



**LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG**  
**LBS IMMOBILIEN GMBH**

# **Geschäftsbericht 2022**

**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**

LBS Ostdeutsche  
Landesbausparkasse AG

## **LBS OSTDEUTSCHE LANDESBAUSPARKASSE AG**

<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
Auf einen Blick	3
Vorwort des Vorstandes	5
Bericht des Aufsichtsrates	7
Rund um die LBS	9

<b>LAGEBERICHT</b>	<b>14</b>
1. Grundlagen des Unternehmens	14
2. Wirtschaftsbericht	14
3. Nachtragsbericht	26
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	26
5. Sonstige Angaben	39

<b>JAHRESABSCHLUSS</b>	<b>40</b>
Aktivseite	40
Passivseite	41
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anlage zum Jahresabschluss	44

<b>ANHANG</b>	<b>45</b>
1. Allgemeine Anmerkungen	45
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	46
3. Erläuterung zur Bilanz	50
4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	58
5. Sonstige Angaben	58
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers	62

<b>STATISTISCHER ANHANG</b>	<b>68</b>
Bewegung der Zuteilungsmasse	68
Bestandsbewegung	69

## **LBS IMMOBILIEN GMBH**

<b>LAGEBERICHT</b>	<b>73</b>
--------------------	-----------

<b>JAHRESABSCHLUSS</b>	<b>78</b>
Aktivseite	78
Passivseite	79
Gewinn- und Verlustrechnung	80

<b>ANHANG</b>	<b>81</b>
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers	85

**Auf einen Blick**

	<b>2022</b> Mio. €	<b>2021</b> Mio. €
<b>Neugeschäft</b>		
Anzahl (Stück)	56.729	51.415
Bausparsumme	3.141	2.387
<b>Vertragsbestand</b>		
Anzahl (Stück)	777.791	827.360
Bausparsumme	23.563	23.221
Geldeingang	943	899
davon Sparleistungen	897	845
Zinsen	46	54
Tilgungen	90	101
Zuteilungen	1.531	1.464
Bauspareinlagen	5.392	5.420
Baudarlehen	2.297	2.110
davon Bauspardarlehen	335	314
Bilanzsumme	5.952	5.832
Grundkapital	34	34
Rücklagen	147	142
Jahresüberschuss	5	5
Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	313	312

# **LBS OSTDEUTSCHE LANDESBAUSPARKASSE AG**

**Jahresabschluss 2022**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Bezeichnungen verallgemeinernd die männliche Form verwendet. Sie bezieht sich gleichermaßen auf alle Geschlechter.

## Vorwort des Vorstandes



Nach Jahren historisch niedriger Konditionen für die Finanzierung der eigenen vier Wände markierte 2022 einen Wendepunkt. Die Zinsen für Baukredite verdreifachten sich im Zuge der Anhebung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank innerhalb nur weniger Monate.

Dieser Anstieg in Kombination mit höheren Kosten für Immobilien, Baumaterial und Handwerkerleistungen hat zu einem Rückgang der Nachfrage nach klassischen Immobiliendarlehen geführt. Laut Angaben der Bundesbank ging das Geschäft von März bis Jahresende 2022 um 58,1 Prozent zurück. Damit lag das Neugeschäft so niedrig wie zuletzt im Februar 2010.

Aber selbst angesichts dieser erschwerten Rahmenbedingungen bleibt der Wunsch der Menschen, in den eigenen vier Wänden zu leben, ungebrochen. In dieser Situation greifen sie zu bewährten Lösungen.

Der Bausparvertrag ist eine sichere Zukunftsvorsorge für die Mitte der Gesellschaft. Mit ihm lassen sich gezielt Eigenkapital aufbauen und niedrige Darlehenszinsen langfristig sichern.

Diese Kombination in Verbindung mit der staatlichen Wohneigentumsförderung wird zu einem zunehmend wichtigen Aspekt jeder Finanzierung.

Das verdeutlicht unser Geschäftsergebnis für 2022. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen wir einen deutlichen Schub im Bruttoneugeschäft – und konnten damit das beste Bausparergebnis seit 2014 erzielen.

Eine zusätzliche Stärkung unserer Marktposition resultiert aus dem steigenden Modernisierungsbedarf im Immobilienbestand. Eine Untersuchung der Gesellschaft für Konsumforschung hat gezeigt, dass in unserem Geschäftsgebiet jedes dritte Eigenheim renovierungsbedürftig ist.

Laut einer Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung erfolgen 94 Prozent der Projekte im Bestand als Teilmodernisierungen. Die dafür benötigten geringeren Darlehenssummen lassen sich mit einem Bausparvertrag ideal finanzieren.

Mit der Wende in der deutschen Energiepolitik, der gesellschaftlichen Fokussierung auf eine nachhaltige Lebensführung und steigenden Kosten für Strom und Heizung erfahren energetische Modernisierungen im Wohnungsbestand eine neue Dynamik. Hier hat sich die LBS über eine Kooperationsvereinbarung mit den Landesverbänden für Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Sachsen-Anhalt des Verbandes „Gebäudeenergieberater Ingenieure Handwerker e.V.“ (GIH) als Servicepartner ihrer Kundinnen und Kunden bei der Suche nach qualifizierter Beratung positioniert.

Ein weiterer potenzieller Wachstumsmarkt sind angesichts des stetigen Anstiegs des Durchschnittsalters der deutschen Bevölkerung und des Wunsches, möglichst lange selbstbestimmt im

eigenen Zuhause zu leben, altersgerechte Umbauten. Die Prognosen sind eindeutig: Die Zahl der heute rund 18 Millionen Menschen im Alter über 65 Jahren wird in Deutschland in den nächsten 20 Jahren auf über 22 Millionen steigen. Laut einer Studie der Kreditanstalt für Wiederaufbau werden für sie bis 2035 etwa 3,7 Millionen barrierefreie Wohneinheiten benötigt.

Als Fazit können wir festhalten, dass der Bausparvertrag mit seiner Kombination aus Eigenkapitalbildung und günstigen Darlehensbedingungen in Anbetracht steigender Zinsen, steigender Immobilienpreise und steigender Anforderungen an die Energiebilanz und Barrierefreiheit von Wohnimmobilien weiter an Bedeutung gewinnt. Von daher erwarten wir auch zum Jahresende 2023 wieder ein gutes Geschäftsergebnis.

Potsdam, Juni 2023

Jens Riemer  
Vorstand

Patric Karwatzki  
Generalbevollmächtigter

Reinhard Siats  
Generalbevollmächtigter

Um den Kundinnen und Kunden dauerhaft gute Angebote machen zu können, dem wachsenden Fachkräftemangel zu begegnen und den stetig zunehmenden regulatorischen Anforderungen im Bauspar- und Baufinanzierungsmarkt langfristig Rechnung zu tragen, haben sich die Eigentümer unserer LBS und der LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG im August darauf verständigt, Synergien aus einem möglichen Zusammenschluss zu analysieren.

Angesichts unserer guten wirtschaftlichen Ausgangslage und der vorhandenen Marktpotenziale gehen wir aus einer gestärkten Position in eine daraus resultierende mögliche Fusion. Wir sehen in einer gemeinsamen LBS für den Nordosten Deutschlands die Chance, beide Häuser zu einer noch schlagkräftigeren Marktposition zu führen.

## Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat der LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG hat den Vorstand während des abgelaufenen Jahres beraten, dessen Tätigkeit überwacht und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Die für den Aufsichtsrat relevanten Gesetze, die Satzung sowie die Geschäftsordnung wurden dabei beachtet. Das Gremium hat über die ihm vorgelegten Angelegenheiten beraten und erforderliche Beschlüsse gefasst. Im Berichtsjahr tagte der Aufsichtsrat an drei Terminen. Der Aufsichtsrat ließ sich in diesen Sitzungen sowie mittels schriftlicher Quartalsberichte durch den Vorstand über die Geschäfts- und Risikoentwicklung unterrichten.

Im Fokus standen insbesondere die strategische Ausrichtung, die Ertrags-, Aufwands- und Risikosituation sowie die Rentabilität und die Risikosteuerung. Für das Unternehmen wichtige Vorgänge, wie die Auswirkungen des Russland/Ukraine-Konfliktes, u. a. auf die Zinsentwicklung, die Gas- und Stromversorgung sowie die Preisentwicklung, der weitere Umgang mit der COVID-19-Pandemie und die im Allgemeinen daraus resultierenden Auswirkungen auf die Risikolage der LBS wurden ebenfalls mit dem Vorstand beraten.

Ab dem 2. Halbjahr stand die geplante Fusion mit der LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG zusätzlich mit im Fokus. Weiterhin wurde ausführlich und regelmäßig über die Abarbeitung der Feststellungen aus dem Bericht der Deutschen Bundesbank über die Prüfung der Einhaltung der Mindestanforderungen an das Risikomanagement berichtet.

Zur sachverständigen Beratung von marktorientierten Angelegenheiten und Themen der Zusammenarbeit von Sparkassen und LBS wurden im Sparkassenbeirat u. a. Fragen zur Anpassung des Tarifangebotes, zur Weiterentwicklung des Finanzierungsgeschäftes, zu den Vertriebs-, Marketing- und Kommunikationsmaßnahmen 2022 und 2023 beraten.

Der aus der Mitte des Aufsichtsrates gebildete Präsidialausschuss bereitete in fünf Sitzungen die Beratungen und die Beschlüsse des Aufsichtsrates durch eingehende Erörterungen vor. Insbesondere die Aktualisierung der Satzung der LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG sowie die Anpassung bzw. Erstellung der Geschäftsordnungen (Aufsichtsrat, dessen Ausschüsse, Vorstand) und die Vorbereitung des Fusionsprojektes, wurden eingehend in den Sitzungen betrachtet. Der Kreditausschuss tagte im Berichtszeitraum einmal.

Die von der Hauptversammlung am 29.08.2022 zum Abschlussprüfer bestellte Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den vorgelegten Jahresabschluss 2022 sowie den Lagebericht geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Bericht des Abschlussprüfers wurden dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegt.

Der Aufsichtsrat wurde in der Sitzung vom 18.04.2022 über das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung detailliert unterrichtet und erhebt keine Einwände. Er billigt den Jahresabschluss zum

31.12.2022 und den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes hinsichtlich der Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

Mit Ablauf des 30.06.2022 schied Herr Winfried Ebert altersbedingt – nach 20-jähriger Vorstandszugehörigkeit – aus der LBS aus. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Ebert für die langjährige Zusammenarbeit. Mit Wirkung ab dem 01.07.2022 ist Herr Jens Riemer Mitglied des Vorstandes.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitenden der LBS im Innen- und Außendienst für ihren außerordentlichen

Einsatz, der die LBS erneut durch ein Geschäftsjahr mit vielen unbekanntem Herausforderungen getragen hat. Dank gilt auch den Sparkassen und Handelsvertretern im Geschäftsgebiet für ihre besondere und erfolgreiche Vertriebsleistung.

Potsdam, 18.04.2023

Der Aufsichtsrat

Ludger Weskamp  
Vorsitzender



# Rund um die LBS

## Unsere Bereiche und Abteilungen

### **Bereich Bausparen und Finanzierung**

Bernd Werner

### **Abteilung Vorstandssekretariat**

Reinhard Siats

### **Abteilung Interne Revision**

Peter Schulze

### **Abteilung Personal**

Sieglinde Zinsmeister

### **Abteilung Banksteuerung**

Jörg Scheunemann

### **Abteilung Orga/IT**

Heiko Wardenga

### **Abteilung Bausparen**

Bernd Werner

### **Abteilung Finanzierung**

Sabine Segeth-Hirse Korn

### **Abteilung Markt**

Patric Karwatzki

## **Unsere Vertriebsdirektionen**

### **Vertriebsdirektion Nord**

Vertriebsdirektor Heiko Fazius  
Am Dom 8  
19055 Schwerin  
Telefon 0385 581-1882

### **Vertriebsdirektion West**

Vertriebsdirektorin Dr. Caroline Fried  
Hansering 8  
06108 Halle (Saale)  
Telefon 0345 209-7800

### **Vertriebsdirektion Süd**

Vertriebsdirektor Tino Grund  
Leipziger Straße 116  
01127 Dresden  
Telefon 0351 853-2513


### **Vertriebsdirektion Großsparkassen**

Mike Schober  
Leipziger Straße 116  
01127 Dresden  
Telefon 0351 853-2512


## Unsere Partner

### SPARKASSEN

#### Brandenburg

- 
- Sparkasse Barnim
  - Sparkasse Elbe-Elster
  - Sparkasse Märkisch-Oderland
  - Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
  - Sparkasse Niederlausitz
  - Sparkasse Oder-Spree
  - Sparkasse Ostprignitz-Ruppin
  - Sparkasse Prignitz
  - Stadtparkasse Schwedt
  - Sparkasse Spree-Neiße
  - Sparkasse Uckermark

#### Mecklenburg-Vorpommern

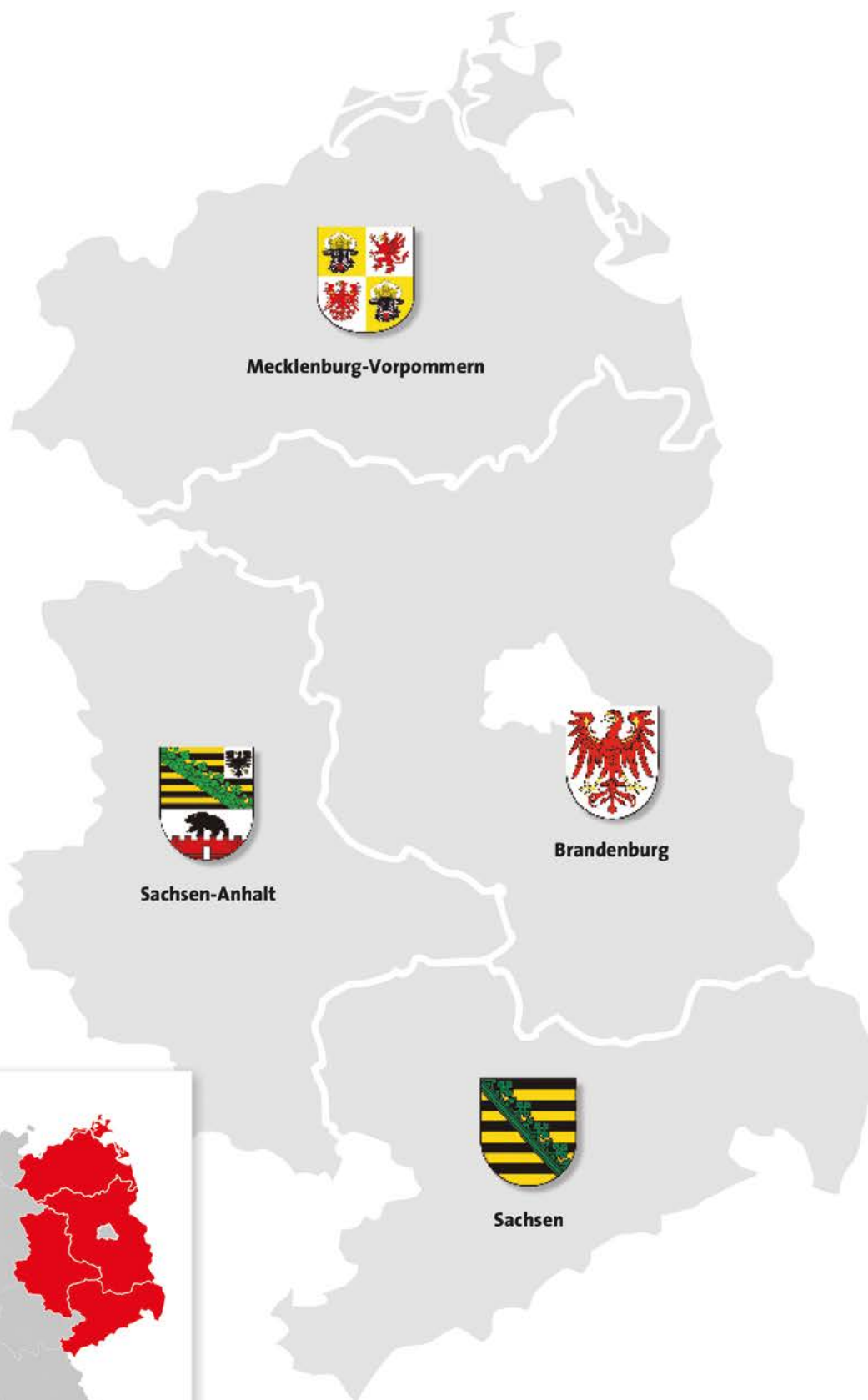
- 
- Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
  - Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
  - Sparkasse Mecklenburg-Strelitz
  - Müritz-Sparkasse
  - Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
  - OstseeSparkasse Rostock
  - Sparkasse Parchim-Lübz
  - Sparkasse Uecker-Randow
  - Sparkasse Vorpommern

#### Sachsen

- 
- Kreissparkasse Bautzen
  - Sparkasse Chemnitz
  - Kreissparkasse Döbeln
  - Erzgebirgssparkasse
  - Stadt- und Kreissparkasse Leipzig
  - Sparkasse Meißen
  - Sparkasse Mittelsachsen
  - Sparkasse Muldentale
  - Sparkasse Oberlausitz-Niederschlesien
  - Ostsächsische Sparkasse Dresden
  - Sparkasse Vogtland
  - Sparkasse Zwickau

#### Sachsen-Anhalt

- 
- Sparkasse Altmark West
  - Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld
  - Kreissparkasse Börde
  - Sparkasse Burgenlandkreis
  - Stadtparkasse Dessau
  - Harzsparkasse
  - Sparkasse Magdeburg
  - Sparkasse Mansfeld-Südharz
  - Saalesparkasse
  - Salzlandsparkasse
  - Kreissparkasse Stendal
  - Sparkasse Wittenberg



### **Öffentliche Versicherer**

- Feuersozietät/Öffentliche Lebensversicherung Berlin Brandenburg AG
- Provinzial Nord Brandkasse AG
- Provinzial NordWest Lebensversicherung AG
- Öffentliche Lebensversicherung/Feuerversicherung Sachsen-Anhalt
- Sparkassen-Versicherung Sachsen Allgemeine Versicherung/Lebensversicherung AG

### **Landesbanken**

- Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba)
- Norddeutsche Landesbank (Nord/LB)
- Landesbank Baden-Württemberg (LBBW)
- Bayerische Landesbank (Bayern LB)
- Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB)
- Investitionsbank Berlin (IBB)
- Landesbank Berlin
- Landesbank Saar

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse Aktiengesellschaft

## 1 Grundlagen des Unternehmens

Das Bausparen ist ein geschlossenes System, in dem die Bausparer eine Spar- und eine Darlehensphase durchlaufen. Der Inhalt des Bausparvertrages besteht darin, dem Bausparer durch gering verzinste Ansparleistungen einen Rechtsanspruch auf ein Darlehen zu günstigen Konditionen, mit einem von der allgemeinen Entwicklung am Kapitalmarkt unabhängigen und über die gesamte Laufzeit des Darlehens festen Zins zu verschaffen.

Die LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse Aktiengesellschaft Potsdam (LBS), hat ihren Sitz in 14471 Potsdam, Am Luftschiffhafen 1, ist im Handelsregister beim Amtsgericht Potsdam unter HRB 3064 eingetragen und ist als Kreditinstitut den Vorschriften der Bankenaufsicht und dem Gesetz über das Kreditwesen (KWG) unterstellt und damit der Aufsicht durch die Deutsche Bundesbank und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unterworfen. Die besondere Struktur und Technik des Bausparens machen in Ergänzung des KWG spezielle Bestimmungen notwendig. Den rechtlichen Rahmen dafür geben das Bausparkassengesetz (BauSparkG) und die Bausparkassenverordnung (BausparkV) vor.

Die LBS ist ein Spezialkreditinstitut und hat ein Geschäftsmodell mit einer begrenzten und der vorab nötigen Genehmigung der BaFin unterliegenden Produktpalette. Die LBS betreibt das Kerngeschäft „Bausparen“ und vertreibt zusätzlich bausparnahe Finanzierungsprodukte für Sparkassen und für das eigene Kreditgeschäft. Die Kundenbeziehungen sind auf lange Frist ausgelegt und beschränken sich grundsätzlich auf das eingegrenzte Geschäftsgebiet. Das Geschäftsgebiet umfasst primär die Bundesländer Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Sachsen-Anhalt sowie den ehemaligen Ostteil von Berlin. Die LBS führt keinen Barzahlungsverkehr durch und ist kein Handelsbuchinstitut. Die LBS ist als ein weniger bedeutendes Institut (less significant institutions – LSI) eingestuft. Das Geschäftsmodell und das Risikoprofil der LBS spiegeln sich im

Risikoappetit und in der Risikotragfähigkeitskonzeption wider. Die LBS ist nicht berechtigt, Fremdwährungsgeschäfte abzuschließen.

Anteilseigner der LBS ist zu 100 % der Ostdeutsche Sparkassenverband (OSV). Im Geschäftsjahr hat der OSV Gespräche mit den Eigentümern der LBS Schleswig-Holstein-Hamburg AG – dem Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein und der HASPA Finanzholding – aufgenommen, um eine mögliche Fusion der beiden AGs zu überprüfen.

Die LBS ist Mitglied im Institutssicherungssystem der Deutschen Sparkassenorganisation und erfüllt damit vollumfänglich die europäischen Normen sowie des EinSiG für die Sicherung der Kundeneinlagen bei Kreditinstituten.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Rückblick 2022

#### **Ganz im Zeichen der Zinswende und geprägt durch den Krieg in der Ukraine**

Der Jahresauftakt 2022 war noch einmal vor allem von der Corona-Pandemie geprägt. Die Infektionszahlen erreichten in der dritten Welle unter der Omikron-Variante ihre höchsten Stände. Doch dies war zugleich mit der Hoffnung verbunden, dass danach mit dem Überwinden der Pandemie ein kräftiger Aufschwung mit hohen Wachstumsraten einsetzen würde. Tatsächlich konnte die deutsche Wirtschaft ähnlich wie viele andere Länder von einem Rückenwind durch die wieder eröffneten bzw. mit weniger Einschränkungen belegten Wirtschaftsbereiche profitieren, insbesondere im Dienstleistungssektor. Das stabilisierte die Lage im Angesicht anderer neuer Erschütterungen.

Seit Ende Februar traf der Schock des völkerrechtswidrigen Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine die Weltwirtschaft. Neben all dem menschlichen Leid und der Zerstörung, die dieser Krieg nun schon seit einem Jahr mit sich bringt, ist die

internationale Zusammenarbeit aufs Tiefste erschüttert. Das brachte neuerliche Anspannungen der Lieferketten in weiteren Branchen mit sich. Andere Engpässe konnten dagegen im Laufe des Jahres 2022 zumindest graduell überwunden werden.

Der Handel der westlichen Länder mit Russland ist weitgehend zusammengebrochen. Das verhängte Sanktionsregime war und ist Teil der Antwort des Westens auf den Krieg. Während die wegfallenden Anteile am deutschen Export, die sich auf Russland erstreckten, von ihrem Volumen verschmerzbar waren, erwiesen sich die Energieimporte, insbesondere die Gaslieferungen, als der kritischste Faktor. Die Lieferungen über die Pipelines gingen seit Kriegsausbruch zunächst graduell zurück und versiegten dann im Sommer, auch in Verbindung mit der physischen Zerstörung der Ostseepipelines, ganz.

In Bezug auf die Abhängigkeit von den Pipeline-Gaslieferungen erwies sich Deutschland zusammen mit einigen osteuropäischen Ländern als am verwundbarsten. Die wirtschaftlichen Aussichten dieser Ländergruppe trübten sich folglich am stärksten ein. Die deutsche Wirtschaft wuchs 2022 langsamer als viele andere europäische Länder, etwa als Spanien, Italien und Frankreich. Allerdings waren in diesen Ländern die Einbrüche in der Corona-Pandemie 2020 auch deutlich größer und 2021 noch nicht vollständig aufgeholt.

### **Drohende Gasmangellage erforderte Anpassungen**

Die für den Winter 2022/2023 in Deutschland drohende Gasmangellage erforderte Anpassungen auf vielerlei Ebenen. Die Politik suchte nach neuen Lieferquellen. LNG-Terminals wurden in Deutschland errichtet. Die Laufzeit der Atomkraftwerke wurde verlängert und die Braunkohleverstromung für eine Übergangszeit noch einmal verstärkt. Gas wurde vor allem in seiner Rolle als energetischer Rohstoff ersetzt, auch um seine stoffliche Verwertung in der Industrie zu schützen. Die Unternehmen und die Verbraucher passeten sich mit Substituierungen und Einsparungen an. Hierbei wirkten auch die zeitweise starken Preissignale des verteuerten Gases als Hebel.

Der Preisdruck erreichte im Herbst seinen Höhepunkt. Die gewerblichen Erzeugerpreise stiegen dann zeitweise mit

Zwölfmonatsraten von über 40 %. Und der Preisauftrieb verbreiterte sich schnell. Es waren hauptsächlich, aber nicht nur, die Energie-, Rohstoff- und Lebensmittelpreise, welche die Verteuerung antrieben. Die neue Dynamik stieß auf eine Situation, die schon aus 2021 kommend mit den damaligen Engpässen in den Lieferketten und mit den ersten Post-Corona-Öffnungen in den Preisen Anlauf nahm. Schon 2021 lag die Inflationsrate in vielen Industrieländern über Zielniveau, vor allem in den USA, dort auch befeuert von einer sehr expansiven Wirtschaftspolitik. 2022 beschleunigte und verbreiterte sich die Inflation in fast allen Ländern weiter.

### **Inflationsraten erreichten Höchststände**

Im Euroraum verteuerten sich die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2022 um 8,4 %. In Deutschland waren es nach dem entsprechenden Konzept des „Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI)“ 8,7 %. Im Ausweis des methodisch etwas differierenden Verbraucherpreisindex nach nationaler Definition waren es 7,9 %. Einzelne Monatswerte der Zwölfmonatsraten der verschiedenen Verbraucherpreisindizes lagen im Herbst 2022 sogar über der Zehn-Prozent-Marke. Das sind Raten, die man in dieser Höhe im wiedervereinigten Deutschland noch nie und in Westdeutschland nur kurzzeitig in den frühen 1950er Jahren erlebt hatte.

Diese Preissteigerungen schnitten in die Kaufkraft. Gleichwohl haben sich die nominalen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte ebenfalls stark erhöht. Sie haben sogar fast mit den Preissteigerungen mitgehalten. Die verfügbaren Einkommen erhöhten sich 2022 um beachtliche 7,2 %. Dazu trugen erste spürbar beschleunigte Lohnerhöhungen ebenso bei wie die erhöhten Transfers im Rahmen der Entlastungspakete der Finanzpolitik. Außerdem reduzierte sich die Sparquote der privaten Haushalte deutlich. Sie sank von dem in der Pandemie aufgeblähten Umfang 2022 um vier Prozentpunkte auf jahresdurchschnittlich 11,2 %, was in etwa wieder dem langjährigen Normalniveau entspricht. Die Einkommenserhöhungen und das Abschmelzen der Sparquote genügten, um die privaten Konsumausgaben selbst im preisbereinigten Volumen um 4,6 % stark zu steigern. Dies spiegelt vor allem das Nachholen von Konsummöglichkeiten im Dienstleistungsbereich wider, die in der Pandemie schlicht nicht möglich waren.

### **Jahresdurchschnittliches Wachstum der deutschen Wirtschaft in Höhe von 1,9 %**

Der expansive private Konsum war der Hauptträger des gesamtwirtschaftlichen Wachstums 2022. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt konnte insgesamt um 1,9 % zulegen. Das ist zwar ein deutlich geringeres Wachstum als noch zum Jahresbeginn vorausgesagt worden war. Doch angesichts der neuerlichen Krise mit dem Einschlag des Krieges hat sich die Wirtschaft Deutschlands damit gut behauptet. Eine weitere Stütze des Wachstums waren 2022 die Ausrüstungsinvestitionen, die real um 2,5 % zulegen.

Eine Bürde für das Wachstum waren dagegen die Bauinvestitionen und der Außenhandel. Erstere waren real um 1,6 % rückläufig. Zu diesem Wechsel des Bauzyklus nach mehreren sehr starken Jahren trug eine Vielzahl von Faktoren bei. Teils hemmten Materialknappheiten und Kapazitätsengpässe bei Personal und Bauland. Dann bremste die allgemeine Unsicherheit um die weitere Entwicklung nach dem Kriegsausbruch. Schließlich führten die im Jahresverlauf steigenden Zinsen zu einem Abflauen vor allem bei neu angestoßenen Bauprojekten.

