachweis erfolgt durch eine Gegenüberstellung der quantifizierten Risiken mit dem verfügbaren Risikodeckungspotenzial. Dabei werden die Risikowerte der einzelnen Risikoarten addiert.

### **Perspektiven der Risikotragfähigkeit**

Die Risikosteuerung erfolgt in einem ökonomischen Steuerungskreis ergänzt um einen normativen Steuerungskreis (Kapitalplanung), einem periodischen Steuerungskreis sowie zur Steuerung des Zahlungsunfähigkeitsrisikos in einem Steuerungskreis Liquidität.

Die Sichtweisen sind aufgrund unterschiedlicher Festlegungen hinsichtlich Konfidenzniveau, Rechenmethode, Art der Risikowirkung, Definition der Deckungsmasse etc. nicht ineinander überleitbar.

Der ökonomische Steuerungskreis hat den Substanzerhalt und den Gläubigerschutz durch Reservierung

von ökonomischem Kapital im Fokus und basiert auf einer barwertigen Methodik. Das ökonomische Kapital entspricht weitgehend dem barwertig ermittelten Reinvermögen der LBS Südwest. Die wesentlichen Risiken werden mit einem Konfidenzniveau von 99,9 % gemessen und auf dieser Basis limitiert. Wesentliche Risiken des ökonomischen Steuerungskreises sind das Adressenrisiko des Kundengeschäftes, das Adressenrisiko des Eigengeschäftes, das Marktpreisrisiko aus Zinsen, das Marktpreisrisiko aus Spreads und das operationelle Risiko.

Die Kapitalplanung wird seit dem 31.03.2020 in der normativen Perspektive im Sinne des ICAAP-Leitfadens der BaFin vom 24.05.2018 erstellt. Jeweils zum Quartalsultimo werden ein Basisszenario (= Planszenario) mit der erwarteten Entwicklung der Geschäftstätigkeit und des wirtschaftlichen Umfelds sowie zwei risikoartenübergreifende adverse Szenarien erstellt. Das Ziel der normativen Risikotragfähigkeit ist, mindestens im Planszenario die aufsichtsrechtlichen und regulatorischen Anforderungen und Zielgrößen (TSCR, OCR und EMZK) einzuhalten und mögliche künftige Engpässe frühzeitig zu erkennen.

Der periodische Steuerungskreis entspricht weitgehend der klassischen HGB/GuV-Sichtweise und hat einen Betrachtungshorizont von rollierend zwölf Monaten. Das Ziel besteht in der Fortführung des Unternehmens durch die Reservierung von bilanziellem Kapital zur Sicherstellung der TSCR-Anforderungen (Total SREP Capital Requirements) der Säule 1. Die wesentlichen Risiken werden mit einem Konfidenzniveau von 95 % gemessen und auf dieser Basis limitiert. Wesentliche Risiken des periodischen Steuerungskreises sind das Adressenrisiko des Kundengeschäftes, das Adressenrisiko des Eigengeschäftes, das Marktpreisrisiko aus Zinsen und das operationelle Risiko.

Der Steuerungskreis Liquidität hat die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit zum Ziel. Die Steuerung erfolgt durch die Betrachtung des Liquiditätsüberhangs sowie des Überlebenshorizonts (Time-to-Wall) durch Gegenüberstellung von szenarioabhängigen Verläufen der jeweiligen Liquiditätsablaufbilanzen und des zugehörigen Liquiditätsdeckungspotenzials in vier Szenarien sowie unter Einbeziehung der LCR und der untertägigen Saldoüberwachung des Hauptkontos des Zahlungsverkehrs. Das Zahlungsunfähigkeitsrisiko stellt das wesentliche Liquiditätsrisiko dar.

#### **Umfang der Deckungspotenziale**

Zur Deckung GuV-belastender Risiken im periodischen Steuerungskreis ist neben den regulatorisch ungebundenen Eigenmitteln das erwartete Ergebnis der folgenden 12 Monate verfügbar.

Zur Deckung der unerwarteten Verluste im ökonomischen Steuerungskreis steht der aktuelle Nettovermögenswert der LBS Südwest bereit. Dieser besteht aus den zu Marktpreisen bewerteten Vermögenspositionen abzüglich der Marktwerte der Fremdmittel und Abschlägen für erwartete Verluste, Kosten und Verwaltungsaufwendungen.

Zur Deckung des Liquiditätsrisikos wird die Entwicklung des Liquiditätsdeckungspotenzials je Szenario ermittelt, das sich im Wesentlichen aus den Geldanlagen ergibt, von denen ein substanzieller Teil im Pfanddepot bei der Deutschen Bundesbank hinterlegt ist.

#### **Angemessenheit der Deckungspotenziale**

Die Bemessung des Risikodeckungspotenzials stellt sicher, dass auch nach einem Eintreten unerwarteter

Verluste aus den Risiken ausreichend haftende Eigenmittel vorhanden sind, um den Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten (periodische Perspektive) bzw. die Ansprüche der Gläubiger vollständig erfüllen zu können (ökonomische Perspektive).

Zum 31.12.2020 beträgt die Auslastung des bereitgestellten Deckungspotenzials in der periodischen Sicht 11,0 % und 55,8 % in der ökonomischen Sicht.

In der normativen Sicht reichen im Planszenario die Eigenmittel aus, alle aufsichtsrechtlichen und regulatorischen Anforderungen und Zielgrößen (TSCR, OCR und EMZK) einzuhalten.

Im adversen langfristigen Nullzinsszenario reichen die Eigenmittel in den Berechnungen aus, um die regulatorischen und aufsichtsrechtlichen Mindestkapitalquoten (TSCR, OCR) einzuhalten. Bis auf das 5. Planjahr kann ebenfalls die EMZK eingehalten werden.

Im weiteren risikoartenübergreifenden adversen Hochzins-Liquiditätsszenario ergibt sich eine leichte Unterdeckung der OCR in den Planjahren 4 und 5, die jedoch durch geeignete Maßnahmen geschlossen werden kann.

Ferner ist die LBS Südwest Mitglied im Sicherungsfonds der Landesbausparkassen, der Teil des instituts-sichernden Haftungsverbundes der Sparkassen-Finanzgruppe ist.

#### **Adressenrisiko Kundengeschäft**

Die private Wohnungsbaufinanzierung als unser Geschäftsschwerpunkt gilt insgesamt als risikoarm. Die Risikostrategie sieht eine konservative Kreditvergabepolitik mit gezielter und kontrollierter Risikoübernahme sowie ein nach Kreditnehmern breit diversifiziertes und granulares Kreditportfolio vor. Durch die geringe Höhe der Einzelkredite wird eine breite Risikostreuung erreicht und Klumpenrisiken werden weitestgehend ausgeschlossen. Risikobehaftete Geschäfte werden durch festgelegte Vorgaben eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

Für die LBS Südwest treffen die in den MaRisk BTO 1.1 Tz. 4 festgelegten Ausnahmen (prozess- und risikoabhängige Erleichterungen) von der Zwei-Voten-Regelung zu. Das Kundenkreditgeschäft der LBS Südwest wird ausschließlich durch Dritte (Handelsvertreter bzw. Sparkassen/BW Bank) initiiert und vollständig als nicht risikorelevantes Geschäft gemäß MaRisk BTO 1.1 Tz. 4 eingestuft. Damit ist für Kreditentscheidungen kein zweites Votum notwendig und die ansonsten erforderliche Trennung von Markt- und Marktfolgefunktionen entfällt.

Die Kompetenzordnung legt den Rahmen fest, innerhalb dessen den Mitarbeitern des Bereiches Marktservice Kredit Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse für die Kreditbewilligung/-bearbeitung und die Betreuung der Kunden in der Spar- und Darlehensphase übertragen sind.

Entscheidungen über Großkredite nach § 13 KWG werden wegen des gesetzlich erforderlichen einstimmigen Beschlusses des Gesamtvorstandes nicht delegiert.

### **Grundzüge der Risikovorsorge für das Kreditgeschäft**

Für erkennbare Risiken aus dem Kreditgeschäft bestehen Einzelwertberichtigungen, pauschalierte Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen, die nach Darlehensarten getrennt ermittelt werden.

Die individuellen Einzelwertberichtigungen werden auf Basis der im Kernsystem hinterlegten Daten (Obbligo, Sicherheit, Vorlasten) maschinell für Kreditengagements der Mahnstufe 4, gekündigte Engagements und Engagements, bei denen ein Zwangsversteigerungs- bzw. Zwangsverwaltungsverfahren anhängig ist, unter Berücksichtigung der hinterlegten Sicherheiten ermittelt. Hierbei muss mindestens ein Vertrag eines Kreditengagements eines der oben genannten Kriterien erreicht haben.

Für die Forderungen in den Mahnstufen 1 bis 3 werden pauschalierte Einzelwertberichtigungen gebildet, denen aus der Mahnstufe 4 abgeleitete Sicherheiten und Ausfallwahrscheinlichkeiten zugrunde gelegt werden. Die errechneten Ausfallwahrscheinlichkeiten werden aus Erfahrungswerten unter Berücksichtigung der Wanderungsbewegungen innerhalb der Mahnstufen abgeleitet.

Die Pauschalwertberichtigungen decken das latente Risiko im Kreditgeschäft ab. Die Berechnung erfolgt anhand von Erfahrungswerten und basiert auf dem um nicht wertberichtigungsfähige und einzelwertberichtigte Forderungen verminderten Forderungsbestand. Die Wertberichtigungssätze betragen derzeit 0,05 % auf Bauspardarlehen, 0,01 % auf Zwischenkredite, 0,08 % auf Vorfinanzierungskredite und auf sonstige Darlehen.

### **Management des Adressenrisikos Kundengeschäft**

In der LBS Südwest sind die von der S Rating und Risikosysteme GmbH (SR) entwickelten Verfahren LBS-Kundenscoring und seit 01.01.2020 das Sparkassen-StandardRating im Einsatz. Sie dienen als Risikoklassifizierungsverfahren der Einzelengagements zum Zeitpunkt der Kreditbewilligung i. S. MaRisk und liefern darüber hinaus Informationen zur Entwicklung der Kredite während der Laufzeit der bestehenden Kreditbeziehung. Die Risikoklassifizierung und Risikofrüherkennung im Bestand erfolgen über die Mahnstufen.

Zur Quantifizierung des Adressenrisikos Kundengeschäft im periodischen und ökonomischen Steuerungskreis wird das Kreditportfoliomodell Credit Portfolio View (CPV) der S Rating und Risikosysteme GmbH als simulationsbasiertes risikosensitives Modell verwendet.

Die Quantifizierung des Risikos in der periodischen Sicht betrachtet ausschließlich die für die Bilanzierungsvorschriften relevanten Ratingmigrationen. Daher wirken sich nur Ausfälle und EWB-Veränderungen auf den Portfolioverlust aus. Zum 31.12.2020 beträgt das Adressenrisiko Kundengeschäft 10,5 Mio. €.

In der ökonomischen Sicht werden die unerwarteten Verluste wertorientiert ermittelt. Dabei können alle Kunden zwischen den Ratingklassen migrieren, und jede Bonitätsänderung führt zu einer entsprechenden Auswirkung auf den Risikowert. Der unerwartete Verlust ergibt sich aus allen unerwarteten Abweichungen gegenüber der erwarteten Wertänderung. Zum 31.12.2020 beträgt das Adressenrisiko Kundengeschäft in diesem Steuerungskreis 108,0 Mio. €.

