



LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG  
LBS IMMOBILIEN GMBH

# Geschäftsbericht 2021

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG · [www.lbsost.de](http://www.lbsost.de)

**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**

## **LBS OSTDEUTSCHE LANDESPAUSPARKASSE 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	24
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	25

<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	45
3. Erläuterung zur Bilanz	49
4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
5. Sonstige Angaben	57
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>2021</b> Mio. €	<b>2020</b> Mio. €
<b>Neugeschäft</b>		
Anzahl (Stück)	<i>51.415</i>	<i>57.706</i>
Bausparsumme	2.387	2.575
<b>Vertragsbestand</b>		
Anzahl (Stück)	<i>827.360</i>	<i>898.601</i>
Bausparsumme	23.221	23.657
Geldeingang	899	915
davon Sparleistungen	845	853
Zinsen	54	62
Tilgungen	101	102
Zuteilungen	1.464	1.496
Bauspareinlagen	5.420	5.625
Baudarlehen	2.110	1.998
davon Bauspardarlehen	314	320
Bilanzsumme	5.832	5.985
Grundkapital	34	34
Rücklagen	142	137
Jahresüberschuss	5	5
Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	312	326

# LBS OSTDEUTSCHE LANDESBAUSPARKASSE AG

## Jahresabschluss 2021

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

## Vorwort des Vorstandes



2021 war ein Jahr der sozialen und wirtschaftlichen Extremereignisse. Die Corona-Pandemie hielt uns weiter fest im Griff und sorgte für spürbar reduzierte Marktaktivitäten. Einerseits hielten sich die Konsumentinnen und Konsumenten angesichts der Empfehlungen, persönliche Kontakte auf das Notwendigste zu reduzieren, sicherheitshalber zurück. Andererseits konnten Unternehmen ihren Kundenservice angesichts hoher Inzidenzwerte und damit verbundener Vorgaben nur eingeschränkt aufrechterhalten. Diese Faktoren erschwerten auch den Vertrieb unserer Produkte in den eigenen Beratungsstellen ebenso wie in den Sparkassen.

Dennoch konnten wir 2021 im Einklang mit unserer strategischen Grundausrichtung eine weitere Fokussierung unserer Kundinnen und Kunden auf den Kernnutzen des Bausparens verzeichnen. Und 300 Millionen Euro im Kundenkreditgeschäft zeigen: Wohneigentum ist für die Menschen mehr denn je ein erstrebenswertes Ziel. Ostdeutschland hat hier einen bemerkenswerten Aufholprozess vollzogen. Wohnte unmittelbar nach der Wende nur gut jeder vierte Haushalt im Wohneigentum, ist es nun mehr als jeder dritte. Die LBS Ostdeutsche

Landesbausparkasse AG (LBS) hat gemeinsam mit den Sparkassen wesentlich zu der positiven Entwicklung beigetragen. Und wird dies – das zeigt die anhaltend positive Entwicklung im Kreditgeschäft – auch weiterhin tun.

Der Wunsch nach Wohneigentum bleibt ein entscheidender Treiber für den vertrieblichen Erfolg der LBS. Mit der Einführung einer neuen Tarifgeneration im Frühjahr 2022 tragen wir dem Rechnung und geben dem Neugeschäft zusätzliche Impulse. Unsere Kundinnen und Kunden können sich damit weiterhin auf unser seit über 30 Jahren gültiges Versprechen verlassen: „Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.“

Um unseren Kundinnen und Kunden sowie Vertriebspartnerinnen und Vertriebspartnern dabei die bestmögliche Unterstützung zu bieten, haben wir 2021 in vielerlei Hinsicht die Weichen gestellt. Wir werden die Digitalisierung weiter vorantreiben, unsere Technik modernisieren und Prozesse optimieren. Das beinhaltet beispielsweise die Einführung eines digitalen Kreditantragseingangs oder eines digitalen Eingangskanals für alle Unterlagen des Bauspargeschäftes – und damit deutliche Effizienzvorteile für den LBS-Außendienst und die Sparkassen. Die LBS wird außerdem neue Arbeitsmethoden und -modelle etablieren, in Fort- und Weiterbildung investieren, ihre Qualitätsoffensive im Außen- und Innendienst vorantreiben sowie ihr erfolgreiches Bestandsmanagement fortführen, um rückläufigen Zinserträgen entgegenzuwirken.

Der Vorstand hat nach Vorliegen des Berichtes zur Prüfung der Bundesbank das Projekt Governance 2.0 aufgestellt und mit dem Aufsichtsrat abgestimmt, um eine stringente Umsetzung der aktuellen regulatorischen Themen sicherzustellen. Damit verbunden wurden bereits ebenfalls Themen der Aufsicht zu ESG, diese wurden im Teilprojekt „Nachhaltigkeit“ verankert und werden zeitnah mit umgesetzt. Das Thema Nachhaltigkeit

ist fester Bestandteil unseres Geschäftsmodells. Das Leitbild der LBS greift bewusst kollektive Werte auf. Nachhaltigkeit verstehen wir als unseren gesellschaftlichen Auftrag und Kern unseres unternehmerischen Handelns. So ermöglichen wir es Menschen, ihr eigenes Zuhause zu realisieren und finanzieren energieeffiziente Wohngebäudebestände. Regulatorische Vorgaben verstehen wir als Chance und relevante Zielgrößen. Um einen wesentlichen Beitrag zu leisten, richten wir unsere Aktivitäten noch intensiver und ganzheitlich im Sinne des Klima- und Umweltschutzes sowie sozialer Ziele aus.

Dies bezieht sich auf die Reduktion von Umweltauswirkungen des Geschäftsbetriebs. Wegweisend sind ebenso Produkte und Dienstleistungen, die unsere Kundinnen und Kunden dabei unterstützen, nachhaltig zu bauen und zu wohnen. Zudem engagierten wir uns in der Gesellschaft, indem wir regionale Sozial-, Umwelt- und Kulturprojekte fördern. Unseren Erfolg verdanken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Wir verstehen uns als verantwortlichen Arbeitgeber und legen großen Wert auf Gleichberechtigung, Diversität und das Wohlergehen aller für die LBS tätigen Menschen.

2022 und 2023 werden vor diesem Hintergrund anspruchsvolle Jahre. Aber wir sind für die dafür notwendigen Investitionen und Herausforderungen gut aufgestellt. Das Leitziel der LBS bleibt Wertschöpfung für den Sparkassenverbund zu schaffen. Auf diese Weise tragen wir dafür Sorge, dass die LBS

ein innovativer Finanzdienstleister und verlässlicher Vertriebspartner der Sparkassen bleibt und die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit auf allen Ebenen für beide weiterhin Früchte trägt.

Für die Zeit nach den Kontaktbeschränkungen erwarten wir eine deutliche Nachfragebelebung: Und das möglicherweise nicht zuletzt gerade wegen Corona. Denn Umfragen zeigen, wie positiv Immobilienbesitz in solch einer Krisensituation bewertet wird. Das eigene Zuhause ist und bleibt für die Menschen eine sichere Geldanlage und Altersvorsorge. Hinzu kommt, dass sich durch die Einschränkungen sowie Homeoffice das Bedürfnis nach mehr Entfaltungsmöglichkeiten in einem attraktiven Rückzugsraum verstärkt hat. Darüber hinaus sehen wir auf Basis der klimapolitischen Ziele von EU und Bundesregierung in den kommenden Jahren gute Marktchancen in der Finanzierung energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Wohneigentumsbestand.

Zinssicherheit und gezieltes Ansparen in Kombination mit der staatlichen Förderung sind starke Argumente, den Weg mit Bausparen zu beschreiten. Bereits zum Jahresausklang 2021 war zu spüren, dass die Zinskurve allmählich nach oben steigt. Die Grundmechanik des Bausparens mit seinen zwei Phasen aus Ansparung und zinssicherer Finanzierung greift damit umso stärker. Von daher sind wir für 2022 optimistisch und erwarten ein insgesamt gutes Geschäftsergebnis.

Potsdam, Mai 2022

Michael Wegner  
Vorsitzender des Vorstandes

Winfried Ebert  
Mitglied des Vorstandes

Jens Riemer  
Generalbevollmächtigter

## Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat der LBS 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 vier 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 anhaltend niedrigen Zinsniveaus, die Institutssicherung der S-Finanzgruppe, der Umgang mit der COVID-19-Pandemie und deren Auswirkungen auf die Risikolage der LBS wurden ebenfalls mit dem Vorstand beraten.

Ende Juni 2021 erhielt die LBS den Bericht der Deutschen Bundesbank über die Prüfung der Einhaltung der Mindestanforderungen an das Risikomanagement. Über die Ergebnisse wurden der Aufsichtsrat sowie der Bilanzprüfungsausschuss vom Vorstand informiert. Gleichzeitig wurden die vom Vorstand vorgestellten Maßnahmen zur Behebung der Feststellungen ausführlich diskutiert.

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 Bestands-, Vertriebs-, Marketing- und Kommunikationsmaßnahmen 2022 beraten.

Der aus der Mitte des Aufsichtsrates gebildete Präsidialausschuss hat in fünf Sitzungen die Beratungen und die Beschlüsse des Aufsichtsrates durch eingehende Erörterungen vorbereitet. Der Kreditausschuss tagte im Berichtszeitraum dreimal.

Die von der Hauptversammlung am 26.03.2021 zum Abschlussprüfer bestellte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den vorgelegten Jahresabschluss 2021 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 letzten Sitzung am 6. April 2022 über das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung detailliert unterrichtet und erhebt keine Einwände. Er billigt den Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 der Hauptversammlung im März endete turnusmäßig die Wahlperiode des gesamten Aufsichtsrates. Von den Vertretern der Anteilseigner schied Herr Andreas Nüdling freiwillig aus. Anstelle von Herrn Nüdling wurde Herr Olaf Klose neu in den Aufsichtsrat gewählt. Die übrigen Vertreter der Anteilseigner wurden von der Hauptversammlung für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt.

Frau Ines Zurek sowie Herr Frank Wolf schieden seitens der Arbeitnehmervertreter aus. Als neu gewählte Mitglieder traten Frau Kathrin Rennspieß sowie Frau Sabine Schützler ein. Frau Annette Franz, Frau Gudrun Felber sowie Frau Silke Gränert wurden wiedergewählt. Der Aufsichtsrat dankt den ausgeschiedenen Mitgliedern für ihre engagierte Mitarbeit in diesem Gremium.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 26.03.2021 wählte dieser Herr Dr. Michael Ermrich zum Vorsitzenden, Frau Andrea Binkowski zur ersten stellvertretenden Vorsitzenden und Frau Annette Franz zur zweiten stellvertretenden Vorsitzenden.

Zum 31.12.2021 legte Herr Dr. Michael Ermrich sein Mandat im Aufsichtsrat nieder. Am 23.11.2021 wählte die Hauptversammlung mit Wirkung zum 01.01.2022 Herrn Ludger Weskamp, Geschäftsführender Präsident des Ostdeutschen Sparkassenverbandes in Berlin seit 01.01.2022, für die restliche Amtszeit als Aufsichtsratsmitglied nach. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bestimmten anschließend Herrn Ludger Weskamp zum Vorsitzenden.

Mit Ablauf des 30.06.2021 legte Herr Werner Schäfer sein Amt als Vorstandsmitglied sowie Vorsitzender des Vorstandes nieder. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Schäfer für die langjährige Zusammenarbeit. Mit Wirkung ab dem 01.07.2021 hat der Aufsichtsrat Herrn Michael Wegner zum Vorsitzenden des Vorstandes bestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der LBS im Innen- und Außendienst für ihren großartigen Einsatz, der die LBS durch ein Geschäftsjahr mit erneut erheblichen Herausforderungen getragen hat. Dank gilt auch den Sparkassen und Handelsvertretern im Geschäftsgebiet für ihre Vertriebsleistung. Vor dem Hintergrund der großen Unsicherheiten in 2021 ist diese bemerkenswert.