### **Außenhandel von Sondereinflüssen und starken Preiseffekten geprägt**

Im Außenhandel erholte sich der deutsche Export zwar recht gut um real 3,2 %. Doch der Anstieg der Importe war auffällig stark und zehrte rechnerisch den Wachstumsbeitrag auf. Das Importvolumen stieg sogar in preisbereinigter Betrachtung um 6,7 %. Hier zeigt sich das Wiederauffüllen der Warenbestände bei den sich entspannenden Lieferketten. Viele Importe wurden 2022 nachgeholt. Die dynamische Nachfrage nach Konsum- und Ausrüstungsgütern erstreckte sich zum Teil auch auf Importe und zog diese mit nach oben. Schließlich schlugen sich in der Dienstleistungsbilanz im Rahmen der Zahlungsbilanz in erheblichem Maße die wieder angesprungenen Reiseverkehrs Ausgaben der Deutschen als Importe verbucht nieder.

Noch viel stärker fiel die Aufblähung der Importrechnung in nominaler Betrachtung aus. Die Importpreise erhöhten sich getrieben von den darin enthaltenen Energiepreisen 2022

gegenüber dem Vorjahr dramatisch um ca. 28 % (vorläufiger Wert auf Basis der ersten elf Monate des Jahres).

Die Realtauschverhältnisse (Terms of Trade) des deutschen Außenhandels verschlechterten sich 2022 erheblich. Deutschland erhielt gemessen an den Preisrelationen pro exportierter Wareneinheit deutlich weniger Importe wegen deren Verteuerung. Die in der Summe doppelt erhöhte Importrechnung – aufgrund sowohl der mengenmäßigen Ausweitung als auch aufgrund der preislichen Verteuerung – reduzierte zudem den Leistungsbilanzüberschuss Deutschlands erheblich. Der nominale Leistungsbilanzüberschuss Deutschlands, der 2021 noch sehr hohe 265 Mrd. € oder 7,4 % des BIP betragen hatte, dürfte 2022 in etwa bei der Hälfte dessen herauskommen. In den ersten elf Monaten des Jahres 2022, für welche die Außenhandelsdaten schon vorliegen, lag der Überschuss bei 128 Mrd. € gegenüber 250 Mrd. € in den entsprechenden elf Monaten des Vorjahres. Der erlittene „Terms-of-Trade Schock“ ist eines der strukturellen Markenzeichen der Entwicklungen des abgelaufenen Jahres.

### **Abflachende BIP-Entwicklung im Jahresverlauf, Produktionseinschränkungen in energieintensiver Industrie**

Das zeitliche Profil des Wachstums im Jahresverlauf zeichnete sich vor allem durch einen starken Auftakt im ersten Quartal aus. Aber auch das zweite und dritte Quartal blieben in ihrer saisonbereinigten Verlaufsrate gegenüber dem jeweiligen Vorquartal positiv, was nach dem Schock des Kriegsausbruchs als eine positive Entwicklung gewertet wurde. Für das vierte Quartal liegt noch keine endgültige amtliche Zahl vor. Das Statistische Bundesamt hat aber im Rahmen seiner frühen Schnellschätzung vom 13. Januar 2023 für das Gesamtjahresergebnis der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung 2022 durchblicken lassen, dass es von einer Stagnation, also einer Verlaufsrate von Null für das vierte Quartal ausgegangen ist.

Während die Gesamtwirtschaft 2022 getragen vor allem vom Dienstleistungssektor um eine Kontraktion herumkam, war die Industrieproduktion für sich betrachtet rückläufig. Innerhalb der Industrie zeigt sich ein deutliches Auseinanderlaufen von



energieintensiven und anderen Branchen. Die Schrumpfungen sind fast ausschließlich bei den energieintensiven Sektoren wie z. B. der Chemie konzentriert. Diese Anpassung war aber auch Ausdruck der Reaktion auf die Preissignale, oft ein bewusstes Sparen, und war mit für die Vermeidung der Gasmangellage verantwortlich. Die anderen Teile der Industrie konnten dagegen recht konstant weiter produzieren.

### Robuster Arbeitsmarkt

Sehr robust blieb 2022 auch der deutsche Arbeitsmarkt. Die Wirtschaftsleistung wurde von jahresdurchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das entsprach einem Anstieg um 1,3 %. Damit wurde ein neuer Höchststand erreicht, der bisherige Rekord von 2019 überboten. Noch nie haben in Deutschland so viele Menschen gearbeitet. Zusätzlich erhöhte sich die Zahl der Arbeitsstunden pro Kopf gegenüber 2021 um 0,3 %, obwohl die Krankenstände noch erhöht blieben, weil in der Spätphase der Pandemie in weniger Betrieben von dem Instrument der Kurzarbeit Gebrauch gemacht wurde. Die Quote der registrierten Arbeitslosen nach der Abgrenzung der Bundesagentur für Arbeit sank 2022 weiter auf 5,3 %, obwohl es mit der Fluchtwelle aus der Ukraine eine starke Erhöhung der Personenzahl gab, die auf den deutschen Arbeitsmarkt drängte. Vielmehr bestand weiter ein Arbeitskräftemangel, der sich inzwischen nicht mehr nur auf Fachkräfte beschränkt, sondern auf weitere Teile des Arbeitsmarktes erstreckt.

Aus den beschriebenen Entwicklungen beim BIP und am Arbeitsmarkt ergibt sich, dass die Arbeitsproduktivität in Deutschland 2022 nur schwach stieg (um 0,3 % pro Arbeitsstunde bzw. 0,6 % pro Erwerbstätigem). Die Lohnabschlüsse waren deutlich höher. Das ist eine gute Nachricht für den Erhalt der Kaufkraft und spiegelt die Knappheitsverhältnisse am Arbeitsmarkt sachgerecht wider. Trotzdem entsteht dadurch weiterer Kostendruck für die Unternehmen, und es wächst die Gefahr von Zweitrundeneffekten für eine weitere Ankurbelung der Inflation. Die bisher gesehenen Lohnabschlüsse gehen mit dem Thema aber insgesamt moderat und verantwortungsvoll um und berücksichtigen den aufgrund des Terms-of-Trade-Schocks begrenzten Verteilungsspielraum im Inland.

### Finanz- und Geldpolitik mit stark veränderten Aufgaben

Die Wirtschaftspolitik musste sich an die neuen Herausforderungen anpassen und umstellen. Im Staatsverbrauch waren 2022 weniger Ausgaben für Impfstoffbeschaffung, Test-Sets und Masken zu verzeichnen als in den beiden Jahren davor. Dafür fielen zusätzliche Ausgaben für den Umgang mit dem Krieg und der Energiekrise an. Die Staatsausgaben stiegen 2022 um 3,9 %. Der Staatskonsum als Verwendungskomponente des BIP erhöhte sich in realer Rechnung um 1,1 % und stützte das Wachstum somit nur unterproportional und nicht mehr so stark wie noch in den vorangegangenen Pandemie Jahren 2020 und 2021. Das Finanzierungsdefizit konnte ein Stück reduziert werden. Es lag für den Gesamtstaat (Bund, Länder, Kommunen und Sozialversicherungen) 2022 bei knapp 102 Mrd. € oder 2,6 % des BIP. In den beiden vorangegangenen Jahren waren es noch 4,3 bzw. 3,7 % des BIP. Die Staatsquote (Relation der Staatsausgaben zum BIP) reduzierte sich leicht und unterschritt mit 49,7 % erstmals seit 2019 wieder die 50-Prozent-Marke.

Den Notenbanken gab die hohe Inflation Anlass für eine abrupte geldpolitische Wende. Diese war dringend geboten. Denn der Inflationsfunke des Energiepreisanstiegs verfiel auch deshalb so gut und erzeugte so schnell eine breite Preisdynamik, weil mit Niedrig- und Negativzinsen und „Quantitative Easing“ (Wertpapierankaufprogrammen) über viele Jahre hinweg so reichliche Liquidität erzeugt worden war.

Praktisch alle Notenbanken strafften nun ihre Geldpolitik. Während die Federal Reserve eine geldpolitische Normalisierung bereits 2021 eingeleitet hatte, folgte die Europäische Zentralbank (EZB) im Wesentlichen erst 2022. Das Ende der Nettoankäufe, das im Dezember 2021 angekündigt worden war, wurde im März 2022 vollzogen. Auslaufende Bestände der Wertpapierankaufprogramme wurden 2022 aber weiterhin noch komplett mit Nachkäufen ersetzt. Im Juli erfolgte dann die erste Leitzinsanhebung im Euroraum seit 2011. Sie beendete die seit 2014 herrschende Negativzinssituation am Geldmarkt. In weiteren Anhebungsschritten, teils um große Einzelschritte von jeweils 75 Basispunkten, erhöhte die EZB das Leitzinsniveau bis zum Jahresende 2022 um insgesamt 2,5 Prozentpunkte. Der Zinssatz für die Einlagefazilität der EZB bleibt dabei wegen der

auf absehbare Zeit erhaltenen Überschussliquiditätssituation der für die Geldmärkte entscheidende Leitzins. Der Satz der Einlagefazilität erreichte zum Jahresende 2,0 %.

Parallel dazu erhöhten sich auch die Verzinsungen am Kapitalmarkt. Dabei zeitweise auseinanderlaufende Spreads von Anleihen verschiedener europäischer Länder will die EZB im Bedarfsfalle mit einem 2022 neu eingeführten Instrument (Transmission Protection Instrument, TPI) einfangen. Konkrete Interventionen mit diesem Instrument mussten bisher glücklicherweise aber nicht getätigt werden. Die Umlaufrendite von deutschen Bundesanleihen erhöhte sich bei zehnjährigen Laufzeiten weitgehend im Einklang mit den Leitzinsen von -0,24 % zum Jahresende 2021 auf 2,53 % zum Jahresschluss 2022.

Die Aktienkursentwicklung folgte der Kurve der anderen Stimmungsindikatoren in der Wirtschaft, wie etwa dem Geschäftsklima, das ebenfalls im Herbst seinen Tiefpunkt durchschritten hatte, sich dann aber erholte. Nach dem Kriegsausbruch gab es größere Einbrüche an den meisten Aktienmärkten, die sich bis Anfang Oktober 2022 fortsetzten. Seither gab es eine Kurserholung, maßgeblich auch am deutschen Markt, als die Hoffnung aufkam, dass Deutschland ohne eine Gasmangellage durch den Winter kommen würde. Der Aufholprozess schloss jedoch im verbleibenden Zeitraum bis zum Jahresende nicht die zuvor gerissene Lücke. Unter dem Strich verloren die Aktienkurse gemessen am DAX im Jahresverlauf 2022 12,3 %.

## Übersicht über gesamtwirtschaftliche Daten für Deutschland in den Jahren 2022 und 2023

	<b>IST-Werte für 2022<sup>1</sup></b>	<b>Prognose für 2023<sup>7</sup></b>
Bruttoinlandsprodukt <sup>2</sup>	+ 1,9	- 0,8
Private Konsumausgaben	+ 4,6	- 1,3
Konsumausgaben des Staates	+ 1,1	+ 1,0
Bauinvestitionen	- 1,6	- 3,0
Ausrüstungsinvestitionen	+ 2,5	+ 0,5
Exporte	+ 3,2	+ 2,3
Importe	+ 6,7	+ 3,7
Erwerbstätige <sup>3</sup>	45.600	45.530
Arbeitslosenquote <sup>4</sup>	5,3	5,5
Verbraucherpreise (HVPI) <sup>5</sup>	+ 8,7	+ 8,0
Kernrate (ohne Energie und Nahrungsmittel, Tabak und Alkohol) <sup>5</sup>	+ 3,9	+ 4,8
Sparquote <sup>6</sup>	11,2	9,8

<sup>1</sup> Schnellschätzung des Statistischen Bundesamtes vom 13. Januar 2023. Endgültige amtliche Werte können sich noch mehrfach in Revisionsrunden ändern.

<sup>2</sup> BIP und Untergliederungen: nicht-kalenderbereinigte, reale Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent.

<sup>3</sup> Jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort im Inland in Tausend.

<sup>4</sup> Arbeitslosenquote in der Definition der Bundesagentur für Arbeit in Prozent.

<sup>5</sup> Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent, hier in der europäischen harmonisierten Abgrenzung des „HVPI“. Nach der nationalen Definition des Verbraucherpreisindex lag die Rate 2022 bei + 7,9 %.

<sup>6</sup> Sparquote der privaten Haushalte, Anteil am verfügbaren Einkommen in Prozent.

<sup>7</sup> Gemeinsame Prognose von neun Chefvolkswirten aus Instituten der Sparkassen-Finanzgruppe vom 18. Januar 2023. Weitere Materialien dazu sind auf der DSGV-Homepage eingestellt.

## 2.2 Perspektiven 2023

### **Situation nicht so angespannt wie noch im vergangenen Herbst befürchtet**

Zum Jahreswechsel 2022/2023 haben sich viele Belastungsfaktoren entspannt. Auch die bisher milde Witterung in diesem Winter hat dazu geführt, dass die befürchtete Gasmangellage nicht eingetreten ist und diesen Winter wohl auch nicht mehr eintreten wird. Die Rohstoffpreise haben sich ein gutes Stück von Ihren Höchstständen zurückgebildet. Auch der private Konsum und erst recht der Arbeitsmarkt entwickeln sich robuster als gedacht. Bis zum Jahreswechsel war keine Schrumpfung der gesamtwirtschaftlichen Produktion zu beobachten.

Es spricht deshalb viel dafür, dass die befürchtete Rezession deutlich milder verläuft, als noch im Sommer und Herbst 2022 gedacht. Vielleicht bleibt sie sogar komplett aus. Erste Prognosen, die Anfang 2023 veröffentlicht wurden, zeigen bereits positive Veränderungsdaten für das deutsche BIP im Jahr 2023. Die Risiken bleiben jedoch groß. Andere Prognosen gehen deshalb vorsichtshalber weiter von einem Rezessionsszenario aus. Ein Beispiel dieser vorsichtigeren Prognosen ist in der Tabelle auf Seite 8 herausgegriffen und wird hier im Folgenden erläutert.

Es handelt sich um die am 18. Januar 2023 veröffentlichte „Gemeinsame Prognose“ der Chefvolkswirte der Sparkassen-Finanzgruppe. Weitere Materialien dazu finden Sie unter dem Stichwort der zugehörigen Pressekonferenz auf der DSGVO-Homepage.

Die Chefvolkswirte veranschlagen im Mittel für 2023 eine Schrumpfung des realen deutschen BIP um 0,8 %. Dies ist auf einen rückläufigen, wenngleich für die schwierige Situation immer noch vergleichsweise robusten privaten Konsum zurückzuführen. Daneben tragen die weiter rückläufigen Bauinvestitionen zur gesamtwirtschaftlichen Kontraktion bei. Die Bauindustrie steckt bereits seit 2022 in einer Branchen-Rezession und bleibt dies voraussichtlich auch 2023. Schließlich begrenzt das schwach bleibende weltwirtschaftliche Umfeld die Chancen im Außenhandel. Der Handelssaldo dürfte einen weiter abnehmenden Beitrag zum deutschen BIP beisteuern.

Gleichwohl unterstellt auch diese vorsichtige Prognose bereits eine im Jahresverlauf einsetzende Erholung. Eine etwaige, milde Rezession in der ersten Jahreshälfte dürfte in der zweiten Jahreshälfte überwunden werden. Für das (in der Tabelle auf der vorangegangenen Seite nicht mit abgebildete) Folgejahr 2024 gehen die Chefvolkswirte sowohl im Euroraum als auch in Deutschland von einem Wachstum mindestens in Höhe des Potenzialwachstums aus. Das gilt natürlich nur unter der Annahme, dass neue geopolitische Risiken wie eine weitere Eskalation des Ukraine-Krieges oder vielschichtige (politische, wirtschaftliche, pandemische oder gar militärische) Turbulenzen aus China ausbleiben.

### **Arbeitsmarkt zeigt Fachkräftemangel statt rezessionsbedingter Arbeitslosigkeit**

Wegen der wahrscheinlichen zeitlichen Begrenztheit einer etwaigen Rezession ist davon auszugehen, dass die Unternehmen ihre Belegschaften weitgehend halten werden. Auch wegen der demographischen Perspektive einer anhaltenden strukturellen Arbeitskräfteknappheit, die inzwischen weit über den Sektor der Fachkräfte hinausgeht, ist inzwischen ein gewisses Hortungsverhalten von Seiten der Unternehmen zu beobachten. Selbst im Falle einer Rezession im Jahr 2023 würde die Zahl der Erwerbstätigen wohl annähernd konstant bleiben und sich die Arbeitslosenquote kaum erhöhen. Mittelfristig bleibt der Arbeitskräftemangel der entscheidende strukturelle Engpassfaktor, der die Wachstumsmöglichkeiten der deutschen Volkswirtschaft angebotsseitig begrenzt.

Neben dieser Robustheit des Arbeitsmarktes bilden auch die Ersparnisse der deutschen Konsumenten einen weiteren Puffer gegen tiefe Abschwünge. Die Überersparnisse der Coronapandemie aufgrund der zweitweise geschlossenen Konsummöglichkeiten dürften zwar in ihrer realen Kaufkraft durch den Inflationsschock des Jahres 2022 bereits weitgehend aufgebraucht sein. Dennoch bieten die Ersparnisse vielen Verbrauchern noch immer eine Reserve, um die höheren Preise eine Zeitlang zu stemmen. Die meisten Prognosen gehen von einem nochmaligen Rückgang der Sparquote der privaten Haushalte 2023 und dann von einem Einpendeln auf dem vor-pandemischen Normalniveau aus.

### Inflationsdruck lässt nur teilweise nach

Der Haupt-Belastungs- und Risikofaktor für die wirtschaftliche Entwicklung bleibt 2023 die hohe Inflation. Es hat zuletzt zwar eine gewisse Beruhigung bei den Rohstoff- und Energiepreisen gegeben. Die Erzeugerpreise, Importpreise und Großhandelspreise steigen nicht mehr mit den exorbitanten Raten des letzten Sommers. Zudem werden die Basiseffekte aus den höheren Vorjahres-Vergleichswerten in den kommenden Monaten die laufenden Jahresraten weiter dämpfen.

Andererseits sind noch nicht alle Preissteigerungen aus dem Vorjahr vollständig überwältigt und beim Konsumenten angekommen. Zweitrundeneffekte sind auf dem Weg. Wie schnell sich die einmal ausgebrochene Inflationsdynamik wird brechen lassen, ist noch offen. Die Prognose der Chefvolkswirte der Sparkassen-Finanzgruppe geht 2023 noch einmal von einem jahresdurchschnittlichen Anstieg der Verbraucherpreise von 7 % im Euroraum und sogar 8 % in Deutschland aus. In den „Headline“-Inflationsraten, also denjenigen für den gesamten Warenkorb, wird die Dynamik im Laufe des Jahres sehr wahrscheinlich nachlassen. Dafür bleibt die Inflation gemessen an den „Kernraten“ – unter Ausklammerung der Energie- und Lebensmittelpreise – hartnäckiger. Der Inflationsprozess gewinnt weiter an Breite. 2024 dürften die Kernraten und die Gesamtraten dann auf ähnlichen Niveaus liegen und beide weiterhin deutlich über der Zielmarke der Europäischen Zentralbank.

Der Realzins wäre dann ein weiteres Jahr deutlich negativ. Eine Einnistung der Inflation auf erhöhtem Niveau und eine Entankerung der Inflationserwartungen droht. Wenn sich dieser Inflationsausblick so bewahrheitet, dann wird die EZB ihren geldpolitischen Straffungskurs weiter fortsetzen müssen. Wir rechnen im Jahresverlauf 2023 mit weiteren Leitzinsanhebungen. Die in den meisten Teilen des Euroraums robuster, als noch im vergangenen Herbst befürchtet, geliebene Wirtschaftslage erlaubt es der EZB, diese Restriktion auch mit weniger konjunkturellen Nebenwirkungen weiterzuverfolgen.

Die EZB hat bereits angekündigt, ihre Bilanzsumme ab März 2023 herunterzufahren und nicht mehr alle fälligen Papiere in ihren mit den Ankaufprogrammen aufgebauten Portfolios

zu ersetzen. Das anfängliche Abschmelztempo von 15 Mrd. € pro Monat ist aber vom Umfang her eher kosmetischer Natur. Die EZB will damit zunächst austesten, wie die Kapitalmärkte diesen geldpolitischen Ausstieg verkraften. Für eine spürbarere Bilanzreduktion wird sie das Tempo später beschleunigen müssen. Aber selbst dann und auch nach weiteren Tilgungen und Fälligkeiten bei den Langfristendern besteht bis auf weiteres eine Überschussliquiditätssituation im Euroraum. Der Zinssatz der Einlagefazilität der EZB bleibt deshalb die maßgebliche Vorgabe für das Geldmarktgeschehen.

### 2.3 Geschäftsverlauf

Die LBS steuert ihre Geschäftstätigkeit insbesondere mittels der folgenden vier bedeutsamsten, finanziellen Leistungsindikatoren:

- Marktanteil Bausparsumme bezogen auf das Netto-neugeschäft,
- Kernkapitalquote nach CRR,
- Betriebsergebnis nach Risiko und Bewertung vor Steuern,
- Cost-Income-Ratio<sup>1</sup>.

Der Marktanteil der LBS im Nettoneugeschäft per 31.12.2022 konnte verbessert werden und liegt somit innerhalb der Zielstellung. Der Neugeschäftsplan für 2022 für die beantragte Bausparsumme wurde im Geschäftsjahr 2022 um 16,3 % überschritten. Ursächlich hierfür war die hohe Nachfrage infolge des gestiegenen Zinsniveaus, das den Kernnutzen des Bausparens deutlich erkennen ließ. Davon betroffen war ebenfalls die Kreditnachfrage im außerkollektiven Bereich. Die Auszahlung von außerkollektiven Darlehen war mit 317 Mio. € um 2,5 % unter Plan für 2022, lag aber um 23 Mio. € über dem Vorjahresvergleichswert. Die Auszahlung von Bauspardarlehen lag weiterhin auf einem niedrigen Niveau, übertraf aber mit 111 Mio. € deutlich den Planwert für 2022 von 84 Mio. €.

Die Cost-Income-Ratio lag mit 81,5 % deutlich unterhalb der Planung für 2022 von 86,7 %. Wesentlicher Treiber sind ein durch die gezielten Maßnahmen erreichtes besseres Zinsergebnis

<sup>1</sup> Cost-Income-Ratio setzt den Verwaltungsaufwand (inkl. Abschreibung) den Bruttoerträgen (Zins- und Provisionsüberschuss und die sonst. ordentlichen Erträge bzw. Aufwendungen) ins Verhältnis.

sowie die leicht geringeren Verwaltungsaufwendungen gegenüber der Planung.

Das Betriebsergebnis nach Risiko und Bewertung liegt mit 9,8 Mio. € um 4,6 Mio. € (88,5 %) über Plan. Wesentliche positive Treiber sind die bereits genannten Effekte aus Zinsergebnis sowie Verwaltungsaufwendungen.

Die Kapitalausstattung war geringer als in der Planung prognostiziert, die Gesamtkapitalquote nach CRR betrug zum 31.12.2022 13,96 % gegenüber 14,26 % in der Kapitalplanung für 2022.

### **Abgeschlossenes Bausparneugeschäft**

Das abgeschlossene Brutto-Bausparneugeschäft des Berichtsjahres 2022 befindet sich mit 3,14 Mrd. € um 31,6 % über dem Vorjahreswert von 2,39 Mrd. €. Die im Jahresverlauf sehr starke Zinswende hat hier den Vertrieb deutlich gestärkt. Die Attraktivität der aktuellen Tarife ist gegeben.

### **Eingelöstes Neugeschäft**

2022 wurden 47.910 Verträge (Vorjahr: 51.834) mit einer Bausparsumme von 2,50 Mrd. € (Vorjahr: 2,19 Mrd. €) eingelöst. Das entspricht einem Rückgang in der Stückzahl um 7,6 % und einer Steigerung in der Bausparsumme um 10,3 %.

### **Vertragsbestand**

Am Ende des Geschäftsjahres 2022 verwaltete die LBS 777.791 (Vorjahr: 827.360) eingelöste Bausparverträge mit einer Bausparsumme von 23,56 Mrd. € (Vorjahr: 23,22 Mrd. €). Aufgrund des Abbaus von Beständen mit Alttarifen lag der Vertragsbestand nach der Anzahl der Verträge um 6,0 % unter und nach der Bausparsumme um 1,5 % über dem Vorjahresstand.

Die durchschnittliche Bausparsumme im Bestand betrug 30.295 € (Vorjahr: 28.068 €). 44.566 Verträge (Vorjahr: 45.633 Verträge) mit einer Bausparsumme von 1,18 Mrd. € (Vorjahr: 1,12 Mrd. €) waren zum Bilanzstichtag zugeteilt.

### **Geldeingang**

Die Sparleistungen einschließlich der gutgeschriebenen Wohnungsbauprämien erhöhten sich um 12,3 % auf ein Volumen

von 949,0 Mio. € (Vorjahr: 844,5 Mio. €). Den Bausparern wurden Wohnungsbauprämien in Höhe von 8,9 Mio. € gutgeschrieben (Vorjahr: 13,4 Mio. €). Die Tilgungsbeträge beliefen sich auf 89,7 Mio. € (Vorjahr: 101 Mio. €).

### **Zuteilungsmasse**

Der Zuteilungsmasse konnten 981 Mio. € (Vorjahr: 1.000 Mio. €) zugeführt werden. Entnommen wurden ihr 1.033 Mio. € (Vorjahr: 1.131 Mio. €). Dadurch verringerte sich der Überschuss aller bisherigen Zuführungen über die Entnahmen auf 5.072 Mio. € (Vorjahr: 5.124 Mio. €).

### **Zuteilung**

Im Berichtszeitraum wurden 73.788 Verträge (Vorjahr: 72.665 Verträge) mit einer Bausparsumme von 1.531 Mio. € (Vorjahr: 1.464 Mio. €) zugeteilt. Für 38.384 Verträge (Vorjahr: 37.705 Verträge) mit einer Bausparsumme von 725 Mio. € (Vorjahr: 710 Mio. €) stellten die Bausparer die Annahme der Zuteilung vorläufig zurück. Darlehensverzichte für zugeteilte Verträge wurden in 28.593 Fällen (Vorjahr: 28.588 Fälle) mit einer Bausparsumme von 557 Mio. € (Vorjahr: 560 Mio. €) ausgesprochen.

### **Kreditgeschäft**

Die LBS zahlte neue Baukredite in Höhe von insgesamt 428 Mio. € aus, nach 389 Mio. € im Vorjahr. Das gesamte Volumen an Baukrediten (einschließlich unwiderruflicher Kreditzusagen) erhöhte sich um 7,7 % auf 2.426 Mio. € (Vorjahr: 2.252 Mio. €). Der Bestand des außerkollektiven Kreditgeschäfts erhöhte sich um 9,2 % auf 1.962 Mio. € (Vorjahr: 1.796 Mio. €). Die Bauspardarlehen wiesen einen Bestand in Höhe von 335 Mio. € (Vorjahr: 314 Mio. €) aus.

Die von den Sparkassen abgeschlossenen Finanzierungen, die durch die Abtretung von Bausparverträgen unterlegt sind, belaufen sich auf eine Bausparsumme von 5,1 Mrd. € (Vorjahr: 4,7 Mrd. €).

### **Strategische Beteiligungen**

Die LBS ist an der LBS Immobilien GmbH Potsdam (LBSI) mit 66,66 % beteiligt. Die LBSI ist als Immobilienmakler im Verbandsgebiet des OSV und in Berlin tätig. Im Geschäftsjahr 2022 wurden 3.644 (Vorjahr 4.145) Kaufobjekte mit einem

Gesamtwert von 798 Mio. € (Vorjahr 810 Mio. €) und einem Courtagevolumen von 44,6 Mio. € vermittelt. Der leichte Rückgang ist geprägt durch die Zinswende und wird die vermittelten Objekte strukturell weiter verändern.

### Passivgeschäft

Die Bauspareinlagen verringerten sich durch die im Geschäftsjahr umgestellten Bestandsmaßnahmen um 0,5 % auf 5.392 Mio. € (Vorjahr: 5.420 Mio. €). Die anderen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich um 428,6 % auf 170,2 Mio. € (Vorjahr: 32,2 Mio. €). Diese strukturelle Veränderung ist ein notwendiger Teil der neuen Risikosteuerung für LCR und NSFR nach den Anforderungen der BaFin (MaRisk).

### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 2,1 % auf 5.952 Mio. € (Vorjahr: 5.832 Mio. €).

## 2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 2.4.1 Ertragslage

Im Betrachtungszeitraum 2022 konnte die Ertragslage gegenüber dem Vorjahr annähernd stabil gehalten werden, da der Rückgang im Provisionsergebnis (-1,8 Mio. €) durch eine Steigerung des Zinsergebnisses inklusive laufende Erträge aus Wertpapierspezialfonds (+ 0,9 Mio. €) teilweise kompensiert wurde. Dadurch bestand die Möglichkeit, in 2022 zusätzliche Reserven nach § 340f HGB zu dotieren.

In 2022 wurde nach überplanmäßiger Dotierung der Risikovorsorge ein weiterhin sehr positiver Jahresüberschuss wie in den Vorjahren von 5 Mio. € ausgewiesen.

### Betriebsergebnis

2022 wurde ein Betriebsergebnis vor Bewertung von 13,6 Mio. € erzielt (Vorjahr 15,4 Mio. €). Dieses lag mit 3,7 Mio. € über dem Planwert, geprägt vom überplanmäßigen Zinsergebnis.

### Zinsergebnis

Das Zinsergebnis ohne laufende Erträge aus Spezialfonds verringerte sich deutlich langsamer als geplant gegenüber dem Vorjahr um 2,9 Mio. € auf 55,8 Mio. €. Während die Zinserträge

für Baudarlehen mit 54,2 Mio. € stabil auf Vorjahresniveau gehalten werden konnten, gingen die Erträge aus sonstigen Kredit- und Geldmarktgeschäften und festverzinslichen Wertpapieren auf Grund der langfristigen Portfoliostruktur planmäßig um 10,8 Mio. € zurück.

Die Zinsaufwendungen für die Bauspareinlagen verringerten sich überplanmäßig um 8,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr, während die anderen Zinsaufwendungen geringfügig auf 1,4 Mio. € anstiegen.

Die Erträge aus der Ausschüttung der Wertpapierspezialfonds fallen im Vergleich zum Vorjahr um 4 Mio. € höher aus und belaufen sich entsprechend der Planung auf 14,0 Mio. €. In den Wertpapierspezialfonds waren zum Jahresende weiterhin Reserven vorhanden. Die strategische Risikosteuerung wurde somit durch die Fonds erreicht.

### Provisionsergebnis

Das Provisionsergebnis veränderte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Mio. € auf -2,2 Mio. €. Das Provisionsergebnis aus Vertragsabschluss und Vermittlung ist um 2,2 Mio. € auf -3,6 Mio. € angestiegen. Die erfolgreiche Steigerung des Bruttoneugeschäftes führte zu überplanmäßigen höheren Zahlungen für Bonifikationen und somit zu der Abweichung gegenüber der Planung von -0,4 Mio. €. Das Ergebnis der anderen Provisionserträge und -aufwendungen erhöhte sich um 0,4 Mio. € auf 1,4 Mio. €.

### Ordentliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 22,3 % auf 7,2 Mio. € erhöht. Der Anstieg ist in erster Linie durch die Entnahme aus dem Fonds zur baupar-technischen Absicherung in Höhe von 2,6 Mio. € geprägt. Darüber hinaus entfallen bei den sonstigen betrieblichen Erträgen 2,0 Mio. € auf Erstattungen von Umlagen für Strom, Wasser und Gebäudedienstleistungen. Die Energiepreissteigerungen sind hier entsprechend bereits an die Nutzer weitergegeben worden.

Zusätzlich wurden diverse Rückstellungen aus Vorjahren in Höhe von 1,0 Mio. € aufgelöst.

### Ordentliche Aufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 3,1 Mio. € auf 56,5 Mio. €. Während die darin enthaltenen Personalaufwendungen gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 1,3 Mio. € zu verzeichnen hatten, stiegen die anderen Verwaltungsaufwendungen um 1,8 Mio. € an.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände erhöhten sich um 0,5 Mio. € primär durch den nötigen Umbau der IT-Hardware und -Software. Insgesamt lagen die Verwaltungskosten um 4,6 Mio. € unter dem geplanten Wert für 2022.

Primärer Faktor für die reduzierten Kosten sind die Verzögerungen bei der Umsetzung von verschiedenen Aufträgen durch fehlende Verfügbarkeiten von Dienstleistern und Investitionsgütern. Die Cost-Income-Ratio lag für 2022 bei 81,5 % (Vorjahr: 78,40 %) und deutlich unter dem Planwert von 86,74 %.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten 1,1 Mio. € Rückstellungen für drohende Verluste für Rückzahlungen Kontogebühr bzw. Jahresentgelt. Aufwendungen für die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen sowie Aufstockung bei Altersteilzeitvereinbarungen betragen insgesamt 0,6 Mio. €.

### Bewertungsergebnis

Für 2022 wird ein Bewertungsergebnis in Höhe von 3,8 Mio. € (Vorjahr: 8,9 Mio. €) ausgewiesen. Die Ausfallquote im Kundenkreditgeschäft lag bei 0,08 % des Gesamtkreditbestandes. Im Bewertungsergebnis sind neben 0,8 Mio. € Pauschalwertberichtigungen auf Namenspapiere und Schuldverschreibungen nach BFA 7 auch 0,6 Mio. € Zuführung zu den Reserven nach §340f HGB enthalten.

#### 2.4.2 Finanzlage

Das bilanzielle Eigenkapital der LBS betrug zum 31.12.2022 186 Mio. € (Vorjahr: 181 Mio. €). Die Erhöhung resultiert aus der kontinuierlichen Thesaurierung des Jahresüberschusses des Vorjahrs.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden stellen fast ausschließlich Bauspareinlagen dar. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kunden von 5.333 Mio. € auf 5.311 Mio. € verringert. Der Rückgang resultiert aus fortlaufenden Kollektivsteuerungsmaßnahmen der LBS wie in den Vorjahren.

Die nachrangigen Verbindlichkeiten betragen unverändert 30 Mio. €.

Die Bauspareinlagen stellen die wichtigste Finanzierungsquelle zur Vergabe von Bauspardarlehen sowie Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten und sonstigen Darlehen dar. Die verbleibende Trägheitsreserve wird in Kapitalmarktanlagen gemäß Bausparkassengesetz angelegt.

Die bei der Europäischen Zentralbank eingeräumten Kreditlinien für Offenmarktgeschäfte und Übernachtkredite belaufen sich auf 30 Mio. €. Davon wurden per Jahresende keine Kreditlinien in Anspruch genommen. Sparkassen und Landesbanken stehen der LBS für Refinanzierungsgeschäfte zur Verfügung. Zur Erfüllung der Mindestreservenvorschriften wurden entsprechende Guthaben unterhalten.

Geschäftsmodellbedingt besteht bei der LBS nur ein planmäßig geringer und zeitlich begrenzter Refinanzierungsbedarf am Kapitalmarkt, der aus der Ungleichverteilung von Liquiditätsströmen im Jahresverlauf resultiert.

Die Zahlungsfähigkeit der LBS war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Ein Liquiditätsengpass hat sich im Berichtszeitraum nicht ergeben. Zum Abschlussstichtag betragen die Verpflichtungen aus noch nicht ausgezahlten bereitgestellten Baudarlehen 129,8 Mio. € (Vorjahr: 139,8 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang um 10 Mio. €.

#### 2.4.3 Vermögenslage

Auf der Aktivseite stellen Forderungen an Kreditinstitute mit 34,6 % (Vorjahr: 37,3 %), die Wertpapiere mit 23,4 % (Vorjahr: 23,8 %) und die Baudarlehen mit 38,6 % (Vorjahr: 36,2 %) sowie



auf der Passivseite die Bauspareinlagen mit 90,6 % (Vorjahr: 92,9 %) die wesentlichen Bilanzpositionen dar.

Mit den gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen ist den Risiken ausreichend Rechnung getragen worden. Wesentliche Auswirkungen auf die Vermögenslage haben sich nicht ergeben.

Die zum Umlaufvermögen zählenden Forderungen sind zu Nennwerten einschließlich anteiliger Zinsen angesetzt. Die Verbindlichkeiten sowie die sonstigen Passiva sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Die Wertpapiere inklusive der Spezialfonds werden vollständig im Anlagevermögen gehalten.

Die LBS verfügt über Vorsorgereserven nach § 340f HGB. Weiterhin bestehen Rücklagen nach § 340g HGB in Höhe von 94,8 Mio. €, welche sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert haben. Zusätzliche 15 Mio. € (Vorjahr: 17,6 Mio. €) werden weiterhin, entgegen der Planung in höherem Umfang, im Fonds zur baupartechnischen Absicherung ausgewiesen.

Zum 31.12.2022 betrug die Gesamtkapitalquote gemäß CRR, d. h. das Verhältnis von Eigenkapital zu den gewichteten Risikoaktiva, 16,34 % (Vorjahr 16,36 %), die unter dem Planwert für 2022 von 16,51 % liegt. Aufgrund des aktuell gültigen SREP-Bescheids ergibt sich für die LBS ein Kapitalzuschlag von 2,5 %. Zudem ergibt sich für die LBS eine institutsspezifische aufsichtsrechtliche Eigenmittelzielkennziffer von 3,3 % und ein antizyklischer Kapitalpuffer von 0,56%. In der Folge ergibt sich für die LBS per 31.12.2022 eine Gesamtkapitalanforderung inkl. SREP, Kapitalpuffer, und Eigenmittelzielkennziffer von 14,36 % (Vorjahr 11,55 %), die über dem ursprünglichen Planwert von 11,55 % liegt. Das Verhältnis von bilanziellem Eigenkapital zur Bilanzsumme beträgt unverändert zum Vorjahr 3,1 %.

Die Kapitalrendite als Quotient aus Jahresüberschuss und Bilanzsumme beträgt 0,08 % (Vorjahr: 0,09 %).

### 2.5 Zusammenfassende Beurteilung der Lage

Die Zinsentwicklung im Jahr 2022 steigerte den Kernnutzen des Bausparens. Der Bausparvertrag als Absicherung gegen

steigende Zinsen wurde sowohl im Vertrieb, in der Öffentlichkeit und auch beim Endkunden deutlich positiver als in der vorhergehenden Niedrigzinsphase wahrgenommen. Das Finanzierungsgeschäft profitierte ebenfalls, das anhaltend hohe Immobilienpreisniveau verbunden mit hoher Inflation erschwert zunehmend langfristige Finanzierungen durch die resultierenden knappen Kapitaldienstfähigkeiten der Kunden.

Signifikante Auswirkungen der anhaltenden Corona-Pandemie waren in den Portfolien nicht festzustellen. Die LBS hat die Corona-Pandemie genutzt, die Attraktivität als Arbeitgeber zu stärken, indem dauerhaft Möglichkeiten für mobiles Arbeiten und ein Umbau der Arbeitsplätze geschaffen wurden.

Die Geschäftsentwicklung des Jahres 2022 ist insgesamt als positiv und über der Planung zu beurteilen.

Das Bausparneugeschäftsvolumen hat im Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen deutlichen Zuwachs zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr liegt die vermittelte Bausparsumme der LBS 2022 um 31,6 % über dem Vorjahreswert. Von dieser Entwicklung waren alle Bausparkassen betroffen, die LBS konnte dennoch Marktanteile gewinnen.

Das Volumen an Bewilligungen von Baukrediten konnte um 3,8 % erhöht werden. Vor dem Hintergrund der Zinsentwicklung verstärkt sich die Gewährung von Bauspardarlehen.

Die LBS profitierte 2022 von steigenden Zinsen im außerkollektiven Kreditgeschäft. Der Zinsaufwand für Bauspareinlagen sank überplanmäßig gegenüber dem Vorjahr, und aufgrund von Ausschüttungen der Spezialfonds konnte das Zinsergebnis insgesamt sogar geringfügig gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Im Verwaltungsaufwand waren vor dem Hintergrund verschiedener zukunftsorientierter Projekte Steigerungen gegenüber dem Vorjahr notwendig. Dem Fond zur baupartechnischen Absicherung wurden erstmals 2,6 Mio. € entnommen. Das Betriebsergebnis vor Bewertung liegt somit oberhalb der Planung.

Neben dem Bilanzgewinn 2022 auf Vorjahresniveau konnten damit noch Beträge den Rücklagen gem. § 340f HGB und somit dem aufsichtsrechtlichen Eigenkapital zugeführt werden. Daneben wurden weitere Rückstellungen für Rechtsrisiken gebildet bzw. erhöht.

Die LBS erwartet auch in den Folgejahren ein Bauspargeschäft auf dem Niveau von 2022 sowie dauerhaft keinen signifikanten Zinsrückgang. Insofern wird auch in den kommenden Jahren ein Jahresüberschuss in der Größenordnung der Vorjahre erwartet.

Die Konsolidierung unter den Landesbausparkassen schreitet unter Beteiligung der LBS weiter voran. Der Eigentümer der LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG, der Ostdeutsche Sparkassenverband, und die Eigentümer der LBS Schleswig-Holstein-Hamburg AG, der Sparkassen- und Giroverband für Schleswig-Holstein sowie die HASPA Finanzholding, haben sich darauf verständigt, die Synergien aus einem möglichen Zusammenschluss im Detail zu analysieren. Seit Herbst 2022 befinden sich die Eigentümer in Sondierungsgesprächen. Zielstellungen sind u. a. den stetig zunehmenden regulatorischen Anforderungen im Bauspar- und Baufinanzierungsmarkt langfristig Rechnung zu tragen und den Menschen im gemeinsamen Geschäftsgebiet dauerhaft gute Bauspar- und Finanzierungsangebote machen zu können.

Im Fall eines Zusammenschlusses der beiden Häuser wären über 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der fusionierten Bausparkasse mit Doppelsitz in Potsdam und Hamburg sowie einem weiteren Standort in Kiel beschäftigt. Ihr künftiges Geschäftsgebiet würde die Bundesländer Brandenburg, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, den Ostteil Berlins, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein umfassen. Die Gesamtbevölkerung läge bei rund 15,1 Millionen Einwohnern. Die fusionierte Bausparkasse hätte eine Bilanzsumme von rund 8,6 Milliarden € und wäre Partner von insgesamt 53 Sparkassen.

### 3 Nachtragsbericht

Am 17. Januar 2022 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Eigenmittelzielkennziffer der LBS unter Berücksichtigung des Kapitalerhaltungspuffers von

3,3 % auf 2,5 % abgesenkt. Damit ergeben sich Chancen für weiteres Wachstum im Kundenkreditgeschäft.

## 4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 4.1 Prognosebericht

Der nachfolgende Abschnitt sollte im Zusammenhang mit den anderen Kapiteln in diesem Lagebericht gelesen werden. Die in diesem Prognosebericht enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf Einschätzungen und Schlussfolgerungen aus den zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Informationen. Die Aussagen stützen sich auf eine Reihe von Annahmen, die sich auf zukünftige Ereignisse beziehen und die in unsere Unternehmensplanung eingeflossen sind. Bezüglich des Eintritts der zukünftigen Ereignisse bestehen Ungewissheiten und Risiken, von denen viele Faktoren außerhalb der Möglichkeit der Einflussnahme der LBS stehen. Entsprechend können tatsächliche Ereignisse von den nachfolgend getätigten Zukunftsaussagen abweichen. Insbesondere sind die konkreten Auswirkungen des Ukraine-Konflikts und der gestiegenen Inflation auf die Wirtschaft, einzelne Märkte und Branchen weiterhin noch nicht abschließend abschätzbar. Die nachfolgend dargestellten Prognosen sind in diesem Zusammenhang von hoher Unsicherheit geprägt.

Die LBS richtet aus wirtschaftlichen Gründen ihre Vertriebstätigkeit weiterhin primär auf den Markt der Sparkassenkunden aus. Daneben wird sich die LBS intensiv mit dem Markt der Nichtsparkassenkunden auseinandersetzen, um diese für die Sparkassenorganisation zu gewinnen.

Der Markterfolg wird stark vom Leistungswillen und der Leistungskraft der ostdeutschen Sparkassen geprägt. Dabei ist die Identität zwischen wirtschaftlichem Eigner und Hauptvertriebsweg ein erfolgreiches Geschäftsmodell für die LBS.

### Wesentliche Annahmen im Immobiliengeschäft

Im Bereich der Wohnimmobilien ging das Forschungsinstitut GEWOS für 2022 im Geschäftsgebiet der „LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG“ mit 84.661 Kauffällen und 19,4 Mrd. EUR Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr (2021: 93.532 Kauffälle und 21,5 Mrd. €) von einem in der Anzahl und im Transaktionsvolumen sinkenden Immobilienmarkt aus.

2023 wird sich dieser Trend mit nur noch 80.833 Kauffällen mit 18,9 Mrd. € Transaktionsvolumen weiter fortsetzen.<sup>2</sup>

Das hohe Preisniveau führt zu geringerer Nachfrage. So denken 51 % (Vorjahr 46 %) der Deutschen, dass es für sie aktuell nicht möglich ist, eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen. Laut Befragungen von KANTAR im Jahr 2022 wollen nur noch 10 % (Vorjahr 13 %) der Deutschen und 23 % (Vorjahr 31 %) der 14-29-Jährigen in den nächsten 10 Jahren Eigentümer werden.<sup>3</sup> Haus- und Grundbesitz werden dennoch von 76% (Vorjahr 75%) der Deutschen als beste Geldanlage angesehen; insbesondere Eigentümer (86 %) und Bausparer (84 %) urteilen so.<sup>4</sup>

### Wesentliche Annahmen am Finanzierungsmarkt

Für das Jahr 2022 erwartete das Forschungsinstitut GEWOS für Gesamtdeutschland ein Fremdmittelvolumen in Höhe von 257,7 Mrd. €. Damit ist im Jahr 2022 erstmals seit 2008 wieder ein Rückgang des bundesweiten Fremdmittelvolumens um 2,8 % zu verzeichnen. Sowohl für West- als auch für Ostdeutschland erwartete GEWOS eine rückläufige Entwicklung: Das Fremdmittelaufkommen beläuft sich in 2022 in den westlichen Bundesländern auf rund 217,5 Mrd. € und in den östlichen Bundesländern auf rund 40,2 Mrd. € (West -1,8 %, Ost -7,8 %).

Für das kommende Jahr 2023 prognostiziert GEWOS einen weiteren Rückgang des bundesweiten Fremdmittelvolumens um 1,8 % auf dann 253,1 Mrd. €. Für Westdeutschland wird ein Rückgang um 1,7 % auf rund 213,9 Mrd. € erwartet, für Ostdeutschland wird ein Volumen von 39,2 Mrd. € vorhergesagt (-2,5 %).<sup>5</sup>

Das gesamte Fremdmittelaufkommen für Wohnimmobilien (Neubau und Bestandserwerb) lag nach GEWOS 2022 im OSV Geschäftsgebiet bei 22,9 Mrd. € und wird somit erstmals seit vielen Jahren niedriger als im Vorjahr sein. (2021: 24,2 Mrd. €). Für das Jahr 2023 rechnet GEWOS mit einem weiteren Rückgang des Fremdmittelaufkommens in den vier Bundesländern des OSV um 3,5 % auf dann 22,1 Mrd. €.<sup>6</sup>

Im Bereich der Wohngebäude, der das Eigenheimsegment sowie den Teilmarkt für Mehrfamilienhäuser umfasst, wurde für 2022 ein Fremdmittelvolumen von rund 87,3 Mrd. € erwartet (-7,8 % gegenüber 2021). Für das Jahr 2023 geht GEWOS von

einen weiteren leichten Rückgang des Fremdmittelvolumens für Wohngebäude aus (-0,6 % auf rund 86,8 Mrd. €).<sup>7</sup>

Das Fremdmittelaufkommen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen hat sich, nach dem starken Anstieg in 2021, im Jahr 2022 nur noch schwach positiv entwickelt. GEWOS erwartete für das Gesamtjahr 2022 einen Anstieg des Fremdmittelvolumens um 1,7 % auf rund 55,4 Mrd. €, für 2023 wird dann sogar ein leichter Rückgang um 1,4 % auf rund 54,6 Mrd. € vorhergesagt.<sup>8</sup>

Das Fremdmittelaufkommen für Bestandstransaktionen ist seit dem Jahr 2009 kontinuierlich gestiegen. Nach dem kräftigen Zuwachs in 2021 wurde für das Jahr 2022 nun erstmals wieder ein Rückgang um 6,3 % auf rund 144,2 Mrd. € verzeichnet. In 2023 dürfte sich das Fremdmittelvolumen für den Bestandserwerb dann auf rund 142,7 Mrd. € belaufen (-1,0 % gegenüber 2022). Ursächlich hierfür sind die seit Jahresbeginn 2023 erheblich gestiegenen Finanzierungskosten, die den Immobilienerwerb – bei zeitgleich sinkenden Reallöhnen und hohen sowie überwiegend weiter steigenden Kaufpreisen – zunehmend erschweren.<sup>9</sup>

### Wesentliche Annahmen durch Attraktivität des Bausparens

76 % der deutschsprachigen Bevölkerung über 14 Jahre sieht den „Haus- und Grundbesitz“ immer noch als die beste Geldanlage an, der Wert liegt um 7 Prozentpunkte höher als vor 10 Jahren.<sup>10</sup> Für 35 % der Befragten gilt Bausparen dabei weiterhin als interessante Finanzierungsform.<sup>11</sup> 58 % dieser „Befürworter“ schätzen die Darlehenszinsen beim Bausparen als günstig ein. Für 52 % ist Bausparen „gut planbar“, weitere 51 % schätzen die „Zinnsicherungsfunktion“ und für 44 % spielt die Möglichkeit der Nutzung von staatlicher Förderung eine wichtige Rolle. Für rund ein Drittel der Befürworter ist die Möglichkeit der kostenfreien Sondertilgung ein Argument für das Bausparen.<sup>12</sup>

<sup>3</sup> Vgl. GEWOS-Immobilienmarktanalyse Deutschlands (IMA) 2022/2, IMA 2021 Band 2 TAA-Daten 2022.xls und IMA 2022 Band 2 TAA-Daten 2023.xls [Spalten: baureifes Wohnland (7/8), Wohnimmobilien (11/12), Eigentumswohnungen und sonstiges Teileigentum (17/18)]

<sup>4</sup> Vgl. Kantar TNS, Trendindikator 2022, S. 72, 73

<sup>5</sup> Vgl. GEWOS-Immobilienmarktanalyse Deutschland (IMA), Finanzierungsanalyse Wohnen, 2022/3, S. 2 ff.

<sup>6</sup> Vgl. GEWOS-Immobilienmarktanalyse Deutschland (IMA), GEWOS - FINA WOHNEN 2022.xlsx, Register 2022 und 2023, Bundesländer Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt

<sup>7</sup> Vgl. GEWOS-Immobilienmarktanalyse Deutschland (IMA), Finanzierungsanalyse Wohnen, 2022/3, S. 10

<sup>8</sup> Vgl. GEWOS-Immobilienmarktanalyse Deutschland (IMA), Finanzierungsanalyse Wohnen, 2022/3, S. 9

<sup>9</sup> Vgl. GEWOS-Immobilienmarktanalyse Deutschland (IMA), Finanzierungsanalyse Wohnen, 2022/3, S. 9

<sup>10</sup> Vgl. Kantar, Trendindikator 2022, S. 6

<sup>11</sup> Vgl. Kantar, „TP\_Attraktivität\_des\_Bausparens\_2022\_LBS“ Seite 8

<sup>12</sup> Vgl. Kantar, „TP\_Attraktivität\_des\_Bausparens\_2022\_LBS“ Seite 11

Für 21 % der Befragten wird Bausparen als Geldanlage weiterhin für lohnenswert eingeschätzt. Unter Bausparern liegt dieser Wert sogar bei 41% und hat die Talsohle am Ende der 2010er Jahre verlassen.<sup>13</sup>

Die Umfragen wurden im Jahr 2022 sowohl im März als auch im September durchgeführt. Die weiter stark steigenden Zinsen werden zumindest die Einschätzung der Bauspardarlehenszinsen aber auch die Zinssicherungsfunktion in den Umfragen 2023 mit hoher Wahrscheinlichkeit stark verändern.

### Wesentliche Annahmen im Bausparneugeschäft

Die Abschlusswahrscheinlichkeit für Bausparen zeigt sich derzeit etwas zurückhaltend. Gemäß Umfrageergebnissen von Kantar planten in 2022 3,7 % der Befragten innerhalb der nächsten zwölf Monate einen Bausparvertrag auf alle Fälle (0,5 %) oder wahrscheinlich (3,2 %) abschließen zu wollen.<sup>14</sup> (Im Vergleich 2021: 4,4 % mit 0,6 % „Ja, auf alle Fälle“ und 3,8 % „Ja, wahrscheinlich“.)<sup>15</sup>

Ausgehend von der Abschlusswahrscheinlichkeit aber auch anderen Faktoren wie Attraktivität des Bausparens, der wirtschaftlichen Entwicklung, Eigentumsquoten, Alter, Einkommen, etc. wird mit Hilfe des Marktforschungsunternehmens BVU in der LBS-Gruppe eine Gesamtmarktprognose für das Bruttoneugeschäft Bausparen erstellt. Diese Prognose für 2023 ergibt im Geschäftsgebiet des OSV 157.273 Verträge mit einer Bausparsumme von 7,93 Mrd. €. Bei unserem Zielwert „Marktanteil“ aus der Strategie von 40 % ergäbe dies 62.909 Verträge mit einer Bausparsumme von 3,17 Mrd. €. Daraus abgeleitet plant die LBS mit leichten Sicherheitsabschlägen für 2023 mit einem Bruttoneugeschäft von 3,0 Mrd. €.

### Unternehmen

Die Projektion für 2023 der vier bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren ergibt folgende Planwerte:

- Abgeschlossenes Bausparneugeschäft von 3,0 Mrd. € (31.12.2022: 3,1 Mrd. €),
- Cost-Income-Ratio von 85,4 % (31.12.2022: 81,5 %),
- Betriebsergebnis vor Bewertung 11,8 Mio. € (31.12.2022: 13,6 Mio. €),

- Kapitalausstattung (Gesamtkapitalquote gemäß CRR) von 15,6 % (31.12.2022: 16,3 %).

Die in 2022 gestiegenen Zinsen führen u. a. zu einer gesteigerten Nachfrage nach Bausparverträgen. Auch die Sparkassen zeigen wieder ein erhöhtes Interesse an Vorratsverträgen. Trotz der Unsicherheiten aus Wirtschafts- und Inflationsentwicklung vor allem durch den Krieg in der Ukraine und damit einhergehender Lieferkettenprobleme wird mit einem Bausparneugeschäftsvolumen von mindestens 3,0 Mrd. € kalkuliert.

Der Spargeldeingang für das Jahr 2023 mit 998,9 Mio. € wird über dem Niveau aus der Planungsphase 2021 für das Jahr 2023 mit 804,0 Mio. € prognostiziert. Dies ist auf das erhöhte Bausparneugeschäft zurückzuführen.

Bei den Auszahlungen von Bauspardarlehen und außerkollektiven Darlehen erwartet die LBS mit 502,3 Mio. € (Plan 2023 Vj. 450,3 Mio. €) einen leichten Anstieg im Vergleich zum Vorjahr. Aufgrund der Steigerung im kleinteiligen Bauspardarlehenssegment und die damit einhergehende Eigenkapitalbelastung wurden die außerkollektiven Kreditauszahlungen unterhalb der bisherigen Planungen kalkuliert.

Die Ertragsentwicklung wird vorrangig davon abhängen, in welcher Art und Weise sich der Kapitalmarkt entwickelt. In der Planung wird mit einem moderaten Anstieg der Zinsen (10-Jahres-Swapsatz 2,47 % in 2023 bis 2,54 % in 2027) gerechnet. Sollten die Zinsen jedoch sprunghaft auf einem wesentlich höheren Niveau steigen, wirkt sich dies belastend aus.