### **Adressenrisiko Eigengeschäft**

Das Adressenrisiko Eigengeschäft resultiert aus der Anlage der freien Kollektivmittel in festverzinslichen Wertpapieren, Schuldscheindarlehen und Namenstiteln. Das Anlageuniversum wird durch § 4 Abs. 3 BauSparkG definiert und ist daher von Natur aus risikoarm, insbesondere durch die Beschränkung von Anlagen auf Schuldner höchster Qualität, bei denen die Erfüllung der Leistungspflichten während der gesamten Laufzeit gewährleistet scheint. Diese Risiken werden im Rahmen enger Limite eingegangen.

### **Management des Adressenrisikos Eigengeschäft**

Zur Steuerung des Adressenrisikos Eigengeschäft sind Kontrahenten- und Emittentenlimite eingerichtet, die laufend überwacht werden.

Die Risikoklassifizierung im Eigengeschäft erfolgt für alle Risikopositionen anhand des LBS-Ratings, in das wiederum die Bewertungen von externen Ratingagenturen einfließen.

Zur Quantifizierung des Adressenrisikos Eigengeschäft im periodischen und ökonomischen Steuerungskreis wird das Kreditportfoliomodell Credit Portfolio View (CPV) der S Rating und Risikosysteme GmbH als simulationsbasiertes risikosensitives Modell verwendet.

Die periodische Messung des Adressenrisikos Eigengeschäft in CPV orientiert sich an der HGB-Rechnungslegung. Das Eigengeschäft wird gemäß der Bewertungsmethode der LBS Südwest nach dem gemilderten Niederstwertprinzip berücksichtigt. Gemäß gemildertem Niederstwertprinzip erfolgt eine Bilanzierung von Wertänderungen nur bei dauerhafter Wertminderung. Daher werden für die Eigenbestände in CPV nur Ausfallrisiken simuliert. Zum 31.12.2020 beträgt das Adressenrisiko Eigengeschäft 5,5 Mio. €.

In der ökonomischen Sicht werden die unerwarteten Verluste wertorientiert ermittelt. CPV schätzt die unerwarteten Verluste, die auf Basis eines gegebenen Portfolios möglich sind. Dabei werden nicht nur Ausfälle (Ausfallrisiko) berücksichtigt, sondern auch Wertänderungen, die sich durch Bonitätsveränderungen ergeben, das heißt, jeder Emittent kann in eine andere Ratingnote migrieren (Migrationsrisiko), in seiner Ratingnote verharren oder ausfallen. Der unerwartete Verlust ergibt sich aus allen unerwarteten Abweichungen gegenüber der erwarteten Wertänderung. Zum 31.12.2020 beträgt das Adressenrisiko Eigengeschäft in diesem Steuerungskreis 214,4 Mio. €.

### **Marktpreisrisiko aus Zinsen**

Das Marktpreisrisiko aus Zinsen wird auf Basis des integrierten Zinsbuch-Cashflows ermittelt, der aus Positionen mit vertraglich fixierten Zinsbindungen (insbesondere Kredite und Eigenanlagen am Kapitalmarkt) und Positionen mit nicht vollständig definierten Parametern besteht (insbesondere das Bausparkollektiv). Diese Positionen mit nicht vollständig definierten Parametern werden in diese Betrachtung mittels einer Ablauffiktion integriert.

Für die Steuerung des Marktpreisrisikos und die Sicherung des Zinsüberschusses wird eine Anlagestrategie verfolgt, die ohne aktive, auf kurzfristigen Eigenhandelserfolg abzielende Aktivitäten und weitgehend unabhängig von einer Zinsmeinung dauerhafte Stabilität erzielt. Das daraus resultierende Risiko wird in notwendigem Maße im Rahmen enger Limite eingegangen. Marktpreisrisiken aus Aktien, Rohstoffen oder dergleichen liegen daher nicht vor.

Die LBS Südwest hat als Nichthandelsbuchinstitut unter anderem festgelegt, dass nur Anlagebuchgeschäfte zulässig sind. Die Wertpapiere werden i. d. R. bis zur Endfälligkeit gehalten. Verkäufe vor Fälligkeit werden nur zum Liquiditätsausgleich oder zur Risikosteuerung unter Berücksichtigung der Gesamtstruktur des Unternehmens vorgenommen. Der Handel zum Zweck der Geldanlage und -aufnahme ist bis einschließlich Vorstandsebene vom Risikocontrolling sowie von der Abwicklung und Kontrolle getrennt und in separaten Geschäftsbereichen angesiedelt.

Im Jahr 2020 wurden im Rahmen eines Neuproduktprozesses die Vorbereitungen getroffen, ab dem Jahr 2021 Zinsswaps für die Steuerung des Marktpreisrisikos aus Zinsen einsetzen zu können. Zum Jahresende befanden sich vier Swapgeschäfte aus der Testphase im Bestand. Durch die Nutzung der EUREX als zentraler Gegenpartei ist sichergestellt, dass aus dem zukünftigen Einsatz von Zinsswaps eigene damit verbundene Risiken (insbesondere Kontrahentenrisiken) nicht vorliegen bzw. minimiert sind.

#### **Management des Marktpreisrisikos aus Zinsen**

Im periodischen Steuerungskreis orientiert sich das Marktpreisrisiko aus Zinsen an der HGB-Rechnungslegung. Es wird in der periodischen Sichtweise gemessen als maximale Zinsüberschussverschlechterung zwischen einer erwarteten Entwicklung (Basisszenario) und mehreren Szenariobetrachtungen. Per 31.12.2020 ermittelt sich für das Marktpreisrisiko aus Zinsen ein Risikowert von 3,4 Mio. €.

Im ökonomischen Steuerungskreis wird ein Value-at-Risk mittels einer modernen historischen Simulation mit einem Konfidenzniveau von 99,9 % und einer Haltedauer von 250 Handelstagen ermittelt. Das Marktpreisrisiko aus Zinsen liegt in diesem Steuerungskreis zum 31.12.2020 bei 103,5 Mio. €.

#### **Marktpreisrisiko aus Spreads**

Das Marktpreisrisiko aus Spreads resultiert aus der Anlage der freien Kollektivmittel in festverzinslichen Wertpapieren, Schuldscheindarlehen und Namenstiteln im Rahmen der gesetzlichen Regeln, den nach § 4 Abs. 3 BauSparkG zulässigen Formen der Geldanlage für Bausparkassen. Die LBS Südwest investiert nur in zinstragende Titel, die in Euro denominated sind und ein geringes Risiko aufweisen. Marktpreisrisiken aus Spreads übernimmt die LBS Südwest im Rahmen enger Limite.

#### **Management des Marktpreisrisikos aus Spreads**

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Marktpreisrisikos aus Spreads sind sämtliche Eigengeschäfte analog zur Quantifizierung des Adressenrisikos Eigengeschäft. Teil der Ermittlung ist die Berechnung eines Value-at-Risk mittels moderner historischer Simulation.

Das Marktpreisrisiko aus Spreads im ökonomischen Steuerungskreis wird mittels einer modernen historischen Simulation mit einem Konfidenzniveau von 99,9 % und einer Haltedauer von 250 Handelstagen ermittelt. Das ökonomische Marktpreisrisiko aus Spreads beträgt zum 31.12.2020 280,8 Mio. €.

Im Rahmen der Risikoinventur wurde festgestellt, dass das Marktpreisrisiko aus Spreads in der periodischen Perspektive nicht mehr wesentlich ist. Daher wird die laufende Risikomessung in der periodischen Perspektive eingestellt.

### **Operationelles Risiko**

Operationelle Risiken beinhalten die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder von externen Ereignissen eintreten. Operationelle Risiken sollen durch prozessuale Vorkehrungen, Kontrollen und geeignete Versicherungen auf ein akzeptables Maß nicht vermeidbarer Risiken reduziert werden.

Die Verantwortung für die Risikosteuerung liegt grundsätzlich bei den Fachbereichen. Ausnahmen bilden zentrale funktionsverantwortliche Fachbereiche bzw. Sonderfunktionen (Organisation und Informationssysteme, Verwaltung, Compliance, Recht, Personal, Datenschutzbeauftragte, Informationssicherheit, IT-Notfallmanagement, BCM) für bestimmte Risikokategorien.

### **Management des operationellen Risikos**

Das Verfahren zur Identifikation, Messung und Steuerung des operationellen Risikos der LBS Südwest wurde im Jahr 2020 grundlegend erweitert.

In einer Schadensfalldatenbank erfolgt die Dokumentation eingetretener Schäden. Die LBS Südwest verwendet die Schadensfalldatenbank des DSGVO zur Dokumentation der operationellen Schadensfälle und daraus abgeleiteter Maßnahmen, durch die eine Wiederholung des Schadenereignisses vermieden werden kann. Die Bewertung der Schäden und Risiken erfolgt durch die Fachbereiche aufgrund von methodischen Vorgaben der zweiten Verteidigungslinie in der Gruppe Risikocontrolling.

Als weiteres Instrument erfolgt eine operationelle Risikoanalyse als regelmäßiges Self-Assessment mittels eines prozessbasierten Ansatzes, in dem die jeweiligen Prozessverantwortlichen anhand vorgegebener Kriterien Schadenspotenzial abschätzen. Durch die Verknüpfung mit der Prozesslandkarte ist die vollständige Erfassung operationeller Schadenspotenziale möglich.

Ergänzt wird das Instrumentarium in Szenarioanalysen, in denen das Schadenspotenzial (bisher) nicht eingetretener oder selten eintretender Ereignisse in einem bereichsübergreifenden Verfahren abgeschätzt werden.

Zur Quantifizierung des operationellen Risikos in der Risikotragfähigkeit nutzt die LBS Südwest das SR-Schätzverfahren, das auf einem Schadenpool basiert, in den Institute der Sparkassen-Finanzgruppe operationelle Schäden melden. Über einen mehrstufigen Prozess wird ein Wert des Schätzverfahrens anhand LBS-spezifischer Parameter adjustiert und ergibt den Risikowert, der ab Stichtag 31.12.2020 für das operationelle Risiko in der ökonomischen Risikotragfähigkeit verwendet wird. Das operationelle Risiko hat zum 31.12.2020 einen Wert von 29,2 Mio. €.

Im periodischen Steuerungskreis wird weiterhin der Wert gemäß Säule 1 auf das Konfidenzniveau von 95 % skaliert und beträgt 21,6 Mio. €.

Risiken mit hoher Schadenswirkung und geringer Wahrscheinlichkeit werden – soweit dies möglich und sinnvoll ist – durch Versicherungen begrenzt. Die Ergebnisse des Self-Assessments und die Dokumentation aller Schadensfälle werden zur Optimierung des Versicherungsportfolios genutzt.

Für die Steuerung der Auslagerungen nach AT 9 MaRisk in Verbindung mit § 25b KWG existiert als zweite Verteidigungslinie ein zentrales Auslagerungsmanagement für die übergreifende Steuerung. Die primäre Verantwortung für Auslagerungen liegt in den jeweiligen Fachbereichen, die – analog zum operationellen Risiko – über einen Beauftragten für das Auslagerungsmanagement verfügen. Die resultierenden Risiken werden im Self-Assessment der operationellen Risiken explizit berücksichtigt.

### **Liquiditätsrisiko**

Das Liquiditätsrisiko einer Bausparkasse ist neben strukturellen Aspekten wesentlich durch die Verhaltensweisen der Bausparer im Kollektiv geprägt und soll vermieden werden. Die Bauspartarife sind so konstruiert, dass eine dauerhafte Zuteilungsfähigkeit bzw. Auszahlungsfähigkeit sichergestellt werden kann.