Potsdam, 06.04.2022

Der Aufsichtsrat

Ludger Weskamp  
Vorsitzender

# Rund um die LBS

## Unsere Bereiche und Abteilungen

### **Bereich Orga/IT/Grundsatz**

Jürgen Kausch (bis 30.06.2021)

### **Bereich Rechnungswesen/Verwaltung**

Hartmut Lenski (bis 30.06.2021)

### **Bereich Bausparen und Finanzierung**

Bernd Werner

### **Abteilung Vorstandsstäbe**

Reinhard Siats

### **Abteilung Interne Revision**

Peter Schulze

### **Abteilung Personal**

Sieglinde Zinsmeister

### **Abteilung Banksteuerung**

Jörg Scheunemann (seit 01.07.2021)

### **Abteilung Orga/IT**

Heiko Wardenga (seit 01.07.2021)

### **Abteilung Bausparen**

Bernd Werner

### **Abteilung Finanzierung**

Sabine Segeth

### **Abteilung Vertriebsmanagement**

Patric Karwatzki

## Unsere Vertriebsdirektionen

### **Gesamtvertriebsdirektion**

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

### **Vertriebsdirektion Nord**

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

### **Vertriebsdirektion West**

Vertriebsdirektor Dr. Uwe Frießleben (bis 31.08.2021)  
Vertriebsdirektorin Dr. Caroline Fried (seit 01.09.2021)  
Hansering 8  
06108 Halle (Saale)  
Telefon 0345 209-7800

### **Vertriebsdirektion Süd**

Vertriebsdirektor Mike Schober  
Leipziger Straße 116  
01127 Dresden  
Telefon 0351 853-2513

## 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

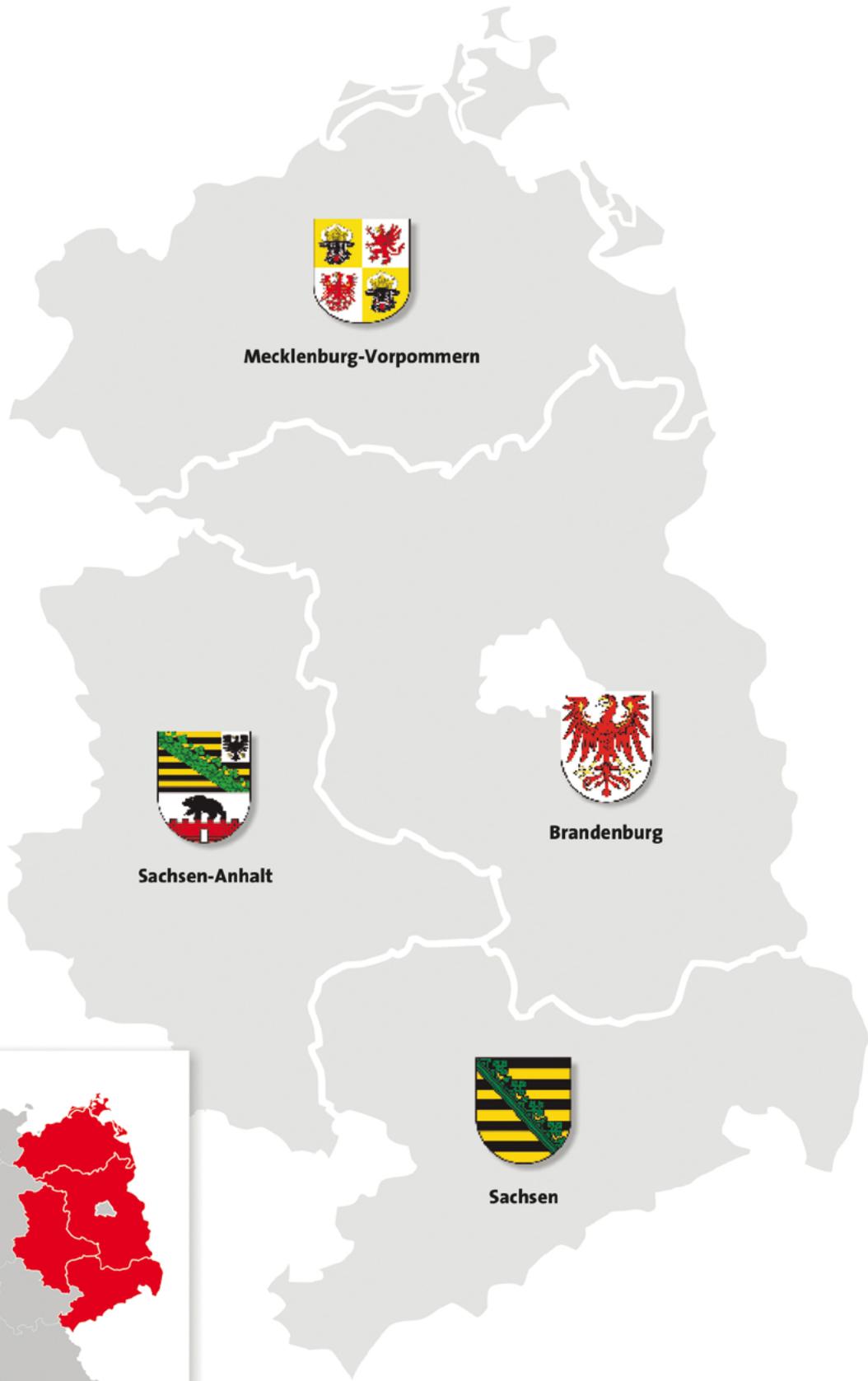
- 
- Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
  - Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
  - Sparkasse Mecklenburg-Strelitz
  - Müritz-Sparkasse
  - Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
  - OstseeSparkasse Rostock
  - Sparkasse Parchim-Lübz
  - Sparkasse Uecker-Randow
  - Sparkasse Vorpommern

#### Sachsen

- 
- Kreissparkasse Bautzen
  - Sparkasse Chemnitz
  - Kreissparkasse Döbeln
  - Erzgebirgssparkasse
  - Stadt- und Kreissparkasse Leipzig
  - Sparkasse Meißen
  - Sparkasse Mittelsachsen
  - Sparkasse Muldental
  - 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 2021 der LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse Aktiengesellschaft

## 1. Grundlagen des Unternehmens

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, von der allgemeinen Entwicklung am Kapitalmarkt unabhängigen und über die gesamte Laufzeit des Darlehens festen Zinsen zu verschaffen.

Die LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse Aktiengesellschaft (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 gibt das Bausparkassengesetz (BauSparkG) und die Bausparkassenverordnung (BausparkV) vor.

Die LBS ist ein Spezialkreditinstitut und hat ein Geschäftsmodell mit einer begrenzten 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, der Risikotragfähigkeitskonzeption und der Wahl von weniger komplexen Risikomanagementmethoden und -verfahren wider. Die LBS schließt keine Fremdwährungsgeschäfte ab.

Anteilseigner der LBS ist zu 100 % der Ostdeutsche Sparkassenverband.

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 2021

#### **Das zweite von der Pandemie geprägte Jahr**

2021 war auch in wirtschaftlicher Hinsicht erneut vor allem von der Pandemie geprägt. In vielen Weltregionen waren die zweiten, dritten und vierten Wellen der COVID-Infektionen zu verzeichnen. Dabei erwies sich in den meisten Ländern, dass der wirtschaftliche Schaden geringer blieb als in der ersten Welle mit ihrem ersten Lockdown aus dem Frühjahr 2020. Die Bevölkerung und die Unternehmen haben zunehmend gelernt, mit dem Pandemiegeschehen umzugehen. Selbst die neuerlichen Lockdowns hatten 2021 keinen so starken negativen Effekt mehr auf das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wie noch das außerordentliche Ausmaß in der ersten Welle im ersten Pandemiejahr. Markante Spuren haben die weiteren Wellen gleichwohl erneut hinterlassen.

Im Geschäftsgebiet haben sich der Arbeitsmarkt sowie die weiteren wirtschaftlichen Kennzahlen verhältnismäßig positiv entwickelt. Auch auf dem Immobilienmarkt gab es weiterhin ein kontinuierliches Wachstum. Die LBS hat mit Ihrer Tochter LBS

Immobilien GmbH im Geschäftsjahr in Stückzahl weniger Objekte vermittelt als im Vorjahr, im vermittelten Volumen ist es auf Vorjahresniveau geblieben. Die Immobilienpreise haben sich im Geschäftsgebiet weiterhin positiv entwickelt.

Nach dem tiefen Einschnitt 2020 bei Weltproduktion und Welt-handel konnte sich die globale Wirtschaft 2021 bei der Produktion um knapp 6 % und beim Handel sogar um annähernd 10 % erholen. Vor allem die Schwellenländer konnten schnell Boden gut machen und überschritten in der Regel bereits ihr Vorkrisenniveau wieder deutlich. Die entsprechenden Wechselwirkungen auf den Bestand an Geldanlagen durch Ratingverschlechterungen durch die Krise sind nicht eingetreten. Angeregt wurde der schnelle Erholungsprozess weltweit auch von der starken fiskalischen Stimulanz durch die Programme der Regierungen. Die hohen Ausgaben haben im Zusammenwirken mit anhaltenden Engpässen in der Realwirtschaft und am Arbeitsmarkt zugleich die Inflation in allen Märkten auf unerwartete Höhen getrieben.

Erholungen der Wertschöpfung sowie Preisanstiege waren 2021 auch in Europa zu beobachten. Der Euroraum konnte nach Einbußen beim realen BIP in Höhe von 6,3 % 2020 im Jahr 2021 um rund 5 % aufholen. Die Gegenbewegung war dabei in der Regel bei jenen Ländern am stärksten, die zuvor auch die größten Rückschläge verzeichnet hatten, z. B. in Frankreich und Italien. Auch hier haben sich in den Geldanlagenbeständen keine Auswirkungen gezeigt.

Deutschland war 2020 im Vergleich zu den europäischen Partnerländern mit einem realen BIP-Rückgang um 4,6 % noch vergleichsweise gering. Die Erstschätzung, die das Statistische Bundesamt am 14. Januar 2022 auf Basis von noch nicht vollständigen Ist-Daten hochgerechnet und veröffentlicht hat, lautet auf 2,7 % für das preisbereinigte BIP-Wachstum. Die Umsatzsteuersenkung entfaltet als ein Element der Steuerung starke relative Wirkung auch auf die Inflationswerte in Deutschland. In dem LBS-Kundenverhalten ist keine Änderung im Zahlungs- oder Sparverhalten durch diese

volkswirtschaftlichen Faktoren zu identifizieren. Andere negative Wechselwirkungen auf die Geschäftsaktivitäten wurden ebenfalls nicht identifiziert.

Der Jahresauftakt 2021 war zunächst von dem damaligen langen Lockdown negativ beeinflusst. Das schlug sich vor allem im ersten Quartal auf die Vertriebsaktivitäten der LBS im gesamten Geschäftsgebiet nieder. Die beiden Quartale des Sommerhalbjahres brachten dann in der Phase mit niedrigen Infektionszahlen zwischen April und September eine deutliche Erholung. Entsprechend entwickelte sich das Geschäftsvolumen im Kredit- wie auch im Bausparerbereich.

Für das Schlussquartal, das dann wieder von der aufziehenden Infektionswelle der Delta-Variante des Virus gezeichnet war, ist ein erneuter Rückgang im Kredit- und Bausparerbereich gegenüber den Vorjahren erkennbar.

Der private Konsum als der gewichtigste Teil des BIP stagnierte 2021 unter dem Strich. Für das Gesamtjahr 2021 erreichte der private Konsum preisbereinigt aber nur eine Stagnation auf dem 2020 stark gedrückten Niveau. Zum Jahresbeginn 2021 bis zum Frühjahr waren viele Konsummöglichkeiten im Dienstleistungsbereich inklusive Bankfilialen und Beratungsstellen der LBS geschlossen. Auch zum Jahresende gab es in diesen Bereichen erneut Restriktionen. Dazwischen lag eine Erholung im Sommer, die den jahresdurchschnittlichen Ausgleich ermöglichte. Da die Verbraucher jedoch höhere Preise zu bezahlen hatten, mit denen die Einkommenszuwächse 2021 nicht Schritt hielten, reduzierte sich die Sparquote der privaten Haushalte 2021 leicht auf 15 % im Jahresdurchschnitt. Sie lag damit aber immer noch auf einem gegenüber normalen Zeiten deutlich erhöhten Niveau.

Anders als der Konsum hat die Bauproduktion bei den Bauinvestitionen in 2020 ein Wachstum zu verzeichnen. Die Baubranche kam recht gut durch die Krise. Das zeigt sich in steigenden Objektpreisen bei Neubauten und im Bestand. Die Bauinvestitionen legten 2021 kaum noch zu, die Wertschöpfung im

Bausektor war in diesem Jahr sogar leicht rückläufig. Bei weiter hoch ausgelasteten Kapazitäten am Bau lag das auch an dem bereits länger bestehenden Personalmangel und nun auch noch dazu tretend an den vielfältigen beklagten Materialengpässen.

Die Engpässe waren 2021 der zweite wichtige Einflussfaktor für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung neben dem Pandemiegeschehen, mit dem sie in ursächlichem Zusammenhang stehen. Die vielfältige Knappheit hat die Produktion gehemmt und die Preise getrieben. Erste breite Beachtung fand der Mangel an Halbleitervorprodukten in der Autoindustrie. Doch ab Sommer 2021 meldeten immer mehr Branchen ähnliche Probleme: Bauholz, verschiedenste industrielle Vorprodukte, Erdgas etc. waren knapp. Die Erschütterungen der Pandemie haben die internationalen Lieferketten und Transportwege erheblich durcheinandergewirbelt. Vieles muss sich in der Erholung erst wieder neu sortieren. Zumindest bei überregional handelbaren Industriegütern war die Pandemie nun nicht mehr in erster Linie eine Nachfragekrise, sondern ein negativer Angebotschock.

Dass die Nachfrage in vielen Bereichen groß war, kann dadurch erklärt werden, dass die Auftragseingänge im verarbeitenden Gewerbe über das gesamte Jahr 2021 hinweg auf einem recht hohen Niveau lagen. Sie konnten nicht mehr zeitgerecht abgearbeitet werden. Vielmehr öffnete sich eine im Jahresverlauf 2021 immer stärker auseinanderklaffende Lücke aus Aufträgen und Produktion. Viele Unternehmen haben inzwischen hohe Auftragsbestände und Auftragsreichweiten angesammelt. Dies eröffnet Preisüberwälzungsspielräume, die auch zunehmend genutzt werden.

Der Staatskonsum und die Staatsausgaben legten 2021 weiter deutlich zu, wenngleich in anderer Zusammensetzung als zuvor. Viele der in der ersten Pandemiephase geschaffenen Programme liefen schlicht weiter, wurden in vielen Fällen aber auch nicht komplett abgerufen. Im Staatskonsum als Teil des BIP zeigt sich der Staatsverbrauch 2021 mit einem realen Anstieg um noch einmal 3,4 %. Einschließlich der Transfers

stiegen die Staatsausgaben nominal um 7,4 %. Die Staatsquote als Relation der Staatsausgaben zum BIP erreichte in Deutschland mit 51,6 % einen historischen Höchststand.

Der gesamtstaatliche Schuldenstand dürfte auf rund 70 % des BIP gestiegen sein.