Aufgrund der geänderten Zinsgegebenheiten berücksichtigen die Kollektivdaten die neue „Hochzinsdefinition“ mit Berücksichtigung der darauf entfallenen Maßnahmen und die aktuell beantragten Tarife. Das bisher geführte Projekt zum Bestandsmanagement wird 2023 durch das Projekt Kundenmanagement

<sup>13</sup> Vgl. Kantar, „TP\_Attraktivität\_des\_Bausparens\_2022\_LBS“ Seite 13 und 14

<sup>14</sup> Vgl. Kantar, Standardteil, Auswertung Wellen-Fips, F21, 1.-10. Welle 2020, Bevölkerung ab 14 Jahren, STAN2022.xlsx

<sup>15</sup> Vgl. Kantar, Standardteil, Auswertung Wellen-Fips, F21, 1.-10. Welle 2019, Bevölkerung ab 14 Jahren, STAN2021.xlsx

<sup>16</sup> ZMDB, Kennzahlen Brutto-Neugeschäft. Bausparsumme Tsd. € Bausparen, Brutto-Neugeschäft Verträge Bausparen für 2023

abgelöst. Ziel ist es u. a. dass zukünftig flächendeckend eine regelmäßige (jährliche) auf die Bedarfssituation der Kunden der S-Finanzgruppe ausgerichtete Versorgung (Ansprache/Betreuung/Abschluss) erfolgt.

Das Zinsergebnis verbessert sich stetig, bedingt durch weiter sinkende Zinsaufwendungen für die Bauspareinlagen und steigende Zinserträge aus dem außerkollektiven Kreditgeschäft. Ausschüttungen aus den Wertpapierspezialfonds sind in Höhe der jährlichen ordentlichen Erträge vorgesehen.

Die europäischen Einlagensicherungssysteme bzw. der Topf zur Institutssicherung, welche von den Banken finanziert werden müssen, werden das Ergebnis der LBS weiterhin belasten.

Die allgemeinen anderen Verwaltungsaufwendungen (ohne Einlagensicherung/Institutssicherung) steigen ggü. dem Ist 2022 (29,0 Mio. €) auf 37,2 Mio. €. Ursache dafür sind die deutlich steigenden Energiekosten sowie höhere IT-Kosten, maßgeblich durch die Preissteigerung der FI als zentralem Dienstleister bedingt, sowie die notwendigen Kosten für Projekte/Maßnahmen (teilweise Verzögerungen aus 2022 und Vorjahren).

Das hohe Niveau wird durch den bestehenden Inflationsdruck bestehen bleiben.

Durch die höheren allgemeinen anderen Verwaltungsaufwendungen wird sich 2023 die CIR auf 85,4% erhöhen. In den Folgejahren sinkt die CIR wieder unter das Niveau 2022 durch das steigende Zinsergebnis.

Im Rahmen der EWB-Prognose geht die LBS, auf Basis steigender Kreditbestände und der Erwartungshaltung an die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, von einer Erhöhung des durchschnittlichen Volumens aus. Ausgehend von jährlichen GuV-wirksamen Wertberichtigungen von 0,15 % des Kreditbestandes in 2023 wird von einer Erhöhung auf 0,16 % in 2024 und auf 0,18 % ab 2025 ausgegangen.

Die LBS rechnet in den Folgejahren mit einem sich positiv entwickelnden Betriebsergebnis vor bzw. nach Bewertung. Für die

Risikovorsorge nach § 340g HGB sind ab 2023 in jedem Jahr Zuführungen vorgesehen, um die Kernkapitalbasis der LBS weiter zu stärken. Weiterhin ist die vollständige Auflösung des Fonds für baupartechnische Absicherung in Höhe von 17,6 Mio. € disponiert.

Die geplante Kapitalausstattung von 15,6 % (Plan 2023 Vj. 16,1%) liegt über der geforderten aufsichtsrechtlichen Gesamtkapitalquote von 15,3 % (OCR+P2G). Mit Schreiben vom 17.01.2023 wurde die Eigenmittelempfehlung von 2,3 % dargelegt. Somit sinkt die geforderte aufsichtsrechtliche Gesamtkapitalquote auf 14,5 % (OCR+P2G). Die Kernkapitalquote liegt mit 13,4 % ebenfalls über der gesetzlich geforderten Quote von 7,9 %.

Die großen Herausforderungen für das Geschäftsjahr 2023 sind u. a. das Kriegsgeschehen in der Ukraine, der bestehende Inflationsdruck, die Entwicklungen im Immobiliensektor und die Durchführung der geplanten Projekte/Maßnahmen.

Für das Bauspar- und Finanzierungsgeschäft erwarten wir einen positiven Geschäftsverlauf 2023.

Durch die hohe Volatilität an den Weltmärkten verbunden mit dem Rezessionsrisiko sind Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LBS nicht auszuschließen.

#### 4.2 Chancen- und Risikobericht

Der seit Februar 2022 bestehende Krieg in der Ukraine kann sich weiterhin stark auf die Konjunktur, Inflation und Zinsentwicklung auswirken.

Die sich reduzierenden negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie wurden durch diesen Konflikt überschattet. Es können sich aber in der weiteren Folge zum Beispiel über Lieferketten erhöhte Adressenausfallrisiken in den Portfolien der LBS abbilden. Bei einer anhaltenden Abschwächung der Wirtschaftsentwicklung können sich die Auswirkungen auf das Adressenausfallrisiko in den Portfolien verstärken.

In 2021 wurden verbraucherfreundliche Urteile, insbesondere hinsichtlich der BGH-Entscheidung (sogenanntes „Postbankurteil“) zur Fiktionsklausel vom 27.04.2021 sowie der jüngsten Entwicklungen in der Rechtsprechung zu Bausparentgelten (Urteil des OLG Celle vom 17.11.2021 (Az.: 3 U 39/21) zur Unzulässigkeit einer Klausel über ein Jahresentgelt für die Ansparphase in einem Bauspartarif der BHW, gesprochen. Auch die LBS erhebt in ihren Tarifen Entgelte. Mit Urteil vom 15.11.2022 (Az. XI ZR 551/21) wurde das OLG Urteil durch den BGH bestätigt.

Für potenzielle Risiken für in der Vergangenheit vereinnahmte Entgelte hat die LBS ausreichend Vorsorge getroffen.

Weitere Filialschließungen durch den am Markt erkennbaren Umbau bei den Sparkassen können das Bauspar-Neugeschäft über den Hauptvertriebskanal zusätzlich negativ beeinflussen.

Chancen der LBS bestehen in einer weiteren Marktdurchdringung im Sparkassenverbund. Weitere Chancen bestehen auch bei der stärkeren Nutzung von Online-Finanzmarktplätzen im Verbund der Sparkassen.

Die gestiegene Inflationsrate kann das Neugeschäft auch durch gestiegene Preise im Bereich Neubau und Modernisierung negativ beeinflussen.

Chancen ergeben sich, wenn die hohe Inflationsrate und die gestiegenen Zinsen als Argumente der Kunden für das Abschließen eines Bausparvertrags genutzt werden und damit zu einer Steigerung des Neugeschäfts führen. Chancen ergeben sich zudem, wenn eine erhöhte Inflationsrate die Nachfrage nach Wohneigentum und damit die Kreditnachfrage erhöht. Zudem können höhere Energiepreise die Nachfragen nach Krediten oder Bauspardarlehen zu Modernisierungszwecken erhöhen.

Die weiterhin steigenden regulatorischen Anforderungen erfordern einen Umbau der Banksteuerung und damit verbunden Investitionen in IT und Personal, die das Betriebsergebnis negativ beeinflussen. Steigende aufsichtsrechtliche Eigenkapitalanforderungen können zudem die Möglichkeit des außerkollektiven Kreditneugeschäfts einschränken.

Der Wegfall der Verbundprivilegierung, das heißt die geringeren Anforderungen an die Eigenkapitalunterlegung bei Investitionen innerhalb des Haftungsverbundes der Sparkassen-Finanzgruppe, hätte negativen Einfluss auf die Eigenkapitalanforderungen. Chancen bestehen im weiteren Bestehen des Haftungsverbunds der Sparkassenfinanzgruppe und den damit verbundenen geringeren Eigenkapitalanforderungen und Erleichterungen.

Risiken bestehen zudem durch das Fehlen von qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit negativem Einfluss auf die operationellen Risiken oder ein sinkendes Betriebsergebnis durch den teureren Einkauf von externen Dienstleistern. Durch die erhöhten Projektaktivitäten sind die externen Beratungsfirmen bereits vielfach unmittelbar in die Umsetzung mit eingebunden. Die Überführung in die Linientätigkeit stellt hier ein Risiko aus der nicht fristgerechten Übernahme durch interne Mitarbeiter dar. Aktuell wird durch verschiedene Personalmaßnahmen das Risiko vermieden bzw. minimiert.

Ein Risiko kann sich zudem aus weit unterplanmäßigem Bausparneugeschäft ergeben. Zur Stabilisierung des Neugeschäftes wurden und werden verschiedene Maßnahmen ergriffen. Extreme Mittelabflüsse aus dem Bausparkollektiv oder extreme Minderzuflüsse können mittelfristig dazu führen, dass die LBS Geldanlagen vorzeitig auflösen muss und dadurch, je nach Marktlage, ggf. außerordentliche Verluste/Gewinne realisiert.

### Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem der LBS ist darauf ausgerichtet, frühzeitig Entwicklungen zu erkennen, die geeignet sind, die Vermögens-, Ertrags- oder Liquiditätslage der LBS zu gefährden und so Handlungsspielräume für die Sicherung des wirtschaftlichen Erfolges und damit das Fortbestehen des Unternehmens zu schaffen. Es beinhaltet einen systematischen Prozess der Identifizierung, Beurteilung, Steuerung sowie Überwachung und Kommunikation der wesentlichen Risiken und damit verbundener Risikokonzentrationen. Die LBS hat in Anlehnung an DSGVO<sup>17</sup>-Veröffentlichungen und unter Beachtung der MaRisk

<sup>17</sup> DSGVO = Deutscher Sparkassen- und Giroverband (Dachverband der Sparkassen-Finanzgruppe)

sowie der Bausparkassenspezifika Adressenausfallrisiken, Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken, operationelle Risiken und strategische Risiken als wesentliche Risiken definiert.

Die Risikostrategie der LBS ist darauf ausgerichtet, festzulegen, welches Gesamtrisiko die LBS aus dem Risiko der wesentlichen Geschäftstätigkeiten eingehen, und wie die LBS Entwicklungs- und Bestandsgefährdungen für das Unternehmen identifizieren und vermeiden will. Dies beinhaltet sowohl die Darstellung der Ziele der Risikosteuerung wesentlicher Geschäftsaktivitäten als auch die Maßnahmen zur Erreichung der Ziele inkl. der Festlegung des Risikoappetits für alle wesentlichen Risiken. Die Risikostrategie wird einmal jährlich bzw. anlassbezogen im Rahmen eines „Strategie-Checks“ überprüft.

Die Risikokultur der LBS umfasst die Einstellungen und Verhaltensweisen der Mitarbeiter der LBS in Bezug auf Risikobewusstsein, Risikobereitschaft und Risikomanagement. Durch die Risikokultur werden die Identifikation und der bewusste Umgang mit Risiken gefördert, so dass sichergestellt ist, dass Entscheidungsprozesse zu Ergebnissen führen, die die beschlossenen risikostrategischen Vorgaben einhalten und dem Risikoappetit entsprechen. Die Weiterentwicklung der Risikokultur ist eine laufende Aufgabe aller Führungskräfte und Mitarbeiter. Die Risikokultur der LBS findet ihre Ausprägung in der schriftlich fixierten Ordnung der LBS (Organisationsrichtlinien, Handbücher). Hierzu wurde auch ein Verhaltenskodex für Mitarbeiter veröffentlicht. Die Risikokultur wird ergänzend in Dialogen gefördert und integriert (z. B. Strategie-Check, Klausurtagung, Risikoinventur, LBS-Führungskräfte-Workshop, VPlus, Forum Informationssicherheit, Prozesslandkarte und Risiko-Kontroll-Matrix).

Im Rahmen einer Risikoinventur prüft die LBS mindestens jährlich und wenn erforderlich anlassbezogen, dass alle wesentlichen quantifizierbaren und nicht quantifizierbaren Risiken, die die Vermögenslage, die Ertragslage oder die Liquiditätslage wesentlich beeinträchtigen können, identifiziert und in die Risikosteuerungs- und Controlling-Prozesse eingebunden werden. Die LBS hat das Ziel, über eine ausreichende Risikotragfähigkeit zu verfügen. Zur Abbildung der Risikotragfähigkeit verfügt

die LBS über ein Limitierungs- und Risikotragfähigkeitskonzept, welches aus mehreren Elementen besteht. Das Limitierungs- und Risikotragfähigkeitskonzept besteht aus den Säulen:

- Laufende Limitierung von Risiken aus der GuV (Fokus: Rollierender 12-Monatszeitraum inkl. Neugeschäft/Betriebsergebnis),
- Barwertanalyse (Fokus: Barwertanalyse/Substanzwert),
- Strategische Vorschau (Fokus: Mehrjahressicht inkl. Neugeschäft/Jahresergebnis, Gesamtkapitalquote).

Die LBS wendet im Geschäftsjahr den Going-Concern-Ansatz an, der nach der Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Eigenmittelanforderungen aufsetzt. Die ertragsorientierte Risikotragfähigkeitsrechnung (RTF/GuV-Steuerungskreis) mit dem rollierenden 12-Monatszeitraum ist das zentrale Steuerungsinstrument. Turnusmäßig werden Risikopotenziale ermittelt und, soweit sinnvoll, Limiten für Einzelrisiken gegenübergestellt. Zur Ermittlung der Risikopotenziale verwendet die LBS die zinsinduzierten Szenarien Hochzins und Niedrigzins sowie ein Liquiditätsszenario und ein Adressenausfallrisikoszenario. Zudem wird eine Kombination der zinsensitiven Szenarien mit dem Adressenausfallrisikoszenario zur Ermittlung der Risikopotenziale erstellt. Die strategische Vorschau (10-Jahressicht) und die Barwertanalyse als Nebenrechnung sollen frühzeitig auf Fehlentwicklungen hinweisen, wobei grundsätzlich in der strategischen Vorschau die Beobachtung des laufenden Jahresüberschusses, der internen und regulatorischen Eigenmittel (Kapital) sowie die Gesamtkapitalquote im Mittelpunkt steht. Mit dem Jahreswechsel 2022/2023 wird die alte RTF abgeschaltet und die neue barwertige RTF zur Steuerung eingeführt.

Zur Ergänzung der Risikotragfähigkeit verwendet die LBS zur Überwachung und Planung des zukünftigen Kapitalbedarfs über einen angemessenen Zeitraum einen zukunftsgerichteten Kapitalplanungsprozess. Der zukunftsgerichtete Kapitalplanungsprozess ist eine Ergänzung des Risikotragfähigkeitskonzeptes, um einen möglicherweise langfristigen Bedarf an internem und regulatorischem Kapital frühzeitig identifizieren zu können.

Um Gefährdungspotenziale frühzeitig zu identifizieren, führt die LBS diverse Stresstests auf den jeweils relevanten Ebenen (z. B. Portfolioebene, Gesamtinstitutsebene, Gesamtrisikoprofil) für die wesentlichen Risiken durch. Dazu sind geeignete übergeordnete Szenarien zu definieren, die sowohl institutseigene als auch marktweite Ursachen und ggf. deren Kombination berücksichtigen. Dieses beinhaltet auch inverse Entwicklung, welche quantitativ oder qualitativ bewertet wird. Dabei gilt eine inverse Entwicklung als gegeben, wenn:

- eine Eigenkapitalsituation erreicht ist, bei der die Gesamtkennziffer von 8 % gemäß Art. 92 Abs. 1 CRR zuzüglich dem notwendigen SREP-Zuschlag nicht mehr gegeben ist,
- die Risikotragfähigkeit überschritten wird,
- ein Nichteinhalten der Survival-Period gemäß dem Frühwarnsystem für Liquiditätsrisiken eintritt.

Die Betrachtung erfolgt über einen Zeitraum von drei Jahren über das laufende Jahr hinaus. Die Ergebnisse werden, soweit sinnvoll, bei der Beurteilung der Risikotragfähigkeit berücksichtigt und ggf. Handlungsbedarf abgeleitet. Die Notwendigkeit von anlassbezogenen Stresstests wird quartalsweise überprüft.

Die Früherkennung von Risiken ist zentraler Bestandteil der Risikosteuerungs- und Controlling-Prozesse. Für alle wesentlichen Risiken wird eine frühzeitige Identifizierung von Risiken durch quantitative Instrumente in Form von Limit- bzw. Ampelsystemen oder qualitative „Instrumente“ (z. B. Risikoanalyse, Darstellung Entwicklung) gewährleistet. Hierfür wurden geeignete Indikatoren für die frühzeitige Identifizierung abgeleitet.

Die LBS verfügt über ein Risikohandbuch, welches zentral im Intranet hinterlegt ist. Wesentliche Bestandteile des Risikohandbuchs sind die Risikoinventur, die Übersicht der Frühwarnindikatoren, die Übersicht über turnusmäßige Stresstests, eine Aufstellung der Limite sowie die Dokumentation zu den einzelnen Instrumenten der Risikoüberwachung und -steuerung, insbesondere die detaillierte Beschreibung der angewandten Verfahren, der verwendeten Parameter, der Datenquellen und der unterstellten Annahmen.

Im Rahmen der turnusmäßigen Berichterstattungen zum Risikomanagement wird der Vorstand regelmäßig über die Risikosituation der LBS unterrichtet. In einem quartalsweisen Report zum Risikomanagement werden die Kennzahlen und Limitauslastungen der wesentlichen Risiken zusammengefasst dargestellt. Dies beinhaltet auch als Früherkennungsinstrument ein Limit-/Ampelfrühwarnsystem. Vierteljährlich berichtet die MaRisk-Risikocontrolling-Funktion dem Aufsichtsrat über den Vorstand in Form eines Quartalsberichtes zur Risikoentwicklung (Gesamtrisikobericht) über die als wesentlich eingestufteten Risikoarten. Ergänzende Berichte zu den einzelnen wesentlichen Risikoarten bzw. nach Portfolio (Geldanlagen, Kundenkreditgeschäft) werden mindestens vierteljährlich erstellt. In Abhängigkeit von der Risikoart bzw. des Portfolios erfolgen monatliche Berichterstattungen; teilweise findet sogar eine tägliche Überwachung (Emittenten- und Kontrahentenlimite) statt. Im Falle eines akut auftretenden Risikos sowie einer wesentlichen Verschlechterung bei bereits identifizierten Risiken informiert der Leiter der Risikocontrolling-Funktion den Vorstand unverzüglich (Ad-hoc-Berichterstattung).

Der Gesamtvorstand der LBS trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement. Die Leitung der Risikocontrolling-Funktion im Sinne der MaRisk obliegt dem Abteilungsdirektor Banksteuerung. Die Aufgaben der Risikocontrolling-Funktion werden primär in der Gruppe Risikocontrolling/Meldewesen umgesetzt. Den Mitarbeitern der Gruppe werden alle notwendigen Befugnisse und ein uneingeschränkter Zugang zu allen Informationen eingeräumt, die für die Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich sind. Die MaRisk-Risikocontrolling-Funktion wird in alle wesentlichen risikorelevanten Entscheidungen einbezogen.

Die Interne Revision überzeugt sich periodisch und anlassbezogen von den Prozessen und dient als unabhängige Kontrollinstanz.

Durch die inhaltliche und organisatorische Ausgestaltung des Risikomanagementsystems wird den gesetzlichen Anforderungen, die sich aus den MaRisk in der jeweils gültigen Fassung,



dem KonTraG, aus § 25a Abs. 1 KWG, aus § 91 AktG sowie aus der EU-Verordnung Nr. 575/2013 ergeben, Rechnung getragen.

### Adressenausfallrisiken

Unter dem Adressenausfallrisiko wird eine negative Abweichung vom Erwartungswert einer bilanziellen oder außerbilanziellen Position verstanden, die durch eine Bonitätsverschlechterung einschließlich Ausfall eines Schuldners bedingt ist. Grundsätzlich bestehen bei der LBS Adressenausfallrisiken im Baufinanzierungsgeschäft und bei den Geldanlagegeschäften.

Die LBS betreibt nach Art und Komplexität des Baufinanzierungsgeschäftes grundsätzlich ein nicht risikorelevantes Kreditgeschäft. Um Risiken aus Baufinanzierungsgeschäften zu vermeiden bzw. zu vermindern, schränkt die LBS ihre nach Bausparkassengesetz zulässigen Geschäfte ein. Der Vorstand erlässt und veröffentlicht hierzu Annahmekriterien für Bausparanträge sowie Vorgaben für den Verwendungszweck von Finanzierungen. Aufgrund laufender Überprüfungsprozesse werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

Zur Risikobegrenzung von Adressenausfallrisiken erfolgt die Hereinnahme und Berücksichtigung von banküblichen Sicherheiten. Dies sind im Baufinanzierungsgeschäft insbesondere Grundpfandrechte auf Wohnimmobilien. Bauspardarlehen im Blankosegment können in einem „Vereinfachten Verfahren“ zugesagt werden.

Für die Beurteilung des Adressenausfallrisikos auf Engagement-Ebene und zur Unterstützung der Kreditentscheidung nutzt die LBS Scoring- und Ratingverfahren für festgelegte Fallgruppen. Die Kreditvergabe erfolgt unter Berücksichtigung der festgelegten Grenzen für Verlustausfallquoten. Daneben bestehen zur Vermeidung und Begrenzung von Adressenausfallrisiken im Baufinanzierungsgeschäft Kreditvergabekriterien sowie umfassende interne Richtlinien und Kontrollen.

Der Bestand an Einzelwertberichtigungen beträgt per 31.12.2022 4,8 Mio. €. Die Netto-Ausfallquote im Kundenkreditgeschäft – gemessen an den Abschreibungen, dem Verbrauch von Wertberichtigungen sowie den Eingängen auf abgeschriebene

Forderungen – lag in 2022 bei 0,08 % des Gesamtkreditbestandes. Die EWB wird grundsätzlich in OSPlus - LBS automatisch gebildet. Die technische Steuerung erfolgt durch die vorab festgelegten und in den entsprechenden DO-Tabellen hinterlegten Parametern. Die maschinelle EWB-Ermittlung in OSPlus - LBS erfolgt grundsätzlich bei Forderungen mit Kündigungsvoraussetzung, sofern diese nicht durch die Kreditausfallversicherung bei der Bayerischen Versicherungskammer gedeckt sind.

Den Risiken des Kreditbestandes wurde durch eine angemessene Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Zusätzlich zu individuell bestimmten Einzelwertberichtigungen werden für nicht ausgefallene Kredite Pauschalwertberichtigungen nach aktuellen handelsrechtlichen (BFA7) Standards gebildet. Im Rahmen der RTF findet zudem ein sogenannter unerwarteter Verlust im Kundenkreditgeschäft auf Basis der Historie Berücksichtigung. Die eingegangenen Stundungen und gesetzlichen Moratorien wurden dabei angemessen einbezogen.

Die LBS betreibt nur zulässige Geldanlagegeschäfte unter Berücksichtigung der Beschränkungen des BauSparkG mit Emittenten geeigneter Bonität mit einem Rating im Investment-Grade-Bereich.

Die LBS begrenzt Adressenausfallrisiken und deren Risikokonzentrationen mit Emittentenlimiten für Einzelemittenten, Emittentengruppen und Konzerne sowie mit einer Limitierung von Tagesgeldern/laufenden Konten je Konzern und Kontrahentenlimiten.

Zudem wird das Risiko aus Beteiligungen (Beteiligungsrisko) grundsätzlich dem Adressenausfallrisiko zugeordnet. Das Beteiligungsrisko umfasst die Gefahr einer negativen Abweichung vom Erwartungswert einer Beteiligung. Diese negative Abweichung setzt sich zusammen aus den Wertänderungen einer Beteiligung an sich, der negativen Abweichung zum erwarteten Ertrag sowie dem Risiko eines Nachschusses. Das Risiko eines Nachschusses kann sich sowohl aus einer vertraglichen Vereinbarung als auch der Erwartung in Bezug auf eine Entscheidung im Krisenfall ergeben. Je nach Beteiligungsart unterscheidet

man nach dem Risiko aus strategischen Beteiligungen, Funktionsbeteiligungen und Kapitalbeteiligungen. Dabei bezieht sich das Beteiligungsrisiko nur auf die Eigenkapitalbestandteile und nicht auf Kredite an Beteiligungsgesellschaften. Das Beteiligungsrisiko ist für die LBS ein nicht wesentliches Risiko.

Um Gefährdungspotenziale frühzeitig zu identifizieren, führt die LBS Stresstests zu erwarteten und unerwarteten Ausfallrisiken des Geldanlagenbestandes auf Basis von Ausfallwahrscheinlichkeiten in Krisenjahren bzw. Ratingverschlechterungen durch. Zusätzlich führt die LBS mindestens jährlich Stresstests zu Risikokonzentrationen bei Adressenausfallrisiken durch. Der Ausfall des größten Emittenten im Geldanlagegeschäft (ohne Gebietskörperschaften, Haftungsverbund und staatlich gestützte Institute/systemrelevante Emittenten) bzw. der zehn größten Kreditnehmer im Kundenkreditgeschäft ist durch die LBS tragfähig.

Zur Beurteilung der Bonität der Emittenten werden turnusmäßig die Geschäftsberichte hinsichtlich der Bedeutung für vorhandene Bestände und künftige Geschäftsbeziehungen ausgewertet. Aktuelle Erkenntnisse aus externen Informationen, z. B. Ratingverschlechterungen, fließen in die Risikomanagementprozesse ein.

Zur Begrenzung der Adressenausfallrisiken auf Gesamtinstitutsebene werden die nicht in die Plan-GuV einbezogenen Risiken aus dem Baufinanzierungsgeschäft und den Geldanlagen in ihrer Wirkung auf den GuV-Steuerungskreis der Risikotragfähigkeit (kurzfristige Sicht) untersucht, limitiert und turnusmäßig überwacht.

Ausfälle oder Wertberichtigungen aufgrund von Adressenausfallrisiken im Geldanlagenbestand sind 2022 nicht entstanden.

Kurz- und mittelfristige Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt sind aktuell nicht quantifizierbar.

### Liquiditätsrisiken

Im Rahmen des Risikomanagements stellt die LBS sicher, dass Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllt werden können.

Dabei ist eine ausreichende Diversifikation zur Vermeidung von Konzentrationsrisiken, vor allem im Hinblick auf die Vermögens- und Kapitalstruktur, zu gewährleisten.

Die LBS steuert und überwacht ihre Liquiditätsrisiken und insbesondere ihre Zahlungsunfähigkeitsrisiken mit Hilfe kurz-, mittel- und langfristiger Liquiditätsübersichten und dem Vorhalten von kurzfristig liquidierbaren Geldanlagen; außerdem besteht die Möglichkeit der kurzfristigen Aufnahme von Refinanzierungsmitteln im Verbund der Sparkassen und Landesbanken.

Innerhalb der mehrjährigen Unternehmensplanung stellt die LBS ihren Refinanzierungsplan auf.

Für die LBS beschränken sich die Liquiditätsrisiken im Wesentlichen auf die Zahlungsströme im Kollektiv. Das Risiko besteht aus dem nicht geplanten Verhalten der Bausparer bei Wahrnehmung ihrer Kundenoptionen und kann die LBS in Form von verringerten Geldeingängen oder erhöhten Geldabflüssen treffen.

Für die gezielte langfristige Identifizierung und Steuerung von Liquiditätsströmen und -risiken im Bausparkollektiv wurde in Zusammenarbeit mit dem Institut für Informatik (IfI) der Universität zu Köln ein bauspartechnisches Simulationsmodell entwickelt, das Korrelationen der verschiedenen Einflussfaktoren berücksichtigt. Seit dem 01.04.2018 wird das System von der S-Rating und Risikosysteme GmbH (SR) betreut und weiterentwickelt. Hierfür besteht eine „Vereinbarung über die regelmäßige Durchführung von Pflege- und Validierungsprojekten im Thema NBI/Kollektivsimulation“ zwischen der LBS-Gruppe und der SR. Das bauspartechnische Simulationsmodell wurde gemäß § 8 Abs. 5 Bausparkassengesetz von einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zertifiziert. Auf Basis der Simulationsergebnisse hat die BaFin eine Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauSparG i. V. m. § 5 BausparkV zur Gewährung von Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten und sonstigen Baudarlehen aus Zuteilungsmitteln erteilt.