Der LBS Südwest liegt seit 10.08.2017 die Genehmigung der BaFin nach § 6 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauSparkG zur Refinanzierung von Vorfinanzierungs- und Zwischenkrediten durch Bauspareinlagen vor. Dazu wird mit Kollektivsimulationen nachgewiesen, dass es aufgrund einer nachhaltig gesicherten Liquidität des Bausparkollektives jederzeit möglich ist, die Ansprüche auf Auszahlung der Bauspardarlehen und Bausparguthaben zu befriedigen. Diese Berechnungen werden mit einem zertifizierten System zur Kollektivsimulation erstellt.

### **Management des Liquiditätsrisikos**

Die Steuerung des Liquiditätsrisikos erfolgt mit Instrumenten, die sowohl kurzfristigen, gleichzeitigen als auch strukturellen, mittel- bis längerfristigen Aspekten Rechnung tragen und im Jahr 2020 grundlegend erweitert wurden.

Hierzu zählt insbesondere die Implementierung einer Liquiditätsrisikosteuerung im Sinne des ILAAP und damit verbunden die Einführung der Instrumente Liquiditätsablaufbilanz (LAB) und Liquiditätsdeckungspotenzial (LDP) und Einführung der Kennzahlen zur internen Liquiditätsrisikomessung „Minimaler Liquiditätsüberhang“ und „Time-to-Wall“. Diese Kennzahlen werden den vier Szenarien Planszenario, Marktstressszenario, Institutsspezifisches Stressszenario und einem kombinierten Stressszenario ermittelt und je Szenario limitiert.

In sämtlichen Stressszenarien werden zum 31.12.2020 die Limite und Schwellenwerte eingehalten. Der kleinste minimale Liquiditätsüberhang zum 31.12.2020 auf einen Horizont von einem Jahr über alle Stressszenarien beträgt 1.466,7 Mio. €. Der minimale Überlebenshorizont als „Time-to-Wall“ beträgt über alle Stressszenarien zum Jahresende 766 Tage.

Ergänzt wird die Steuerung durch die Kennzahl LCR, für die ein internes Limit oberhalb des regulatorischen Mindestwertes besteht. Die LCR beträgt zum 31.12.2020 292 %.

Für die kurzfristige Steuerung erfolgt neben einer täglichen Disposition der Kontosalde auch eine untertägige Überwachung des Hauptzahlungsweges, die bereits eine gleichzeitige Gegensteuerung ermöglichen würde. Für den Fall eines Liquiditätsengpasses existiert ein damit vernetzter Notfallplan, der die Informations- und Entscheidungswege regelt. Er enthält mögliche Maßnahmen in der Reihenfolge ihres Einsatzes und zeigt die zu erwartenden Auswirkungen auf. Hierzu zählt eine Dotierung des Pfanddepots bei der Deutschen Bundesbank mit Wertpapieren, die eine jederzeitige und ggfs. auch eine untertägige

substanzielle Geldaufnahme ermöglichen würde.

### **Zusammenfassende Darstellung der Risikolage**

Substanzielle Steuerungseingriffe aufgrund von Risikoentwicklungen waren nicht nötig und die realisierten Verluste waren unerheblich.

Die bestehende bilanzielle Risikovorsorge und das vorhandene Eigenkapital stellten im Zusammenwirken mit der Frühwarnfunktion des Limitsystems sicher, dass die Risikotragfähigkeit jederzeit gegeben war.

Die zum 31.12.2020 geforderten aufsichtsrechtlichen Eigenkapitalquoten betragen für das harte Kernkapital 4,50 % und das Gesamtkapital 8,00 %. Die LBS Südwest erfüllte diese Anforderungen zum 31.12.2020 mit 17,36 % hartem Kernkapital und mit 18,44 % Gesamtkapital.

Die interne Revision überzeugt sich jährlich und anlassbezogen von den Prozessen und dient als unabhängige Kontrollinstanz.

Die LBS Südwest ist Mitglied im Sicherungsfonds der Landesbausparkassen, der Teil des institutssichernden Haftungsverbundes der Sparkassen-Finanzgruppe ist. Es sind keine bestands- und entwicklungsgefährdenden Risiken erkennbar.

Sämtliche Aussagen zur COVID-19-Pandemie sind anschließend unter Punkt F. Prognose- und Chancenbericht 2021 ausgeführt.

## **F. Prognose- und Chancenbericht 2021**

### **Wirtschaftliche Erholung mit Überwindung der Pandemie**

Die meisten derzeitigen Prognosen gehen von einer starken Erholung der Wirtschaftsaktivität im Jahr 2021 aus. Wann diese einsetzt und wie stark sie ausfällt, wird maßgeblich vom Tempo und vom Anschlag der gestarteten Impfkampagnen abhängen. Denn nur, wenn sich die Infektionszahlen reduzieren und die Pandemie nachhaltig überwunden wird, können die Einschränkungen vollständig aufgehoben werden. Und erst dann kehren wieder die Konsumfreude und die für Investitionen notwendige Sicherheit zurück.

So hat beispielsweise der Internationale Währungsfonds (IWF) bezüglich seiner Wachstumsschätzungen (5,5 % Wachstum für die Weltwirtschaft) eingeräumt, dass diese mit großen Unsicherheiten behaftet sind. Vieles wird davon abhängen, wie das Rennen zwischen einem mutierten Virus und den Impfungen ausgeht.

Die Chefvolkswirte gehen für 2021 im Mittel von 3,5 % Wachstum in Deutschland und von 4,6 % im Euroraum aus. Die Erholung werde in einer Gegenbewegung vor allem von denjenigen Verwendungskomponenten des BIP getragen, die 2020 besonders stark eingebrochen sind, also von Exporten und Ausrichtungsinvestitionen. In Deutschland sollen diese um 9,5 bzw. um 8,5 % zulegen.

Aber auch der private Konsum ist in diesem Szenario, das von der fortschreitenden Überwindung der Pandemie ausgeht, mit einem Zuwachs von 3,4 % bei diesem breit abgestützten Wachstum dabei. Die Nachholeffekte sind allerdings 2021 noch nicht so stark, dass der Verbrauch über den mittelfristigen Trend der Einkommensentwicklung überschießt. Die Sparquote soll deshalb auch 2021 mit gut 13 % noch auf erhöhtem Niveau verharren, wenngleich nicht mehr ganz so hoch wie 2020. Eine Normalisierung bei der Sparquote erwarten die Chefvolkswirte erst für 2022. Ende 2021 soll das Vorkrisenniveau beim BIP erstmals wieder erreicht werden. Damit sind allerdings die Wachstumsausfälle gemessen am alten Potenzialwachstumspfad noch nicht aufgeholt.

Die Entwicklung am Arbeitsmarkt könnte 2021 als Spätindikator der konjunkturellen Wende erst mit Verzögerung folgen. Vielmehr sind zunächst noch einmal Anstiege der Arbeitslosigkeit denkbar. Viele Belastungen in besonders von den Lockdowns betroffenen Branchen waren 2020 erst einmal zurückgestellt. Insolvenzen waren ausgesetzt. Erst wenn die Überbrückungsunterstützungen und die Kurzarbeitsregelungen auslaufen, wird sich zeigen, welche Unternehmen die Krise überstanden haben bzw. welche Betriebe ihre Belegschaften noch einmal reduzieren müssen. Ähnliches gilt für das wirtschaftliche Überleben von Solo-Selbstständigen. Die Chefvolkswirte gehen im Jahresdurchschnitt 2021 von einer gegenüber 2020 stagnierenden Zahl an Erwerbstätigen aus. Die Arbeitslosenquote könnte noch einmal leicht ansteigen und die Sechs-Prozent-Marke überschreiten.

Dies zeigt, dass bis zur breiten Festigung der gesamtwirtschaftlichen Erholung eine wirtschaftspolitische Unterstützung erforderlich bleiben wird. Auch der staatliche Konsum wird deshalb 2021 noch nicht wieder schnell von seinem erhöhten Niveau heruntergefahren, sondern nur die Zunahme gebremst. Die Neuverschuldung bleibt hoch. Immerhin hat Deutschland den entsprechenden fiskalischen Spielraum für dieses Handeln. Für viele der europäischen Partnerländer ist der Rahmen enger gesteckt, wenngleich der inzwischen politisch umgesetzte europäische Wiederaufbaufonds hier Hilfe bereitstellt.

Die Geldpolitik hat sich für 2021 bereits weitgehend festgelegt. Die Forward Guidance der EZB soll die Zinserwartungen bei einer anhaltenden monetären Expansion niedrig halten. Die Ankaufprogramme einschließlich der Sondertranche des PEPP werden fortgesetzt, und weitere Langfristtender mit dreijähriger Laufzeit werden ausgeschrieben. Die dadurch weiter stark ansteigende Überschussliquidität sollte 2021 auch im Staffelnzinssystem stärker beachtet werden. Dies ist jedenfalls eine stehende Forderung des DSGV.

Bedenklich ist zudem, dass die weitreichenden Festlegungen der EZB auf weitere generelle Expansion es ihr erschweren könnten, auf einen aufkommenden Preisdruck mit einem Anziehen der geldpolitischen Zügel zu reagieren. Dies droht nicht unmittelbar, ist aber im weiteren Verlauf denkbar, falls das momentan so hohe Geldmengenwachstum bei einer schnell greifenden wirtschaftlichen Erholung in zunehmende reale Nachfrage mündet. 2021 dürfte der Auftrieb der Verbraucherpreise noch verhalten bleiben.

In unserem aktuellen Basisszenario inkl. COVID-19 orientieren wir uns an den aktuell dargestellten volkswirtschaftlichen Einschätzungen. Vor diesem Hintergrund der weiteren nicht absehbaren Entwicklung der Pandemie sind gesamtwirtschaftliche Prognosen und auch Prognosen für die weitere Entwicklung der LBS Südwest mit großer Unsicherheit behaftet.

### **Auswirkung auf die LBS Südwest**

Die LBS Südwest ist aktuell nur unwesentlich von Personalausfällen durch die COVID-19-Pandemie betroffen. Die vom operativen Krisenstab getroffenen Maßnahmen dienen daher präventiv dem Schutz der Mitarbeiter vor Ansteckung in den Räumlichkeiten der LBS Südwest („Pandemie-Betrieb“) bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes. Für den Fall von Infektionen bei Mitarbeitern sind ebenfalls entsprechende Vorkehrungen getroffen worden.

Die vom operativen Krisenstab inkl. dem Business Continuity Management (BCM) ergriffenen Vorsorgemaßnahmen wirken und haben den Geschäftsbetrieb stabilisiert. Der Nutzungsgrad des mobilen Arbeitens wurde 2020 stark gesteigert, um die Auswirkungen auf den Betrieb der LBS Südwest zu minimieren. Aktuell arbeiten über 60 % der Mitarbeiter mobil.

Durch die ergriffenen Maßnahmen ist die Aufrechterhaltung von zeitkritischen und aus anderen Gründen kritischen Geschäftsprozessen für den Pandemie- und einen potenziellen Notbetrieb sichergestellt. Neben dem BCM-Szenario „Mitarbeiterausfall“ wurde auch das Szenario „Ausfall Dienstleister“ betrachtet. Dabei wurde von den Bereichen der LBS Südwest insbesondere bei den zeitkritischen und darüber hinaus anderen kritischen Prozessen die uneingeschränkte Leistungsfähigkeit der Dienstleister wie auch mögliche Alternativen bei Ausfall als gegeben bewertet.