Der deutsche Arbeitsmarkt präsentierte sich im zweiten Jahr der Pandemie weiterhin sehr robust, auch weil keine große Insolvenzswelle aufgetreten ist. Die Zahl der Erwerbstätigen blieb 2021 mit 44,9 Mio. gegenüber dem Vorjahr fast unverändert. Die Arbeitslosenquote hat sich (in der Abgrenzung der Bundesagentur für Arbeit) sogar leicht auf 5,7 % im Jahresdurchschnitt 2021 reduziert. So ist auch die Entwicklung insgesamt im Geschäftsgebiet gleichlaufend und stützt die Sparraten sowie die Nachfrage nach Wohneigentum in Form von LBS-Krediten.

In einigen Bereichen bestand sogar Personalmangel. So berichtete etwa der Gastronomiesektor, dass mit den Wiedereröffnungen im Sommer 2021 viele der in dieser Branche oft kurzfristig Beschäftigten nicht wieder zurückzugewinnen waren, weil sie inzwischen in andere Bereiche abgewandert sind. Noch schärfer zeigte sich dieses Phänomen in den USA, wo steigender Lohndruck bereits zu der hohen Inflationsrate beiträgt, die zum Jahresende eine Rate von 7 % und damit einen 40jährigen Höchststand verzeichnete.

Eine stark zulegende Preisdynamik war insgesamt zu verzeichnen. Es schlugen sich vor allem die güterwirtschaftlichen Lieferengpässe und Angebotsrestriktionen nieder. Dazu kamen deutlich verteuerte Energiepreise. Auf der Ebene der Erzeugerpreise, der Einfuhrpreise und der Großhandelspreise gab es in Deutschland und vielen anderen europäischen Ländern zum Jahresende zweistellige Jahreszuwachsrate. In den Verbraucherpreisen ist die Entwicklung nur gedämpft angelangt. Aber auch beim Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) wurden im Euroraum im Dezember 2021 Spitzenstände der Zwölfmonatsrate von 5,0 % erreicht.

Für Deutschland waren es beim HVPI zum Jahresschluss sogar 5,7 % bzw. im Verbraucherpreisindex nach nationaler Definition 5,3 %. Die höheren Werte in Deutschland sind dabei teilweise auf den Basiseffekt der im Jahr zuvor temporär gesenkten Umsatzsteuersätze zurückzuführen.

Im Jahresdurchschnitt für 2021 betrug der Anstieg des HVPI 2,6 % im Euroraum und 3,3 % zum Jahresstart in Deutschland bzw. 3,1 % in der nationalen Abgrenzung des Verbraucherpreisindex.

Die Geldpolitik blieb dennoch 2021 weiter bei ihrem expansiven Kurs. Die Federal Reserve kündigte für den US-Dollar

allerdings erste Ausstiegsschritte aus ihrem „Quantitative Easing“ an. Einige andere Notenbanken, darunter die Bank of England, vollzogen Ende 2021 erste Leitzinssteigerungen. Die Europäische Zentralbank betont dagegen bisher, dass sie die Preissteigerungen, die auch nach ihrer 2021 erfolgten Strategieumformulierung deutlich über dem Zielniveau liegen, für vorübergehend hält. Sie bleibt weiter auf einen sehr expansiven Kurs festgelegt. Immerhin hat die EZB Ende 2021 die Einstellung der Netto-Käufe unter dem Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) per März 2022 beschlossen.

## Übersicht über gesamtwirtschaftliche Daten für Deutschland in den Jahren 2021 und 2022

	<b>IST-Werte für 2021<sup>1</sup></b>	<b>Prognose für 2022<sup>7</sup></b>
Bruttoinlandsprodukt <sup>2</sup>	+ 2,7	+ 3,5
Private Konsumausgaben	+ 0,0	+ 5,5
Konsumausgaben des Staates	+ 3,4	+ 1,5
Bauinvestitionen	+ 0,5	+ 1,9
Erwerbstätige <sup>3</sup>	44.905	45.300
Arbeitslosenquote <sup>4</sup>	5,7	5,2
Verbraucherpreise (HVPI) <sup>5</sup>	+ 3,3	+ 3,2
Kernrate (ohne Energie und Nahrungsmittel, Tabak und Alkohol) <sup>5</sup>	+ 1,9	+ 2,6
Sparquote <sup>6</sup>	15,0	11,8

<sup>1</sup> Schnellschätzung des Statistischen Bundesamtes vom 14. Januar 2022.

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

<sup>3</sup> 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.

<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.

## 2.2 Perspektiven 2022

### **Fortsetzung der Erholung abhängig vom Pandemiegeschehen**

2022 soll sich die Erholung nach den Rückschlägen der Pandemie fortsetzen und festigen. Es bestand allerdings zum Jahresstart sehr große Unsicherheit angesichts der neuen Infektionswelle mit der Omikron-Variante: Wie lange diese anhalten wird, welche Spitzenstände bei den Infektionszahlen noch erreicht werden und wie schwer die Krankheitsverläufe abschließend sind. Insgesamt ist aus heutiger Sicht ein milderer Verlauf abzusehen. Das Auftaktquartal 2022 ist in jedem Fall mit Einschränkungen verbunden und erneut mit einem schwachen Wirtschaftswachstum verbunden. Die Hoffnungen der deutlichen Erholung richten sich auf den weiteren Jahresverlauf.

Die Chefvolkswirte halten 2022 einen preisbereinigten Anstieg des deutschen BIP in Höhe von 3,5 % für wahrscheinlich. Getragen werden soll dieses Wachstum vor allem von einer Erholung des privaten Konsums. Dies setzt allerdings voraus, dass mit zumindest gradueller Überwindung der Pandemie die meisten Konsummöglichkeiten tatsächlich wieder ohne nennenswerte Restriktionen nutzbar sind. Die Sparquote würde dann mit 11,8 % in Richtung einer Normalisierung zulaufen.

Aber auch die Investitionstätigkeit würde bei einem solchen Erholungsszenario 2022 wieder Fahrt aufnehmen. Bei einem wiederbelebten Außenhandel würden vor allem die Importe überproportional zunehmen, wenn die Lieferengpässe sich im Jahresverlauf zunehmend entspannen.

Die Zahl der Erwerbstätigen wird in 2022 leicht zunehmen, die Zahl der Arbeitsstunden noch stärker, wenn die Inanspruchnahmen von Kurzarbeit im Zuge eines allgemeinen Aufschwungs auslaufen. Für die Arbeitslosenquote wird ein Rückgang prognostiziert, wofür neben dem unterstellten Aufschwung auch demographische Trends verantwortlich sind.

Die staatliche Finanzpolitik könnte mit schrittweiser Überwindung der Pandemie und bei einer dynamischen Erholung

der Wirtschaft ihre Eingriffe und Unterstützungsmaßnahmen reduzieren. Die Entwicklung der staatlichen Ausgaben, zumindest der konsumtiven, könnte dann unterproportional zum BIP-Wachstum gehalten werden.

Insgesamt erwartet die LBS ein im Planungsvolumen liegendes Kreditgeschäft bei stabilen Immobilienpreisen und ebenfalls weiterhin auf Planniveau liegenden Sparquoten wie in den letzten Jahren. Der Wunsch zum Wohneigentum wird durch die Erholung wieder stärker gestützt.

### **Inflation vorerst weiter auf erhöhtem Niveau**

Die Preisentwicklung dürfte 2022 noch eine erhöhte Dynamik behalten. Es sind noch einige Verteuerungen aus vorgelagerten Wertschöpfungsstufen nicht in den Verbraucherpreisen angelangt. Zu Jahresbeginn 2022 haben sich auch noch nicht alle logistischen Engpässe aufgelöst.

Dem steht für die deutschen Inflationsraten allerdings der technische Effekt entgegen, dass die Mehrwertsteuerermäßigung im zweiten Halbjahr 2020 nun ab Anfang 2022 aus den Vorjahresvergleichsbasen verschwinden wird. Ende 2021 hatte der Vergleich mit den steuerlich niedrigeren Endpreisen die Raten noch aufgebläht. Im Jahresschnitt 2022 ist in der Abgrenzung des Harmonisierten Verbraucherpreisindex HVPI für Deutschland mit einer Rate von über 3 %, für den Euroraum von rund 3 % zu rechnen. Das läge erneut über der Zielgröße der EZB bei mittelfristig angestrebten Raten von 2 %.

Die meisten Prognosen gehen bisher davon aus, dass die Preissteigerungsraten sich ab 2023 in Richtung des Zielniveaus zurückbilden. Das ist aber, wie die überraschend hohe Preisdynamik des letzten halben Jahres gezeigt hat, alles andere als sicher. Die EZB wäre deshalb gut beraten, sich flexibler für einen ggf. schneller als erwartet nötig werdenden geldpolitischen Ausstieg aufzustellen.

Die Federal Reserve wird ihre Nettoankäufe noch im ersten Halbjahr 2022 einstellen und hat bereits mehrere Leitzinsanhebungsschritte im Laufe des Jahres in Aussicht gestellt. Die EZB will dagegen nach der Einstellung des PEPP ihr allgemeines Ankaufprogramm APP zeitweise sogar erhöhen und dann nur langsam zurückfahren. Raum für Leitzinssteigerungen noch in 2022 bietet diese Aufstellung kaum.

Eine in dieser Konstellation zunehmende transatlantische Zinsdifferenz könnte auch Bewegungen in den Kapitalflüssen, bei den Inflationserwartungen und bei den Wechselkursen erzeugen.

Die Inflation hat bisher und auch unter der Annahme der Bereinigung keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsfelder der LBS. Das Kundenverhalten ist wegen zinsabhängiger Optionen weder als zins- noch inflationssensitiv zu bezeichnen.

### 2.3 Geschäftsverlauf

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

- Abgeschlossenes Bausparneugeschäft,
- Cost-Income-Ratio<sup>1</sup>,
- Betriebsergebnis vor Bewertung,
- Kapitalausstattung (Gesamtkapitalquote gemäß CRR).

Der Neugeschäftsplan für 2021 der LBS für die beantragte Bausparsumme wurde im Geschäftsjahr 2021 um 14,7 % unterschritten. Ursächlich hierfür war vor allem die weiterhin stark durch die Corona-Pandemie beeinflusste Gesamtsituation in Deutschland, die den Kundenkontakt im Vertrieb erheblich eingeschränkt hat. Davon betroffen war ebenfalls die Kreditnachfrage im außerkollektiven Bereich. Die Auszahlung von außerkollektiven Darlehen war mit 294 Mio. € um 15,9 % unter Plan für 2021.

Die Auszahlung von Bauspardarlehen lag weiterhin auf einem niedrigen Niveau, übertraf aber mit 95 Mio. € den Planwert für 2021 von 83 Mio. €.

Die Cost-Income-Ratio lag mit 78,4 % knapp 5 % unter der Planung für 2021. Wesentlicher Treiber sind die geringeren Verwaltungsaufwendungen sowie ein besseres Zinsergebnis gegenüber der Planung.

Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge und Bewertung liegt mit 15,4 Mio. € um 3,7 Mio. € (31,1 %) über Plan. Wesentliche positive Treiber sind das verbesserte Zins- und Provisionsergebnis sowie geringere Allgemeine Verwaltungsaufwendungen.

Die Kapitalausstattung war geringer als in der Planung prognostiziert, die Gesamtkapitalquote nach CRR betrug zum 31.12.2021 16,36 % gegenüber 17,32 % in der Kapitalplanung für 2021.

#### Abgeschlossenes Bausparneugeschäft

Das abgeschlossene Bausparneugeschäft des Berichtsjahres 2021 befindet sich mit 2,39 Mrd. € um 7,3 % unter dem Vorjahreswert von 2,57 Mrd. € und mit 14,7 % unter dem Planwert von 2,80 Mrd. €.

#### Eingelöstes Neugeschäft

2021 wurden 51.834 Verträge (Vorjahr: 53.966) mit einer Bausparsumme von 2,19 Mrd. € (Vorjahr: 2,22 Mrd. €) eingelöst. Das entspricht einem Rückgang in der Stückzahl um 4,0 % und in der Bausparsumme um 1,5 %.

#### Vertragsbestand

Am Ende des Geschäftsjahres 2021 verwaltete die LBS 827.360 (Vorjahr: 898.601) eingelöste Bausparverträge mit einer Bausparsumme von 23,22 Mrd. € (Vorjahr: 23,66 Mrd. €). Aufgrund des Abbaus von Beständen mit Alttarifen lag der Vertragsbestand nach der Anzahl der Verträge um 6,2 % und nach der Bausparsumme um 0,9 % unter dem Vorjahresstand.

<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.

Die durchschnittliche Bausparsumme im Bestand betrug 28.068 € (Vorjahr: 26.327 €). 45.633 Verträge (Vorjahr: 49.125 Verträge) mit einer Bausparsumme von 1,12 Mrd. € (Vorjahr: 1,16 Mrd. €) waren zum Bilanzstichtag zugeteilt.

### Geldeingang

Die Sparleistungen einschließlich der gutgeschriebenen Wohnungsbauprämien verringerten sich um 0,8 % auf ein Volumen von 844,5 Mio. € (Vorjahr: 852,7 Mio. €). Den Bausparern wurden Wohnungsbauprämien in Höhe von 13 Mio. € gutgeschrieben (Vorjahr: 15 Mio. €). Die Tilgungsbeträge beliefen sich auf 101 Mio. € (Vorjahr: 102 Mio. €).

### Zuteilungsmasse

Der Zuteilungsmasse konnten 1.000 Mio. € (Vorjahr: 989 Mio. €) zugeführt werden. Entnommen wurden ihr 1.131 Mio. € (Vorjahr: 1.088 Mio. €). Dadurch verringerte sich der Überschuss aller bisherigen Zuführungen über die Entnahmen auf 5.124 Mio. € (Vorjahr: 5.256 Mio. €).