Die Bauspareinlagen bilden die grundlegende Refinanzierungsquelle der LBS. Ein aus verändertem Kundenverhalten ggf. resultierender Liquiditätsbedarf wird regelmäßig über

Stressszenarien simuliert. In der LBS besteht ein Frühwarnsystem, welches signalisiert, ob auch bei Eintritt eines Stressszenarios ausreichend Refinanzierungsmöglichkeiten vorhanden sind. Hierzu hat die LBS je nach Stresstest bzw. Betrachtungszeitraum, Liquiditätspuffer hinterlegt, welche als Liquiditätsdeckungspotenzial zur Verfügung stehen. Kontoguthaben, EZB-fähige Wertpapiere im Eigenbestand und Refinanzierungsmöglichkeiten/Handelslinien im Interbankenmarkt bilden bei der LBS den Liquiditätspuffer I. Dieser steht kurzfristig zur Verfügung, um auftretende Liquiditätslücken schließen zu können. Der Liquiditätspuffer II besteht aus Geldanlagen, welche erst durch Veräußerung und somit potenzieller zeitlicher Verzögerung sowie GuV-Wirkung liquidiert werden können. In 2022 hätte ein sich eventuell ergebender Refinanzierungsbedarf im Fall des Eintritts der Szenarien gedeckt werden können.

Die Notfallkonzeption zum Liquiditätsengpass regelt im Falle eines möglichen Liquiditätsengpasses die Zuständigkeiten, die Stufen der Liquiditätsbeschaffung sowie die Reihenfolge der Liquidierbarkeit von Geldanlagen. Hierbei sind auch das Marktliquiditätsrisiko sowie das Refinanzierungsrisiko zu berücksichtigen. Die LBS verfügt über eine Liquiditätsmanagement-Stelle in der Organisationseinheit Handelsgeschäfte, welche für die operative Beschaffung von Liquidität am Markt zuständig ist.

Die LBS war jederzeit liquide. Aufsichtsrechtlich erfolgt die Messung der Liquidität mit der Kennzahl Liquidity Coverage Ratio (LCR). Die LCR hatte zum 31.12.2022 eine Quote von 263 %. Das Aufsichtsrecht fordert einen Wert von mindestens 100 % in 2022. Die LBS definiert den Mindestwert bei 110 %. Die NSFR-Kennzahl betrug zum 31.12.2022 112 %. Hier fordert das Aufsichtsrecht ebenfalls einen Wert von mindestens 100% in 2022. Das interne Limitsystem gewährleistet, dass Liquiditätsrisiken rechtzeitig erkannt werden.

### **Marktpreisrisiken**

Marktpreisrisiken resultieren für die LBS aus der Gefahr einer negativen Abweichung vom Erwartungswert einer bilanziellen oder außerbilanziellen Position, welche sich aus der Veränderung von wertbeeinflussenden Parametern ergibt. Als

wertbeeinflussende Parameter (Preise) im Sinne der Risikoinventur gelten Zinsen und Spreads.

Die Risikokategorien Zinsänderungsrisiko und Spreadrisiko wurden bei der LBS im Rahmen der Risikoinventur als wesentlich identifiziert.

Das Zinsänderungsrisiko wird definiert als die Gefahr einer negativen Abweichung vom Erwartungswert einer bilanziellen oder außerbilanziellen Position, welche sich aus der Veränderung der risikolosen Zinskurve ergibt. Im Sinne dieser Definition werden alle zinstragenden und zins sensitiven Positionen des Anlagebuches betrachtet. Das Zinsänderungsrisiko umfasst ebenfalls das Risiko, welches sich aus einem signifikant negativen zinsabhängigen Abweichen vom prognostizierten Kundenverhalten innerhalb des Bausparkollektivs ergibt.

Das Spreadrisiko wird definiert als die Gefahr einer negativen Abweichung vom Erwartungswert einer bilanziellen oder außerbilanziellen Position, welche sich aus der Veränderung von Spreads bei gleichbleibendem Rating ergibt. Dabei wird unter einem Spread der Aufschlag auf eine risikolose Zinskurve verstanden. Im Sinne dieser Definition ist somit eine Spread-Ausweitung, die sich durch eine Migration ergibt, dem Adressenausfallrisiko zuzuordnen. Implizit im Spread ist auch eine Liquiditätskomponente enthalten.

Gegenwärtig ist das Marktpreisrisiko für Aktien für die LBS nicht relevant, da keine Engagements vorliegen.

Das Marktpreisrisiko aus Immobilien wird definiert als die Gefahr einer negativen Abweichung vom Erwartungswert einer bilanziellen oder außerbilanziellen Position, welche sich aus der Veränderung von Immobilienpreisen ergibt. Hierbei werden sowohl eigengenutzte Immobilien als auch Immobilieninvestitionen betrachtet, wobei gegenwärtig ein direktes Immobilienrisiko ausschließlich aus der selbstgenutzten Immobilie besteht.

Die primäre Steuerung, Überwachung und Limitierung des Marktpreisrisikos wird im Rahmen der Risikotragfähigkeitsrechnung GuV-orientiert vorgenommen. Zur Steuerung und Überwachung des barwertigen Zinsänderungsrisikos (zinstragende Aktiva und Passiva) werden insbesondere die Auswertung des Zinsänderungsrisikos im Anlagebuch (Basis-Point-Value-Modell) und die Barwertbilanz eingesetzt. Ergänzend dienen die Ablauf- und Schichtenbilanz sowie Zinsbindungsbilanz als Informationsmedium.

Die Auswirkungen von Zinsänderungen auf den kollektiven Bereich werden im Rahmen der Planung bzw. der laufenden Kollektivüberwachung durchgeführten Kollektivsimulationen und über die Risikotragfähigkeitsrechnung gemessen und gesteuert. Für die Risikosteuerung im Bausparkollektiv wird das Kollektivsimulationsmodell „NBI“ eingesetzt.

Eine Berichterstattung über das Marktpreisrisiko erfolgt zudem im Quartalsbericht zur Risikoentwicklung (Gesamtrisikobericht).

Die LBS führt regelmäßig und ggf. anlassbezogen im Bereich des Marktpreisrisikos Stresstests/Szenario Rechnungen durch. Die LBS legt freie Bauspareinlagen (ihre sogenannte „Trägheitsreserve“) möglichst langfristig unter Beachtung aktueller Kollektiventwicklungen am Kapitalmarkt an. Ausgangspunkt für die Geschäftsaktivität „Geldanlagen“ ist eine Prognose über die Entwicklung der freien Bausparmittel unter Berücksichtigung des geplanten Neugeschäftes, einer fortgesetzten Besparung und der weiteren Zuteilung von Verträgen im Rahmen der Kollektivsimulation. Nebenbedingung für das Betreiben von Geldanlagengeschäften ist die Einhaltung der Limite im Risikomanagementsystem der LBS und der aufsichtsrechtlichen Vorgaben.

Die LBS ist kein Handelsbuchinstitut und hält die Geldanlagen grundsätzlich bis zum Laufzeitende im Bestand. Das Risiko, die durch Marktpreisänderungen hervorgerufenen Wertveränderungen realisieren zu müssen, ist aufgrund des Haltens der Papiere bis zur Fälligkeit gering.

Zur Begrenzung der Marktpreisrisiken werden diese hinsichtlich ihrer Wirkung auf den GuV-Steuerungskreis der

Risikotragfähigkeit (kurzfristige Sicht) bei Eintritt der Zinsprognose sowie über Stresstests mit der Annahme eines steigenden und sinkenden Zinsniveaus limitiert.

Ergänzend dient die strategische Vorschau (10-Jahressicht) der Risikotragfähigkeitsrechnung dem frühzeitigen Erkennen von Fehlentwicklungen. Niedrigzinssituationen stellen eine Belastung für die Ertragslage der LBS dar, die erhebliche Steuerungsmaßnahmen erforderlich macht. Eine Entwicklungsgefährdung zeigt sich im Niedrigzinsszenario der LBS. Dieses weist mittelfristig Jahresfehlbeträge aus, jedoch ist aufgrund der Kapitalausstattung in einem 10-Jahreshorizont von keiner Bestandsgefährdung auszugehen. Im Rahmen des kollektiven Lageberichtes wurde eine Bestandsgefährdung bei einem Kapitalmarktzins von -1,31 % (oder kleiner) ersichtlich (= inverser Stresstest).

Das für die Zinsbuchsteuerung relevante Limit für das Zinsänderungsrisiko basiert auf dem aufsichtsrechtlich abgeleiteten Zinsschock von +200/-200 Basispunkten. Daneben werden die Szenarien zur Bestimmung des Frühwarnindikators berechnet und für die Prognose der künftigen Limit Auslastung berücksichtigt. Dabei werden die zinstragenden bilanziellen und die zinsensitiven außerbilanziellen Positionen, einschließlich der impliziten Optionen des Bauspargeschäfts betrachtet. Das Ergebnis der Überwachung bzw. die Einhaltung der Limite wird dem Vorstand laufend mitgeteilt. Eine Erreichung des Limits wurde in 2022 nicht festgestellt. Die Limit Auslastung des barwertigen Zinsänderungsrisikos im Anlagebuch lag per 31.12.2022 bei einem Zinsshift von +200 Basispunkten bei 72 %. Das entspricht einer Zinsänderungsquote von 14 %.

### **Operationelle Risiken**

Als operationelle Risiken betrachtet die LBS die Gefahr von Verlusten, die in Folge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder in Folge externer Ereignisse eintreten. Im Gegensatz zu anderen Risikoarten, die von der LBS bewusst eingegangen werden, um Erträge zu generieren, entstehen operationelle Risiken im Zuge der normalen Geschäftstätigkeit.

Weiterhin werden auch Beinaheverluste und Verluste, die zwar einem anderen Risiko zugeordnet werden oder bereits wurden, die aber ihren Ursprung in Ereignissen aus operationellen Risiken haben oder hatten, berücksichtigt.

In dieser Definition ist das Rechtsrisiko enthalten. „Rechtsrisiken“ im Sinne der Gefahr von Verlusten aufgrund der Verletzung geltender rechtlicher Bestimmungen sind Teil des operationellen Risikos. Hierzu gehört das Risiko aufgrund einer Änderung der Rechtslage (geänderte Rechtsprechung oder Gesetzesänderung), für in der Vergangenheit abgeschlossene Geschäfte Verluste zu erleiden.

Das Risiko aufgrund einer geänderten Rechtslage die zukünftige Geschäftstätigkeit umstellen zu müssen, ist nicht als operationelles Risiko zu verstehen.

Das operationelle Risiko beinhaltet auch Informationsrisiken bzw. Informationssicherheitsrisiken, welche im Zusammenhang mit der Sicherheit und Qualität der IT-Prozesse und der IT-Systeme bestehen. Die LBS hat eine Geschäftsanweisung zur Informationssicherheit erlassen und verfügt über einen Informationssicherheitsbeauftragten.

Zudem kann sich ein operationelles Risiko aus Verstößen gegen datenschutzrechtliche Regelungen ergeben. Jeder Prozessverantwortliche hat dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche Verarbeitungsprozesse unter Einhaltung der gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Vorgaben erfolgen.

Zur Verhinderung von Bearbeitungsfehlern und kriminellen Handlungen sind die Verantwortlichkeiten, Kompetenzen und Arbeitsprozesse in Arbeitsanweisungen geregelt, die über ein elektronisches Organisationshandbuch jederzeit abrufbar sind. Zur Begrenzung der rechtlichen Risiken werden standardisierte Kredit- und Sicherheitenverträge verwendet. Für alle risikorelevanten Prozesse existieren Notfallpläne und für Katastrophenfälle ein Sicherheitshandbuch. Zum Risikotransfer bestehen Versicherungen für Standard-Schadensfälle.

Die LBS verfügt über eine Compliance-Funktion, um den Risiken, die sich aus der Nichteinhaltung rechtlicher Regelungen und Vorgaben ergeben können, entgegenzuwirken.

Auslagerungen werden im Rahmen der operationellen Risiken berücksichtigt. Zur Begrenzung von Risiken, die im Zusammenhang mit den Auslagerungen eintreten können, werden Auslagerungen und Fremdbezüge in der LBS im Rahmen der Dienstleistersteuerung von den zuständigen Fachabteilungen – mit Koordination durch den Auslagerungsbeauftragten – periodisch einer Risikoanalyse unterzogen. Jährlich wird ein Auslagerungs- und Dienstleisterreport erstellt, welcher die Angemessenheit der Steuerung und Überwachung der wesentlichen Auslagerungen, der nicht wesentlichen Auslagerungen und sonstigen Dienstleistungen im Berichtszeitraum bewertet. Die Ergebnisse der Dienstleistersteuerung werden in der Risikoinventur berücksichtigt.

Ergänzend zur Risikoanalyse erfolgt die turnusmäßige Beurteilung der Leistung des Auslagerungsunternehmens. Bei Erkenntnissen über die Entstehung eines Gefährdungspotenzials für die LBS werden Gegenmaßnahmen ergriffen und dokumentiert. In der LBS bestehen Sicherungsmaßnahmen und Kontrollen zur Verhinderung der Geldwäsche, der Terrorismusfinanzierung sowie sonstiger strafbarer Handlungen. Jährlich wird eine Gefährdungsanalyse erstellt.

Die Interne Revision ist im Sinne des internen Kontrollverfahrens in die Prüfung der Prozesse eingebunden. Für Sachverhalte, die den geschäftsüblichen Risikogehalt übersteigen, ist die Einschaltung Dritter (z. B. Wirtschaftsprüfer, externe Juristen) vorgesehen.

Die LBS wendet für die Berechnung der Eigenkapitalunterlegung für operationelle Risiken den Basisindikatoransatz an. Die operationellen Risiken werden bei der Ermittlung des Gesamtrisikos im Rahmen der Risikotragfähigkeitsrechnung angemessen berücksichtigt.

Die LBS hat eine Prozesslandkarte erstellt, in die alle steuerungs- und risikorelevanten Sachverhalte aufgenommen werden. Dabei werden alle Prozesse der LBS analysiert und beschrieben, inkl. der Definition der Schutzbedarfsanalyse, der verwendeten IT-Systeme, der Auslagerungssachverhalte, der Notfallplanung, der Bruttoisiken und der definierten Gegensteuerungsmaßnahmen/Kontrollen.

Im Rahmen der Risikotragfähigkeitsrechnung erfolgt eine Limitierung und Überwachung der operationellen Risiken. Die LBS führt eine Schadenfalldatenbank und betrachtet die Risiken aus den Geschäftsprozessen, um die mittelfristige Entwicklung der operationellen Risiken zu überprüfen. Zudem führt die LBS jährlich einen Stresstest in Form eines ereignisbezogenen Schadenfalls durch.

### Strategische Risiken

Unter strategischen Risiken versteht die LBS insbesondere das Risiko unerwarteter Geschäftsverläufe. Dieses Risiko zeigt sich im Wesentlichen in der Struktur und dem Volumen des Neugeschäftes sowie den damit verbundenen Provisionsaufwendungen bzw. Provisionserträgen. Weiterhin beinhaltet das strategische Risiko das Risiko steigender Kosten insbesondere im Personal- und Sachkostenbereich. Die LBS betrachtet unter strategischen Risiken auch Reputationsrisiken, welche aus einer Imageverschlechterung des eigenen Unternehmens bzw. der gesamten Branche resultieren. Die strategischen Risiken schließen auch die Zuführung zum Fonds zur baupartechnischen Absicherung gemäß BausparkV und die daraus resultierende Belastung der Gewinn- und Verlustrechnung ein.

Im Rahmen der Risikoinventur wurden die Risikokategorien Provisionsrisiko und Kostenrisiko als nicht wesentlich eingestuft. Insgesamt wurde das strategische Risiko aufgrund der langfristigen Effekte jedoch als wesentlich eingestuft.

Die Steuerung der strategischen Risiken erfolgt in der LBS im Wesentlichen über Anpassungen der Produktstrategie und der Vertriebsstrategie sowie durch die Überwachung über Vertriebsstatistiken/-ergebnisrechnungen, Marktbeobachtung/Marktforschungsanalysen und das Limit-

Ampelfrühwarnsystem. Im Rahmen der Risikotragfähigkeitsrechnung erfolgen eine Limitierung der strategischen Risiken und eine strategische Vorschau.

### Risikokonzentrationen

Unter Risikokonzentrationen versteht die LBS einen Gleichlauf von Risikopositionen innerhalb einer Risikoart (Intra-Risiko-Konzentration) oder zwischen verschiedenen Risikoarten (Inter-Risiko-Konzentration), die bspw. aus gemeinsamen Risikofaktoren oder Abhängigkeiten, wie z. B. aus der Größe der wirtschaftlichen Einheit, Branche, Teilmärkte oder sonstigen Strukturen, resultieren können.

In Analogie hierzu versteht die LBS unter Ertragskonzentrationen eine einseitige Abhängigkeit von Produkten, Teilmärkten oder Vertriebslinien.

Eine Identifikation der Risikokonzentrationen und Ertragskonzentrationen erfolgt im Rahmen der Risikoinventur.

Die mit den wesentlichen Risiken verbundenen Risikokonzentrationen sowie Ertragskonzentrationen werden angemessen gesteuert bzw. überwacht.

### Haftungsverbund

Die LBS ist Teil des Sicherungssystems der Sparkassen-Finanzgruppe und unterliegt damit einem Risiko-Monitoring innerhalb des DSGV und der LBS-Gruppe. Die Kennzahlen des Risiko-Monitorings sind Bestandteil des Risikomanagementsystems und werden turnusmäßig ermittelt und berichtet.

### Gesamtbeurteilung

Im Jahr 2022 hat die LBS die aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu den Kapital- und Liquiditätskennzahlen jederzeit erfüllt. Den auf Vorjahresniveau erwirtschafteten Bilanzgewinn von 5 Mio. € plant die LBS, wie in den vorangegangenen Jahren, den Gewinnrücklagen zuzuführen. Darüber hinaus wurde die 340f-Rücklage dotiert und damit zusätzliches Eigenkapital gebildet. Vor dem Hintergrund dieser Maßnahmen kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LBS als geordnet bezeichnet werden. Die Risikotragfähigkeit war im

abgelaufenen Geschäftsjahr zu jedem Zeitpunkt gegeben. Dank einer niedrigen Ausfallquote im Kundenkreditgeschäft von 0,08 % und nicht notwendiger Wertberichtigungen im Geldanlagebestand sind die von der LBS eingegangenen banktypischen Risiken unter dem Aspekt der Risikotragfähigkeit angemessen.

Zum 31.12.2022 können die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Kapitalkennzahlen vollumfänglich erfüllt werden. Ein weiterer starker Zinsanstieg könnte bei veränderten Liquiditätsrisiken wegen der stillen Lasten in den Geldanlagen eine wesentliche Belastung für die Ertragslage der LBS darstellen. Eine Entwicklungsgefährdung zeigt sich im Hochzinsszenario der Risikotragfähigkeitsrechnung mit einem Zinsshift von 200 Basispunkten nach oben gegenüber der Prognose. Jedoch ist in der Betrachtungsperiode aufgrund der aktuellen Kapitalplanung sowie des gegenwärtigen Zinsniveaus per 31.12.2022 von keiner Bestandsgefährdung auszugehen.

Per 31.12.2022 besteht für die LBS das größte Risiko in einer Stagflation, bei der ein wirtschaftlicher Einbruch mit einer Inflation einhergeht. Der Krieg in der Ukraine und die Auswirkungen an den Rohstoffmärkten haben für eine hohe Inflation im zweiten Halbjahr gesorgt. Zudem bestehen für die LBS Unsicherheiten zu den zukünftigen Entwicklungen der wirtschaftlichen Rahmendaten.

Die MaRisk-Risikocontrolling-Funktion der LBS kam in dem Bericht per 31.12.2022 zu o. g. Einschätzung. Der Vorstand der LBS teilt diese Bewertung.

**5 Sonstige Angaben**

**5.1 Teilhabe von Frauen an Führungspositionen**

Die LBS Ost hat für den Vorstand, den Aufsichtsrat (§ 111 Abs. 5 AktG) und die beiden Führungsebenen unter dem Vorstand (§ 76 Abs. 4 AktG) Zielgrößen für den Frauenanteil sowie

Fristen zur Erreichung der Zielgrößen festgelegt. Die Zielgröße 0 % für den Frauenanteil im Vorstand begründet sich durch die seinerzeitige Verkleinerung des Vorstands von drei auf zwei Mitglieder und durch vertragliche Vereinbarungen.

Die Zielgrößen mit einer Zielerreichungsfrist bis zum 30. Juni 2027 sehen wie folgt aus:

	Zielgröße bis zum 30.06.2027	Ist-Wert per 31.12.2022
Vorstand	0 %	0 %
Aufsichtsrat	30 %	40 %
1. Führungsebene	12,5 %	11 %
2. Führungsebene	30 %	42 %

Potsdam, 06.03.2023

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse  
Aktiengesellschaft

Michael Wegner

Jens Riemer

# Jahresbilanz zum 31. Dezember 2022

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG

## Aktivseite

	31.12.2022 €	31.12.2021 T€
<b>1. Barreserve</b>		
a) Kassenbestand	1.743,92	3
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	40.001.877,22	1
darunter:		
bei der Deutschen Bundesbank	40.001.877,22	(1)
	40.003.621,14	4
<b>2. Forderungen an Kreditinstitute</b>		
d) andere Forderungen	2.062.193.056,71	2.177.853
darunter:		
täglich fällig	18.782.899,67	(19.799)
	2.062.193.056,71	2.177.853
<b>3. Forderungen an Kunden</b>		
a) Baudarlehen		
aa) aus Zuteilungen (Bauspardarlehen)	334.836.662,42	314.071
ab) zur Vor- und Zwischenfinanzierung	1.826.998.113,71	1.687.182
ac) sonstige	134.711.031,00	109.082
darunter: durch Grundpfandrechte gesichert	2.296.545.807,13	2.110.335
	1.617.961.202,02	(1.499.881)
d) andere Forderungen	109.905.977,48	105.009
	2.406.451.784,61	2.215.344
<b>4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>		
b) Anleihen und Schuldverschreibungen		
ba) von öffentlichen Emittenten	266.673.886,64	267.491
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank		
	264.509.374,59	(265.326)
bb) von anderen Emittenten	289.181.438,18	348.780
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank		
	49.552.829,21	(138.517)
	555.855.324,82	616.271
<b>5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>	835.151.600,72	770.152
<b>6. Beteiligungen</b> , darunter:	4.064,77	4
an Kreditinstituten	0,00	(0)
an Finanzdienstleistungsinstituten	0,00	(0)
<b>7. Anteile an verbundenen Unternehmen</b> , darunter:	1.654.460,26	1.654
an Kreditinstituten	0,00	(0)
an Finanzdienstleistungsinstituten	0,00	(0)
<b>8. Immaterielle Anlagewerte</b>		
b) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.934.786,00	7.320
d) geleistete Anzahlungen	1.808.946,18	741
	8.743.732,18	8.061
<b>9. Sachanlagen</b>	16.547.934,76	17.433
<b>10. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	3.998.639,52	1.307
<b>11. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	9.885.708,03	10.161
<b>12. Aktive latente Steuern</b>	11.852.725,62	13.978
<b>Summe der Aktiva</b>	5.952.342.653,14	5.832.222



**Passivseite**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>€</b>	<b>T€</b>
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		
a) Bauspareinlagen	96.874.165,73	98.943
darunter: auf gekündigte Verträge	0,00	(0)
auf zugeteilte Verträge	1.804.632,32	(0)
b) andere Verbindlichkeiten	170.216.406,84	32.238
darunter:		
täglich fällig	30.093.326,30	(21.336)
c) anteilige Zinsen	317.265,27	(0)
	<b>267.407.837,84</b>	<b>131.181</b>
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>		
a) Einlagen aus dem Bauspargeschäft und Spareinlagen		
aa) Bauspareinlagen	5.294.723.053,00	5.321.284
darunter: auf gekündigte Verträge	41.523.442,52	(43.566)
auf zugeteilte Verträge	59.456.123,40	(55.616)
b) andere Verbindlichkeiten		
ba) täglich fällig	16.426.271,78	11.403
	<b>5.311.149.324,78</b>	<b>5.332.687</b>
<b>3. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	16.150.322,49	15.385
<b>4. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	528.906,95	413
<b>5. Rückstellungen</b>		
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.797.343,00	12.180
b) Steuerrückstellungen	0,00	476
c) andere Rückstellungen	18.281.073,41	16.233
	<b>31.078.416,41</b>	<b>28.889</b>
<b>6. Fonds zur bauspartechnischen Absicherung</b>	15.000.000,00	17.640
<b>7. Nachrangige Verbindlichkeiten</b>	30.000.000,00	30.000
<b>8. Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>	94.815.000,00	94.815
<b>9. Eigenkapital</b>		
a) Eingefordertes Kapital	34.110.479,95	34.111
Gezeichnetes Kapital		
b) Kapitalrücklage	27.328.919,18	27.329
c) Gewinnrücklagen		
cd) andere Gewinnrücklagen	119.773.445,54	114.773
d) Bilanzgewinn	5.000.000,00	5.000
	<b>186.212.844,67</b>	<b>181.213</b>
<b>Summe der Passiva</b>	<b>5.952.342.653,14</b>	<b>5.832.222</b>
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>		
b) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	33.562,32	41
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>		
c) Unwiderrufliche Kreditzusagen	129.817.843,00	139.825

# Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2022

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG

## GuV (Teil 1)

	€	€	€	€	31.12.2021 T€
<b>1. Zinserträge aus</b>					
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften					
aa) Bauspardarlehen	9.066.585,31				9.504
ab) Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten	42.316.253,20				42.364
ac) sonstigen Baudarlehen	2.843.722,89				2.910
ad) sonstigen Kredit- und Geldmarktgeschäften	36.393.691,74				45.331
		90.620.253,14			
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen		9.882.818,60			11.706
			100.503.071,74		
<b>2. Zinsaufwendungen</b>					
a) für Bauspareinlagen		43.320.822,44			51.950
b) andere Zinsaufwendungen		1.379.730,16			1.162
			44.700.552,60		
				<b>55.802.519,14</b>	<b>58.702</b>
<b>3. Laufende Erträge aus</b>					
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren			14.000.994,65		10.007
b) Beteiligungen			0,00		0
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen			743.716,71		920
				<b>14.744.711,36</b>	<b>10.927</b>
<b>4. Provisionserträge</b>					
a) aus Vertragsabschluss und -Vermittlung		40.246.291,46			29.244
b) aus der Darlehensregelung nach der Zuteilung		2.373,00			5
d) andere Provisionserträge		10.610.577,01			9.993
			50.859.241,47		
<b>5. Provisionsaufwendungen</b>					
a) Provisionen für Vertragsabschluss und -Vermittlung		43.875.323,76			30.636
b) andere Provisionsaufwendungen		9.231.708,54			8.988
			53.107.032,30		
				<b>- 2.247.790,83</b>	<b>- 382</b>
<b>6. Sonstige betriebliche Erträge</b>				<b>7.209.857,02</b>	<b>5.894</b>

GuV (Teil 2)

	€	€	€	€	31.12.2021 T€
<b>7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>					
a) Personalaufwand					
aa) Löhne und Gehälter		19.741.429,81			19.522
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung darunter: für Altersversorgung	1.099.487,34	5.417.595,22	25.159.025,03		4.365 1.004
b) andere Verwaltungsaufwendungen			31.372.324,99		29.516
				<b>56.531.350,02</b>	<b>53.403</b>
<b>8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b>				<b>3.252.336,72</b>	<b>2.755</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b> darunter: aus der Aufzinsung von Rückstellungen	431.462,00			<b>2.112.680,76</b>	<b>3.546</b> 812
<b>10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>				<b>3.801.122,70</b>	<b>8.939</b>
<b>11. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>				<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>12. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren</b>				<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>13. Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>				<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>14. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit</b>				9.811.806,49	6.497
<b>15. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b> darunter: Aufwendungen aus latenten Steuern Erträge aus latenten Steuern	5.534.254,80 3.408.347,93		4.719.186,29		1.392 0 2.356
<b>16. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 9 ausgewiesen</b>			92.620,20		105
				<b>4.811.806,49</b>	<b>1.497</b>
<b>17. Jahresüberschuss</b>				<b>5.000.000,00</b>	<b>5.000</b>
<b>18. Bilanzgewinn</b>				<b>5.000.000,00</b>	<b>5.000</b>

## Anlage zum Jahresabschluss gemäß § 26a Abs. 1 Satz 2 KWG zum 31. Dezember 2022

(„Länderspezifische Berichterstattung“)

Die LBS hat keine Niederlassungen im Ausland. Sämtliche nachfolgenden Angaben entstammen dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und beziehen sich ausschließlich auf ihre Geschäftstätigkeit als regional tätige Bausparkasse in der Bundesrepublik Deutschland. Die Tätigkeit der LBS besteht im Wesentlichen darin, Bauspareinlagen von Privat- und Firmenkunden entgegenzunehmen und Kredite für wohnwirtschaftliche Maßnahmen auf eigene Rechnung zu gewähren.