Die LBS Südwest ist mit allen ihren Dienstleistern in Kontakt und in besonderem Maße mit den Partnern, zu denen wesentliche Auslagerungen bestehen. Deren Leistungsfähigkeit und Stabilität sind nicht gefährdet, und es besteht nur ein geringes Risiko, dass die LBS Südwest mittelbar betroffen sein könnte.

Die Finanz Informatik GmbH & Co. KG (FI) als Dienstleister für den Betrieb des Kernbanksystems OSPlus-LBS stellt den Betrieb durch ihrerseits eingeleitete Maßnahmen sicher. Bei veränderten Rahmenbedingungen werden die Maßnahmen angepasst, so dass alle OSPlus-Systeme der FI in gewohnter Qualität und Stabilität verfügbar sind.

Von der COVID-19-Pandemie und den vorübergehenden Lockdowns sind in besonderem Maße das Neugeschäft sowohl im Bausparen als auch bei den Immobilienkrediten betroffen. Durch die teilweise Schließung der Geschäftsstellen unserer Vertriebspartner war eine Beratung unserer Kunden temporär erschwert, was jedoch durch Aktivitäten unseres Außendienstes zum größten Teil kompensiert werden konnte. Wir gehen im Jahresverlauf davon aus, dass das Neugeschäftsvolumen keinen Rückgang gegenüber dem Plan zu verzeichnen hat. Bei den Immobilienkrediten haben wir schon 2020 festgestellt, dass die Pandemie zu keinerlei Rückgängen geführt hat und gehen davon aus, dass sich dieser Trend auch 2021 fortsetzt.

Mittelbar könnte auch das Adressenausfallrisiko negativ beeinflusst werden. Bereits 2020 haben wir einen ansteigenden Bedarf an Stundungen von Zahlungsverpflichtungen gesehen; einen signifikanten Anstieg von Ausfällen konnten wir jedoch nicht feststellen. Es bleibt abzuwarten, wie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung hier wirkt.

Bei Wohnimmobilien haben wir eine nachlassende Marktaktivität und ein Ende des Preisanstiegs erwartet; für beides gibt es derzeit allerdings noch keine Anzeichen. 2020 hat sich der langjährige Trend fort-

gesetzt. Inwieweit ein Fortgang der Pandemie mit ihren wirtschaftlichen Einschränkungen im Jahr 2021 die Zahl der Zwangsverkäufe erhöht, bleibt abzuwarten. Bislang ist der Immobilienmarkt unbeeindruckt.

Die LBS Südwest geht für die Gesamtbanksteuerung aufgrund der COVID-19-Pandemie und der sich ankündigenden Rezession von einer anhaltenden expansiven Geldpolitik der EZB und damit weiterhin von niedrigen Kapitalmarktzinsen aus.

Im Zinsüberschuss des Jahres 2021 werden sich neben dem ohnehin geplanten Rückgang zunächst nur geringe Effekte aus den tendenziell noch niedrigeren Zinsen ergeben. Insgesamt wird sich der Zinsüberschuss um rund 9 % gegenüber 2020 verschlechtern.

Dies wird kompensiert durch ein gegenüber 2020 deutlich verbessertes, positives Provisionsergebnis. Unabhängig von der Pandemie werden die Bauspartarife mit 1,6 % Abschlussgebühr gegenüber 2020 sowohl anteilig als auch absolut zunehmen und damit das Provisionsergebnis verbessern.

Ohne den Effekt der COVID-19-Pandemie wird für den Verwaltungsaufwand ein Rückgang erwartet, der überwiegend durch Sondereffekte in den Pensionsrückstellungen begründet ist. Die Pandemie wird (wie 2020) sowohl zu belastenden als auch entlastenden Effekten führen, die sich in etwa aufheben. Insgesamt wird sich daher das Betriebsergebnis auf etwa demselben Niveau wie 2020 bewegen.

Es sind weder wesentliche außerplanmäßige Abschreibungen noch dauerhafte Wertminderungen unserer Geldanlagen oder Drohverlustrückstellungen nach BFA 3 zu erwarten. Anders als in der Finanzkrise sind Kreditinstitute erst in zweiter Linie betroffen und deutlich robuster aufgestellt. Die LBS Südwest hält an den Eigenanlagen fest, auch wenn aufgrund der Marktbewegungen und teilweisen Rating-Verschlechterungen höhere Risikowerte ausgewiesen werden.

Somit werden das bisher für 2021 erwartete Betriebsergebnis sowie der geplante Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von 6,2 Mio. € als relativ gesichert beurteilt.

Die Prognosen für die finanziellen Leistungskennziffern in unserem Basisszenario sind:

CIR: 87,2 % (Ist Vj. 86,5 %)

Rendite auf die Gesamtrisikoposition: 0,2 % (Ist Vj. 0,2 %)

Gesamtkapitalquote: 18,03 % (Ist Vj. 18,44 %)

#### **Ausblick bei anderem Verlauf**

Bei einem kritischeren Verlauf der COVID-19-Pandemie, das heißt z. B. bei einer dritten Welle aufgrund der Mutation des Coronavirus oder einer verlangsamten Impfkampagne mit einer stärkeren Beeinträchtigung der Gesamtwirtschaft, ergeben sich auch Auswirkungen auf die LBS Südwest.

Falls zunehmend Bauspareinlagen von Kunden abgerufen werden, vermindert das den Liquiditätsüberschuss und würde den Zinsüberschuss stärken, da die Durchschnittsverzinsung bei rund 0,94 % liegt.

Eine dramatische Entwicklung, in der – analog eines Bankenruns – eine Mehrzahl unserer Kunden ihre Guthaben teilweise oder vollständig abrufen, halten wir für unrealistisch. Aufgrund der besonderen An-

forderungen an die Steuerung von Bausparkassen, die insbesondere die Liquidität sichern, wäre auch ein solches Szenario für die LBS Südwest nicht bestandsgefährdend.

In der ökonomischen Risikotragfähigkeit nimmt das Risikodeckungspotenzial aufgrund der steigenden Spreads merklich ab, da diese nur auf die Wertpapiere, aber nicht auf Passiva wirken. Das Marktpreisrisiko aus Spreads reagiert am stärksten und schnellsten auf die aktuellen Marktbewegungen.

Insgesamt wird die COVID-19-Pandemie nach den bisherigen Erfahrungen die zukünftige Entwicklung der LBS Südwest in den nächsten Monaten nur mäßig belasten, und selbst bei ungünstigeren Verläufen ist auch langfristig der Bestand der LBS Südwest nicht gefährdet.

#### **Kontoführungsgebühren in der Sparphase**

Besonders neue Rechtsauslegungen durch Behörden und richterliche Urteile können in den kommenden Jahren die zukünftige Ertragslage maßgeblich beeinträchtigen. Hier ist insbesondere die Zulässigkeit von Kontoführungsgebühren in der Sparphase zu nennen.

#### **Nichtfinanzielle Erklärung**

Die nichtfinanzielle Erklärung gemäß § 289b HGB wird nach Feststellung des Jahresabschlusses zusammen mit dem Lagebericht im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Stuttgart, 25. März 2021

LBS Landesbausparkasse Südwest

Der Vorstand



Stefan Siebert



Uwe Wöhlert



Norbert Lohöfer

# Jahresbilanz zum 31. Dezember 2020 |

## der LBS Landesbausparkasse Südwest, Stuttgart

Aktivseite	€	€	€	Vorjahr T€
<b>1. Barreserve</b>				
a) Kassenbestand		2.340,00		2
b) Guthaben bei der Deutschen Bundesbank		<u>217.725,00</u>		<u>239</u>
			220.065,00	<u>241</u>
<b>2. Forderungen an Kreditinstitute</b>				
a) zur Vor- und Zwischenfinanzierung		938.000,00		1.500
b) andere Forderungen		<u>1.762.883.843,93</u>		<u>1.719.237</u>
darunter: täglich fällig € 88.008.670,15 (T€ 93.360)			1.763.821.843,93	1.720.737
<b>3. Forderungen an Kunden</b>				
a) Baudarlehen				
aa) aus Zuteilungen (Bauspardarlehen)	608.873.496,94			620.446
ab) zur Vor- und Zwischenfinanzierung	9.927.011.679,96			9.305.096
ac) sonstige	<u>277.975.505,88</u>			<u>277.805</u>
darunter: durch Grundpfandrechte gesichert € 7.256.569.983,21 (T€ 6.771.659)		10.813.860.682,78		10.203.347
b) andere Forderungen		<u>1.058.153.011,99</u>		<u>1.004.665</u>
			11.872.013.694,77	11.208.012
<b>4. Anleihen und Schuldverschreibungen</b>				
a) von öffentlichen Emittenten				
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank		1.798.064.356,85		2.058.295
€ 1.798.064.356,85 (T€ 2.058.295)				
b) von anderen Emittenten		<u>3.742.469.248,08</u>		<u>3.938.472</u>
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank			5.540.533.604,93	5.996.767
€ 2.054.391.794,80 (T€ 2.108.738)				
<b>5. Nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>			1.374.768.655,63	1.374.769
<b>6. Beteiligungen</b>				
darunter: an Kreditinstituten € 0,00 (T€ 0)			2.674.552,87	2.194
darunter: an Finanzdienstleistungsinstituten € 0,00 (T€ 0)				
<b>7. Anteile an verbundenen Unternehmen</b>				
darunter: an Kreditinstituten € 0,00 (T€ 0)			4.685.391,88	60.828
darunter: an Finanzdienstleistungsinstituten € 0,00 (T€ 0)				
<b>8. Immaterielle Anlagewerte</b>				
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen			10.627.231,00	13.010
<b>9. Sachanlagen</b>			71.591.197,39	73.254
<b>10. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			28.033.915,67	29.132
<b>11. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			401.801,58	618
<b>Summe der Aktiva</b>			<b>20.669.371.954,65</b>	<b>20.479.562</b>

Passivseite	€	€	€	Vorjahr T€
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>				
a) Bauspareinlagen		185.236.667,78		264.105
darunter: auf gekündigte Verträge				
€ 399.664,00 (T€ 0)				
darunter: auf zugeteilte Verträge				
€ 5.547.770,21 (T€ 20.309)				
b) andere Verbindlichkeiten		<u>463.602.100,04</u>		<u>522.205</u>
darunter: täglich fällig € 323.764.584,73			648.838.767,82	<u>786.310</u>
(T€ 392.078)				
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>				
a) Bauspareinlagen		17.883.472.149,17		17.572.339
darunter: auf gekündigte Verträge				
€ 111.323.832,32 (T€ 93.165)				
darunter: auf zugeteilte Verträge				
€ 418.738.703,50 (T€ 442.416)				
b) andere Verbindlichkeiten täglich fällig		<u>137.835.565,10</u>		<u>129.348</u>
			18.021.307.714,27	<u>17.701.687</u>
<b>3. Sonstige Verbindlichkeiten</b>			52.351.759,63	49.193
<b>4. Rückstellungen</b>				
a) Rückstellungen für Pensionen		496.294.900,00		476.638
und ähnliche Verpflichtungen				
b) Steuerrückstellungen		2.393.496,00		7.920
c) andere Rückstellungen		<u>93.254.029,33</u>		<u>106.474</u>
			591.942.425,33	<u>591.032</u>
<b>5. Fonds zur bauspartechnischen Absicherung</b>			47.300.000,00	49.900
<b>6. Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>			550.000.000,00	550.000
<b>7. Eigenkapital</b>				
a) gezeichnetes Kapital		200.000.000,00		200.000
b) Gewinnrücklagen		551.440.419,73		545.259
c) Bilanzgewinn		<u>6.190.867,87</u>		<u>6.181</u>
			757.631.287,60	<u>751.440</u>
<b>Summe der Passiva</b>			<b>20.669.371.954,65</b>	<b>20.479.562</b>