### Zuteilung

Im Berichtszeitraum wurden 72.665 Verträge (Vorjahr: 76.181 Verträge) mit einer Bausparsumme von 1.464 Mio. € (Vorjahr: 1.496 Mio. €) zugeteilt. Für 37.705 Verträge (Vorjahr: 39.847 Verträge) mit einer Bausparsumme von 710 Mio. € (Vorjahr: 717 Mio. €) stellten die Bausparer die Annahme der Zuteilung vorläufig zurück. Darlehensverzichte für zugeteilte Verträge wurden in 28.588 Fällen (Vorjahr: 30.609 Fälle) mit einer Bausparsumme von 560 Mio. € (Vorjahr: 611 Mio. €) ausgesprochen.

### Kreditgeschäft

Die LBS zahlte neue Baukredite in Höhe von insgesamt 389 Mio. € aus, nach 366 Mio. € im Vorjahr. Das gesamte Volumen an Baukrediten (einschließlich unwiderruflicher Kreditzusagen) erhöhte sich um 3,8 % auf 2.252 Mio. € (Vorjahr: 2.118 Mio. €). Der Bestand des außerkollektiven Kreditgeschäfts erhöhte sich um 7,1 % auf 1.796 Mio. € (Vorjahr: 1.678 Mio. €). Die Bauspardarlehen wiesen einen Bestand in Höhe von 314 Mio. € (Vorjahr: 320 Mio. €) aus.

Die von den Sparkassen abgeschlossenen Finanzierungen, die durch die Abtretung von Bausparverträgen unterlegt sind, belaufen sich auf eine Bausparsumme von 4,7 Mrd. € (Vorjahr: 4,3 Mrd. €).

### Strategische Beteiligungen

Die LBS ist an der LBS Immobilien GmbH Potsdam (LBSI) mit 66,66 % beteiligt. Die LBSI ist im Verbandsgebiet des OSV und in Berlin tätig. Im Geschäftsjahr 2021 wurden 4.145 (Vorjahr 4.552) Kaufobjekte mit einem Gesamtwert von 811 Mio. € (Vorjahr 787 Mio. €) und einem Courtagevolumen von 46,6 Mio. € vermittelt. Die LBSI erzielte damit das 13. Mal in Folge das beste Vermittlungsergebnis seit Beginn der Geschäftstätigkeit.

### Passivgeschäft

Die Bauspareinlagen verringerten sich wegen der laufenden Bestandsmaßnahmen um 2,5 % auf 5.420 Mio. € (Vorjahr: 5.558 Mio. €). Die anderen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich um 41,6 % auf 32,2 Mio. € (Vorjahr: 55,2 Mio. €).

### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme verringerte sich um 2,5 % auf 5.832 Mio. € (Vorjahr: 5.985 Mio. €).

## 2.4 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 2.4.1 Ertragslage

Im Betrachtungszeitraum 2021 konnte die Ertragslage gegenüber dem Vorjahr annähernd stabil gehalten werden, da der Rückgang im Zinsergebnis (-7,4 Mio. €) durch eine Steigerung des Provisionsergebnisses (+ 5,0 Mio. €) teilweise kompensiert wurde. Dadurch bestand die Möglichkeit, auch in 2021 zusätzliche Reserven nach § 340f HGB zu dotieren.

In 2021 wurde nach Dotierung der Risikovorsorge planmäßig ein Jahresüberschuss wie im Vorjahr von 5 Mio. € ausgewiesen.

**Betriebsergebnis**

2021 wurde ein Betriebsergebnis vor Bewertung von 15,4 Mio. € erzielt (Vorjahr 18,5 Mio. €). Dieses lag damit mit 3,7 Mio. € über dem Planwert.

**Zinsergebnis**

Das Zinsergebnis verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 7,4 Mio. € auf 58,7 Mio. €. Während die Zinserträge für Baudarlehen mit 54,8 Mio. € stabil auf Vorjahresniveau gehalten werden konnten, gingen die Erträge aus sonstigen Kredit- und Geldmarktgeschäften und festverzinslichen Wertpapieren auf Grund des andauernden niedrigen Geld- und Kapitalmarktzinsniveaus signifikant um 14,8 Mio. € zurück.

Die Zinsaufwendungen für die Bauspareinlagen verringerten sich um 8,4 Mio. €, während die anderen Zinsaufwendungen geringfügig auf 1,2 Mio. € anstiegen.

Die Erträge aus der Ausschüttung der Wertpapierspezialfonds sind mit 10,0 Mio. € um 0,9 Mio. € unter Vorjahrsniveau verblieben. In den Wertpapierspezialfonds waren zum Jahresende weiterhin Reserven vorhanden.

**Provisionsergebnis**

Das Provisionsergebnis verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 5,0 Mio. € auf -0,4 Mio. €. Das Provisionsergebnis aus Vertragsabschluss und Vermittlung verbesserte sich um 6,2 Mio. € auf -1,5 Mio. €. Ursächlich für die Steigerung war insbesondere die Wirkung einer neuen Tarifgeneration mit einer erhöhten Abschlussgebühr. Das Ergebnis der anderen Provisionserträge und -aufwendungen verringerte sich um 1,2 Mio. € auf 1,1 Mio. €.

**Ordentliche Erträge**

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen entfielen im Wesentlichen 1,2 Mio. € auf Erstattungen von Umlagen für Strom, Wasser, Gas und Gebäudereinigung. Insgesamt wurden Rückstellungen aus Vorjahren in Höhe von 2,7 Mio. € aufgelöst.

**Ordentliche Aufwendungen**

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Mio. € auf 53,4 Mio. €. Die darin enthaltenen Personalaufwendungen konnten gegenüber 2020 um 0,5 Mio. € reduziert werden, während die anderen Verwaltungsaufwendungen um 1,5 Mio. € angestiegen sind. Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände erhöhten sich um 0,3 Mio. € durch verstärkte Investitionen in IT Technik und Software. Insgesamt lagen die Verwaltungskosten um 2,3 Mio. € unter dem geplanten Wert für 2021. Die Cost-Income-Ratio lag für 2021 bei 78,44 % (Vorjahr: 74,72 %) und deutlich unter dem Planwert von 83,22 %.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten 2,0 Mio. € Rückstellungen für drohende Verluste für Rückzahlungen Kontogebühr bzw. Jahresentgelt. Aufwendungen für die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und die Aufzinsung sowie Aufstockung bei Altersteilzeitvereinbarungen betragen insgesamt 0,8 Mio. €.

**Bewertungsergebnis**

Für 2021 wird ein Bewertungsergebnis in Höhe von 8,9 Mio. € (Vorjahr: 5,5 Mio. €) ausgewiesen. Die Ausfallquote im Kundenkreditgeschäft lag bei 0,05 % des Gesamtkreditbestandes. Im Bewertungsergebnis enthalten sind 1,5 Mio. € Zuführung im Zusammenhang mit der Einführung der Regelungen des IDW BFA 7 im Jahr 2022 sowie eine einmalige Zuführung von 1,2 Mio. € aufgrund einer Prozessanpassung durch die Umsetzung der NPL Anforderungen aus den aktuellen MaRisk.

**2.4.2 Finanzlage**

Das bilanzielle Eigenkapital der LBS betrug zum 31.12.2021 181 Mio. € (Vorjahr: 176 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 5.466 Mio. € auf 5.321 Mio. € verringert. Der Rückgang resultiert aus unterplanmäßigem Neugeschäft und fortlaufenden Kollektivsteuerungsmaßnahmen der LBS wie in den Vorjahren.

Die nachrangigen Verbindlichkeiten betragen unverändert 30,0 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 Übernachtskredite 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 Mindestreservevorschriften 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 betrugen die Verpflichtungen aus noch nicht ausgezahlten bereitgestellten Baudarlehen 139,8 Mio. € (Vorjahr: 120,0 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Erhöhung um 19,8 Mio. €.

#### 2.4.3 Vermögenslage

Auf der Aktivseite stellen Forderungen an Kreditinstitute mit 37,3 % (Vorjahr: 40,7 %), die Wertpapiere mit 23,8 % (Vorjahr:

23,3 %) und die Baudarlehen mit 36,2 % (Vorjahr: 33,4 %) sowie auf der Passivseite die Bauspareinlagen mit 92,9 % (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 werden im Anlagevermögen gehalten.

Die LBS verfügt über Vorsorgereserven nach § 340f HGB. Weiterhin bestehen Rücklagen nach § 340g HGB in gegenüber dem Vorjahr unveränderter Höhe von 94,8 Mio. €. Mittel in Höhe von 17,6 Mio. € (Vorjahr: 17,6 Mio. €) werden im Fonds zur baupartechnischen Absicherung ausgewiesen.

Zum 31.12.2021 betrug die Gesamtkapitalquote gemäß CRR, d. h. das Verhältnis von Eigenkapital zu den gewichteten Risikoaktiva, 16,36 % (Vorjahr 16,35 %), die unter dem Planwert für 2021 von 17,15 % liegt. Aufgrund des aktuell gültigen SREP-Bescheids ergibt sich für die LBS ein Kapitalzuschlag von 0,25 %. Zudem ergibt sich für die LBS eine institutsspezifische aufsichtsrechtliche Eigenmittelzielkennziffer von 2,5 %. In der Folge ergibt sich für die LBS per 31.12.2021 eine Gesamtkapitalanforderung inkl. SREP, Kapitalpuffer, und Eigenmittelzielkennziffer von 11,55 % (Vorjahr 11,55 %), die dem Planwert von 11,55 % entspricht. Das Verhältnis von bilanziellem Eigenkapital zu Bilanzaktiva beträgt 3,0 % (Vorjahr 2,9 %).

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

### 2.5 Zusammenfassende Beurteilung der Lage

Die Corona-Pandemie hat auch das Geschäftsjahr 2021 stark beeinflusst. Es ist der LBS weiterhin gelungen, auch in 2021 eine hohe Anzahl an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mobil arbeiten zu lassen. Der Geschäftsbetrieb war zu keiner Zeit beeinträchtigt, die Geschäftsentwicklung ist insgesamt als zufriedenstellend zu beurteilen.

Die Folgen der Pandemie wirken sich noch immer auf das Neugeschäft aus. Das Bausparneugeschäftsvolumen hat im Geschäftsjahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Rückgang zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr liegt die vermittelte Bausparsumme der LBS 2021 um 7,3 % unter dem Vorjahreswert. Von dieser Entwicklung waren alle Bausparkassen betroffen. Da die LBS Marktanteile gewinnen konnte, ist die Höhe des Rückgangs trotzdem zufriedenstellend.

Im Gegenzug konnte das Volumen an Baukrediten (einschließlich unwiderruflicher Kreditzusagen) um 3,8 % erhöht werden, was unter den gegebenen Umständen eine positive Entwicklung darstellt.

Der LBS ist es in 2021 im Zuge der Anlagestrategie gelungen, trotz der Belastung aus den Kapitalmärkten ein überplanmäßiges Zinsergebnis zu erreichen. Auch im Verwaltungsaufwand konnten erhebliche Einsparungen vorgenommen werden. Auch das Betriebsergebnis vor Bewertung war über Plan.

Neben dem Bilanzgewinn 2021 auf Vorjahresniveau konnten somit noch erhebliche Beträge den Rücklagen gem. § 340f HGB und somit dem aufsichtsrechtlichen Eigenkapital zugeführt werden. Zusätzlich wurden Effekte durch die Einführung von IDW BFA 7 im Bewertungsergebnis verarbeitet.

Die LBS hat Maßnahmen entwickelt, die sowohl im Umgang mit der Pandemie als auch in der Reaktion auf die andauernde Niedrigzinsphase und in der Bewertung der Erfolgswirksamkeit des Bauspargeschäftes einen Jahresüberschuss in der Größenordnung der Vorjahre erwarten lässt.

### 3 Nachtragsbericht

Am 12. Januar 2022 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Absicht veröffentlicht, einen antizyklischen Kapitalpuffer von 0,75 % der risikogewichteten Aktiva auf inländische Risikopositionen festzusetzen und einen sektoralen Systemrisikopuffer von 2,0 % der risikogewichteten Aktiva auf mit Wohnimmobilien besicherte Kredite einzuführen. Derzeit liegen die Quoten jeweils bei 0 %. Mit Bekanntgabe der Allgemeinverfügungen vom 1. Februar 2022 hat die BaFin den antizyklischen Kapitalpuffer von 0,75 % mit einer Umsetzungsfrist bis zum 1. Februar 2023 angeordnet.

Die Einführung dieser Kapitalpuffer bzw. zusätzlichen Kapitalanforderungen wird bei der LBS das freie Potenzial für risikogewichtete Aktiva und damit die Neugeschäftsmöglichkeiten entsprechend reduzieren. Eine Anpassung der Planung und Strategie wird im weiteren Verlauf des Jahres geprüft werden müssen.

Zum Jahresanfang 2022 sorgte darüber hinaus der Ukraine-Konflikt für Verunsicherungen und erhöhte Prognoseunsicherheit. Nach dem massiven militärischen Einmarsch Russlands in die Ukraine sind vorerst anhaltend hohe oder weiter steigende Energiepreise wahrscheinlich. Eine Wechselwirkung für die LBS Kunden könnte die anhaltende Inflationsdynamik und daraus resultierende Zurückhaltung bei Immobilienfinanzierungen sowie reduzierte Spar- und Tilgungsraten sein. Sanktionen des Westens und Gegensanktionen Russlands werden für Banken und viele Unternehmen Einschränkungen ihrer Geschäftstätigkeiten mit sich bringen. Infolge des teilweisen Ausschlusses Russlands vom internationalen Zahlungsverkehr sind Zahlungsausfälle russischer Schuldner und Unterbrechungen von Rohstofflieferungen nach Europa wahrscheinlich. Die militärischen Auseinandersetzungen können darüber hinaus zu Zahlungsausfällen ukrainischer Schuldner führen. Direkte Auswirkungen für die LBS werden gegenwärtig nicht erwartet.