Die LBS definiert den Umsatz aus der Summe folgender Komponenten der Gewinn- und Verlustrechnung nach HGB:

- Zinserträge,
- Zinsaufwendungen,
- laufende Erträge aus Aktien etc.,
- Provisionserträge,
- Provisionsaufwendungen und
- sonstige betriebliche Erträge.

Der Umsatz für den Zeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2022 beträgt 75.509 T€.

Die Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger in Vollzeitäquivalenten beträgt im Jahresdurchschnitt 2022 307,76.

Der Gewinn vor Steuern 2022 beträgt 9.812 T€.

Die Steuern auf den Gewinn betragen 4.719 T€. Die Steuern betreffen sowohl laufende wie auch latente Steuern.

Die LBS hat im Geschäftsjahr keine öffentlichen Beihilfen erhalten.

# Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

## 1 Allgemeine Anmerkungen

Die LBS hat ihren Sitz in 14471 Potsdam, Am Luftschiffhafen 1 und ist im Handelsregister beim Amtsgericht Potsdam unter HRB 3064 registriert.

Der Jahresabschluss der LBS wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Aktiengesetzes (AktG) sowie der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute (RechKredV) erstellt. Die Gliederung der Bilanz entspricht dem Formblatt 1 gemäß § 2 Abs. 1 RechKredV. Die LBS wendet für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung das Formblatt 3 in Staffelform nach § 2 Abs. 1 RechKredV an. In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften haben wir zur besseren Übersicht die im amtlichen Formblatt vorgesehenen, aber nicht belegten Posten gemäß § 265 Abs. 8 HGB weggelassen. Die Angaben, die wahlweise in der Bilanz oder im Anhang gemacht werden können, wurden in den Anhang aufgenommen.

Ein Konzernabschluss nach §§ 290ff. HGB wurde nicht aufgestellt, da die Regelungen des § 296 Abs. 1 und Abs.2 HGB gelten. Die LBS hält folgende drei Beteiligungen an verbundenen Unternehmen:

Name und Sitz	Anteil am Kapital %
LBS Immobilien GmbH, Potsdam	66 2/3 <sup>1</sup>
LBS Grundstücksverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH, Potsdam	100
LBS Schweden GmbH, Berlin	100

In Bezug auf die LBS Immobilien GmbH ist die LBS von der Pflicht einen Konzernabschluss aufzustellen aufgrund der bestehenden Regelungen in der Satzung der Tochtergesellschaft gem. § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB befreit. In Bezug auf die Gesellschaft bestehen für die LBS erhebliche und andauernde Beschränkungen, die die Ausübung der Rechte der LBS in Bezug auf das Vermögen oder die Geschäftsführung nachhaltig beeinträchtigen. Trotz der Mehrheit der Stimmrechte kann basierend auf der Satzung des Tochterunternehmens kein beherrschender Einfluss ausgeübt werden.

Bei der LBS Grundstücksverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH und der LBS Schweden GmbH greifen jeweils eine Befreiung von der Konzernabschlusspflicht nach § 296 Abs. 2 S. 2 HGB, da für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beide Unternehmen im Rahmen eines fiktiven Konzernabschlusses, auch unter Einbezug der LBS Immobilien GmbH als assoziiertes Unternehmen, von untergeordneter Bedeutung sind.

Wie im Vorjahr wurde vom Wahlrecht nach § 286 Abs. 4 HGB in Verbindung mit § 285 Nr. 9 Buchstabe a und b HGB Gebrauch gemacht und auf die Angabe der Vorstandsbezüge verzichtet.

<sup>1</sup>Die restlichen Anteile von 33,33% hält der Ostdeutscher Sparkassenverband (kurz OSV) mit Sitz in Berlin.

## 2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Barreserve, Forderungen an Kreditinstitute und an Kunden wurden mit dem Nennbetrag zuzüglich anteiliger Zinsen angesetzt. Die Bilanzierung der in den Forderungen enthaltenen Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag zuzüglich anteiliger Zinsen. Die Bewertung der Forderungen an Kreditinstitute und an Kunden sowie der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt nach dem strengen Niederstwertprinzip.

Im Kreditgeschäft wurden für alle erkennbaren oder latenten Risiken Wertberichtigungen – Einzel- und Pauschalwertberichtigungen – in ausreichender Höhe unter Beachtung des Wertaufholungsgebots gebildet. Die Ermittlung der Pauschalwertberichtigung für das risikobehaftete Kreditvolumen erfolgt seit dem Geschäftsjahr 2022 in Anlehnung an den Rechnungslegungsstandard BFA 7 des Instituts der Wirtschaftsprüfer. Eine grundlegende Änderung bei dem neuen Verfahren ist die Abkehr von bisher verwendeten historischen Ausfallquoten. Stattdessen wird der zu erwartende Verlust (Expected Loss) inklusive der aktuellen Risikosituation und zukünftiger Ausfallerwartungen in Bezug auf die (Rest-)Laufzeit der Forderung berücksichtigt. Die Ermittlung der Risikovorsorge geschieht auf Basis des Ein-Jahres-Expected-Loss ohne Abzug der Bonitätsprämie (sog. Vereinfachungsverfahren). Im Falle einer deutlichen Erhöhung des Ausfallrisikos ist der Expected Loss auf Basis einer längeren und angemesseneren Periode und im „Extremfall“ auf der Lifetime-Basis zu berechnen. Zur Quantifizierung des erwarteten Verlustes in Bezug auf die Kreditrisiken wird das sog. Gordy-Modell angewandt.

Bis zum Geschäftsjahr 2021 erfolgte die Ermittlung der Pauschalwertberichtigung in Anlehnung an das Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 10. Januar 1994. Abweichend von diesem BFM-Schreiben wurde auf den Abzug von 40 % des durchschnittlichen Forderungsausfalls verzichtet. Gemäß dem Schreiben des IDW BFA vom 18. Dezember 2020 ergänzte die LBS die Betrachtung im Geschäftsjahr 2020 und 2021 um einen Aufschlag, welcher zukunftsbezogen die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Risikovorsorge abbilden sollte. Dabei wurden, um den bestehenden latenten Ausfallrisiken aus einer Überhitzung des Immobilienmarktes sowie der stark gestiegenen Baukosten zu begegnen, zusätzliche Pauschalwertberichtigungen gebildet.

Neben der Pauschalwertberichtigung bestehen Vorsorgereserven für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340f HGB und Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB.

Die Wertpapiere werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Die den Finanzanlagen zugeordneten Wertpapierbestände werden grundsätzlich nach dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet. Die Agio- und Disagiobeträge werden über die Laufzeit der Papiere verteilt.

Die Beteiligungen und die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden mit den Anschaffungskosten bilanziert. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert erfolgen bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Anlagewerte und geleistete Anzahlungen werden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Soweit sie einer laufenden Wertminderung unterliegen, werden sie planmäßig abgeschrieben. Für die sachgerechte Darstellung der hohen Innovationsgeschwindigkeit bei Software wird der Entwertungsverlauf durch eine drei- bis fünfjährige Nutzungsdauer dargestellt. Die LBS geht davon aus, dass die in der jetzigen Architektur konzipierte Software langfristig die Basis für die IT-Unterstützung der Landesbausparkassen darstellen wird. Abweichend zur anderweitigen Software wird bei den

Kernanwendungen der Bausparkassen eine voraussichtlich wirtschaftliche Nutzungsdauer von zehn Jahren unterstellt. Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens wurden mit den Anschaffungskosten – und soweit deren Nutzung zeitlich begrenzt ist – vermindert um planmäßige Abschreibungen nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter sowie Software mit Anschaffungskosten bis 800 € (Netto) werden im Erwerbsjahr voll abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter sowie Software mit Anschaffungskosten bis 250,00 € (Netto) sind im Erwerbsjahr sofort als Betriebsausgabe erfasst worden.

Eine Aktivierung von Fremdkapitalzinsen innerhalb des Anlagevermögens wird nicht vorgenommen.

Sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag zuzüglich anteiliger Zinsen angesetzt.

Von dem Wahlrecht des § 340e Abs. 2 HGB wird Gebrauch gemacht. Bei Ansatz des unter den Anschaffungskosten liegenden Nennbetrags wird der Unterschiedsbetrag in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aufgenommen und planmäßig entsprechend der Laufzeit aufgelöst. Liegen die Anschaffungskosten über dem Nennbetrag wird der Unterschiedsbetrag in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten aufgenommen und planmäßig entsprechend der Laufzeit aufgelöst. Als Instrument der periodengerechten Erfolgsabgrenzung werden die Rechnungsabgrenzungsposten zu jedem Stichtag neu berechnet. Die Auflösungsbeträge werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Zinserfolgspositionen erfasst.

Das Aktivierungswahlrecht von latenten Steuern gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde ausgeübt. Die sich ergebenden Steuerbe- und Steuerentlastungen werden verrechnet angesetzt. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgte für die Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag mit einem Steuersatz von 15,825 % und für die Gewerbesteuer aufgrund unterschiedlicher kommunaler Hebesätze mit einem Steuersatz von 15,916 %.

Aufgrund der bestehenden frei verfügbaren Rücklagen entfaltet die Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB in Höhe der aktiven latenten Steuern von 11.853 T€ keine Wirkung auf eine mögliche Ausschüttung des Bilanzgewinns.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag inklusive anteiliger Zinsen passiviert.

Als biometrische Rechnungsgrundlage für die Berechnung der Rückstellungen für Pensionen, Beihilfen und Altersteilzeit wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck verwendet. Es existiert kein Deckungsvermögen, das dem Zugriff aller Gläubiger entzogen ist und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dient.

Die Pensionsrückstellungen wurden mit ihrem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Folgende Annahmen liegen der Bewertung zugrunde:

Rechnungszinssatz p. a. (10-Jahres-Durchschnitt):	1,78 %	(Vorjahr: 1,87 %)
Rechnungszinssatz p. a. (7-Jahres-Durchschnitt):	1,44 %	(Vorjahr: 1,35 %)
Anwartschaftstrend (z. B. Gehalt) p. a.: <sup>2</sup>	–	(Vorjahr: 1,90 %)
BBG-Trend p. a.:	–	(Vorjahr: 2,00 %)
Rententrend p. a.:	2,00 %	(Vorjahr: 1,50 %)

<sup>2</sup> Der Gehalts- und BBG-Trend sind bei den aktuellen Pensions- und Beihilfegutachten nicht von Relevanz. In beiden Gutachten werden noch Rentner bzw. ein ausgeschiedener Anwärter bewertet. Die Gehaltsdynamik kommt nur bei aktiven Anspruchsberechtigten zum Tragen. Bei Rentnern und ausgeschiedenen Anwärtern geht sie nicht in die Bewertung ein.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgte nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels der sogenannten „Projected-Unit-Credit-Methode“ (PUC-Methode). Der Rückstellungsbetrag gemäß der PUC-Methode ist definiert als der versicherungsmathematische Barwert der Pensionsverpflichtungen, der von den Mitarbeitern bis zu diesem Zeitpunkt gemäß Rentenformel und Unverfallbarkeitsregelung aufgrund ihrer in der Vergangenheit abgeleisteten Dienstzeiten verdient worden ist. Die Rückstellungen für Pensionen wurden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird. Der Betrag für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen ergibt sich, indem der im Vorjahr verwendete Rechnungszinssatz (1,87 %) auf den Verpflichtungswert des Vorjahres (11.903 T€) unter Berücksichtigung der hälftigen Versorgungszahlungen des abgelaufenen Jahres (642 T€) angewandt wird. Die Auswirkungen der Änderung des Rechnungszinssatzes werden nicht als Zinsertrag bzw. -aufwand ausgewiesen.

Der sich aus der unterschiedlichen Bewertung der Altersversorgungsverpflichtungen auf Basis eines Sieben-Jahres- bzw. Zehn-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergebende Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 567 T€ (Vorjahr: 935 T€).

Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden mit ihrem notwendigen Erfüllungsbetrag (Barwert) angesetzt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfindungszahlungen wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen berücksichtigt, dass die Verpflichtung mit dem Eintritt von Tod (ggf. Invalidität) erlischt. Folgende Annahmen liegen der Bewertung zugrunde:

Rechnungszinssatz p.a.:	1,45 %	(Vorjahr: 1,35 %)
Gehaltstrend p.a.:	1,90 %	(Vorjahr: 1,90 %)

Die Rückstellungen für Abfindungszahlungen wurden gleichmäßig über die Arbeitsphase aufgebaut. Rückstellungen, deren Laufzeit am Bilanzstichtag mehr als 12 Monate beträgt, werden gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre unter Berücksichtigung der Restlaufzeit der einzelnen Rückstellungen abgezinst.

Bei der Bewertung der Rückstellung für Beihilfen wurde ein Rententrend von 2,00 % (Vorjahr: 1,50 %) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen für Beihilfen wurden mit einem Rechnungszinssatz, der sich aus dem Sieben-Jahres-Durchschnitt ergibt, in Höhe von 1,44 % (Vorjahr: 1,35 %) abgezinst.

Die Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Brandenburg mit Sitz in Gransee ist von der LBS mit der Durchführung der Zusatzversorgung ihrer Angestellten betraut worden. Die Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Brandenburg ist eine kommunale Zusatzversorgungseinrichtung im Sinne des § 18 des Gesetzes zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung. Das Vermögen der Kasse wird als Sondervermögen des Kommunalen Versorgungsverbandes Brandenburg geführt. Die Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Brandenburg erhebt von den Arbeitgebern als Beteiligten Umlagen. Der Umlagesatz wird nach versicherungsmathematischen Grundsätzen für den Deckungsabschnitt festgesetzt. Daneben werden Beiträge im Kapitaldeckungsverfahren erhoben.

Gemäß der uns zuletzt durch die Zusatzversorgungskasse übermittelten Daten bestanden per 31.12.2022 mittelbare Verpflichtungen in Höhe 26.945 T€. Die Ermittlung dieses Betrages erfolgte durch die beratenden Aktuarer im Auftrag der Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Brandenburg.



Die anderen Rückstellungen wurden in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehende Verbindlichkeiten. Künftige Preis- und Kostensteigerungen wurden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Ursprungslaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem Rechnungszins der Rückstellungsabzinsungsverordnung (Rück-AbzinsV) abgezinst. Rückstellungen werden aus Wesentlichkeitsgesichtspunkten erst ab einem Betrag von 5 T€ pro Einzelmaßnahme erfasst.

Das Bankbuch besitzt in Bezug auf das Zinsänderungsrisiko den Charakter schwebender Geschäfte. Für einen etwaigen Verpflichtungsüberschuss aus dem Geschäft mit Finanzinstrumenten im Bankbuch sind Drohverlustrückstellungen zu bilden. Entsprechend § 340 a HGB in Verbindung mit § 249 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 und der IDW Stellungnahme RS BFA 3 n. F. erfolgt die verlustfreie Bewertung des Bankbuchs statisch nach der barwertigen Betrachtungsweise. Die verlustfreie Bewertung erfolgt nach der barwertigen Methode auf Vollkostenbasis, d. h. neben den Zinsaufwendungen werden auch die mit den Geschäften zusammenhängenden Risikokosten sowie die Verwaltungsaufwendungen den kontrahierten Zinserträgen gegenübergestellt. Zum Stichtag 31.12.2022 bestand für die LBS kein negativer Verpflichtungsüberschuss. Eine Drohverlustrückstellung musste nicht passiviert werden.

Die Überprüfung zur Pflichtzuführung zum Fonds zur baupartechnischen Absicherung wurde auf Basis der Ist-Zinserträge vorgenommen. Eine Zuführung war im Jahr 2022 nicht erforderlich. Es erfolgte eine Entnahme aus dem Fond zur baupartechnischen Absicherung in Höhe von 2.640 T€.

In die passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurde der Unterschiedsbetrag für Forderungen, die mit dem höheren Nennbetrag angesetzt sind, aufgenommen. Aus Wesentlichkeitsgesichtspunkten werden Rechnungsabgrenzungsposten erst ab einem Rechnungsbetrag von 1 T€ netto gebildet.

Von der Saldierungsmöglichkeit in der Gewinn- und Verlustrechnung nach § 340c Abs. 2 HGB und § 340f Abs. 3 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die LBS ist im Geschäftsjahr auf der Aktivseite (Geldanlagen) wie auch der Passivseite (Geldaufnahmen) von negativen Zinsen betroffen. Da es sich bei den negativen Zinsen auf finanzielle Forderungen/Verbindlichkeiten um Ergebnisse aus dem Bankgeschäft handelt, werden die negativen Zinsaufwendungen in Höhe von 100 € (Vorjahr: 9 T€) im Zinsertrag bzw. die negativen Zinserträge in Höhe von 101 T€ (Vorjahr: 254 T€) im Zinsaufwand aus Kredit- und Geldmarktgeschäften (sonstige Geschäfte) ausgewiesen.

### 3 Erläuterung zur Bilanz

Die nachfolgenden Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen der Reihenfolge der Ausweispositionen.

#### Aktiva Pos. 2 Forderungen an Kreditinstitute (in T€)

	bis zu drei Monaten	mehr als drei Monate bis ein Jahr	mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre	Summe
<b>Bauspardarlehen</b>	0	0	0	0	0
<b>andere Forderungen</b>	51.977	45.982	367.857	1.596.378	2.062.193
<b>Gesamtsumme</b>	51.977	45.982	367.857	1.596.378	2.062.193

Bauspardarlehensauszahlungen an Kreditinstitute erfolgten nicht.

#### Aktiva Pos. 3 Forderungen an Kunden (in T€)

	bis zu drei Monaten	mehr als drei Monate bis ein Jahr	mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre	Summe
<b>aus Bauspardarlehen</b>	14.832	40.095	160.508	119.401	334.837
<b>Vor- und Zwischenfinanzierung</b>	27.847	64.800	463.483	1.270.867	1.826.998
<b>sonstige Baudarlehen</b>	1.860	3.831	23.109	105.911	134.711
<b>Zwischensumme</b>	44.539	108.726	647.100	1.496.180	2.296.546
<b>andere Forderungen</b>	29.906	0	10.000	70.000	109.906
<b>Gesamtsumme</b>	74.445	108.726	657.100	1.566.180	2.406.452

Es bestehen Zins- und Tilgungsrückstände in Höhe von 1.109 T€ für Baudarlehen an Kunden. Dies sind 0,05 % der zum Bilanzstichtag herausgelegten Baudarlehen. Ende 2022 waren neunzehn (Vorjahr: 22) Zwangsversteigerungsverfahren und fünf (Vorjahr: 5) Zwangsverwaltungsverfahren anhängig.

Die Forderungen an Kunden beinhalten weder Forderungen an verbundene Unternehmen noch Forderungen mit unbestimmter Laufzeit.

#### Aktiva Pos. 4 Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere

Wertpapiere – Buchwert in T€

	Buchwert	anteilige Zinsen	börsenfähig	börsennotiert	nicht börsennotiert	Betrag der nicht mit dem Niederstwert bewerteten börsenfähigen Wertpapiere
<b>Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>	555.855	6.288	555.855	555.855	0	488.058

Im Jahr 2023 werden Wertpapiere in Höhe von 73.530 T€ fällig.

**Aktiva Pos. 5 Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere**

	Buchwert	anteilige Zinsen	börsen-fähig	börsen-notiert	nicht börsen-notiert	Betrag der nicht mit dem Niederstwert bewerteten Spezialfonds
<b>Aktien und andere nicht festverzinslichen Wertpapiere</b>	835.152	0	0	0	835.152	0

Der Ausweis bei Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere betrifft ausschließlich drei nicht börsennotierte Wertpapierspezialfonds. Es bestehen keine Beschränkungen bezüglich der Rückgabe von Fondsanteilen.

Spezialfonds	Klassifizierung nach Anlagezielen	Buchwert	Marktwert/ Anteilswert nach § 36 InvG	Differenz zwischen Marktwert und Buchwert	Ausschüttungen in 2021
		T€	T€	T€	T€
<b>Zeppelin I</b>	Renten	638.785	566.584	- 72.201	11.000
<b>Parseval</b>	Unternehmensanleihen	71.367	62.986	- 8.381	3.001
<b>Patrie</b>	Renten	125.000	99.197	- 25.803	0
<b>Gesamt</b>		835.152	728.766	- 106.385	14.001

Beschränkungen in der täglichen Rückgabe liegen nicht vor.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird bei allen im Bestand befindlichen Fonds das Nennwertprinzip eingehalten. Somit ist keine dauerhafte Wertminderung zu verzeichnen. Der Buchwert wird beibehalten.

**Aktiva Pos. 7    Anteile an verbundenen Unternehmen**

Name und Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital ohne Jahresergebnis		Jahresergebnis	
		Jahr	T€	Jahr	T€
<b>LBS Grundstücksverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH, Potsdam</b>	100	2021	103	2021	2
<b>LBS IMMOBILIEN GMBH, Potsdam</b>	66 $\frac{2}{3}$	2021	1.934	2021	1.116
<b>LBS Schweden GmbH – Vermittlung von Bausparverträgen und Immobilien –, Berlin</b>	100	2021	56	2021	- 1

**Aktiva Pos. 8    Immaterielle Anlagewerte**

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anwendungen des Kernsystems der Bausparkassen, Computerprogramme und Lizenzen. Bei der Aktivierung hat sich die LBS von den IDW-Standards zur Bilanzierung entgeltlich erworbener Software leiten lassen.

**Aktiva Pos. 9    Sachanlagen**

Bei den Sachanlagen handelt es sich um:

- 15.017 T€ Grundstücke und Gebäude in Potsdam, Am Luftschiffhafen 1 und 2 und
- 1.531 T€ Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

Von den 33.834,31 m<sup>2</sup> Nettogrundrissfläche des Verwaltungsgebäudes in Potsdam, Am Luftschiffhafen 1, werden 82,3 % (Vorjahr 81,3 %) durch die LBS eigenbetrieblich genutzt. Der anteilige Buchwert des Gebäudes für die eigenbetriebliche Nutzung beträgt 5.739 T€.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Immaterielle Vermögensgegenstände		Sachanlagen	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen	Wertpapiere, die wie Anlagevermögen behandelt werden		Entwicklung Anlagevermögen gesamt
	Konzessionen, Schutzrechte, Lizenzen	geleistete Anzahlungen				Anleihen und Schuldverschreibungen <sup>1</sup>	Andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Anschaffungskosten</b>								
<b>01.01.2022</b>	17.924	741	35.910	1.654	4	616.290	770.152	1.442.674
<b>Zugänge im Geschäftsjahr</b>	1.086	1.275	486	0	0	0	65.000	67.847
<b>Abgänge im Geschäftsjahr</b>	0	0	728	0	0	58.000	0	58.728
<b>Umbuchung im Geschäftsjahr</b>	207	- 207	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>19.217</b>	<b>1.809</b>	<b>35.668</b>	<b>1.654</b>	<b>4</b>	<b>558.290</b>	<b>835.152</b>	<b>1.451.793</b>
<b>Abschreibungen</b>								
<b>01.01.2022</b>	10.604	0	18.477	0	0	7.623	0	36.703
<b>Zugänge im Geschäftsjahr</b>	1.678	0	1.368	0	0	1.323	0	4.369
<b>Abgänge im Geschäftsjahr</b>	0	0	725	0	0	233	0	949
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>12.282</b>	<b>0</b>	<b>19.120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.722</b>	<b>0</b>	<b>42.021</b>
<b>Restbuchwert</b>								
<b>31.12.2022</b>	6.935	1.809	16.548	1.654	4	549.567	835.152	1.409.772
31.12.2021	7.320	741	17.432	1.654	4	608.667	770.152	1.405.971

<sup>1</sup> ohne anteilige Zinsen

### Aktiva Pos. 10 Sonstige Vermögensgegenstände

Diese Position betrifft im Wesentlichen:

- 3.507 T€ Forderungen an die Finanzverwaltung aus Steuervorauszahlungen (Vorjahr: 657 T€),
- 359 T€ Forderungen an verbundene Unternehmen (Vorjahr: 479 T€) und
- 89 T€ Forderungen gegen Handelsvertreter (Vorjahr: 66 T€).

### Aktiva Pos. 11 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen im Wesentlichen 8.675 T€ (Vorjahr 9.767 T€) Agien für Namenspapiere und Schuldscheindarlehen, deren Auflösung entsprechend der Laufzeit zeitanteilig erfolgt.

**Aktiva Pos. 12 Aktive latente Steuern**

Der Gesamtbetrag der künftigen Steuerbelastungen in Höhe von 2.214 T€ (Vorjahr 2.443 T€) wird durch absehbare Steuerentlastungen in Höhe von 14.066 T€ (Vorjahr 16.348 T€) überdeckt. Aufgrund abweichender Ansatz- und Bewertungsvorschriften zwischen Handels- und Steuerbilanz ergeben sich zum Bilanzstichtag auf der Aktivseite bei der Bewertung von Forderungen an Kunden, Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren, Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren, Beteiligungen und Sachanlagen aktive Steuerlatenzen in Höhe von 10.604 T€ und passive Steuerlatenzen in Höhe von 2.217 T€. Auf der Passivseite ergeben sich aktive Steuerlatenzen bei der Bewertung der Bonusverpflichtungen gegenüber Bausparern sowie Rückstellungen für Pensionen, Krankheitsbeihilfen und andere Rückstellungen (Altersteilzeit) in Höhe von 3.466 T€.

**Passiva Pos. 1 Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute (in T€)**

	bis zu drei Monaten	mehr als drei Monate bis ein Jahr	mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre	Summe
<b>Bauspareinlagen</b>					96.874
<b>andere Verbindlichkeiten</b>	160.242	330	1.753	7.891	170.217

Die Bauspareinlagen von Kreditinstituten sind in der Fristengliederung nicht erfasst.

Die anderen Verpflichtungen betreffen hauptsächlich:

- 130.000 T€ für kurzfristige Refinanzierungsmittel,
- 30.059 T€ für Provisionen,
- 10.123 T€ auf Durchleitungskredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt am Main.  
Die Verbindlichkeiten wurden als sonstige Baudarlehen nach Maßgabe der KfW-Kreditprogramme für den Neubau oder die Modernisierung von Wohnraum an Endkreditnehmer weitergeleitet.
- 34 T€ für Stückzinsen.

Die Bestandsbewegung an nicht zugeteilten und zugeteilten Bausparverträgen von Kreditinstituten entwickelt sich dabei wie folgt:

	Bestand per 31.12.2021	Zugang	Abgang	Bestand per 31.12.2022
<b>Nicht zugeteilt</b>				
<b>Bausparsumme in T€</b>	217.506	31.600	27.500	221.606
<b>Stück</b>	46	16	7	55
<b>Zugeteilt</b>				
<b>Bausparsumme in T€</b>	0	27.500	10.197	17.303
<b>Stück</b>	0	7	1	6

**Passiva Pos. 2 Verbindlichkeiten gegenüber Kunden (in T€)**

	<b>Bestand per 31.12.2022</b>	<b>davon täglich fällig</b>
<b>Bauspareinlagen</b>	5.294.723	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>	16.426	15.004
<b>Gesamt</b>	5.311.149	15.004

Die Bestandsbewegung an nicht zugeteilten und zugeteilten Bausparverträgen von Kunden entwickelt sich dabei wie folgt:

	<b>Bestand per 31.12.2021</b>	<b>Zugang</b>	<b>Abgang</b>	<b>Bestand per 31.12.2022</b>
<b>Nicht zugeteilt</b>				
<b>Bausparsumme in T€</b>	21.881.535	3.749.261	3.470.230	22.160.566
<b>Stück</b>	781.681	109.162	157.673	733.170
<b>Zugeteilt</b>				
<b>Bausparsumme in T€</b>	1.122.913	805.373	764.294	1.163.992
<b>Stück</b>	45.633	36.277	37.350	44.560

**Passiva Pos. 3 Sonstige Verbindlichkeiten**

Davon betreffen hauptsächlich:

- 11.698 T€ Provisionsverbindlichkeiten, davon
  - 11.467 T€ für vermittelte Bausparverträge und
  - 231 T€ Provisionsverbindlichkeiten aus Immobiliengeschäften
- 2.451 T€ Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt, davon
  - 2.125 T€ für die Bausparer abzuführende Kapitalertragsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer,
  - 326 T€ Lohn/Kirchensteuer und Umsatzsteuer sowie
- 1.140 T€ Verbindlichkeiten aus Warenlieferungen und Leistungen,
- 610 T€ Zinsen für Nachrangverbindlichkeiten und
- 251 T€ Sonstige Verbindlichkeiten.