1. Verpflichtungen aus unwiderruflichen Kreditzusagen

597.428.653,72

592.829

# Gewinn- und Verlustrechnung |

der LBS Landesbausparkasse Südwest, Stuttgart,  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	€	€	€	€	Vorjahr T€
<b>1. Zinserträge aus</b>					
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften					
aa) Bauspardarlehen	17.218.118,57				18.076
ab) Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten	194.390.213,46				193.752
ac) sonstigen Baudarlehen	4.141.974,77				4.581
ad) sonstigen Kredit- und Geldmarktgeschäften	<u>41.599.462,35</u>				<u>40.957</u>
b) Anleihen und Schuldverschreibungen		257.349.769,15			257.366
		<u>117.394.609,06</u>	374.744.378,21		<u>132.347</u>
					389.713
<b>2. Zinsaufwendungen</b>					
a) für Bauspareinlagen		192.175.973,44			205.873
b) andere Zinsaufwendungen		<u>-32.553,08</u>			859
darunter: positive Zinsen aus Geldaufnahmen € 1.041.428,46 (T€ 405)			<u>192.143.420,36</u>	182.600.957,85	<u>206.732</u>
					182.981
<b>3. Laufende Erträge aus</b>					
a) nicht festverzinslichen Wertpapieren			19.073.579,11		27.020
b) Beteiligungen			200.177,87		200
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen			<u>186.953,68</u>		<u>20.756</u>
				19.460.710,66	47.976
<b>4. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>				2.869.527,77	2.530
<b>5. Gebühren- und Provisionserträge</b>					
a) aus Vertragsabschluss und -vermittlung		109.081.645,01			105.882
b) andere Gebühren- und Provisionserträge		<u>15.158.976,31</u>			<u>14.715</u>
			124.240.621,32		120.597
<b>6. Provisionsaufwendungen</b>					
a) Provisionen für Vertragsabschluss und -vermittlung		113.520.661,91			138.115
b) andere Provisionsaufwendungen		<u>16.147.803,17</u>			<u>12.501</u>
			<u>129.668.465,08</u>	-5.427.843,76	<u>150.616</u>
					-30.019
<b>Übertrag</b>				<b>199.503.352,52</b>	<b>203.468</b>

		€	€	€	Vorjahr T€
Übertrag				199.503.352,52	203.468
7. Sonstige betriebliche Erträge				23.745.117,20	23.810
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen					
a) Personalaufwand					
aa) Löhne und Gehälter		55.741.557,08			56.275
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		<u>12.349.363,53</u>			<u>10.112</u>
darunter: für Altersversorgung			68.090.920,61		66.387
€ 2.763.150,92 (T€ -1.199)					
b) andere Verwaltungsaufwendungen			<u>73.969.615,93</u>		<u>77.411</u>
				142.060.536,54	143.798
9. Abschreibungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen				7.892.349,61	8.876
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen				50.342.796,44	54.575
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft				7.561.919,26	0
12. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft				0,00	551
13. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit				15.390.867,87	20.580
14. Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken				0,00	10.000
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				9.200.000,00	4.399
16. Jahresüberschuss				6.190.867,87	6.181

# Anhang der LBS Landesbausparkasse Südwest, Stuttgart | für das Geschäftsjahr 2020

## A. Allgemeiner Teil

### Allgemeine Angaben und Erläuterungen zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften für Kreditinstitute und unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute aufgestellt.

Im amtlichen Formblatt vorgesehene – aber nicht belegte Positionen – wurden weggelassen. Soweit erforderlich, sind die Bezeichnungen dem jeweiligen Posteninhalt angepasst worden.

Die LBS Landesbausparkasse Südwest ist im Handelsregister A des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRA 12924 eingetragen.

Ein Konzernabschluss wurde gemäß § 290 Abs. 5 i. V. m. § 296 Abs. 2 HGB nicht aufgestellt, da die Mehrheitsbeteiligungen an Tochterunternehmen von untergeordneter Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LBS sind.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Forderungen an Kreditinstitute und an Kunden sind zu Nennwerten ausgewiesen.

Für erkennbare Risiken aus dem Kreditgeschäft bestehen Einzelwertberichtigungen, pauschalierte Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen, die nach Darlehensarten getrennt ermittelt werden.

Die individuellen Einzelwertberichtigungen werden auf Basis der im Kernsystem hinterlegten Daten (Obligo, Sicherheit, Vorlasten) maschinell für Kreditengagements der Mahnstufe 4, gekündigte Engagements und Engagements, bei denen ein Zwangsversteigerungs- bzw. Zwangsverwaltungsverfahren anhängig ist, unter Berücksichtigung der hinterlegten Sicherheiten ermittelt. Hierbei muss mindestens ein Vertrag eines Kreditengagements eines der oben genannten Kriterien erreicht haben.

Für die Forderungen in den Mahnstufen 1 bis 3 werden pauschalierte Einzelwertberichtigungen gebildet, denen aus der Mahnstufe 4 abgeleitete Sicherheiten und Ausfallwahrscheinlichkeiten zugrunde gelegt werden. Die errechneten Ausfallwahrscheinlichkeiten werden aus Erfahrungswerten unter Berücksichtigung der Wanderungsbewegungen innerhalb der Mahnstufen abgeleitet.

Die Pauschalwertberichtigungen decken das latente Risiko im Kreditgeschäft ab. Die Berechnung erfolgt anhand von Erfahrungswerten und basiert auf dem um nicht wertberichtigungsfähige und einzelwert-

berichtigte Forderungen verminderten Forderungsbestand. Die Wertberichtigungssätze betragen derzeit 0,05 % auf Bauspardarlehen, 0,01 % auf Zwischenkredite und 0,08 % auf Vorfinanzierungskredite und auf sonstige Darlehen.

Der Bestand an Anleihen und Schuldverschreibungen und nicht festverzinslichen Wertpapieren wurde nach den für das Anlagevermögen geltenden Vorschriften bewertet. Unterschiedsbeträge zum Nennwert im Anschaffungszeitpunkt werden auf die Laufzeit verteilt.

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Immaterielle Anlagewerte sind zu Anschaffungskosten – vermindert um planmäßige Abschreibungen – ausgewiesen.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Abschreibungen wurden unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bemessen.

Sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

Für Zahlungen, die das Jahr 2021 betreffen, wurden aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 0,402 Mio. € gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Die Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Preis- und Kostensteigerungen sowie die generelle Abzinsungspflicht gemäß § 253 Abs. 2 HGB sind bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Rückstellungen für Pensionen sind versicherungsmathematisch nach der projizierten Einmalbeitragsmethode unter Anwendung der Richttafeln 2018G von Dr. Klaus Heubeck und einem Rechnungszinssatz von 2,31 % aus dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre ermittelt. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB zum 31.12.2020 beträgt 54,151 Mio. €. Der Berechnung liegt grundsätzlich ein Renteneintrittsalter von 65 Jahren zugrunde. Außerdem wurden für die Berechnung Gehaltssteigerungen von 2,2 % und Rentensteigerungen von 2,2 % bei tariflichen Anpassungen bzw. 2,0 % bei Anpassungen nach dem BetrAVG angenommen. Die Rückstellungen für die Altersversorgung der Handelsvertreter wurden ebenfalls nach der projizierten Einmalbeitragsmethode unter Anwendung der Richttafeln 2018G von Dr. Klaus Heubeck und einem Rechnungszinssatz von 2,31 % aus dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre ermittelt. Der Berechnung liegt grundsätzlich ein Renteneintrittsalter von 65 Jahren zugrunde. Außerdem wurden für die Berechnung Rentensteigerungen von 2,0 % angenommen.

Zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos hält die LBS Landesbausparkasse Südwest derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps. Als Hedge-Instrument dienen sie ausschließlich der Absicherung von Risiken. Ziel ist die Steuerung des barwertigen Zinsänderungsrisikos ohne Liquiditätseinsatz. Ihrer Zweckbestimmung als Sicherungsinstrument entsprechend, werden sie in die verlustfreie Bewertung

des Bankbuchs einbezogen. Der bilanzielle Ausweis der Zinsabgrenzungen der Swaps erfolgt unter dem Posten „Forderungen an Kreditinstitute“ und dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“.

Die LBS Landesbausparkasse Südwest wendet zur Ermittlung einer eventuellen Drohverlustrückstellung aufgrund der verlustfreien Bewertung des Bankbuchs (gemäß § 340a i. V. m. § 249 Abs. 1 Satz 1, Alternative 2 HGB) die barwertige Methode analog dem Rundschreiben IDW RS BFA 3 n. F. des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland (IDW) vom 16.10.2017 an. Demnach ist dann eine Rückstellung zu bilden, wenn der Buchwert des Bankbuchs größer ist als der Barwert des Bankbuchs inkl. Risiko- und Verwaltungskosten und somit drohende Verluste aus noch offenen (schwebenden) Zinsansprüchen und Zinsverpflichtungen vorhanden sind. Die Risikokosten für das Kunden- und das Eigengeschäft werden hierbei auf Basis von Ausfallwahrscheinlichkeiten ermittelt, die auf langfristigen Durchschnitten von Ausfallraten basieren und auch im Kreditportfoliomodell im internen Risikomanagementsystem zur Ermittlung des Adressenrisikos verwendet werden. Die Verwaltungskosten für die Restlaufzeit der Bestände werden ermittelt auf Basis von Verwaltungskostenquoten, die auf der Leistungsartenrechnung und der Kapitalplanung basieren. Zum Stichtag 31.12.2020 bestand für die LBS Landesbausparkasse Südwest kein Verpflichtungsüberschuss im Bankbuch und somit keine Notwendigkeit zur Bildung einer Drohverlustrückstellung.

Aus Verpflichtungen für eine betriebliche Altersteilzeitregelung im Blockmodell bestehen für Mitarbeiter, die eine Altersteilzeitvereinbarung unterzeichnet haben, Rückstellungen. Darüber hinaus sind für erkennbare Risiken und ungewisse Verpflichtungen weitere Rückstellungen gebildet.

In den Zinserträgen aus sonstigen Kredit- und Geldmarktgeschäften sind Zinsaufwendungen aus Geldanlagen enthalten, während in der GuV-Position „andere Zinsaufwendungen“ Zinserträge aus Geldaufnahmen erfasst sind.

Von der Saldierungsmöglichkeit in der Gewinn- und Verlustrechnung nach § 340f Abs. 3 HGB wurde Gebrauch gemacht.

## B. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Die zum Bilanzstichtag bereitgestellten und noch nicht ausgezahlten Baudarlehen betragen 958,451 Mio. €. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

aus Zuteilungen	308,728 Mio. €
zur Vor- und Zwischenfinanzierung	615,631 Mio. €
sonstige	34,092 Mio. €

Bei Verpflichtungen aus unwiderruflichen Kreditzusagen in Höhe von 597,429 Mio. € rechnen wir erfahrungsgemäß mit einer zeitnahen Inanspruchnahme.

Bei der Berechnung der Pauschalwertberichtigungen wurde das aktuell leicht erhöhte latente Risiko berücksichtigt.