## 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 der Corona-Pandemie 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 prognostizierte das Forschungsinstitut GEWOS für 2021 im Geschäftsgebiet der „LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG“ mit 91.616 Kauffällen und 19,7 Mrd. € Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr (2020: 90.456 Kauffälle und 18,5 Mrd. €) ein in der Anzahl leicht und im Transaktionsvolumen stark steigenden Immobilienmarkt. 2022 wird sich dieser Trend mit 91.824

Kauffällen mit 20,5 Mrd. € Transaktionsvolumen fortsetzen.<sup>2</sup> Dieser Trend spricht für eine weitere Angebotsverknappung, welche auch in Zukunft zu weiter steigenden Preisen führen wird.

Der im Jahr 2010 begonnene positive Trend der Baufertigstellungen hat sich auch im vergangenen Pandemiejahr fortgesetzt. Insgesamt wurden in Deutschland im Jahr 2020 rund 306.400 Wohnungen fertiggestellt. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 4,6 % bzw. 13.400 Wohnungen.<sup>3</sup> Da das von der Bundesregierung ausgegebene Ziel von 375.000 Wohnungen jedoch wieder deutlich verfehlt wurde, bestätigt dies den Trend zur Angebotsverknappung und somit zu einem stabilen bis steigenden Preisniveau.

Das hohe Preisniveau führt aber auch zu geringerer Nachfrage. So denken 46 % (Vorjahr 45 %) der Deutschen das es für sie aktuell nicht möglich ist, eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen. Aktuell wollen nur noch 13 % (Vorjahr 17 %) der Deutschen und 31 % (Vorjahr 34 %) der 14-29-Jährigen in den nächsten 10 Jahren Eigentümer werden.<sup>4</sup>

Haus- und Grundbesitz werden dennoch von drei Viertel der Deutschen als beste Geldanlage angesehen; insbesondere Eigentümer und Bausparer urteilen so.<sup>5</sup>

#### Wesentliche Annahmen am Finanzierungsmarkt

Für das Jahr 2021 ging das Forschungsinstitut GEWOS für Gesamtdeutschland von einem Fremdmittelvolumen in Höhe von 250,3 Mrd. € aus. Damit ist 2021 ein neuer Höchststand des Fremdmittelvolumens erreicht worden. Sowohl für West- als auch für Ostdeutschland errechnet GEWOS eine positive

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

<sup>3</sup> Vgl. GEWOS-Immobilienmarktanalyse Deutschlands (IMA), Preise und Entwicklungen, 2021/ 2, S. 8

<sup>4</sup> Vgl. Kantar TNS, Trendindikator 2021, S. 72, 73

Entwicklung: Das Fremdmittelaufkommen beläuft sich in 2021 in den westlichen Bundesländern auf rund 211,1 Mrd. € und in den östlichen Bundesländern auf rund 39,2 Mrd. € (West: +6,0 %, Ost: +5,1 %).

Für das Jahr 2022 prognostiziert GEWOS eine weitere Zunahme des bundesweiten Fremdmittelvolumens um 4,7 % auf dann 262 Mrd. €. Für Westdeutschland wird ein Anstieg um 4,8 % auf rund 221,2 Mrd. € erwartet, für Ostdeutschland wird ein Volumen von 40,9 Mrd. € vorhergesagt (+4,3 %).<sup>6</sup>

Das Fremdmittelvolumen liegt 2021 im OSV Geschäftsgebiet bei 22,6 Mrd. €. Für das Jahr 2022 rechnet GEWOS nur noch mit einer geringen Steigerung des Fremdmittelvolumens in den 4 Bundesländern des OSV um 4,0 % auf dann 23,5 Mrd. €.<sup>7</sup>

Im Bereich der Wohngebäude, der das Eigenheimsegment sowie den Teilmarkt für Mehrfamilienhäuser umfasst, wurde für 2021 ein Fremdmittelvolumen von rund 88,5 Mrd. € erwartet (+7,5 %). Für das Jahr 2022 geht GEWOS von einem weiteren Anstieg des Fremdmittelvolumens für Wohngebäude aus. Das Fremdfinanzierungsvolumen dürfte sich im kommenden Jahr auf rund 92,7 Mrd. € belaufen (+4,7 %).<sup>8</sup>

Das Fremdmittelaufkommen für Modernisierung und Instandhaltung zeigt weiterhin eine positive Tendenz in Deutschland (2020: +4,6 % auf 50,3 Mrd. €; 2021: +3,2 % auf 51,9 Mrd. €; 2022: +5,0 % auf 54,5 Mrd. €). In Ostdeutschland steigt das Volumen in 2021 um 2,5 % und wird sich in 2022 auf 8,6 Mrd. € (+4,9 %) belaufen.<sup>9</sup>

Seit dem Jahr 2009 steigt das Fremdmittelaufkommen für Bestandstransaktionen kontinuierlich an. Nach der Steigerung um 7,7 % in 2020 wurde für 2021 ein weiterer Anstieg um 7,6 % auf rund 143,6 Mrd. € erwartet. In 2022 dürfte sich das Fremdmittelvolumen für den Bestandserwerb dann auf rund 150,0 Mrd. € belaufen (+4,5 % gegenüber 2021). Ursächlich hierfür ist das weiterhin hohe Interesse an Wohnimmobilien mit weiter steigenden Kaufpreisen. Wesentliche Triebfedern der

Marktentwicklung der vergangenen Jahre haben weiterhin Bestand: Objekte und Flächen sind weiter knapp, das anhaltend niedrige Zinsniveau stärkt die Nachfrage von Selbstnutzern und hält Immobilien auch in Relation zu anderen Anlagemöglichkeiten attraktiv.<sup>10</sup>

### Wesentliche Annahmen durch Attraktivität des Bausparens

75 % der deutschsprachigen Bevölkerung über 14 Jahre sieht den „Haus- und Grundbesitz“ immer noch als die beste Geldanlage an, der Wert liegt um 9 Prozentpunkte höher als vor 10 Jahren.<sup>11</sup> Für 34 % der Befragten gilt Bausparen dabei weiterhin als günstiges Finanzierungsinstrument.<sup>12</sup> Zwei Drittel dieser „Befürworter“ schätzen die Darlehenszinsen beim Bausparen als günstig ein. Für 53 % ist Bausparen „gut planbar“, weitere 48 % schätzen die „Zinssicherungsfunktion“ und für 47 % 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>13</sup>

Für 20 % der Befragten wird Bausparen als Geldanlage weiterhin für lohnenswert eingeschätzt. Unter Bausparern liegt dieser Wert sogar bei 37% und hat die Talsohle am Ende der 2010er Jahre verlassen.<sup>14</sup>

### Wesentliche Annahmen im Bausparneugeschäft

Die Abschlusswahrscheinlichkeit für Bausparen zeigt sich stabil und weist sogar eine leicht positive Tendenz auf. Gemäß Umfrageergebnissen von TNS plant in den ersten 9 Monaten in 2021 4,1 % der Befragten innerhalb der nächsten zwölf Monate einen Bausparvertrag auf alle Fälle (0,5 %) oder wahrscheinlich (3,6 %) abschließen zu wollen.<sup>15</sup> (Im

<sup>5</sup> Vgl. Kantar TNS, Trendindikator 2020, S. 77

<sup>6</sup> Vgl. GEWOS-Immobilienmarktanalyse Deutschland (IMA), Finanzierungsanalyse Wohnen, 2021/ 3, S. 2 ff.

<sup>7</sup> Vgl. GEWOS-Immobilienmarktanalyse Deutschland (IMA), GEWOS - FINA WOHNEN 2021.xlsx, Register 2021 und 2022, Bundesländer Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt

<sup>8</sup> Vgl. GEWOS-Immobilienmarktanalyse Deutschland (IMA), Finanzierungsanalyse Wohnen, 2021/ 3, S. 10

<sup>9</sup> Vgl. GEWOS-Immobilienmarktanalyse Deutschland (IMA), Finanzierungsanalyse Wohnen, 2021/ 3, S. 9

<sup>10</sup> Vgl. GEWOS-Immobilienmarktanalyse Deutschland (IMA), Finanzierungsanalyse Wohnen, 2021/ 3, S. 9

<sup>11</sup> Vgl. Kantar TNS, Trendindikator 2021, S. 6

<sup>12</sup> Vgl. Kantar TNS, „TP\_Attraktivität\_des\_Bausparens\_2021\_LBS“ Seite 8

<sup>13</sup> Vgl. Kantar TNS, „TP\_Attraktivität\_des\_Bausparens\_2021\_LBS“ Seite 11

<sup>14</sup> Vgl. Kantar TNS, „TP\_Attraktivität\_des\_Bausparens\_2021\_LBS“ Seite 14

Vergleich 2020: 3,8 % mit 0,6 % „Ja, auf alle Fälle“ und 3,2 % „Ja, wahrscheinlich.“<sup>16</sup>

Unter anderem ausgehend von der Abschlusswahrscheinlichkeit, aber auch anderen Faktoren wie Attraktivität des Bausparens, Wirtschaftliche Entwicklung (auch im Zusammenhang mit der Corona-Krise), Eigentumsquoten, Alter, Einkommen, etc., wird mit Hilfe des Marktforschungsunternehmens BVU in der LBS-Gruppe eine Gesamtmarktprognose für das Bruttoneugeschäft Bausparen erstellt. Diese Prognose für 2022 ergibt im Geschäftsgebiet des OSV 193.895 Verträge mit einer Bausparsumme von 7,98 Mrd. €. <sup>17</sup> Bei dem aktuell gemessenen Marktanteil im Nettoneugeschäft von 36,5 % (Stück) bzw. 34,2 % (Bausparsumme)<sup>18</sup> ergäbe dies 70.800 Verträge mit einer Bausparsumme von 2,73 Mrd. €.

Im Ergebnis plant die LBS mit leichten Sicherheitsabschlägen für 2022 mit einem Bruttoneugeschäft von 2,7 Mrd. € aus 67.500 Verträgen.

### Unternehmen

Die Projektion für 2022 der vier bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren ergibt folgende Planwerte:

- Abgeschlossenes Bausparneugeschäft von 2,7 Mrd. € (31.12.2021: 2,39 Mrd. €),
- Cost-Income-Ratio von 86,7 % (31.12.2021: 78,4 %),
- Betriebsergebnis vor Bewertung 9,9 Mio. € (31.12.2021: 15,4 Mio. €)
- Kapitalausstattung (Gesamtkapitalquote gemäß CRR) von 16,5 % (31.12.2021: 16,4 %)

Die Absenkung der Bruttoneugeschäftsannahme ist zum einen auf die fortwährende Corona-Pandemie, die sich bis dato negativ auf das Neugeschäft 2021 ausgewirkt hat und zum anderen auf die geplante Ausweitung des Tarifangebotes mit einer Abschlussgebühr in Höhe von 1,6 % der Bausparsumme begründet. Mit einer Steigerung bis auf 3,0 Mrd. € in 2025ff wird kalkuliert.

Der Spargeldeingang für das Jahr 2022 mit 826,4 Mio. € wird geringfügig unter dem Niveau aus der Planungsphase 2020 für das Jahr 2022 mit 862,1 Mio. € prognostiziert. Hier spielt vor allem der Rückgang des Vertragsbestandes eine Rolle.

Bei den Neuauszahlungen an Baudarlehen erwartet die LBS mit 409,3 Mio. € (Plan 2022 Vj. 423,4 Mio. €) einen leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr.

Die Ertragsentwicklung wird wesentlich davon abhängen, in welche Richtung sich der Kapitalmarkt bewegt, wobei der Vorstand in den nächsten Jahren von einem langsam leicht ansteigenden Zinsniveau ausgeht. Zinsbewegungen nach unten stellen eine erhebliche Belastung der Ertragslage dar, die weitreichende Steuerungsmaßnahmen erforderlich macht. Gleichfalls wirken schockartige Zinsbewegungen belastend.

Die Steuerungsmaßnahmen im kollektiven Geschäft, die über Tarife mit geringeren Guthabenzinsen und durch Bestandsmaßnahmen bei Altтарifen den mittelfristigen Zinsaufwand für Bauspareinlagen entlasten, sind beide Basis für eine weitere positive wirtschaftliche Entwicklung der LBS. Hierbei wird das in 2021 begonnene Projekt zum Bestandsmanagement auch in 2022 fortgeführt, z. B. zur Umstellung der Classic06-Tarife gemäß ABB in einen Tarif der aktuellen Tarifgeneration.

Nach aktueller Planung wird im Prognosezeitraum das Zinsergebnis bei dem erwarteten Zinsniveau steigen. Die Verbesserung ist vorrangig durch die höhere Ausschüttung bei den Spezialfonds (+5 Mio. €) begründet. Diese Fonds reagieren direkt auf die Bewegungen am Kapitalmarkt. Bei Kapitalmarktzinsen auf dem aktuellen und erwarteten Niveau weisen die Spezialfonds der LBS erhebliche Bewertungsreserven aus.

<sup>15</sup> Vgl. TNS, Standardteil, Auswertung Wellen-Fips, F21, 1.-8. Welle 2020, Bevölkerung ab 14 Jahren, STAN2021.xlsx

<sup>16</sup> Vgl. TNS, Standardteil, Auswertung Wellen-Fips, F21, 1.-10. Welle 2019, Bevölkerung ab 14 Jahren, STAN2021.xlsx

<sup>17</sup> ZMDB, Kennzahlen Brutto-Neugeschäft. Bausparsumme Tsd. EUR Bausparen, Brutto-Neugeschäft Verträge Bausparen für 2022

<sup>18</sup> LBS Forum Regionalbericht mit Marktanteilen, Stand: 30.06.2021, die 4 Bundesländer des OSV

Die europäischen Einlagensicherungssysteme, die von den Banken finanziert werden müssen, werden die LBS weiterhin belasten.