**Passiva Pos. 4 Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Hierunter sind mit

- 291 T€ Disagien für Forderungen aus Namenspapieren und Schuldscheindarlehen (Vorjahr: 114 T€) und
- 134 T€ Nutzungsrecht (Vorjahr: 172 T€),
- 103 T€ Disagien (Vorjahr: 124 T€) und
- 1 T€ abgegrenzte Darlehensgebühren (Vorjahr: 3 T€) erfasst.

Die Auflösung erfolgt zinsanteilig entsprechend der Laufzeit.

Das abgegrenzte Nutzungsrecht in Höhe von 134 T€ (Vorjahr 172 T€) resultiert aus einer in der Vergangenheit vollzogenen Anwachsung und bezieht sich auf die Mitnutzung von Räumen der Gemeinschaftsverpflegung. Die Auflösung erfolgt anteilig entsprechend der Laufzeit.

**Passiva Pos. 5 Rückstellungen**

**a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Für Vorstandsmitglieder und leitende Angestellte wurden Pensionsrückstellungen in Höhe von 12.566 T€ passiviert. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 S. 1 HGB beträgt 567 T€ (Vorjahr: 935 T€). Für Krankheitsbeihilfen wurden Rückstellungen in Höhe von 231 T€ passiviert.

**c) andere Rückstellungen**

Die anderen Rückstellungen enthalten:

- 5.541 T€ betriebliche Aufwendungen,
- 5.569 T€ für Personalaufwendungen einschließlich Aufwendungen für Altersteilzeit,
- 2.755 T€ für Vertriebsaufwendungen,
- 1.830 T€ für Aufwendungen für die elektronische Datenverarbeitung,
- 1.252 T€ Jugendbonus,
- 582 T€ für Aufwendungen in Zusammenhang mit dem Jahresabschluss,
- 471 T€ Beitragsgarantie Riesterverträge,
- 193 T€ für Wettbewerbe und
- 88 T€ für Prozesskosten und Schadenersatz.

**Passiva Pos. 7 Nachrangige Verbindlichkeiten**

Betrag in T€	Zinssatz	Fälligkeit
5.000	2,500 %	06.03.2030
1.000	2,670 %	11.03.2030
1.000	2,670 %	11.03.2030
1.000	2,670 %	11.03.2030
1.000	2,670 %	11.03.2030
1.000	2,670 %	11.03.2030
2.000	2,670 %	11.03.2030
2.000	2,670 %	11.03.2030
3.000	2,670 %	11.03.2030
3.000	2,670 %	11.03.2030
<u>10.000</u>	2,670 %	11.03.2030
<b>30.000</b>		

Die Darlehensbeträge werden im Falle der Liquidation oder des Konkurses des Darlehensschuldners erst nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger zurückerstattet. Für die aufgenommenen Nachrangmittel sind im Jahr 2022 Zinsen in Höhe von 792 T€ angefallen. Es bestehen keine vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen und keine Bedingungen zur Umwandlung in Kapital oder eine andere Schuldform.



**Passiva Pos. 9 Eigenkapital**

Das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital setzt sich zum Bilanzstichtag aus 667.143 auf den Inhaber lautende Stammaktien im Nennbetrag von je 100 DM (51,13 €) zusammen.

Der Ostdeutsche Sparkassenverband, Berlin, hat uns gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass er eine Mehrheitsbeteiligung nach § 16 Abs. 1 AktG hält.

Auf der Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung wurde der Bilanzgewinn des Vorjahrs in Höhe von 5 Mio. € in die Gewinnrücklage eingestellt. Der Vorstand wird dem Aufsichtsrat/der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 5 Mio. € in die Gewinnrücklage einzustellen.

<b>Stand 31. Dezember 2022</b>	<b>T€</b>
Eigenkapital	
Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)	34.110
Kapitalrücklage	
Agio für Aktienaussgabe	25.710
andere Zuzahlungen des Gesellschafters	1.619
Gewinnrücklage	119.773

**Passiva unter dem Strich****Eventualverbindlichkeiten**

Die Eventualverbindlichkeiten betreffen Mietavale für Mitarbeiter des Unternehmens und Mietbürgschaften für Beratungsstellen. Seit dem 01.01.2012 werden keine neuen Mietavale für Mitarbeiter des Unternehmens übernommen. In den vergangenen 10 Jahren kam es zu einer Inanspruchnahme aus den gewährten Bürgschaften. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt.

**Andere Verpflichtungen**

Zum Abschlussstichtag betragen die Verpflichtungen aus noch nicht ausgezahlten bereitgestellten Baudarlehen:

	<b>T€</b>
a) aus Zuteilungen an Kunden	1.691
b) zur Vor- und Zwischenfinanzierung	107.320
c) sonstige	20.807
	<hr/>
	129.818

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen und abgetretene Vermögensgegenstände**

Die LBS hat an 35 Orten im Geschäftsgebiet für 426 T€ (Vorjahr 428 T€) p. a. Büroflächen für die Vermittlung von Produkten rund um die Immobilie sowie für die Vertriebsdirektionen angemietet. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt drei Jahre.

Die LBS hat als Trägerunternehmen einer rechtlich selbstständigen Unterstützungskasse für die Erfüllung der von der Unterstützungskasse zugesagten Versorgungsleistungen einzustehen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen nicht.

Zur Absicherung der derzeitigen Zahlungsverpflichtungen von 7.324 T€ (Vorjahr: 6.301 T€) gemäß § 18 Abs. 2 Einlagensicherungsgesetz (EinSiG) wurde ein Wertpapier mit dem Nominalwert 15.000 T€ (Beleihungswert 14.469 T€, Vorjahr: 15.430 T€) bei der Deutschen Bundesbank hinterlegt.

#### 4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

##### **GuV Pos. 6 Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen:

- 2.639 T€ Entnahme aus dem Fond für baupartechnische Absicherung,
- 2.254 T€ Erlöse aus Erstattungen,
- 978 T€ Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen,
- 817 T€ Mieterträge,
- 131 T€ Erträge zu berichtigten Aufwendungen der Vorjahre,
- 128 T€ Erträge aus dem Verkauf der Zeitschrift „Das Haus“ und
- 58 T€ Erlöse aus Nutzungsrechten.

##### **GuV Pos. 9 Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten insbesondere:

- 1.174 T€ Aufwendungen für Schaden- und Kulanzleistungen,
- 360 T€ aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen,
- 268 T€ Aufwendungen aus Aufstockung und Aufzinsung der Rückstellung für Altersteilzeit und
- 36 T€ Aufwendungen für die Beitragsgarantie von Riesterverträgen.

##### **GuV Pos. 14 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Der Steueraufwand entfällt auf das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit:

- 2.541 T€ Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für das Berichtsjahr,
- 52 T€ Aufwendungen Erstattungen für Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für Vorjahre und
- 2.126 T€ Aufwendungen für latente Steuern

#### 5 Sonstige Angaben

##### **Vermögensgegenstände und Schulden in Fremdwährung**

Das Unternehmen besitzt am Bilanzstichtag keine Vermögensgegenstände und Schulden, die auf Fremdwährungen lauten.

##### **Pensionsgeschäfte**

Am Bilanzstichtag bestehen keine Pensionsgeschäfte.

##### **Termingeschäfte**

Am Bilanzstichtag existierten keine noch nicht abgewickelten fremdwährungs-, zinsabhängige und sonstige Termingeschäfte, die lediglich ein Erfüllungsrisiko sowie Währungs-, Zins- und/oder sonstige Marktpreisänderungsrisiken aus offenen und im Falle eines Adressenausfalls auch aus geschlossenen Positionen beinhalten.

**Kredite an Organe**

Zum Bilanzstichtag gewährte die Bausparkasse 128 T€ Kredite an Mitglieder des Aufsichtsrates. Auf Forderungen wurde nicht verzichtet.

**Aufwendungen für Organe**

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates für 2022 belief sich auf 66 T€.

**Aufwendungen für Abschlussprüfer**

Unter den Begriff des Honorars fällt die Gesamtvergütung des Abschlussprüfers für seine im Geschäftsjahr erbrachten Leistungen einschließlich Auslagenersatz.

Honorar für:

▪ Abschlussprüferleistungen	203 T€
▪ Andere Bestätigungsleistungen:	0 T€
	<hr/> 203 T€

**Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Beziehungen zu und Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen sind normaler Bestandteil des wirtschaftlichen Umfeldes der LBS. Mit nahestehenden Unternehmen und Personen haben wir ausschließlich Geschäfte zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

**Mitarbeiter**

Im Jahresdurchschnitt 2022 wurden beschäftigt:

221	Mitarbeiterinnen
92	Mitarbeiter
313	<hr/> Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Per 31.12.2022 arbeiteten 219 Mitarbeiterinnen und 92 Mitarbeiter des Innendienstes in bankspezifischen Aufgabenbereichen. Es wurden keine weiblichen und keine männlichen Auszubildenden beschäftigt.

## Aufsichtsrat

### **Ludger Weskamp**

(Vorsitzender)

Geschäftsführender Präsident

Ostdeutscher Sparkassenverband, Berlin

### **Andrea Binkowski**

(Erste stellv. Vorsitzende)

Vorsitzende des Vorstandes

Sparkasse Mecklenburg-Strelitz, Neustrelitz

### **Dirk Albers**

Vorsitzender des Vorstandes

Kreissparkasse Bautzen, Bautzen

### **Gudrun Felber**

Sachgebietsverantwortliche Zentrales Controlling

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG, Potsdam

### **Helmut Ibsch**

Mitglied des Vorstandes

Salzlandsparkasse, Staßfurt

### **Manuel Krastel**

Vorsitzender des Vorstandes

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest, Wismar

### **Kathrin Rennspieß**

Betriebsratsvorsitzende

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG, Potsdam

### **Uwe Schumacher**

Vorsitzender des Vorstandes

Sparkasse Märkisch-Oderland, Strausberg

### **Annette Franz**

(Zweite stellv. Vorsitzende seit 26.03.2021)

Mitarbeiterin Betriebsrevision

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG, Potsdam

### **Thomas Arndt**

Vorsitzender des Vorstandes

Sparkasse Wittenberg, Wittenberg

### **Silke Gränert**

Gruppenleiterin Finanzierungsbetreuung

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG, Potsdam

### **Olaf Klose**

Mitglied des Vorstandes

Stadt- und Kreissparkasse Leipzig, Leipzig

### **Ulrich Lepsch**

Vorsitzender des Vorstandes

Sparkasse Spree-Neiße, Cottbus

### **Prof. Hans-Ferdinand Schramm**

Vorsitzender des Vorstandes

Sparkasse Mittelsachsen, Freiberg

### **Sabine Schützler**

Gruppenleiterin Bestandsbetreuung

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG, Potsdam

**Vorstand**

Dem Vorstand der LBS gehörten im Geschäftsjahr 2022 folgende Mitglieder an:

Michael Wegner  
(Vorsitzender des Vorstandes)

Jens Riemer  
(Vorstandsmitglied seit 01.07.2022)

Winfried Ebert  
(Vorstandsmitglied bis 30.06.2022)

Potsdam, 06.03.2022

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse  
Aktiengesellschaft

Michael Wegner

Jens Riemer

# Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers

An die LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse Aktiengesellschaft, Potsdam (LBS)  
Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG, Potsdam (LBS), – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der LBS für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Kreditinstituts. 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 Art. 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungleistungen nach Art. 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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.

Im Folgenden stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

### **Bewertung der Forderungen aus Baudarlehen im Kundenkreditgeschäft**

#### *Zugehörige Informationen im Abschluss und Lagebericht*

Im Jahresabschluss der LBS wurden in der Bilanz zum Bilanzstichtag im Bilanzposten Forderungen an Kunden Forderungen aus dem Kundenkreditgeschäft in Höhe von € 2.297 Mio. ausgewiesen. Gemäß den Angaben im Anhang werden zur Vorsorge von erkennbaren oder latenten Risiken im Kundenkreditgeschäft angemessene Einzel- und Pauschalwertberichtigungen gebildet, die von den Forderungen in Abzug gebracht werden. Somit werden die Forderungen mit dem Nennbetrag abzüglich Risikovorsorge ausgewiesen.

#### *Sachverhalt und Risiko für die Prüfung*

Das Risiko für den Abschluss besteht insbesondere darin, dass mögliche Forderungen auf Grund der Missachtung geltender Gesetze nicht in angemessener Höhe ausgewiesen werden und werthaltig sind. Vor dem Hintergrund der Höhe der ausgewiesenen Forderungen gegenüber Kunden in Relation zur Bilanzsumme ist eine Fokussierung der Geschäftstätigkeit auf das Kreditgeschäft erkennbar. Dem Kundenkreditgeschäft liegen Bewertungsrisiken zugrunde. Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Forderungen aus dem Kundenkreditgeschäft ist zum einen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Kreditnehmer und zum anderen auf die Werthaltigkeit der Sicherheiten abzustellen. Beide Aspekte haben einen bedeutsamen Einfluss auf die Bildung bzw. die Höhe gegebenenfalls erforderlicher Einzelwertberichtigungen. Die ordnungsgemäße Bewertung von Forderungen aus dem Kundenkreditgeschäft, insbesondere die Bewertung der Risikovorsorge, war aus diesem Grund im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

#### *Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse*

Basierend auf unserer Risikoeinschätzung und der Beurteilung der Fehlerrisiken haben wir unser Prüfungsurteil sowohl auf kontrollbasierte Prüfungshandlungen als auch auf aussagebezogene Prüfungshandlungen gestützt.

Im Rahmen unserer kontrollbasierten Prüfung haben wir den Aufbau und die Implementierung der Ausgestaltung der prüfungsrelevanten Kontrollen beurteilt, die die LBS im Rahmen des Prozesses zur Bewertung der Forderungen aus dem Kundenkreditgeschäft eingerichtet hat.

Darüber hinaus haben wir die Bewertung der Forderungen im Kundenkreditgeschäft, einschließlich der Angemessenheit geschätzter Werte auf der Basis von Stichproben im Rahmen einer zufälligen sowie einer bewussten Auswahlprüfungen von Kreditengagements, beurteilt. Bei der bewussten Auswahl sind wir risikoorientiert sowie unter besonderer Berücksichtigung der Kreditvolumina vorgegangen. Wir haben die vorliegenden Unterlagen zu den Kreditnehmern bezüglich der wirtschaftlichen Verhältnisse sowie der Werthaltigkeit der entsprechenden Sicherheiten gewürdigt. Bei Objektsicherheiten haben wir uns ein Verständnis über die zugrundeliegenden Ausgangsdaten, die angewandten Bewertungsparameter und getroffenen Annahmen verschafft, diese kritisch gewürdigt und beurteilt, ob sie innerhalb einer vertretbaren Bandbreite liegen.

Auf Basis unserer Prüfungshandlungen konnten wir uns davon überzeugen, dass die von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen Einschätzungen und getroffenen Annahmen zur Bewertung der Forderungen aus dem Kundenkreditgeschäft begründet und hinreichend dokumentiert sind.

Zur Erlangung der erforderlichen Informationen haben wir Einsicht in relevante Unterlagen genommen und die jeweiligen internen und externen Rechtsbeistände befragt. Wir haben eine Beurteilung der wesentlichen zugrundeliegenden Annahmen und Ermessensentscheidungen einschließlich einer

Würdigung möglicherweise entgegenstehender Informationen vorgenommen. Insbesondere haben wir in Fällen eines bestehenden Risikos, dessen Eintritt als unwahrscheinlich erachtet wird, Prüfungsnachweise bezüglich der Angemessenheit der Nichterfassung und der Angaben im Anhang erlangt.

Darüber hinaus haben wir beurteilt, ob die Angaben im Anhang die Ermessensentscheidungen, die zur Schätzung von Rückstellungen angewandt wurden, angemessen abbilden. Zudem haben wir beurteilt, ob die gemachten Anhangangaben, die mit den einzelnen Sachverhalten verbundenen Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit rechtlichen und aufsichtsrechtlichen Belangen in angemessener Weise darstellen.

Wir halten die von der Bausparkasse verwendeten Methoden und Parameter zur Identifizierung rückstellungspflichtiger Rechtsrisiken für angemessen.

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- den Bericht des Aufsichtsrats und
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen 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 des Kreditinstituts 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Kreditinstituts zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie 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 des Kreditinstituts 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 Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Kreditinstituts 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Kreditinstituts 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Kontrollsystems 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 des Kreditinstituts 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 des Kreditinstituts 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 das Kreditinstitut seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt, 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 des Kreditinstitutes vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Kreditinstituts.
- 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

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 Art. 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. August 2022 zum Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 26. September 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer der LBS tätig.

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

##### **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Frau Anke-Luise Haase.

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses der LBS, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 in einer von der als Anlage zu diesem Bericht beigefügten bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert, oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird hingewiesen.

Hamburg, den 6. März 2023

Mazars GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Reher  
Wirtschaftsprüfer

Haase  
Wirtschaftsprüferin

# Bewegung der Zuteilungsmasse 2022

## Statistischer Anhang

	T€
<b>A. Zuführungen</b>	
<b>I. Vortrag aus dem Vorjahr (Überschuss): noch nicht ausgezahlte Beträge</b>	5.124.296
<b>II. Zuführungen im Geschäftsjahr</b>	
1. Sparbeträge (einschließlich verrechneter Wohnungsbauprämien)	845.449
2. Tilgungsbeträge <sup>1</sup> (einschließlich verrechneter Wohnungsbauprämien)	90.043
3. Zinsen auf Bauspareinlagen (einschließlich Bonusgutschriften)	45.943
4. Fonds zur bauspartechnischen Absicherung	0
	<b>6.105.731</b>
<b>B. Entnahmen</b>	
<b>I. Entnahmen im Geschäftsjahr</b>	
1. Zugeteilte Summen, soweit ausgezahlt	
a) Bauspareinlagen	438.599
b) Bauspardarlehen	110.809
2. Rückzahlung von Bauspareinlagen auf noch nicht zugeteilte Bausparverträge	458.746
3. Änderung Bonusverbindlichkeit	22.677
4. Fonds zur bauspartechnischen Absicherung	2.640
<b>II. Überschuss der Zuführungen (noch nicht ausgezahlte Beträge) am Ende des Geschäftsjahres<sup>2</sup></b>	5.072.260
	<b>6.105.731</b>

Anmerkungen:

<sup>1</sup> Tilgungsbeträge sind die auf die reine Tilgung entfallenden Anteile der Tilgungsbeiträge

<sup>2</sup> In dem Überschuss der Zuführungen sind u. a. enthalten:

a) die noch nicht ausgezahlten Bauspareinlagen der zugeteilten Bausparer	60.720
b) die noch nicht ausgezahlten Bauspardarlehen aus Zuteilungen	15.486

# Bestandsbewegung

## Alle Tarife

	Nicht zugeteilt		Zugeteilt		Insgesamt	
	Anzahl der Verträge Stück	Bausparsumme T€	Anzahl der Verträge Stück	Bausparsumme T€	Anzahl der Verträge Stück	Bausparsumme T€
<b>I. Übersicht über die Bewegung des Bestandes an nicht zugeteilten und zugeteilten Bausparverträgen und vertraglichen Bausparsummen</b>						
<b>A. Bestand am Ende des Vorjahres</b>	781.727	22.099.041	45.633	1.122.913	827.360	23.221.954
<b>B. Zugang im Geschäftsjahr durch:</b>						
1. Neuabschluss (eingelöste Verträge)	47.910	2.501.439	–	–	47.910	2.501.439
2. Übertragung	11.919	250.353	453	18.183	12.372	268.536
3. Zuteilungsverzicht	38.384	724.877	–	–	38.384	724.877
4. Teilung	173	–	–	–	173	–
5. Zuteilung	–	–	73.788	1.530.594	73.788	1.530.594
6. Sonstige	10.792	304.192	427	8.973	11.219	313.165
<b>Insgesamt</b>	<b>109.178</b>	<b>3.780.861</b>	<b>74.668</b>	<b>1.557.750</b>	<b>183.846</b>	<b>5.338.611</b>
<b>C. Abgang im Geschäftsjahr durch:</b>						
1. Zuteilung	73.788	1.530.594	–	–	73.788	1.530.594
2. Herabsetzung	–	111.863	–	206	–	112.069
3. Auflösung	60.162	1.304.547	28.593	556.522	88.755	1.861.069
4. Übertragung	11.919	250.353	453	18.183	12.372	268.536
5. Zusammenlegung	1.019	–	–	–	1.019	–
6. Vertragsablauf	–	–	8.166	195.281	8.166	195.281
7. Zuteilungsverzicht	–	–	38.384	724.877	38.384	724.877
8. Sonstige	10.792	300.373	139	4.299	10.931	304.672
<b>Insgesamt</b>	<b>157.680</b>	<b>3.497.730</b>	<b>75.735</b>	<b>1.499.368</b>	<b>233.415</b>	<b>4.997.098</b>
<b>D. Reiner Zu-/Abgang</b>	- 48.502	283.131	- 1.067	58.382	- 49.569	341.513
<b>E. Bestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	733.225	22.382.172	44.566	1.181.295	777.791	23.563.467
Davon entfallen auf Bausparer außerhalb des Bundesgebietes	1.811	37.051	–	–	–	–
<b>II. Bestand an noch nicht eingelösten Verträgen</b>						
a) Abschlüsse vor dem 01.01.2022	13.711	725.733	–	–	13.711	725.733
b) Abschlüsse im Geschäftsjahr	20.634	1.437.779	–	–	20.634	1.437.779
<b>III. Größenklassengliederung des nicht zugeteilten Vertragsbestandes</b>						
bis T€ 10						
über T€ 10 bis T€ 25	200.631	1.851.948	–	–	–	–
über T€ 25 bis T€ 150	309.347	5.546.094	–	–	–	–
über T€ 150 bis T€ 500	209.110	10.855.461	–	–	–	–
über T€ 500	13.338	3.156.656	–	–	–	–
	799	972.013	–	–	–	–
<b>Insgesamt</b>	<b>733.225</b>	<b>22.382.172</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>IV. Die durchschnittliche Bausparsumme am Ende des Geschäftsjahres in €</b>						30.295

## Tarif Classic

	Nicht zugeteilt		Zugeteilt		Insgesamt	
	Anzahl der Verträge Stück	Bausparsumme T€	Anzahl der Verträge Stück	Bausparsumme T€	Anzahl der Verträge Stück	Bausparsumme T€
<b>I. Übersicht über die Bewegung des Bestandes an nicht zugeteilten und zugeteilten Bausparverträgen und vertraglichen Bausparsummen</b>						
<b>A. Bestand am Ende des Vorjahres</b>	631.567	19.668.253	44.274	1.103.074	675.841	20.771.327
<b>B. Zugang im Geschäftsjahr durch:</b>						
1. Neuabschluss (eingelöste Verträge)	37.335	2.278.636	–	–	37.335	2.278.636
2. Übertragung	8.699	192.596	424	17.726	9.123	210.322
3. Zuteilungsverzicht	32.941	638.136	–	–	32.941	638.136
4. Teilung	160	–	–	–	160	–
5. Zuteilung	–	–	63.595	1.366.229	63.595	1.366.229
6. Sonstige	10.304	295.308	422	8.871	10.726	304.179
<b>Insgesamt</b>	<b>89.439</b>	<b>3.404.676</b>	<b>64.441</b>	<b>1.392.826</b>	<b>153.880</b>	<b>4.797.502</b>
<b>C. Abgang im Geschäftsjahr durch:</b>						
1. Zuteilung	63.595	1.366.229	–	–	63.595	1.366.229
2. Herabsetzung	–	110.859	–	206	–	111.065
3. Auflösung	48.182	1.119.961	23.839	480.183	72.021	1.600.144
4. Übertragung	8.699	192.596	424	17.726	9.123	210.322
5. Zusammenlegung	1.014	–	–	–	1.014	–
6. Vertragsablauf	–	–	8.004	193.481	8.004	193.481
7. Zuteilungsverzicht	–	–	32.941	638.136	32.941	638.136
8. Sonstige	10.244	290.101	135	4.249	10.379	294.350
<b>Insgesamt</b>	<b>131.734</b>	<b>3.079.746</b>	<b>65.343</b>	<b>1.333.981</b>	<b>197.077</b>	<b>4.413.727</b>
<b>D. Reiner Zu-/Abgang</b>	- 42.295	324.930	- 902	58.845	- 43.197	383.775
<b>E. Bestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	589.272	19.993.183	43.372	1.161.919	632.644	21.155.102
Davon entfallen auf Bausparer außerhalb des Bundesgebietes	1.363	31.375	–	–	1.363	31.375
<b>II. Bestand an noch nicht eingelösten Verträgen</b>						
a) Abschlüsse vor dem 01.01.2022	12.078	678.601	–	–	12.078	678.601
b) Abschlüsse im Geschäftsjahr	19.011	1.407.155	–	–	19.011	1.407.155
<b>III. Größenklassengliederung des nicht zugeteilten Vertragsbestandes</b>						
bis T€ 10	141.938	1.304.146	–	–	–	–
über T€ 10 bis T€ 25	238.860	4.312.838	–	–	–	–
über T€ 25 bis T€ 150	194.386	10.266.143	–	–	–	–
über T€ 150 bis T€ 500	13.291	3.146.043	–	–	–	–
über T€ 500	797	964.013	–	–	–	–
<b>Insgesamt</b>	<b>589.272</b>	<b>19.993.183</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>IV. Die durchschnittliche Bausparsumme am Ende des Geschäftsjahres in €</b>						33.439

## Tarif Vario

	Nicht zugeteilt		Zugeteilt		Insgesamt	
	Anzahl der Verträge Stück	Bausparsumme T€	Anzahl der Verträge Stück	Bausparsumme T€	Anzahl der Verträge Stück	Bausparsumme T€
<b>I. Übersicht über die Bewegung des Bestandes an nicht zugeteilten und zugeteilten Bausparverträgen und vertraglichen Bausparsummen</b>						
<b>A. Bestand am Ende des Vorjahres</b>	150.160	2.430.788	1.359	19.839	151.519	2.450.627
<b>B. Zugang im Geschäftsjahr durch:</b>						
1. Neuabschluss (eingelöste Verträge)	10.575	222.803	–	–	10.575	222.803
2. Übertragung	3.220	57.757	29	457	3.249	58.214
3. Zuteilungsverzicht	5.443	86.741	–	–	5.443	86.741
4. Teilung	13	–	–	–	13	–
5. Zuteilung	–	–	10.193	164.365	10.193	164.365
6. Sonstige	488	8.884	5	102	493	8.986
<b>Insgesamt</b>	<b>19.739</b>	<b>376.185</b>	<b>10.227</b>	<b>164.924</b>	<b>29.966</b>	<b>541.109</b>
<b>C. Abgang im Geschäftsjahr durch:</b>						
1. Zuteilung	10.193	164.365	–	–	10.193	164.365
2. Herabsetzung	–	1.004	–	–	–	1.004
3. Auflösung	11.980	184.586	4.754	76.339	16.734	260.925
4. Übertragung	3.220	57.757	29	457	3.249	58.214
5. Zusammenlegung	5	–	–	–	5	–
6. Vertragsablauf	–	–	162	1.800	162	1.800
7. Zuteilungsverzicht	–	–	5.443	86.741	5.443	86.741
8. Sonstige	548	10.272	4	50	552	10.322
<b>Insgesamt</b>	<b>25.946</b>	<b>417.984</b>	<b>10.392</b>	<b>165.387</b>	<b>36.338</b>	<b>583.371</b>
<b>D. Reiner Zu-/Abgang</b>	- 6.207	- 41.799	- 165	- 463	- 6.372	- 42.262
<b>E. Bestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	143.953	2.388.989	1.194	19.376	145.147	2.408.365
Davon entfallen auf Bausparer außerhalb des Bundesgebietes	448	5.676	–	–	–	–
<b>II. Bestand an noch nicht eingelösten Verträgen</b>						
a) Abschlüsse vor dem 01.01.2022	1.633	47.132	–	–	1.633	47.132
b) Abschlüsse im Geschäftsjahr	1.623	30.624	–	–	1.623	30.624
<b>III. Größenklassengliederung des nicht zugeteilten Vertragsbestandes</b>						
bis T€ 10						
über T€ 10 bis T€ 25	58.693	574.802	–	–	–	–
über T€ 25 bis T€ 150	70.487	1.233.256	–	–	–	–
über T€ 150 bis T€ 500	14.724	589.318	–	–	–	–
über T€ 500	47	10.613	–	–	–	–
	2	8.000	–	–	–	–
<b>Insgesamt</b>	<b>143.953</b>	<b>2.388.989</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>IV. Die durchschnittliche Bausparsumme am Ende des Geschäftsjahres in €</b>						16.593

# **LBS IMMOBILIEN GMBH Potsdam**

## **Jahresabschluss 2022**



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

der LBS IMMOBILIEN GMBH Potsdam

## I. Grundlagen des Unternehmens

Die LBS IMMOBILIEN GMBH (LBSI) besteht seit dem 25.09.1990. Gesellschafter sind die LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG (LBS) und der Ostdeutsche Sparkassenverband (OSV).