Der Gesamtbetrag der rückständigen Zins- und Tilgungsbeträge aus Baudarlehen an Kunden – unter Einbeziehung der Beträge aus gekündigten Verträgen – beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 17,824 Mio. €; das sind 0,16 % des Bestands.

Zugunsten der Deutschen Bundesbank wurden Wertpapiere in Höhe von 1.627,791 Mio. € als Sicherheiten bereitgestellt. Zum Bilanzstichtag waren keine Offenmarktkredite in Anspruch genommen. Sämtliche unter Anleihen und Schuldverschreibungen ausgewiesene Wertpapiere sind börsennotiert. Im Posten „Nicht festverzinsliche Wertpapiere“ sind keine börsennotierten Wertpapiere enthalten.

In den Anleihen und Schuldverschreibungen sind Wertpapiere enthalten, bei denen die Buchwerte von insgesamt 103,395 Mio. € über den Marktwerten von 102,950 Mio. € liegen. Anzeichen für eine dauernde Wertminderung liegen nicht vor. Die Papiere werden bis zur Endfälligkeit im eigenen Bestand gehalten und zum Nennwert eingelöst.

Die LBS Landesbausparkasse Südwest hält jeweils 100 % der Anteile an sechs Wertpapierspezialfonds. Die Bewertung der Fonds erfolgt wie Anlagevermögen. Anzeichen für eine dauerhafte Wertminderung liegen nicht vor.

<b>Fonds</b>	<b>LM II Mio. €</b>	<b>LWA Mio. €</b>	<b>LWC Mio. €</b>
Anlageform	Covered Bonds, Corporate Bonds und Staatsanleihen	Covered Bonds, Corporate Bonds und Staatsanleihen	Covered Bonds, Corporate Bonds und Staatsanleihen
Marktwert / Rücknahmepreis zum 31.12.2020	202,299	343,241	166,699
Buchwert zum 31.12.2020	189,906	309,863	150,000
Differenz zu Buchwert zum 31.12.2020	12,393	33,377	16,699
Ausschüttungen 2020	3,466	4,182	1,400
Beschränkungen bei der täglichen Rückgabe	keine	keine	keine

<b>Fonds</b>	<b>LWE Mio. €</b>	<b>LWG Mio. €</b>	<b>LWH Mio. €</b>
Anlageform	Covered Bonds, Corporate Bonds und Staatsanleihen	Corporate Bonds	Covered Bonds, Corporate Bonds und Staatsanleihen
Marktwert / Rücknahmepreis zum 31.12.2020	293,397	158,468	348,495
Buchwert zum 31.12.2020	260,000	150,000	314,999
Differenz zu Buchwert zum 31.12.2020	33,397	8,468	33,496
Ausschüttungen 2020	3,926	2,300	3,800
Beschränkungen bei der täglichen Rückgabe	keine	keine	keine

Die LBS Landesbausparkasse Südwest hält zum 31.12.2020 folgende Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen:

<b>Beteiligungen</b>	<b>Anteil in %</b>	<b>Buchwert zum 31.12.2020 in Mio. €</b>	<b>Eigenkapital zum 31.12.2019 in Mio. €</b>	<b>Jahresergebnis 2019 in Mio. €</b>
STEG Stuttgart	50,0	1,534	7,398	0,405
SI-BW	1,5	0,638	43,740	1,193
LBS IT GmbH & Co. KG	29,0	0,022	0,077	0,047
Forum Direktfinanz GmbH & Co. KG	14,1	0,481	-	-
<b>Gesamt</b>		<b>2,675</b>		
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen</b>				
BBT-Beteiligungsgesellschaft mbH	100,0	0,100	56,429	0,187
Sparkassen Wohnbau GmbH	98,1	4,022	6,683	0,066
LBS Immobilien GmbH Südwest	100,0	0,563	0,947	2,531
<b>Gesamt</b>		<b>4,685</b>		

Zwischen der LBS Landesbausparkasse Südwest und der LBS Immobilien GmbH Südwest besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Erträge aus der Gewinnabführung betragen 2019 2,531 Mio. € und belaufen sich im Berichtsjahr auf 2,870 Mio. €.

Im Berichtsjahr erfolgte bei der BBT-Beteiligungsgesellschaft mbH eine Rückführung der Kapitalrücklage in Höhe von 56,142 Mio. €.

Die Sachanlagen enthalten für den Geschäftsbetrieb genutzte Grundstücke und Gebäude von 55,355 Mio. €, Betriebs- und Geschäftsausstattung von 7,812 Mio. € und Anlagen im Bau von 8,424 Mio. €.

## Anlagespiegel

<b>Anlagevermögen</b>	<b>Anleihen und Schuldverschreibungen Mio. €</b>	<b>Nicht festverzinsliche Wertpapiere Mio. €</b>	<b>Beteiligungen Mio. €</b>	<b>Anteile an verbundenen Unternehmen Mio. €</b>	<b>Immaterielle Anlagewerte Mio. €</b>	<b>Sachanlagen Mio. €</b>
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten						
31.12.2019	5.996,767	1.374,769	2,194	60,827	46,893	246,441
Zugänge	363,002	0,000	0,480	0,000	0,121	3,936
Zuschreibungen	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Abgänge	819,235	0,000	0,000	56,142	0,002	3,585
31.12.2020	5.540,534	1.374,769	2,675	4,685	47,012	264,792
Abschreibungen						
31.12.2019	0,000	0,000	0,000	0,000	33,883	191,187
Zugänge	0,000	0,000	0,000	0,000	2,504	5,388
Abgänge	0,000	0,000	0,000	0,000	0,002	3,374
31.12.2020	0,000	0,000	0,000	0,000	36,385	193,201
<b>Buchwert am 31.12.2020</b>	<b>5.540,534</b>	<b>1.374,769</b>	<b>2,675</b>	<b>4,685</b>	<b>10,627</b>	<b>71,591</b>
<b>Buchwert am 31.12.2019</b>	<b>5.996,767</b>	<b>1.374,769</b>	<b>2,194</b>	<b>60,827</b>	<b>13,010</b>	<b>73,254</b>

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 1,330 Mio. € enthalten.

Wesentliche Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen bei den Forderungen an Kunden und bei den Rückstellungen. Die Differenzen würden zu einem Aktivüberhang bei den latenten Steuern führen. Der zur Berechnung der latenten Steuern ermittelte Steuersatz beträgt 31 %. Der daraus errechnete aktive Überhang an aktiven latenten Steuern wurde nach dem Wahlrecht des § 274 HGB nicht aktiviert.

Fremdgelder nach § 4 Abs. 1 Nr. 5 BauSparkG wurden in Höhe von 274,700 Mio. € aufgenommen und zur Refinanzierung von Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten verwendet.

Die anderen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Beihilfen in Höhe von 35,122 Mio. €, Abschlussgebührenerstattungen in Höhe von 13,988 Mio. € sowie für Provisionen in Höhe von 7,797 Mio. €.

Der Fonds zur baupartetechnischen Absicherung dient der Gewährleistung gleichmäßiger, möglichst kurzer Wartezeiten und der Sicherung der für den nachhaltigen Betrieb des Bauspargeschäfts erforderlichen kollektiv bedingten Zinsspanne. Dazu wurden dem Fonds im Geschäftsjahr 2020 2,600 Mio. € entnommen.

## Fristengliederung

Bilanzposten	Restlaufzeiten				
	bis drei Monate Mio. €	mehr als drei Monate bis ein Jahr Mio. €	im Folgejahr fällig werdend Mio. €	mehr als ein Jahr bis fünf Jahre Mio. €	mehr als fünf Jahre Mio. €
<b>Aktiva</b>					
2. Forderungen an Kreditinstitute	125,944	72,663	0,000	470,556	1.093,720
3. Forderungen an Kunden	266,598	656,956	0,000	3.481,422	7.467,037
4. Anleihen und Schuldverschreibungen	0,000	0,000	335,049	0,000	0,000
<b>Passiva</b>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
b) andere Verbindlichkeiten	324,193	3,060	0,000	20,452	115,897
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden					
b) andere Verbindlichkeiten täglich fällig	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

## C. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den „anderen Zinsaufwendungen“ werden Negativzinsen in Höhe von 1,041 Mio. € ausgewiesen, dadurch entsteht bei der GuV-Position „andere Zinsaufwendungen“ insgesamt ein positiver Saldo.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Mieterträge in Höhe von 5,562 Mio. €, Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 5,149 Mio. € sowie Erträge aus Provisionsstornierungen früherer Jahre in Höhe von 5,045 Mio. € enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen neben 42,126 Mio. € Zinsanteilen

aus der Zuführung zu Rückstellungen auch Aufwendungen aus Abschlussgebührenstornierungen früherer Jahre von 3,445 Mio. € enthalten.

Die GuV-Position „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ beläuft sich zum 31.12.2020 auf 9,200 Mio. €. Der Posten beinhaltet einen steuerlichen Ertrag aus Vorjahren in Höhe von 5,600 Mio. €.

## D. Bilanzgewinn

Der Vorstand schlägt dem Verwaltungsrat vor, den Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 6,191 Mio. € den Gewinnrücklagen zuzuführen.

## E. Sonstige Angaben

### Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung und Steuerung von Zinsänderungsrisiken bedient sich die LBS Landesbausparkasse Südwest derivativer Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps.

### Fristengliederung

Zinsswaps	Nominalwert Mio. €	Marktwert Mio. €	Restlaufzeiten			
			bis drei Monate Mio. €	mehr als drei Monate bis ein Jahr Mio. €	mehr als ein Jahr bis fünf Jahre Mio. €	mehr als fünf Jahre Mio. €
Payer-Swaps	5,000	-0,001	0,000	0,000	0,000	5,000
Receiver-Swaps	45,000	-0,045	0,000	0,000	0,000	45,000

### Angaben über Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl (analog § 267 Abs. 5 HGB) der Mitarbeiter gliedert sich wie folgt:

Angestellte und Arbeiter	856
ruhende Arbeitsverhältnisse	23
Gesamt	879

### Mandate in Aufsichtsgremien

In gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von großen Kapitalgesellschaften werden zum 31. Dezember 2020 keine Mandate geführt.