Der Sachaufwand (ohne Einlagensicherung) steigt ggü. dem Vergleichszeitraum auf 34,0 Mio. €. Ursache dafür sind die Kosten für die geplanten Projekte/Maßnahmen, primär aus Projekt Governance 2.0, Maßnahmen zur Digitalisierung und Gruppenprojekten. In den Folgejahren sinkt der geplante Aufwand wieder auf das vorherig geplante Niveau ab, soweit keine weiteren Anforderungen aus ungeplanten Aktivitäten resultieren.

Vor allem durch die höheren Sachaufwendungen bei sinkendem Zinsergebnis wird sich die CIR auf 86,7 % erhöhen.

Im Bewertungsergebnis wird in der aktuellen Planung für 2022 von einer weiteren Erhöhung der Pauschalwertberichtigungen ausgegangen. Die makroprudenziellen Risiken aus dem aktuellen Marktumfeld sollen somit sachgerecht aus den Adressrisikomodellen abgedeckt werden.

Die LBS rechnet, vor allem aufgrund der aktuellen und andauernden Gegebenheiten und den anstehenden Projekten/Maßnahmen, für das Geschäftsjahr 2022 mit einem rückläufigen, aber positiven Betriebsergebnis vor bzw. nach Bewertung.

Die geplante Kapitalausstattung von 16,5 % (Plan 2022 Vj. 17,0 %) liegt deutlich über der geforderten aufsichtsrechtlichen Gesamtkapitalquote von 12,3 % (inklusive inländischem antizyklischen Kapitalpuffer). Die Kernkapitalquote liegt mit 14,26 % ebenfalls über der gesetzlich geforderten Quote von 10,25%.

Die großen Herausforderungen für das Geschäftsjahr 2022 sind weiterhin die anhaltende Corona-Pandemie, das niedrige Zinsniveau und die Durchführung der geplanten Projekte/Maßnahmen.

Für die Pandemie wird im Laufe des Jahres 2022 eine weitere Lageverbesserung durch eine hohe Impfquote bzw. Durchseuchung der Bevölkerung erwartet. Das Zinsniveau wird jedoch voraussichtlich mit leichten Bewegungen auf dem niedrigen Niveau verharren, weil dies durch die Zentralbanken weiterhin so angesteuert werden wird.

Für das Bauspar- und Finanzierungsgeschäft erwarten wir einen positiven Geschäftsverlauf 2022.

Durch die bestehenden Unsicherheiten sind Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LBS nicht auszuschließen.

#### 4.2 Chancen- und Risikobericht

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie können in der weiteren Folge zu einem erhöhten Adressenausfallrisiko in den Portfolien der LBS führen. Bei einer anhaltenden konjunkturellen Abschwächung der Konjunktur können sich die Auswirkungen auf das Adressenausfallrisiko in den Portfolien verstärken. Durch die Corona-Pandemie können weitere Beeinträchtigungen des Vertriebs mit Einfluss auf das Neugeschäft und im außerkollektiven Kreditgeschäft entstehen.

Der seit Jahresanfang 2022 bestehende militärische Russland-Ukraine-Konflikt ist für die LBS zum jetzigen Zeitpunkt hinsichtlich möglicher Auswirkungen nicht einschätzbar und erhöht somit die Prognoseunsicherheit.

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 Jahresentgelte. Sollte es zu einer höchstrichterlichen Rechtsprechung kommen, kann sich dies negativ auf die Ertragslage der LBS auswirken.

Risiken bestehen aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie hinsichtlich der Verbreitung von Mutationen oder Pandemieverschärfungen hinsichtlich des Zugangs zu Kunden und Kundinnen. Chancen können entstehen, wenn die Pandemie weniger schlimm verläuft als von der LBS geplant.

Filialschließungen bei den Sparkassen können das Neugeschäft 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.

Bei einer langanhaltenden Niedrigzinsphase ergeben sich entwicklungs- bzw. ggf. bestandsgefährdende Risiken, die sich verstärken, wenn sie mit einer Zurückhaltung bei den Darlehensausreichungen verbunden sind. Steigende Preise erschweren den Zugang von Kundinnen und Kunden, Wohnimmobilien zu erwerben.

Die gestiegene Inflationsrate kann das Neugeschäft auch durch gestiegene Preise im Bereich Wohnneubau oder Modernisierung negativ beeinflussen. Chancen ergeben sich, wenn die hohe Inflationsrate als Argument der Kunden für das Abschließen eines Bausparvertrags genutzt wird und damit zu einer Steigerung des Neugeschäfts führt. Chancen ergeben sich zudem, wenn eine erhöhte Inflationsrate die Nachfrage nach Wohneigentum und damit die Kreditnachfrage erhöht.

Hohe regulatorischen Anforderungen können das Betriebsergebnis negativ beeinflussen, wenn durch sie Investitionen bei den Kapitalanlagen eingeschränkt werden. Steigende aufsichtsrechtliche Eigenkapitalanforderungen können zudem die Möglichkeit des 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 Sparkassen-Finanzgruppe 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 Einkauf von externeren Beraterfirmen. 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-Veröffentlichungen und unter Beachtung

der MaRisk sowie der Bausparkassenspezifika Adressenausfallrisiken, Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken, operationelle Risiken und strategische Risiken als wesentliche Risiken definiert.<sup>19</sup>

Die Risikostrategie der LBS ist darauf ausgerichtet, festzulegen, welches Gesamtrisiko die LBS aus dem Risiko der wesentlichen Geschäftstätigkeiten eingehen will 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 risikostategischen 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-Führungskräfteworkshop, 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 hat die LBS ein Limitierungs- und Risikotragfähigkeitskonzept entwickelt, 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 den Going-Concern-Ansatz an, der nach der Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Eigenmittelanforderungen aufsetzt. Die ertragsorientierte Risikotragfähigkeitsrechnung (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 stehen. Im Jahr 2021 betrug die durchschnittliche Auslastung des Gesamtlimits im GuV-Steuerungskreis 49 % sowie per 31.12.2021 44 %.

<sup>19</sup> DSGV = Deutscher Sparkassen- und Giroverband (Dachverband der Sparkassen-Finanzgruppe)

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 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. Diese beinhaltet auch inverse Entwicklung, welche quantitativ oder qualitativ bewertet werden. 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. wird 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 Systemen 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 Limit Auslastungen der wesentlichen Risiken zusammengefasst dargestellt. Dies beinhaltet auch als Früherkennungsinstrument ein Limit-/Ampelfrühwarnsystem. Vierteljährlich berichtet der Leiter der Risikocontrolling-Funktion dem Aufsichtsrat über den Vorstand in Form eines Quartalsberichtes zur Risikoentwicklung (Gesamtrisikobericht) über die als wesentlich eingestuften 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). Die Berichterstattung umfasst auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie.

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

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 31.12.2021 5,4 Mio. €. Die Netto-Ausfallquote im Kundenkreditgeschäft – gemessen an den Abschreibungen, dem Verbrauch von Wertberichtigungen sowie den Eingängen auf abgeschriebene Forderungen – lag in 2021 bei 0,05 % des Gesamtkreditbestandes. Die EWB wird grundsätzlich in OSPlus-LBS Neu 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 auf Basis der Ausfälle der Vergangenheit nach aktuellen

handelsrechtlichen und steuerrechtlichen 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.

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/systemrelevanten 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.

Die Auslastung bewegte sich im Jahresdurchschnitt bei 69 % des Limits für Adressenausfallrisiken.

Ausfälle oder Wertberichtigungen aufgrund von Adressenausfallrisiken im Geldanlagenbestand sind 2021 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 baupartechinisches 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 baupartechinische 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 Liquiditätsgaps 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 2021 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 Covered Ratio (LCR). Die LCR hatte zum 31.12.2021 eine Quote von 378 %. Das Aufsichtsrecht fordert einen Wert von mindestens 100 % in 2021. Die LBS definiert den Mindestwert bei 112,5 %. Die NSFR-Kennzahl betrug zum 31.12.2021 113,27 %. Hier fordert das Aufsichtsrecht ebenfalls einen Wert von mindestens 100% in 2021. Das interne Limit-/Ampel-frühwarnsystem 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 zinsensitiven Positionen des Anlagebuches betrachtet. Das Zinsänderungsrisiko umfasst ebenfalls das Risiko, welches sich aus einem signifikant negativen zinsabhängigen Abweichen vom prognostizierten Kundenverhalten innerhalb des Bausparkkollektivs 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 am Kapitalmarkt an, um die angestrebte Zinsmarge zu generieren und auch eine längerfristige Absicherung gegen ein Niedrigzinsniveau zu erhalten. 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.

Die Auslastung bewegte sich im Jahresdurchschnitt bei 29 % des Limits für Marktpreisrisiken.

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 -3,73 % (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 2021 nicht festgestellt. Die Limit Auslastung des barwertigen Zinsänderungsrisikos im Anlagebuch lag per 31.12.2021 bei einem Zinsshift von 200 Basispunkten nach oben bei 72,0 %. Das entspricht einer Zinsänderungsquote von 14,41 %.

Die Bestände an hochverzinslichen Bauspareinlagen führen im Zusammenhang mit der Niedrigzinsphase zu erheblichen Belastungen des Zinsergebnisses. Die LBS hat trotz einer sinkenden Bauspareinlagenverzinsung bereits seit Jahren Maßnahmen ergriffen, die eine weitere Verringerung des Zinsaufwands zum Ziel haben.

### **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 zu geordnet 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 Sicherheitsverträge 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.

Die Auslastung bewegte sich im Jahresdurchschnitt bei 72 % des Limits für operationelle Risiken.

### **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.

Zudem wird das Risiko aus Beteiligungen (Beteiligungsrisiko) grundsätzlich dem strategischen Risiko zugeordnet. Das Beteiligungsrisiko 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. Dabei beinhalten die Beteiligungsrisiken auch Adressrisiken.

Im Rahmen der Risikoinventur wurden die Risikokategorien Provisionsrisiko, Kostenrisiko und Beteiligungsrisiko 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.

Die Auslastung bewegte sich im Jahresdurchschnitt bei 30 % des Limits für strategische Risiken.

### **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 sonstige Strukturen, resultieren können.

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

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 2021 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 und Kernkapital generiert. 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 0,05 % und nicht notwendiger Wertberichtigungen im Geldanlagebestand sind die von der LBS eingegangenen banktypischen Risiken unter dem Aspekt der Risikotragfähigkeit angemessen.

In der aktuellen Planung können die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Kapitalkennzahlen erfüllt werden. Auch in allen Szenariorechnungen des Kollektiven Lageberichtes und der Risikotragfähigkeitsrechnung können die aufsichtsrechtlichen Kapitalkennzahlen in einem Betrachtungszeitraum von 10 Jahren stets eingehalten werden. Niedrigzinssituationen stellen eine Belastung für die Ertragslage der LBS dar, die erhebliche Steuerungsmaßnahmen erforderlich macht. Eine Entwicklungsgefährdung zeigt sich insbesondere im Niedrigzinsszenario der LBS, in welchem langfristig Jahresfehlbeträge ausgewiesen werden. Jedoch ist aufgrund der Kapitalausstattung von keiner Bestandsgefährdung auszugehen.

Ein weiteres mittel- und langfristiges Risiko besteht in einem dauerhaft sehr niedrigen Bausparneugeschäft. Anzeichen hierfür ergeben sich aus dem Bausparneugeschäft der letzten Jahre nicht.

Die Bestände an hochverzinslichen Bauspareinlagen führen im Zusammenhang mit der Niedrigzinsphase zu erheblichen Belastungen des Zinsergebnisses. Die LBS hat bereits seit Jahren erfolgreich Maßnahmen ergriffen, die eine weitere Verringerung des Zinsaufwands für Bauspareinlagen zum Ziel haben. Der Leiter der Risikocontrolling-Funktion der LBS kam in seinem Bericht per 31.12.2021 zu o.g. Einschätzung. Der Vorstand der LBS teilt diese Bewertung mit dem Verweis auf die Risiken aus einer weiter andauernden weltweiten Corona-Pandemie, die in den vorhergehenden Abschnitten dieses Berichts erläutert wurden.