Das Unternehmen hat als Servicegesellschaft der S-Finanzgruppe den Auftrag, das Immobilienvermittlungsgeschäft überwiegend im Verbandsgebiet des OSV und in Berlin zu organisieren und erbringt dafür Beratungs- und Dienstleistungen.

Das Immobilienvermittlungsgeschäft wird mit einem eigenen Vertrieb und in Kooperation mit den Sparkassen im Verbandsgebiet des OSV und der LBS durchgeführt. Zum 31.12.2022 bestanden Verbundverträge mit 42 Sparkassen mit über 100 Außenstellen im Geschäftsgebiet des OSV sowie mit der LBS. Ferner stützt sich die Geschäftstätigkeit auf LBS-Gebietsleitungen und eigene Handelsvertretungen.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug das Wirtschaftswachstum 2,0 %. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Entsprechend der Entwicklung an den Kapitalmärkten sowie in Anbetracht der steigenden Inflation und in Erwartung einer restriktiveren Geldpolitik der EZB, sind die Hypothekenzinsen seit Beginn des Jahres in erheblichem Maße gestiegen. Im Juli hat nun die EZB die Leitzinsen um einen halben Prozentpunkt erhöht und damit die Zeit der Negativzinsen beendet. Nach Daten der Bundesbank lagen die Zinsen für Hypothekarkredite mit einer anfänglichen Zinsbindung von mehr als zehn Jahren im Juni 2022 bei knapp 2,8 %. Nach Angaben verschiedener Anbieter und Vermittler von Wohnungsbaufinanzierungen sind die Bauzinsen zwischenzeitlich auf annähernd bzw. leicht über 3 % gestiegen. Zuletzt war jedoch – analog zu den Renditen auf Staatsanleihen – wieder ein leichter Rückgang auf etwa 2,6 % zu beobachten. Wenngleich sich die Hypothekenzinsen damit in der langfristigen Betrachtung immer noch auf einem eher moderaten Niveau bewegen, ist von einem nachhaltig dämpfenden Effekt auf die Wohnungsnachfrage auszugehen.

Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsen auch die Wirtschaftsleistung im verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 %). Das verarbeitende Gewerbe litt vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten. Hinzu kam der massive Anstieg der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine.

Nach zwölf Jahren mit steigenden Umsätzen erwartet GEWOS für das Jahr 2022 erstmals wieder einen Rückgang des Geldumsatzes am deutschen Immobilienmarkt bei insgesamt rückläufigen Kauffallzahlen und – je nach Segment – stagnierenden bzw. nur noch schwach steigenden Kaufpreisen für Wohnimmobilien.

## 2. Geschäftsverlauf

Das vergangene Jahr war von einem schwierigen Marktumfeld mit multiplen Krisen wie Gasknappheit, Ukrainekrieg, Inflation und Covid-19-Pandemie geprägt. Trotz dieser erneuten Ausnahmesituation fokussierten sich die Geschäftsaktivitäten der LBSI – wie auch in den Vorjahren – auf Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand mit einem stückzahlbezogenen Anteil von über 62 % der Gesamtvermittlungen des Unternehmens. Gegenüber dem Vorjahr konnten damit verbundene positive Kaufpreis- und Courtagevolumenzuwächse in diesem Segment die leicht negative Entwicklung des insgesamt vermittelten Kaufpreis- und Courtagevolumen der Gesellschaft jedoch nicht aufhalten.

## 3. Lage

### a. Ertragslage

Das schwierige Marktumfeld und die gestiegenen Finanzierungskosten hatten einen abschwächenden Effekt auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien. Im Jahr 2022 konnte die LBSI ihr Umsatzergebnis jedoch wieder stärker, als in der Planung der Gesellschaft vorgesehen, steigern, aber nicht an die positive Entwicklung der letzten Jahre anknüpfen.

Es wurden im Geschäftsjahr 2022 in der Stückzahl 3.644 (Vorjahr 4.145) Objekte mit einem Kaufpreisvolumen von 798 Mio. € (Vorjahr 811 Mio. €) vermittelt.

Die Ertragslage der LBSI wird hauptsächlich von den erzielten Courtageumsätzen bestimmt. Die anteiligen Provisionszahlungen sind mit den Verbundpartnern vertraglich geregelt. Aus dem verbleibenden Deckungsbeitrag werden die Personal- und Sachkosten aufgebracht. Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Jahresüberschuss beträgt 1.020.789,06 € (Vorjahr 1.115.574,50 €).

### b. Finanzlage

Die Finanzlage der LBSI ergibt sich wesentlich aus den Forderungen aus Immobilienvermittlung und den entsprechenden

Provisionsverpflichtungen. Die Provisionszahlungen werden grundsätzlich erst nach Eingang der Courtagen fällig.

Da die LBSI ihre Verprovisionierung ausschließlich aus eingelösten Geschäften vornimmt und in den letzten Jahren die Rücklagen unangetastet bleiben konnten, ist absehbar, dass die Gesellschaft ihren finanziellen Verpflichtungen stets nachkommen kann.

Es bestanden am Jahresende Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 8.644 T€ (Vorjahr 10.842 T€) und Verbindlichkeiten von 8.212 T€ (Vorjahr 10.214 T€).

### c. Vermögenslage

Die Aktiva bestehen vorrangig aus Courtageforderungen und liquiden Mitteln, die Passiva aus Provisionsverbindlichkeiten und dem Eigenkapital. Das Eigenkapital beträgt 2.955 T€ (Vorjahr 3.050 T€). In 2022 beträgt die Eigenkapitalquote 16,14 % gegenüber 14,51 % in 2021.

## 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Zahlungsfähigkeit der LBSI war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum 31.12.2022 9.422 T€ (Vorjahr 10.008 T€).

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt unser Fokus weiterhin auf:

- Umsatzentwicklung,
- Betriebsergebnis und
- Branchenentwicklung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich keine wesentlichen Veränderungen der Bilanzstruktur ergeben.

### 5. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren/Nachhaltigkeit

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren, wie Informationen über Umwelt- und Arbeitnehmerbelange, sind für das Verständnis des Geschäftsverlaufs oder die Lage für die Gesellschaft nicht von Bedeutung.

### 6. Gesamtaussage

Der Geschäftsverlauf entwickelte sich, trotz eines schwierigen Marktumfeldes und leicht rückläufiger Umsatzerlöse stabil und proportional zum Vorjahr und war verbunden mit einer guten Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens. Sowohl der Umsatz als auch der Ertrag entwickelten sich stärker als in der Planung der Gesellschaft vorgesehen.

### III. Prognosebericht

Die LBSI wird ihre erfolgreiche Fokussierung auf den Bereich Immobilien aus dem Bestand beibehalten, Unterstützungsleistungen im Bereich des Bauträgergeschäfts weiterführen, die Digitalisierung im Objekteinkauf intensivieren und ihre Präsenz in den Teilmärkten ergänzend ausbauen.

Die im Vorjahr getroffene Prognose zur Geschäftsentwicklung hat sich erfüllt, jedoch konnte erstmals seit über zehn Jahren keine Steigerung gegenüber dem Vorjahr erreicht werden. Während die Anzahl der Objekte im Vergleich zum Vorjahr um 12,1 % relativ stark gefallen ist, haben sich die Kaufpreise lediglich um minus 1,5 % von 810.520 T€ im Vorjahr auf 798.373 T€ verringert, was mit einem gleichzeitigen Rückgang des Courtagevolumens von 2.071 T€ oder minus 4,4 % auf 44.577 T€ einherging.

Für 2023 ist laut GEWOS von einem weiteren leichten Umsatzrückgang, bei leicht rückläufigen Kauffallzahlen, auszugehen. Der Geldumsatz am deutschen Immobilienmarkt dürfte sich am Jahresende auf insgesamt rund 309,1 Mrd. € belaufen

(-1,4 % gegenüber 2022). Für das Jahr 2023 geht GEWOS von Umsätzen in Höhe von 259,1 Mrd. € in Westdeutschland und 50,0 Mrd. € in Ostdeutschland aus (-1,2 bzw. -2,5 %).

Die gestiegenen Finanzierungskosten dürften sich – nach anfänglichen Vorzieheffekten – laut GEWOS dämpfend auf die Wohnungsnachfrage und damit die Kaufpreisentwicklung auswirken. Die monatliche Gesamtbelastung für potenzielle Kreditnehmer aus Zins und Tilgung ist bereits deutlich gestiegen, und sie könnte sich weiter erhöhen, denn negative Realzinsen lassen sich seitens der Institute nicht lange refinanzieren. Es steht zu erwarten, dass Kreditnehmer mehr Eigenkapitalanteil in die Finanzierung einbringen müssen, auch um die monatliche Belastung tragen zu können. Fehlendes Eigenkapital ist bereits seit einiger Zeit ein wesentliches Hemmnis in puncto Wohneigentumsbildung. Die Vorteilhaftigkeit von Immobilieninvestments gegenüber alternativen Anlagen ist weiterhin gegeben, die Risikoprämien sind in den vergangenen Monaten jedoch deutlich geschrumpft. Entsprechend ist auch von dieser Seite ein dämpfender Effekt auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien zu erwarten.

Wesentlich für eine künftig stabile Umsatzentwicklung ist es, dass es auch in Zukunft gelingt, eine ausreichende Anzahl von vermarktungsfähigen Objekten zu akquirieren. Dies wird – je nach der weiteren Entwicklung der Auswirkungen des Ukrainekrieges und der gestiegenen Finanzierungskosten – eine große Herausforderung für das Unternehmen und die beteiligten Verbundpartner. In den Folgejahren erwartet die LBSI auf Basis der erwarteten Marktentwicklung und verbundbezogenen Rahmenbedingungen eine zumindest stabile, voraussichtlich leicht rückläufige Entwicklung.

## IV. Chancen- und Risikobericht

### 1. Risikobericht

Wenn die Wohneigentumsbildung in Deutschland in den kommenden Jahren weiter unter demselben Vorzeichen verläuft wie bisher, wird sie auch bis 2030 keine spürbaren Fortschritte mehr machen. Unter Status-quo-Bedingungen ist demnach für ganz Deutschland nur noch eine leichte Zunahme der Wohneigentumsquote von 42,1 % im Jahr 2018 auf 43,6 % im Jahr 2030 zu erwarten. Zu diesem Ergebnis kommt eine Fortschreibung, die das Berliner Forschungsinstitut empirica im Rahmen der Wohneigentumsstudie für die Landesbausparkassen auf Basis der aktuellen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamts vorgenommen hat.

Es bestehen diverse Limitationen in Bezug auf die Bautätigkeit, zu nennen sind hier u. a.: der Baulandmangel, knappe Planungs- und Genehmigungskapazitäten, die hohe Auslastung und der Personalmangel in der Bauwirtschaft, komplizierte bzw. restriktive Bauvorschriften sowie Akzeptanzprobleme neuer Bauvorhaben (Nimbyism – not in my backyard – „nicht in meiner Nachbarschaft“). Im Zuge des Krieges in der Ukraine hat sich der Mangel an bestimmten Baumaterialien, die zuvor zu großen Teilen aus Russland und der Ukraine bezogen wurden, deutlich verschärft – dies verstärkt den ohnehin kräftigen Preisauftrieb und führt vermehrt zu Verzögerungen auf den Baustellen. Die hohe Preisdynamik und Unsicherheiten bzgl. der weiteren Preisentwicklung erschweren Projektkalkulationen zunehmend, entsprechend steigt die Zahl der Auftragsstornierungen. Dämpfend auf die Wohnbauinvestitionen wirken zudem die veränderten Förderrichtlinien für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und der starke Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite.

Lange Zeit konnten die niedrigen Hypothekenzinsen Kaufpreisanstiege weitgehend kompensieren, so dass Wohneigentum für viele Kaufinteressenten erschwinglich blieb. Entsprechend der Entwicklung an den Kapitalmärkten sowie in

Anbetracht der steigenden Inflation und in Erwartung einer restriktiveren Geldpolitik der EZB, sind die Hypothekenzinsen seit Beginn des Jahres in erheblichem Maße gestiegen. Zum 27. Juli 2022 hat die Europäische Zentralbank dann die Leitzinsen nach mehr als sechs Jahren erstmals wieder angehoben, um 0,5 Prozentpunkte. Zum 14. September stieg der wichtigste Leitzins dann auf 1,25 %, im Oktober 2022 auf 2,0 Prozent, im Dezember 2022 auf 2,5 %. Mit dem Zinsschritt von Anfang Januar 2023 liegt der Zinssatz bei 3,0 %. Für eine Standardfinanzierung sind die Zinsen von etwa 1 Prozent auf etwa 3,8 % im Januar 2023 gestiegen, was sich nachteilig auf die Nachfrage nach Wohneigentum auswirkt.

Bei weiteren möglichen Erhöhungen der Grunderwerbsteuersätze in den Bundesländern – wie zuletzt in Sachsen – ist tendenziell damit zu rechnen, dass sich dies negativ auf die Zahl der durchgeführten Immobilientransaktionen auswirkt. Vor allem private Erwerber würden durch die Verteuerung der Nebenerwerbskosten häufiger vom Immobilienkauf absehen.

Der Druck auf die Eigentümer zur Sanierung ihrer Immobilien wird zunehmen. Die EU-Kommission schlägt in ihrer neuen Gebäuderichtlinie vor, dass bis 2050 sämtliche Gebäude in der EU klimaneutral sein sollen. Bis spätestens 2030 soll kein Gebäude mehr der schlechtesten Effizienzklasse G angehören. Betroffen wären allein in Deutschland drei Millionen Gebäude. Laut dem Verband Haus-&-Grund wird für viele Gebäude der Energieklassen F und G eine Sanierung keine Option mehr sein und die EU beendet gleichzeitig für viele private Eigentümer damit den Traum von den eigenen vier Wänden. Immobilien könnten das Risiko erheblicher Wertverluste erleiden oder als "Stranded Assets" unverkäuflich werden.

Das Geschäftsergebnis der LBSI basiert im Wesentlichen auf der Zusammenarbeit mit den Sparkassen im Verbandsgebiet des OSV. In 2022 betrug der Anteil der Vermittlungsumsätze aus dieser Kooperation 96 % (Vorjahr 98 %).

Die erzielbaren Courtageumsätze stehen in einem engen Zusammenhang mit dem Stellenwert des Immobilienvermittlungsgeschäftes innerhalb der Institute und der Positionierung der jeweiligen Sparkassen in den regionalen Märkten. Eine wichtige Planungsgrundlage für die LBSI ist die Anzahl der in den Sparkassen aktiven Immobilienvermittler.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Arbeitskraft dieser Mitarbeiter auch für anderweitige Sparkassenaufgaben herangezogen werden könnte, was eine Minderung der Ergebnisbeiträge zu den Courtageumsätzen der Gesellschaft bewirken würde. Die hierdurch entstehenden Schwankungen in der Vertriebsleistung der Sparkassen sind im Vorfeld nicht planbar. Eine direkte Einflussnahme der LBSI auf die Intensität der Marktbearbeitung durch die Sparkassen ist aufgrund der reinen Dienstleistungs- und Beratungsfunktion der Gesellschaft nicht möglich.

Das Adressenausfallrisiko aus Immobiliengeschäften ist durch die Schwerpunktsetzung auf die Vermittlung gebrauchter Wohnimmobilien, Grundstücke und einzelner Neubauvorhaben sowie die starke Streuung der Auftraggeber sehr gering. Die Akquisition der Kunden erfolgt vornehmlich aus dem Kundenstamm der Sparkassen, was eine zusätzliche Minimierung der Risiken bedeutet.

## 2. Chancenbericht

Von einer Überhitzung des Immobilienmarktes wird derzeit nicht ausgegangen, eher von einer notwendigen Konsolidierung der Preisentwicklung am Wohnungsmarkt. Weiterhin werden Immobilien in den unterschiedlichen Objektsegmenten nachgefragt und es gibt – trotz der Belastungen infolge der Energiekrise und höherer Baufinanzierungszinsen – eine permanente Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum, insbesondere im Segment der Bestandsimmobilien, dem Kerngeschäftsfeld des Unternehmens.

Trotz des negativen Trends bei Wohnbauneuinvestitionen erweist sich der Arbeitsmarkt in Deutschland in einem

schwierigen Umfeld als durchaus robust. Aufgrund der immer noch guten Einkommens- und Vermögenssituation der privaten Haushalte ist von einer weiter bestehenden Nachfrage der privaten Haushalte und institutionellen Anleger nach Wohnimmobilien auszugehen.

Die Veränderungen am Wohnimmobilienmarkt verbunden mit anwachsenden gesetzlichen Regulierungen der Maklerbranche kann auch zu einer Bereinigung des Wettbewerbs führen, mit der Folge, dass sogenannte Gelegenheitsmakler, die nur in geringem Umfang tätig sind, am Marktgeschehen zunehmend weniger teilnehmen.

## 3. Gesamtaussage

Aufgrund der erwarteten Konsolidierung der Preisentwicklung am Wohnungsmarkt und des prognostizierten deutschlandweiten leichten Umsatzrückgangs verbunden mit leicht rückläufigen Kauffallzahlen wird von einer stabilen, voraussichtlich leicht rückläufigen Geschäftsentwicklung ausgegangen, bei der die Chancen gegenüber den zunehmenden latenten Risiken aus der Entwicklung des Immobilienmarktes sich noch die Waage halten.

## V. Bericht über Zweigniederlassungen

Im Jahr 2022 hat die LBSI außerhalb ihres Hauptsitzes in Potsdam keine Zweigniederlassungen betrieben.

Potsdam, den 28.02.2023

Mathias Wahsenak

Mike Schober

# Jahresbilanz zum 31.12.2022

der LBS IMMOBILIEN GMBH Potsdam

## Aktivseite

	31.12.2022 €	31.12.2021 T€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	4
2. Geleistete Anzahlungen	140.689,00	64
	<b>140.689,00</b>	<b>68</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.247,00	62
	<b>217.936,00</b>	<b>130</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.475.285,21	10.842
2. Sonstige Vermögensgegenstände	169.131,63	0
davon aus Steuern 167.236,62 (i. Vj.: 0 T€)		
	<b>8.644.416,84</b>	<b>10.842</b>
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	9.421.762,66	10.008
	<b>18.066.179,50</b>	<b>20.850</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	24.373,21	34
	<b>18.308.488,71</b>	<b>21.014</b>

**Passivseite**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>€</b>	<b>T€</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	383.468,91	383
II. Kapitalrücklage	1.150.805,54	1.151
III. Gewinnvortrag	400.000,00	400
IV. Jahresüberschuss	1.020.789,06	1.116
	<b>2.955.063,51</b>	<b>3.050</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	0,00	311
2. Sonstige Rückstellungen	7.141.908,62	7.439
	<b>7.141.908,62</b>	<b>7.750</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.538.288,50	9.434
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	479.633,94	512
3. Sonstige Verbindlichkeiten	193.594,14	268
davon aus Steuern	193.594,14 (i. Vj.: 269 T€)	
	8.211.516,58	10.214
	18.308.488,71	21.014
Bürgschaften	1.503	2

**Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

	€	2022 €	2021 T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>		44.791.436,67	46.858
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>		398.180,58	385
<b>3. Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>		41.476.838,24	43.497
<b>4. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.030.879,94		996
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	212.627,21		203
davon für Altersversorgung			
43.444,46 (i. Vj.: 40 T€)			
		1.243.507,15	1.199
<b>5. Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		35.578,85	33
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		984.412,98	906
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		34.595,95	48
davon aus verbundenen Unternehmen			
2.794,87 (i. Vj.: 4 T€)			
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>			
davon aus Abzinsung von Rückstellungen		0,00	1
0,00 (i. Vj.: 1 T€)			
<b>9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		462.322,92	539
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>		1.021.553,06	1.116
<b>11. Sonstige Steuern</b>		764,00	0
<b>12. Jahresüberschuss</b>		1.020.789,06	1.116



# Anhang

## 1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Sitz der LBS IMMOBILIEN GMBH (LBSI) ist Potsdam. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 525 P im Register des Amtsgerichts Potsdam eingetragen.

## 2. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Die LBSI erfüllt die in § 267 (3) HGB angeführten Größenmerkmale für eine große Kapitalgesellschaft.

Die nach § 268 Abs. 4 und 5 HGB geforderten Vermerke über die Restlaufzeit von Forderungen und Verbindlichkeiten wurden in den Anhang aufgenommen. Es wurde vom Wahlrecht nach § 286 Abs. 4 HGB in Verbindung mit § 285 Satz 1 Nr. 9a Gebrauch gemacht.

## 3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Einzelnen wurden folgende Bewertungsgrundsätze des Handelsgesetzbuches (§§ 252 ff. HGB) angewendet:

Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und die Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen werden linear nach Maßgabe der Nutzungsdauer der Gegenstände vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Der Ansatz der Forderungen erfolgte zum Nennwert. Erkennbaren Risiken wurde durch ausreichend bemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen für Forderungen wurden unter Abzug der mit ihnen verbundenen Provisionsverbindlichkeiten bewertet.

Die Guthaben bei Kreditinstituten, die flüssigen Mittel, sonstige Vermögensgegenstände sowie die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit dem Nennbetrag angesetzt.

Die Rückstellungen sind in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden lt. § 253 (2) HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## 4. Erläuterungen zur Bilanz

### 4.1. Anlagevermögen

Die einzelnen Posten des Anlagevermögens einschließlich der Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagespiegel (Anlage) dargestellt.

### 4.2. Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

#### 4.3. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 750.000 DM.

#### 4.4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Sonderprovisionen (6.867 T€), Personalaufwendungen (137 T€), Rechtsanwaltskosten (53 T€) und sonstige Rückstellungen (85 T€).

#### 4.5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen und sonstigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Sie sind nicht durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte besichert.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind gleichzeitig Verbindlichkeiten gegenüber einem Gesellschafter ausgewiesen (480 T€). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bilden einen zusammengefassten Posten aus Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 1 T€ (i. Vj. 25 T€) und Verbindlichkeiten in Höhe von 481 T€ (i.Vj. 537 T€).

#### 4.6. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz enthalten sind, in Höhe von 313 T€, davon Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 225 T€.

Außerdem bestand ein Haftungsverhältnis (selbstschuldnerische Mietbürgschaft) in Höhe von 2 T€. Aufgrund der langjährigen Geschäftsbeziehung kann von einem sehr geringen Risiko der Inanspruchnahme ausgegangen werden.

Die Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Brandenburg mit Sitz in Gransee ist von der LBSI mit der Durchführung der Zusatzversorgung ihrer Angestellten betraut worden. Die Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Brandenburg ist eine kommunale Zusatzversorgungseinrichtung im Sinne des § 18 des Gesetzes zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung. Das Vermögen der Kasse wird als Sondervermögen des Kommunalen Versorgungsverbandes Brandenburg geführt. Die Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Brandenburg erhebt von den Arbeitgebern als Beteiligten Umlagen. Der Umlagesatz wird nach versicherungsmathematischen Grundsätzen für den Deckungsabschnitt festgesetzt. Daneben werden Beiträge im Kapitaldeckungsverfahren erhoben.

Gemäß den uns durch die Zusatzversorgungskasse übermittelten Daten bestanden per 31.12.2022 mittelbare Verpflichtungen in Höhe von 42 T€. Die Ermittlung dieses Betrages erfolgte durch beratende Aktuarien im Auftrag der Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Brandenburg.

#### 5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres in Höhe von 44.791 T€ (i. Vj. 46.858 T€) untergliedern sich in 44.576 T€ (i. Vj. 46.647 T€) Umsatzerlöse aus dem Immobilienvermittlungsgeschäft und in 215 T€ (i.Vj. 211 T€) Umsatzerlöse aus sonstigen im Zusammenhang

mit der Immobilienvermittlung stehenden Dienstleistungen in den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Sachsen.

## **6. Sonstige Angabe**

### **6.1. Mitarbeiter**

Im Jahresdurchschnitt wurden 17 Arbeitnehmer beschäftigt.

### **6.2. Organe**

Der Geschäftsführung gehörten im Berichtsjahr folgende Herren an:

- Mathias Wahsenak (Bankkaufmann)
  - Winfried Ebert (Bankkaufmann), ausgeschieden am 17.07.2022
  - Mike Schober (Diplom-Ökonom), eingetreten 17.07.2022
- Herr Schober ist gleichzeitig Vertriebsdirektor Großsparkassen der LBS

Der Vorsitzende der Gesellschafterversammlung und des Sparkassenbeirates der LBSI ist der Verbandsgeschäftsführer des Ost-deutschen Sparkassenverbandes (OSV), Herr Wolfgang Zender.

### **6.3. Sonstige Bezüge**

Für die Mitglieder des Sparkassenfachbeirates wird mit Wirkung vom Januar 2007 ein teilnahmebedingtes Sitzungsgeld in Höhe von 1.000 € pro Sitzung gezahlt, maximal jedoch 2.000 € pro Jahr. Im Jahr 2022 wurden insgesamt 8 T€ Sitzungsgelder ausgezahlt. Die Vertreter der Gesellschafter im Beirat erhalten kein Sitzungsgeld.

### **6.4. Gesamt-Honorar Abschlussprüfer**

Das Gesamt-Honorar des Abschlussprüfers beträgt 17 T€ und gliedert sich wie folgt:

- Abschlussprüfung: 11 T€
- Steuerberatungsleistungen: 6 T€

### **6.5. Nachtragsbericht**

Nach Ende des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben.

### **6.6. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung der LBSI schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.020.789,06 € vollständig an die Gesellschafter auszuschütten.

Potsdam, den 28.02.2023

Mathias Wahsenak

Mike Schober

## Entwicklung des Anlagevermögens per 31. Dezember 2022

LBS IMOBILIEN GMBH Potsdam

Gegenstand	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Nettowerte	Nettowerte
	01.01.2022	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2022	01.01.2022	Zugang	Abgang	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte, Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	83.225,43	0,00	47.119,72	0,00	36.105,71	79.625,43	3.600,00	47.119,72	36.105,71	0,00	3.600,00
2. Geleistete Anzahlungen	64.540,00	76.149,00	0,00	0,00	140.689,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140.689,00	64.540,00
	147.765,43	76.149,00	47.119,72	0,00	176.794,71	79.625,43	3.600,00	47.119,72	36.105,71	140.689,00	68.140,00
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	387.418,41	46.925,85	47.742,71	0,00	386.601,55	325.118,41	31.978,85	47.742,71	309.354,55	77.247,00	62.300,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>535.183,84</b>	<b>123.074,85</b>	<b>94.862,43</b>	<b>0,00</b>	<b>563.396,26</b>	<b>404.743,84</b>	<b>35.578,85</b>	<b>94.862,43</b>	<b>345.460,26</b>	<b>217.936,00</b>	<b>130.440,00</b>

## Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers

### An die LBS Immobilien GmbH:

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der LBS Immobilien GmbH, Potsdam – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der LBS Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 III 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 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 deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. 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.

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen für Kapitalgesellschaften 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.

### **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 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 Kontrollsystems 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 zugrundeliegenden 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 des Unternehmens.
- 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 zugrundeliegenden 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.

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW Prüfungsstandard PS 450).

Eine Verwendung des oben genannten Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Potsdam, den 9. März 2023

**BerKon GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Beil  
Wirtschaftsprüfer

# Impressum

Herausgeber

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG

Am Luftschiffhafen 1

14471 Potsdam

Telefon: 0331 969-0123

E-Mail: [info@lbs-ost.de](mailto:info@lbs-ost.de)

[www.lbsost.de](http://www.lbsost.de)

Grafische Konzeption und Gestaltung

Silvia Radowski, Mitarbeiterin Grafikdesign und Marktkommunikation

Fotos

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG

Ostdeutscher Sparkassenverband

Stand: 5. Juni 2023





LBS Ostdeutsche  
Landesbausparkasse AG  
14463 Potsdam

[www.lbsost.de](http://www.lbsost.de)

Telefon: 0331 969-0123

E-Mail: [info@lbs-ost.de](mailto:info@lbs-ost.de)

**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**