## **Verwaltungsrat**

### **Vorsitzender:**

Peter Schneider

Präsident

Verbandsvorsteher des

Sparkassenverbands

Baden-Württemberg, Stuttgart

Julia Cser

Teamleiterin

Bereich Personal

Landesbausparkasse

Detlef Piepenburg

Landrat des Landkreises

Heilbronn

(bis 21.07.2020)

### **Stellvertreterin des Vorsitzenden:**

Beate Läsch-Weber

Präsidentin

Verbandsvorsteherin des

Sparkassenverbands

Rheinland-Pfalz, Mainz

1. Stellvertreterin

Ulrich Feuerstein

Vorsitzender des Vorstands

der Sparkasse Markgräflerland

Thomas Reumann

Landrat des Landkreises

Reutlingen

Jürgen Galm

Bürgermeister, Osterburken

Hubert Rist

Vorsitzender des Vorstands der

Sparkasse Pfullendorf-Meißkirch

(ab 15.12.2020)

Manfred Härle

Kreisrat

Bürgermeister, Salem

Eveline Rutschmann

Referentin

Bereich Marktservice Kredit

Landesbausparkasse

Ralf Peter Beitner

Vorsitzender des Vorstands

der Kreissparkasse Heilbronn

2. Stellvertreter

Jochen Hofer

Referent

Bereich Marktservice Spar

Landesbausparkasse

Dr. Heiko Schmid

Landrat des Landkreises

Biberach

Jürgen Stille

Vorsitzender des Vorstands der

Sparkasse Engen-Gottmadingen

2. Stellvertreter

(bis 30.06.2020)

Michael Jann

Kreisrat

Oberbürgermeister, Mosbach

Isolde Schukrafft

Rechtsreferentin

Bereich Recht und Compliance

Landesbausparkasse

Klaus Pavel

Landrat des Ostalbkreises

3. Stellvertreter

(bis 12.09.2020)

Bernd Jung

Vorsitzender des Vorstands der

Sparkasse Südliche Weinstraße

Holger Seitz

Referent

Bereich Marktservice Kredit

Landesbausparkasse

### **Ordentliche Mitglieder:**

Gerhard Bauer

Landrat des Landkreises

Schwäbisch Hall

(ab 13.09.2020)

Bereich Marktservice Spar

Landesbausparkasse

Harry Mergel

Oberbürgermeister, Heilbronn

Dr. Hariolf Teufel

Vorsitzender des Vorstands

der Kreissparkasse Göppingen

Michael Beck

Oberbürgermeister, Tuttlingen

Tim Mollenhauer

Vorsitzender Personalrat

Landesbausparkasse

Markus Traut

Referent

Bereich Marktservice Kredit

Landesbausparkasse

Stefan Bubeck

Kreisrat

Bürgermeister, Mengen

Lothar Volle  
Vorsitzender des Vorstands  
der Sparkasse Baden-Baden  
Gaggenau

Bernhard Weis  
Rechtsreferent  
Bereich Recht und Compliance  
Landesbausparkasse

Lothar Wölfle  
Landrat des Bodenseekreises  
(ab 22.07.2020)

Michaela Wohn  
Stv. Vorsitzende Personalrat  
Landesbausparkasse

Dieter Zimmermann  
Vorsitzender des Vorstands  
der Kreissparkasse Ahrweiler

**Stellvertretende Mitglieder:**  
Stefan Bär  
Landrat des Landkreises  
Tuttlingen

Theo Binninger  
Vorsitzender des Vorstands der  
Sparkasse Bonndorf-Stühlingen

Jürgen Brunner  
Gruppenleiter  
Bereich Organisation und  
Informationssysteme  
Landesbausparkasse

Ines Dietze  
Vorsitzende des Vorstands  
der Kreissparkasse Waiblingen

Jürgen Eisele  
Stv. Abteilungsleiter  
Bereich Markservice Kredit  
Landesbausparkasse

Marcus Fischer  
Stv. Gruppenleiter  
Bereich Markservice Kredit  
Landesbausparkasse

Rainer Gessler  
Kreisrat, Ludwigsburg

Dr. Christoph Gögler  
Vorsitzender des Vorstands  
der Kreissparkasse Tübingen

Jutta Grandjean  
Vorsitzende des Vorstands  
der Sparkasse Hanauerland

Alexander Guhl  
Bürgermeister, Bad Säckingen

Michael Heugel  
Referent  
Bereich Markservice Spar  
Landesbausparkasse

Diana Hofmann  
Sachbearbeiterin  
Bereich Markservice Spar  
Landesbausparkasse

Nella Impagliatelli  
Gruppenleiterin  
Bereich Markservice Spar  
Landesbausparkasse

Stefan Kleiber  
Vorsitzender des Vorstands der  
Sparkasse Rhein Neckar Nord

Lothar Mayer  
Vorsitzender des Vorstands  
der Sparkasse Bodensee

Siegmar Müller  
Vorsitzender des Vorstands der  
Sparkasse Germersheim-Kandel

Klaus Ortag  
Stv. Gruppenleiter  
Bereich Finanzen  
Landesbausparkasse

Andreas Ott  
Vorsitzender des Vorstands  
der Sparkasse Rhein-Haardt

Günther-Martin Pauli  
Landrat des Zollernalbkreises

Volker Restle  
Bürgermeister, Horgenzell

Bernhard Richter  
Bürgermeister  
Reichenbach an der Fils

Rolf Ritter  
Gruppenleiter  
Bereich Marketing und Vertrieb  
Landesbausparkasse  
(bis 21.12.2020)

Thekla Rittmann  
Stv. Gruppenleiterin  
Bereich Markservice Kredit  
Landesbausparkasse

Michael Scharf  
Bürgermeister  
Bonndorf im Schwarzwald

Edmund Schermann Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse Mittelmosel – Eifel Mosel Hunsrück	Lothar Wölfle Landrat des Bodenseekreises (bis 21.07.2020)	Dr. Joachim Herrmann Verbandsgeschäftsführer Sparkassenverband Baden-Württemberg, Stuttgart
Hubert Schnurr Oberbürgermeister, Bühl	Edgar Wolff Landrat des Landkreises Göppingen (ab 22.07.2020)	Michael Horn Stv. Vorsitzender des Vorstands der Landesbank Baden-Württemberg (bis 30.04.2020)
Andreas Schwarz Referent Bereich Organisation und Informationssysteme Landesbausparkasse	<b>Beratende Mitglieder:</b> Roman Frank Verbandsgeschäftsführer Sparkassenverband Rheinland-Pfalz, Budenheim	Siegmar Müller Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse Germersheim-Kandel
Dr. Richard Sigel Landrat des Rems-Murr-Kreises	Andreas Götz Generalbevollmächtigter der Landesbank Baden-Württemberg (ab 01.07.2020)	Burkhard Wittmacher Vorsitzender des Vorstands der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
Andreas Wagensommer Stv. Bereichsleiter Bereich Marktservice Kredit Landesbausparkasse (ab 21.12.2020)		
<b>Vorstand:</b>		
Stefan Siebert Vorsitzender des Vorstands	Uwe Wöhlert Stv. Vorsitzender des Vorstands	Norbert Lohöfer Mitglied des Vorstands

### Bezüge der Organe

Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 1,387 Mio. €. Die Gesamtbezüge der früheren Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen betragen im Geschäftsjahr 2,881 Mio. €. Außerdem bestehen Pensionsverpflichtungen gegenüber dieser Personengruppe zum Bilanzstichtag in Höhe von 41,232 Mio. €. An die Mitglieder des Verwaltungsrats wurden 0,366 Mio. € vergütet.

### Organkredite

An Verwaltungsratsmitglieder waren Kredite in Höhe von insgesamt 0,888 Mio. € und an Mitglieder des Vorstands in Höhe von 0,265 Mio. € ausgereicht.

### **Gesamthonorar Abschlussprüfer**

Das Honorar des Abschlussprüfers beträgt für das Geschäftsjahr 2020 für Abschlussprüfungsleistungen 0,320 Mio. € und für andere Bestätigungsleistungen 0,021 Mio. €.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Der Jahresbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beträgt 25,377 Mio. €. Es handelt sich im Wesentlichen um Verpflichtungen aus DV-Dienstleistungs- und DV-Wartungsverträgen sowie um Mietverpflichtungen.

### **Bestandsbewegungen**

Die Bewegung des Bestands an nicht zugeteilten und zugeteilten Bausparverträgen und Bausparsummen sowie die Bewegung der Zuteilungsmasse sind im statistischen Anhang zum Lagebericht dargestellt.

### **Offenlegungsbericht**

Der Offenlegungsbericht 2020 nach § 26a KWG wird zeitnah, nach Feststellung des Jahresabschlusses im Juli 2021, auf der eigenen Internetseite unter „Unternehmensberichte“ veröffentlicht. Die Kapitalrendite (Nettogewinn/Bilanzsumme) nach § 26a Abs.1 Satz 4 KWG, die auch in den Zusatzangaben im Offenlegungsbericht gezeigt wird, beträgt 0,03 %.

### **Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres bestehen nicht.

Stuttgart, 25. März 2021

LBS Landesbausparkasse Südwest

Der Vorstand



Stefan Siebert



Uwe Wöhlert



Norbert Lohöfer

# Bestätigungsvermerk | des unabhängigen Abschlussprüfers

An die LBS Landesbausparkasse Südwest, Stuttgart

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der LBS Landesbausparkasse Südwest, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Landesbausparkasse Südwest für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Institute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte:

### **Ermittlung der Einzelwertberichtigungen für leistungsgestörte Baudarlehen**

#### **Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt**

Die Ermittlung der Einzelwertberichtigungen für leistungsgestörte Baudarlehen bei der LBS Landesbausparkasse Südwest ist ein wesentlicher Bereich, in dem das Management Ermessensentscheidungen trifft. Die individuelle Ermittlung der Höhe der Einzelwertberichtigung sowie die Bewertung etwaiger Sicherheitenwerte ist mit Unsicherheiten verbunden und beinhaltet verschiedene Annahmen und Einflussfaktoren, insbesondere die Finanzlage des Darlehensnehmers sowie die Bewertungen der ggf. vorliegenden Sicherheiten, wie etwa Immobilien. Geringe Veränderungen in den Annahmen können zu deutlich voneinander abweichenden Einzelwertberichtigungen führen.

Im Rahmen der Prüfung war die Ermittlung der Einzelwertberichtigungen für leistungsgestörte Forderungen bei Baudarlehen ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt, da die Einzelwertberichtigungen bei Baudarlehen einen wesentlichen Anteil am Risikovorsorgebestand ausmachen. Vor diesem Hintergrund können sich Ermessensentscheidungen bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen für leistungsgestörte Baudarlehen auf die Höhe der Risikovorsorge und somit auf die Vermögens- und Ertragslage auswirken.

#### **Prüferisches Vorgehen**

Wir haben uns mit den für die Ermittlung der Einzelwertberichtigungen für leistungsgestörte Baudarlehen relevanten Prozessen befasst. Dabei standen insbesondere die festgelegten Methoden und Verfahren zur Bildung von Einzelwertberichtigungen bei Baudarlehen, einschließlich der damit verbundenen unterstützenden Prozesse, wie etwa das Genehmigungsverfahren für Kreditverträge sowie der Mahnprozess, im Fokus. Beim zentralen Prozess zur Ermittlung der Einzelwertberichtigung bei Baudarlehen haben wir die zur Bildung der Einzelwertberichtigungen implementierten Kontrollen hinsichtlich ihrer Ausgestaltung und Wirksamkeit beurteilt. Auf dieser Basis haben wir die korrekte Herleitung des Gesamtbestands der Einzelwertberichtigungen aus dem gesamten Baudarlehensbestand nachvollzogen. Auf Grundlage der Kreditunterlagen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Darlehensnehmer sowie auf Basis von Objektunterlagen haben wir bei ausgewählten Kreditengagements die Bewertung der Sicherheiten, die Höhe der gebildeten Einzelwertberichtigung sowie die rechnerische Richtigkeit der jeweils ermittelten Einzelwertberichtigung bei leistungsgestörten Baudarlehen nachvollzogen.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Ermittlung der Einzelwertberichtigungen für leistungsgestörte Baudarlehen ergeben.

**Verweis auf zugehörige Angaben**

Die Angaben der Gesellschaft zur Ermittlung der Einzelwertberichtigungen für leistungsgestörte Baudarlehen sind in Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Bezug auf die Forderungen“ des Anhangs zum Jahresabschluss enthalten.

**Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den nach § 325 HGB offenzulegenden gesonderten nichtfinanziellen Bericht nach § 289b HGB, von dem wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt haben.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Verwaltungsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Institute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

#### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

#### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Trägerversammlung am 1. Juli 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 1. Juli 2020 vom Verwaltungsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 als Abschlussprüfer der LBS Landesbausparkasse Südwest, Stuttgart, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

#### **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Werner Frey.

Stuttgart, 7. Mai 2021

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Frey	Massa
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



## Bericht | des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat wurde vom Vorstand der LBS Südwest zeitnah und ausführlich über den Gang der Geschäfte und die Lage der Bausparkasse unterrichtet. Der Verwaltungsrat ist in vier ordentlichen Sitzungen und weiteren Sitzungen seiner Ausschüsse den ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben stets nachgekommen. Im Rahmen seiner Zuständigkeiten hat er die Entscheidungen von grundlegender Relevanz für das Unternehmen getroffen und war in alle wichtigen Themen eingebunden.

Intensiv beschäftigt haben den Verwaltungsrat die Auswirkungen, die sich aus der Corona-Pandemie für die Geschäftsentwicklung der LBS Südwest ergaben. Laufend befasst hat sich der Verwaltungsrat auch mit der anhaltenden Niedrigzinsphase, deren Folgen von wesentlicher Bedeutung für die mittelfristige Ertragsentwicklung des Unternehmens sind.

Im Rahmen der Anforderungen der Institutsvergütungsverordnung ließ sich der Verwaltungsrat umfassend und in verständlicher Form über den Prozess der Ermittlung der Risikoträger, über die Risikoanalyse 2020 und deren Dokumentation sowie über die Prüfung der Angemessenheit der Vergütungssysteme informieren.

Außerdem hat sich der Verwaltungsrat sowohl über den planmäßigen Fortgang bei der Behebung der im Rahmen der Prüfung des Geschäftsbetriebs der LBS Südwest nach § 44 Abs. 1 Satz 2 KWG getroffenen Feststellungen – und hier insbesondere über die neue Ablauffiktion für das Bausparkollektiv – sowie über den aktuellen Sachstand zum weiteren Umgang mit der den Hang abstützenden Bohrpfahlwand am Dienstleistungszentrum in Stuttgart unterrichten lassen.

Zwischen den Sitzungen wurde der Vorsitzende des Verwaltungsrats vom Vorstand regelmäßig über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen informiert.

Für das in den Ruhestand tretende Vorstandsmitglied Herrn Norbert Lohöfer hat der Verwaltungsrat mit dem angemessenen zeitlichen Vorlauf für eine sorgfältige Suche und Auswahl Herrn Dr. Jörg Leitolf aufgrund seiner großen Erfahrung zum 1. April 2021 in den Vorstand berufen. Herr Dr. Leitolf war bisher verantwortlich für den Bereich Marketing und Vertrieb und stellvertretendes Mitglied des Vorstandes. Der Verwaltungsrat dankt Herrn Lohöfer für seine langjährige erfolgreiche Arbeit zum Wohle der LBS.

Der Verwaltungsrat überzeugte sich von einer angemessenen Risikosteuerung der LBS. Gemäß den Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kreditinstituten hat der Vorstand dem Verwaltungsrat die Geschäfts- und Risikostrategie vorgelegt und mit ihm erörtert. Auch die die Festlegungen der Geschäfts- und Risikostrategie detaillierende und ergänzende IT-Strategie wurde dem Verwaltungsrat vorgelegt und mit ihm erörtert.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 und des Lageberichts führte die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, durch. Der Abschlussprüfer hat über das Ergebnis der Prüfung berichtet und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Risiko- und Prüfungsausschuss befasste sich in einer Sitzung mit dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2020. Dem Verwaltungsrat wurde über die Prüfungsergebnisse Bericht erstattet.

Der Verwaltungsrat der LBS Landesbausparkasse Südwest hat in seiner Sitzung am 9. Juli 2021 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2020 und den Lagebericht geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Verwaltungsrat keine Einwendungen. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, der damit festgestellt ist, und beschließt über die Verwendung des Überschusses wie folgt:

Der ausgewiesene Überschuss beträgt	6.190.867,87 €.
-------------------------------------	-----------------

Er wird nach § 19 der Satzung wie folgt verwendet:

Dotierung der Gewinnrücklagen	6.190.867,87 €.
-------------------------------	-----------------

Der Vorstand wird für den Jahresabschluss 2020 entlastet.

Die personellen Veränderungen im Verwaltungsrat sind aus dem Verzeichnis der Mitglieder ersichtlich. Der Verwaltungsrat spricht den ausgeschiedenen Mitgliedern seinen Dank aus für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und ihre konstruktive Begleitung des Unternehmens.

Der Verwaltungsrat dankt dem Vorstand, allen LBS-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeitern und den Kolleginnen und Kollegen des LBS-Außendienstes für die gute Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Stuttgart, 9. Juli 2021

Der Vorsitzende des Verwaltungsrats



Peter Schneider  
Präsident des Sparkassenverbands Baden-Württemberg

## Bewegung der Zuteilungsmasse | 2020

A. Zuführungen	€
I. Vortrag aus dem Vorjahr (Überschuss): noch nicht ausgezahlte Beträge	17.265.897.331,97
II. Zuführungen im Geschäftsjahr	
1. Sparbeträge (einschl. verrechneter Wohnungsbauprämien)	2.763.129.267,59
2. Tilgungsbeträge * (einschl. verrechneter Wohnungsbauprämien)	334.714.401,44
3. Zinsen auf Bauspareinlagen **	192.175.973,44
4. Sonstige	
a) Fremdgeld	0,00
b) Zuführungen zum Fonds zur bauspartechnischen Absicherung	0,00
<b>Summe</b>	<b>20.555.916.974,44</b>
B. Entnahmen	€
I. Entnahmen im Geschäftsjahr	
1. Zugeteilte Summen, soweit ausgezahlt	
a) Bauspareinlagen	1.892.742.981,27
b) Baudarlehen	323.073.728,41
2. Rückzahlung von Bauspareinlagen auf noch nicht zugeteilte Bausparverträge	830.364.944,75
3. Sonstige	
a) Rückzahlung von Fremdgeld	0,00
b) Auflösung aus dem Fonds zur bauspartechnischen Absicherung	2.600.000,00
c) Rückzahlung von Eigenmitteln	0,00
II. Überschuss der Zuführungen (noch nicht ausgezahlte Beträge) am Ende des Geschäftsjahres ***	17.507.135.320,01
<b>Summe</b>	<b>20.555.916.974,44</b>
	<b>€</b>
* Tilgungsbeträge sind die auf die reine Tilgung entfallenden Anteile der Tilgungsbeiträge.	
** Darin enthalten: gutgeschriebener Bonus in Höhe von	56.944.671,66
*** In dem Überschuss der Zuführungen sind u. a. enthalten die Bestände an:	
a) noch nicht ausgezahlten Bauspareinlagen der Bausparer mit zugeteilten Verträgen	383.669.999,91
b) noch nicht ausgezahlten Baudarlehen aus Zuteilungen	308.727.674,10
c) Fonds zur bauspartechnischen Absicherung	47.300.000,00

# Bestandsbewegung | 2020

I. Übersicht über die Bewegung des Bestandes an nicht zugeteilten und zugeteilten Bausparverträgen und vertraglichen Bausparsummen	nicht zugeteilt		zugeteilt		insgesamt	
	Anzahl der Verträge	Bausparsumme in T€	Anzahl der Verträge	Bausparsumme in T€	Anzahl der Verträge	Bausparsumme in T€
A. Bestand am Ende des Vorjahres	2.032.478	77.700.121	95.031	3.041.306	2.127.509	80.741.427
B. Zugang im Geschäftsjahr durch						
1. Neuabschluss (eingelöste Verträge)	129.844	7.771.956	-	-	129.844	7.771.956
2. Übertragung	13.712	404.658	1.341	31.762	15.053	436.419
3. Zuteilungsverzicht und Widerruf der Zuteilung	991	38.597	-	-	991	38.597
4. Teilung	724	-	2	-	726	-
5. Zuteilung	-	-	107.644	3.119.047	107.644	3.119.047
6. Sonstiges	6.027	436.398	193	9.522	6.220	445.921
insgesamt	151.298	8.651.609	109.180	3.160.330	260.478	11.811.939
C. Abgang im Geschäftsjahr durch						
1. Zuteilung	107.644	3.119.047	-	-	107.644	3.119.047
2. Herabsetzung	-	303.873	-	2.382	-	306.255
3. Auflösung	84.091	3.565.044	91.500	2.600.788	175.591	6.165.832
4. Übertragung	13.712	404.658	1.341	31.762	15.053	436.419
5. Zusammenlegung	5.265	-	-	-	5.265	-
6. Vertragsablauf	-	-	21.744	752.106	21.744	752.106
7. Zuteilungsverzicht und Widerruf der Zuteilung	-	-	991	38.597	991	38.597
8. Sonstiges	6.026	446.929	2	31	6.028	446.960
insgesamt	216.738	7.839.550	115.578	3.425.666	332.316	11.265.216
D. Reiner Zugang / Abgang	-65.440	812.059	-6.398	-265.335	-71.838	546.724
E. Bestand am Ende des Geschäftsjahres	1.967.038	78.512.180	88.633	2.775.971	2.055.671	81.288.151
Davon entfallen auf Bausparer außerhalb des Bundesgebietes	11.967	569.694	571	31.926	12.538	601.620
<b>II. Bestand an noch nicht eingelösten Verträgen</b>					<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Bausparsumme in T€</b>
a) Abschlüsse vor dem 01.01.2020					39.941	3.344.229
b) Abschlüsse im Geschäftsjahr					34.775	1.774.725
<b>III. Größenklassengliederung des nicht zugeteilten Vertragsbestandes</b>					<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Bausparsumme in T€</b>
	bis 10.000 €			637.103	5.707.041	
über 10.000 €	bis 25.000 €			531.767	9.675.540	
über 25.000 €	bis 50.000 €			462.116	19.553.503	
über 50.000 €	bis 150.000 €			273.297	24.819.961	
über 150.000 €	bis 250.000 €			43.125	8.452.736	
über 250.000 €	bis 500.000 €			16.313	5.445.805	
über 500.000 €				3.317	4.857.593	
insgesamt				1.967.038	78.512.180	
<b>IV. Die durchschnittliche Bausparsumme des gesamten Vertragsbestandes am Ende des Geschäftsjahres betrug:</b>					<b>39.543 €</b>	

# **LBS Landesbausparkasse Südwest** | in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz

E-Mail [info@LBS-SW.de](mailto:info@LBS-SW.de)

Internet [www.LBS-SW.de](http://www.LBS-SW.de)

Jägerstraße 36, 70174 Stuttgart

Postfach 10 60 28, 70049 Stuttgart

Telefon 07 11 183-0

Telefax 07 11 183-2050

Amtsgericht Stuttgart

HRA 12924

Vordere Synagogenstraße 2, 55116 Mainz

Postfach 29 80, 55019 Mainz

Telefon 0 61 31 13-44

Telefax 0 61 31 13-434740

Siegfried-Kühn-Straße 4, 76135 Karlsruhe

Postfach 14 60, 76003 Karlsruhe

Telefon 07 21 822-0

Telefax 07 21 822-3605

© 2021

LBS Südwest | Stuttgart, Mainz, Karlsruhe

Redaktion, Text

LBS Südwest | Stuttgart, Mainz, Karlsruhe

Konzeption, Gestaltung

LBS Südwest | Katrin Hartmann

Wir verwenden Personenbezeichnungen aus Gründen der besseren Lesbarkeit meist nur in der männlichen Form, hierbei sind grundsätzlich alle Personen eingeschlossen.