**5 Sonstige Angaben**

**5.1 Teilhabe von Frauen an Führungspositionen**

Die LBS 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 vertragliche Vereinbarungen, die vor Einführung des Zweiten Führungspositionsgesetzes (FüPoG II) geschlossen wurden. Zudem konnte sich bei den aktuellen, altersbedingten Nachbesetzungen im Vorstand keine Frau im Bewerberfeld durchsetzen. Die Zielgrößen mit einer Zielerreichungsfrist bis zum 30. Juni 2022 sehen wie folgt aus:

	<b>Zielgröße bis zum 30.06.2022</b>	<b>Ist-Wert per 31.12.2021</b>
<b>Vorstand</b>	0 %	0 %
<b>Aufsichtsrat</b>	30 %	40 %
<b>1. Führungsebene</b>	0 %	13 %
<b>2. Führungsebene</b>	30 %	29 %

Potsdam, 01.03.2022

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse  
Aktiengesellschaft

Wegner                      Ebert

# Jahresbilanz zum 31. Dezember 2021

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG

## Aktivseite

	31.12.2021 €	31.12.2020 T€
<b>1. Barreserve</b>		
a) Kassenbestand	2.703,00	3
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	1.022,66	0
darunter:		
bei der Deutschen Bundesbank	1.022,66	(0)
	3.725,66	3
<b>2. Forderungen an Kreditinstitute</b>		
d) andere Forderungen	2.177.853.205,44	2.434.253
darunter:		
täglich fällig	19.798.588,90	(7.354)
	2.177.853.205,44	2.434.253
<b>3. Forderungen an Kunden</b>		
a) Baudarlehen		
aa) aus Zuteilungen (Bauspardarlehen)	314.071.098,60	320.278
ab) zur Vor- und Zwischenfinanzierung	1.687.182.384,93	1.584.239
ac) sonstige	109.081.851,26	93.888
darunter: durch Grundpfandrechte gesichert	2.110.335.334,79	1.998.405
	1.499.880.673,09	(1.388.793)
d) andere Forderungen	105.009.223,37	104.950
	2.215.344.558,16	2.103.355
<b>4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>		
b) Anleihen und Schuldverschreibungen		
ba) von öffentlichen Emittenten	267.490.574,12	293.732
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank		
	265.326.062,07	(291.156)
bb) von anderen Emittenten	348.779.557,10	380.017
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank		
	138.516.686,54	(168.156)
	616.270.131,22	673.749
<b>5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>	770.151.733,99	720.145
<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	7.320.257,00	7.514
d) geleistete Anzahlungen	740.783,04	166
	8.061.040,04	7.680
<b>9. Sachanlagen</b>	17.432.342,25	17.703
<b>10. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	1.307.113,45	3.236
<b>11. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	10.161.289,03	11.150
<b>12. Aktive latente Steuern</b>	13.978.632,49	11.622
<b>Summe der Aktiva</b>	5.832.222.296,76	5.984.554

**Passivseite**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>€</b>	<b>T€</b>
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		
a) Bauspareinlagen	98.942.989,09	100.595
darunter: auf gekündigte Verträge	0,00	(0)
auf zugeteilte Verträge	0,00	(0)
b) andere Verbindlichkeiten		55.172
darunter:	32.237.772,02	
täglich fällig	21.336.289,22	(38.206)
	<b>131.180.761,11</b>	<b>155.767</b>
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>		
a) Einlagen aus dem Bauspargeschäft und Spareinlagen		
aa) Bauspareinlagen	5.321.283.736,79	5.457.531
darunter: auf gekündigte Verträge	43.566.059,86	(39.907)
auf zugeteilte Verträge	55.615.965,03	(47.501)
b) andere Verbindlichkeiten		
ba) täglich fällig	11.402.999,68	8.922
	<b>5.332.686.736,47</b>	<b>5.466.453</b>
<b>3. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	15.385.174,97	14.581
<b>4. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	412.931,95	515
<b>5. Rückstellungen</b>		
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.180.110,00	14.343
b) Steuerrückstellungen	476.283,36	476
c) andere Rückstellungen	16.232.884,31	13.753
	<b>28.889.277,67</b>	<b>28.572</b>
<b>6. Fonds zur bauspartechnischen Absicherung</b>	17.639.569,92	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	114.773.445,54	109.773
d) Bilanzgewinn	5.000.000,00	5.000
	<b>181.212.844,67</b>	<b>176.213</b>
<b>Summe der Passiva</b>	<b>5.832.222.296,76</b>	<b>5.984.554</b>
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>		
b) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	41.050,24	47
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>		
c) Unwiderrufliche Kreditzusagen	139.824.814,78	119.966

## Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2021

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG

## GuV (Teil 1)

	€	€	€	€	31.12.2020 T€
<b>1. Zinserträge aus</b>					
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften					
aa) Bauspardarlehen	9.504.088,22				9.947
ab) Vor- und Zwischen- finanzierungskrediten	42.363.786,94				41.950
ac) sonstigen Baudarlehen	2.910.329,00				3.626
ad) sonstigen Kredit- und Geldmarktgeschäften	45.330.630,74				56.827
		100.108.834,90			
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen		11.705.814,23			15.021
			111.814.649,13		
<b>2. Zinsaufwendungen</b>					
a) für Bauspareinlagen		51.950.325,16			60.305
b) andere Zinsaufwendungen		1.162.258,22			981
			53.112.583,38		
				<b>58.702.065,75</b>	<b>66.085</b>
<b>3. Laufende Erträge aus</b>					
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren			10.007.044,90		10.900
b) Beteiligungen			0,00		0
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen			919.585,51		502
				<b>10.926.630,41</b>	<b>11.402</b>
<b>4. Provisionserträge</b>					
a) aus Vertragsabschluss und -Vermittlung		29.243.462,18			27.699
b) aus der Darlehensregelung nach der Zuteilung		4.760,00			12
d) andere Provisionserträge		9.992.761,66			10.179
			39.240.983,84		
<b>5. Provisionsaufwendungen</b>					
a) Provisionen für Vertragsabschluss und -Vermittlung		30.635.506,73			35.219
b) andere Provisionsaufwendungen		8.987.990,62			8.068
			39.623.497,35		
				<b>- 382.513,51</b>	<b>- 5.397</b>
<b>6. Sonstige betriebliche Erträge</b>				<b>5.894.117,62</b>	<b>5.377</b>

**GuV (Teil 2)**

	€	€	€	€	31.12.2020 T€
<b>7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>					
a) Personalaufwand					
aa) Löhne und Gehälter		19.522.405,68			19.626
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung darunter: für Altersversorgung	1.004.157,87	4.364.685,64	23.887.091,32		4.714 1.362
b) andere Verwaltungsaufwendungen			29.516.315,78		28.014
				<b>53.403.407,10</b>	<b>52.354</b>
<b>8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b>				<b>2.755.366,27</b>	<b>2.414</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b> darunter: aus der Aufzinsung von Rückstellungen	812.385,00			<b>3.546.215,62</b>	<b>4.167</b> 1.094
<b>10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>				<b>8.938.578,62</b>	<b>5.473</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>4.000</b>
<b>14. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit</b>				6.496.732,66	9.059
<b>15. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b> darunter: Aufwendungen aus latenten Steuern Erträge aus latenten Steuern	0,00 1.903.889,60		1.391.725,20		3.968 2.884 3.935
<b>16. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 9 ausgewiesen</b>			105.007,46		91
				<b>1.496.732,66</b>	<b>4.059</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 2021

(„Länderspezifische Berichterstattung“)

Die LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG (LBS) hat keine Niederlassungen im Ausland. Sämtliche nachfolgenden Angaben entstammen dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 2021 beträgt 75.140 T€.

Die Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger in Vollzeitäquivalenten beträgt im Jahresdurchschnitt 2021 304,56.

Der Gewinn vor Steuern 2021 beträgt 6.497 T€.

Die Steuern auf den Gewinn betragen 1.392 T€. Die Steuern betreffen sowohl laufende als auch latente Steuern.

Die LBS hat im Geschäftsjahr keine öffentlichen Beihilfen erhalten.

# Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

## 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 wurde gemäß §§ 290 Abs. 5 i. V. m. 296 Abs. 2 HGB nicht aufgestellt, da die Mehrheitsbeteiligungen an den Tochterunternehmen für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LBS 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.

## 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 erfolgt in Anlehnung an das Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 10. Januar 1994. Abweichend hiervon wird auf den Abzug von 40 % des durchschnittlichen Forderungsausfalls verzichtet. Gemäß dem Schreiben des IDW BFA vom 18. Dezember 2020 ergänzt die LBS die Betrachtung um einen Aufschlag, welcher zukunftsbezogen die Auswirkungen der Coronapandemie auf die Risikovorsorge abbilden soll. Dabei wurden, um den bestehenden latenten Ausfallrisiken aus einer Überhitzung des Immobilienmarktes sowie der stark gestiegenen Baukosten zu begegnen, zusätzliche Pauschalwertberichtigungen gebildet. Daneben 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 Disagioträge 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 Zinserfolgsposten erfasst.

Das Aktivierungswahlrecht von latenten Steuern gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde ausgeübt. Die sich ergebenden Steuerbelastungen 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 15,917 %.

Aufgrund der bestehenden frei verfügbaren Rücklagen entfaltet die Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB in Höhe der aktiven latenten Steuern von 13.979 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):	1,87 % (Vorjahr: 2,31 %)
Rechnungszinssatz p. a. (7-Jahres-Durchschnitt):	1,35 % (Vorjahr: 1,60 %)
Anwartschaftstrend (z. B. Gehalt) p. a.:	1,90 % (Vorjahr: 1,90 %)
BBG-Trend p. a.:	2,00 % (Vorjahr: 2,00 %)
Rententrend p. a.:	1,50 % (Vorjahr: 1,50 %)

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 abgeleiteten Dienstzeiten erdient 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 (2,31 %) auf den Verpflichtungswert des Vorjahres (14.050 T€) unter Berücksichtigung der hälftigen Versorgungszahlungen des abgelaufenen Jahres (595 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 935 T€ (Vorjahr: 1.282 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.:	1,35 % (Vorjahr: 1,60 %)
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 jährlicher Gehaltstrend von 1,50 % (Vorjahr: 1,50 %) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen für Beihilfen wurden mit einem Rechnungszinssatz, der sich aus dem Sieben-Jahres-Durchschnitt ergibt, in Höhe von 1,35 % (Vorjahr: 1,60 %) 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 31.12.2021 mittelbare Verpflichtungen in Höhe 24.699 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 (RückAbzinsV) abgezinst.

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 31.12.2021 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 Umlaufrendite tarifsteuerter festverzinslicher Wertpapiere lt. Bundesbankbericht vorgenommen. Eine Zuführung war im Jahr 2021 nicht erforderlich.

In die passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurde der Unterschiedsbetrag für Forderungen, die mit dem höheren Nennbetrag angesetzt sind, aufgenommen.

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 (Geldanlage) 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 9 T€ (Vorjahr: 97 T€) im Zinsertrag bzw. die negativen Zinserträge in Höhe von 254 T€ (Vorjahr: 55 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>	111.853	90.000	409.000	1.567.000	2.177.853
<b>Gesamtsumme</b>	111.853	90.000	409.000	1.567.000	2.177.853

Entwicklung Zuteilungsmasse bei Forderungen an Kreditinstitute in T€.

Bestand 31.12.2020	Summe Zuführung	Summe Entnahmen	Bestand 31.12.2021
100.600	1.500	3.200	98.900

Bauspardarlehensauszahlungen an Kreditinstitute erfolgte 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	Zusätzlich noch nicht ausgezahlt
<b>aus Bauspardarlehen</b>	14.483	38.512	149.082	112.006	314.083	999
<b>Vor- und Zwischenfinanzierung</b>	27.378	63.371	413.476	1.198.161	1.691.386	118.462
<b>sonstige Baudarlehen</b>	2.127	4.185	21.965	80.973	109.249	20.365
<b>Zwischensumme</b>	43.987	106.068	584.523	1.380.140	2.114.718	139.825
<b>andere Forderungen</b>	20.009	0	15.000	70.000	105.009	
<b>Gesamtsumme</b>	63.996	106.068	599.523	1.450.140	2.219.728	139.825

Es bestehen Zins- und Tilgungsrückstände in Höhe von 1.394 T€ für Baudarlehen an Kunden. Dies sind 0,07 % der zum Bilanzstichtag herausgelegten Baudarlehen. Ende 2021 waren zweiundzwanzig (Vorjahr: 24) Zwangsversteigerungsverfahren und fünf (Vorjahr: 3) Zwangsverwaltungsverfahren anhängig.

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

Entwicklung Zuteilungsmasse bei Forderungen an Kunden in T€.

Bestand 31.12.2020	Summe Zuführung	Summe Entnahmen	Bestand 31.12.2021
5.155.400	998.200	1.128.200	5.025.400

Bei den Auszahlungen sind 94.800 T€ Auszahlungen an Bauspardarlehen enthalten.

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

Wertpapiere – Buchwert in T€

	Buchwert	anteilige Zinsen	börsen-fähig	börsen-notiert	nicht börsen-notiert	Betrag der nicht mit dem Niederstwert bewerteten börsenfähigen Wertpapiere
<b>Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>	616.270	7.603	616.270	616.270	0	0

Im Jahr 2022 werden Wertpapiere in Höhe von 57.991 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>	770.152	0	0	0	770.152	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	618.785	666.203	47.418	10.000
<b>Parseval</b>	Unternehmensanleihen	71.367	78.493	7.126	7
<b>Patrie</b>	Renten	80.000	79.583	- 417	0
<b>Gesamt</b>		770.152	824.279	54.127	10.007

Beschränkungen in der täglichen Rückgabe liegen nicht vor. Auf Spezialfonds des Anlagevermögens mit einem Zeitwert von 79.583 T€ (Buchwert 80.000 T€) wurden keine Abschreibungen auf den Niederstwert vorgenommen. Es liegt keine dauernde Wertminderung vor, da es sich um zinsinduzierte Kursschwankungen handelt, die sich bis zur Fälligkeit der Wertpapiere wieder ausgleichen.

**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	2020	102	2020	1
<b>LBS IMMOBILIEN GMBH, Potsdam</b>	66 2/3	2020	1.934	2020	1.379
<b>LBS Schweden GmbH – Vermittlung von Bausparverträgen und Immobilien –, Berlin</b>	100	2020	57	2020	0

**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:

- 15.732 T€ Grundstücke und Gebäude in Potsdam, Am Luftschiffhafen 1 und 2,
- 1.640 T€ Betriebs- und Geschäftsausstattungen,
- 60 T€ Anlagen im Bau.

Von den 33.834,31 m<sup>2</sup> Nettogrundrissfläche des Verwaltungsgebäudes in Potsdam, Am Luftschiffhafen 1 werden 81,3 % durch die LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG eigenbetrieblich genutzt. Der anteilige Buchwert des Gebäudes für die eigenbetriebliche Nutzung beträgt 6.250 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*	Andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Anschaffungskosten</b>								
<b>01.01.2021</b>	16.637	166	35.935	1.654	4	671.290	670.145	1.395.831
<b>Zugänge im Geschäftsjahr</b>	1.121	741	972	0	0	0	50.000	52.834
<b>Abgänge im Geschäftsjahr</b>	0	0	998	0	0	55.000	0	55.998
<b>Umbuchung im Geschäftsjahr</b>	166	- 166	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>17.924</b>	<b>741</b>	<b>35.910</b>	<b>1.654</b>	<b>4</b>	<b>616.290</b>	<b>720.145</b>	<b>1.392.667</b>
<b>Abschreibungen</b>								
<b>01.01.2021</b>	9.124	0	18.233	0	0	6.497	0	33.854
<b>Zugänge im Geschäftsjahr</b>	1.480	0	1.210	0	0	- 238	0	2.452
<b>Abgänge im Geschäftsjahr</b>	0	0	965	0	0	- 1.363	0	- 398
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>10.604</b>	<b>0</b>	<b>18.477</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.623</b>	<b>0</b>	<b>35.908</b>
<b>Restbuchwert</b>								
<b>31.12.2021</b>	7.320	741	17.432	1.654	4	608.667	720.145	1.356.759
31.12.2020	7.514	166	17.702	1.654	4	664.792	670.145	1.361.978

\* ohne anteilige Zinsen

**Aktiva Pos. 10 Sonstige Vermögensgegenstände**

Diese Position betrifft im Wesentlichen:

- 479 T€ Forderungen an verbundene Unternehmen (Vorjahr: 718 T€) und
- 27 T€ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

**Aktiva Pos. 11 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen im Wesentlichen 9.767 T€ (Vorjahr 11.024 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 2.433 T€ (Vorjahr 2.431 T€) wird durch absehbare Steuerentlastungen in Höhe von 16.348 T€ (Vorjahr 14.056 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 13.580 T€ und passive Steuerlatenzen in Höhe von 2.443 T€. Auf der Passivseite ergeben sich aktive Steuerlatenzen bei der Bewertung der Bonusverpflichtungen gegenüber Bausparern sowie Rückstellungen für Pensionen, Krankheitsbeihilfen und anderen Rückstellungen (Altersteilzeit) in Höhe von 2.452 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>					98.943
<b>andere Verbindlichkeiten</b>	21.503	344	1.789	8.601	32.238

Die Bauspareinlagen von Kreditinstituten sind in der Fristengliederung nicht erfasst.

Die anderen Verbindlichkeiten betreffen hauptsächlich:

- 21.336 T€ für Provisionen,
- 10.901 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.

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

	Bestand per 31.12.2020	Zugang	Abgang	Bestand per 31.12.2021
<b>Nicht zugeteilt</b>				
<b>Bausparsumme in T€</b>	222.506	28.000	33.000	217.506
<b>Stück</b>	47	6	7	46
<b>Zugeteilt</b>				
<b>Bausparsumme in T€</b>	0	33.000	33.000	0
<b>Stück</b>	0	7	7	0

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

	<b>Bestand per 31.12.2021</b>	<b>davon täglich fällig</b>
<b>Bauspareinlagen</b>	5.321.284	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>	11.403	9.435
<b>Gesamt</b>	5.332.687	9.435

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

	<b>Bestand per 31.12.2020</b>	<b>Zugang</b>	<b>Abgang</b>	<b>Bestand per 31.12.2021</b>
<b>Nicht zugeteilt</b>				
<b>Bausparsumme in T€</b>	22.272.692	3.341.587	3.732.744	21.881.535
<b>Stück</b>	849.429	109.578	177.326	781.681
<b>Zugeteilt</b>				
<b>Bausparsumme in T€</b>	1.161.869	1.451.100	1.490.056	1.122.913
<b>Stück</b>	49.125	73.266	76.758	45.633

**Passiva Pos. 3 Sonstige Verbindlichkeiten**

Davon betreffen hauptsächlich:

- 10.257 T€ Provisionsverbindlichkeiten, davon
  - 9.977 T€ für vermittelte Bausparverträge und
  - 279 T€ Provisionsverbindlichkeiten aus Immobiliengeschäften
- 2.827 T€ Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt, davon
  - 2.476 T€ für die Bausparer abzuführende Kapitalertragsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer,
  - 351 T€ Lohn/Kirchensteuer und Umsatzsteuer sowie
- 629 T€ Zinsen für Nachrangverbindlichkeiten,
- 1.458 T€ Verbindlichkeiten aus Warenlieferungen und Leistungen und
- 258 T€ erkennbare Irrläufer auf CpD-Konten.

**Passiva Pos. 4 Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Hierunter sind mit

- 172 T€ Nutzungsrecht (Vorjahr: 209 T€),
- 124 T€ Disagien (Vorjahr: 167 T€),
- 114 T€ Disagien für Forderungen aus Namenspapieren und Schuldscheindarlehen (Vorjahr: 131 T€) und
- 3 T€ abgegrenzte Darlehensgebühren (Vorjahr: 8 T€) erfasst.

Die Auflösung erfolgt zinsanteilig entsprechend der Laufzeit.

Das abgegrenzte Nutzungsrecht in Höhe von 172 T€ (Vorjahr 209T€) 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 11.875 T€ passiviert. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 S. 1 HGB beträgt 935 T€ (Vorjahr: 1.282 T€). Für Krankheitsbeihilfen wurden Rückstellungen in Höhe von 323 T€ passiviert.

**c) andere Rückstellungen**

Die anderen Rückstellungen enthalten:

- 6.336 T€ für Personalaufwendungen einschließlich Aufwendungen für Altersteilzeit,
- 1.903 T€ für Vertriebsaufwendungen,
- 1.449 T€ für Aufwendungen für die elektronische Datenverarbeitung,
- 4.166 T€ betriebliche Aufwendungen,
- 648 T€ für Aufwendungen in Zusammenhang mit dem Jahresabschluss,
- 941 T€ Beitragsgarantie Riesterverträge,
- 692 T€ Jugendbonus,
- 78 T€ für Prozesskosten und Schadenersatz und
- 20 T€ für Wettbewerbe.

**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 2021 Zinsen in Höhe von 793 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 2021 in Höhe von 5 Mio. € in die Gewinnrücklage einzustellen.

<b>Stand 31. Dezember 2021</b>	<b>T€</b>
Eigenkapital	
Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)	34.110
Kapitalrücklage	
Agio für Aktienausgabe	25.710
andere Zuzahlungen des Gesellschafters	1.619
Gewinnrücklage	114.773

**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	999
b) zur Vor- und Zwischenfinanzierung	118.462
c) sonstige	20.365
	<u>139.825</u>

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen und abgetretene Vermögensgegenstände**

Die LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG, Potsdam, hat an 35 Orten im Geschäftsgebiet für 428 T€ (Vorjahr 430 T€) p. a. Büroflächen für die Vermittlung von Produkten rund um die Immobilie sowie für die Vertriebsdirektionen angemietet. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt 2 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 6.300 T€ (Vorjahr: 5.294 T€) gemäß § 18 Abs. 2 Einlagensicherungsgesetz (EinSiG) wurde ein Wertpapier mit dem Nominalwert 15.000 T€ (Beleihungswert 15.430 T€, Vorjahr: 15.630 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:

- 1.908 T€ Erlöse aus Erstattungen,
- 773 T€ Mieterträge,
- 2.699 T€ Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen,
- 139 T€ Erträge zu berichtigten Aufwendungen der Vorjahre,
- 149 T€ Erträge aus dem Verkauf der Zeitschrift „Das Haus“ und,
- 54 T€ Erlöse aus Nutzungsrechten.

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten insbesondere:

- 720 T€ aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen,
- 492 T€ Aufwendungen aus Aufstockung und Aufzinsung der Rückstellung für Altersteilzeit,
- 74 T€ Aufwendungen für die Beitragsgarantie von Riesterverträgen und
- 2.044 T€ Aufwendungen für Schaden- und Kulanzleistungen.

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

Der Steueraufwand entfällt auf das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit:

- 5.113 T€ Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für das Berichtsjahr,
- 392 T€ Erstattungen für Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für Vorjahre und
- 1.904 T€ Erträge 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 135 T€ Kredite an Mitglieder des Aufsichtsrates. Auf Forderungen wurde nicht verzichtet.

**Aufwendungen für Organe**

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates für 2021 belief sich auf 69 T€.

**Aufwendungen für Abschlussprüfer**

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

Honorar für:

▪ Abschlussprüferleistungen	160
▪ Andere Bestätigungsleistungen:	
→ Prüfung Zusammenfassungsverrechnung	8
→ Prüfung wirtschaftliche Situation	3
→ Prüfung Finanzaufstellung von Finanzangaben	11
→ Untersuchung Beitragsmessung	3
	185

**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 2021 wurden beschäftigt:

228	Mitarbeiterinnen
84	Mitarbeiter
312	Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Per 31.12.2021 arbeiteten 225 Mitarbeiterinnen und 84 Mitarbeiter des Innendienstes in bankspezifischen Aufgabenbereichen. Es wurden keine weiblichen und keine männlichen Auszubildende beschäftigt.

**Nachtragsbericht**

Am 12. Januar 2022 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Absicht veröffentlicht, einen antizyklischen Kapitalpuffer von 0,75 % der risikogewichteten Aktiva auf inländische Risikopositionen festzusetzen und einen sektoralen Systemrisikopuffer von 2,0 % der risikogewichteten Aktiva auf mit Wohnimmobilien besicherte Kredite einzuführen. Derzeit liegen die Quoten jeweils bei 0 %. Mit Bekanntgabe der Allgemeinverfügungen vom 1. Februar 2022 hat die BaFin den antizyklischen Kapitalpuffer von 0,75 % mit einer Umsetzungsfrist bis zum 1. Februar 2023 angeordnet.

Die Einführung dieser Kapitalpuffer bzw. zusätzlichen Kapitalanforderungen wird bei der LBS das freie Potential für risikogewichtete Aktiva und damit die Neugesäftsmöglichkeiten entsprechend reduzieren. Eine Anpassung der Planung und Strategie wird im weiteren Verlauf des Jahres geprüft werden müssen.

Zum Jahresanfang 2022 sorgte darüber hinaus der Ukraine-Konflikt für Verunsicherungen und erhöhte Prognoseunsicherheit. Nach dem massiven militärischen Einmarsch Russlands in die Ukraine sind vorerst anhaltend hohe oder weiter steigende Energiepreise wahrscheinlich. Eine Wechselwirkung für die LBS Kunden könnte die anhaltende Inflationsdynamik und daraus resultierende Zurückhaltung bei Immobilienfinanzierungen sowie reduzierte Spar- und Tilgungsraten sein. Sanktionen des Westens und Gegensanktionen Russlands werden für Banken und viele Unternehmen Einschränkungen ihrer Geschäftstätigkeiten mit sich bringen. Infolge des teilweisen Ausschlusses Russlands vom internationalen Zahlungsverkehr sind Zahlungsausfälle russischer Schuldner und Unterbrechungen von Rohstofflieferungen nach Europa wahrscheinlich. Die militärischen Auseinandersetzungen können darüber hinaus zu Zahlungsausfällen ukrainischer Schuldner führen. Direkte Auswirkungen für die LBS werden gegenwärtig nicht erwartet.

**Aufsichtsrat****Dr. Michael Ermrich**

(Vorsitzender bis 31.12.2021)  
Geschäftsführender Präsident  
Ostdeutsche Sparkassenverband, Berlin

**Andrea Binkowski**

(Erste stellv. Vorsitzende)  
Vorsitzende des Vorstandes  
Sparkasse Mecklenburg-Strelitz, Neustrelitz

**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  
(seit 26.03.2021)

**Ulrich Lepsch**

Vorsitzender des Vorstandes  
Sparkasse Spree-Neiße, Cottbus

**Kathrin Rennspieß**

Betriebsratsvorsitzende  
LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG, Potsdam  
(seit 26.03.2021)

**Uwe Schumacher**

Vorsitzender des Vorstandes  
Sparkasse Märkisch-Oderland, Strausberg

**Frank Wolf**

Landesfachbereichsleiter  
ver.di Landesbezirk Berlin-Brandenburg, Berlin  
(bis 26.03.2021)

**Ludger Weskamp**

(Vorsitzender ab 01.01.2022)  
Geschäftsführender Präsident  
Ostdeutsche Sparkassenverband, Berlin

**Ines Zurek**

(Zweite stellv. Vorsitzende bis 26.03.2021,  
Ruhestand seit 01.10.2020)  
LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG, Potsdam

**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

**Andreas Nüdling**

Mitglied des Vorstandes  
Stadt- und Kreissparkasse Leipzig, Leipzig  
(bis 26.03.2021)

**Prof. Hans-Ferdinand Schramm**

Vorsitzender des Vorstandes  
Sparkasse Mittelsachsen, Freiberg

**Sabine Schützler**

Gruppenleiterin Bestandsbetreuung  
LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG, Potsdam  
(seit 26.03.2021)

**Vorstand**

Dem Vorstand der LBS gehörten im Geschäftsjahr 2021 folgende Mitglieder an:

Michael Wegner

(Vorsitzender des Vorstandes seit 01.07.2021, Vorstandsmitglied bis 30.06.2021)

Winfried Ebert

(Vorstandsmitglied)

Werner Schäfer

(Vorsitzender des Vorstandes bis 30.06.2021)

Potsdam, 01.03.2022

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse  
Aktiengesellschaft

Wegner

Ebert

# 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 Aktiengesellschaft (LBS) – bestehend aus der Jahresbilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote), die in Abschnitt „Teilhabe von Frauen an Führungspositionen“ des Lageberichts enthalten ist, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Institute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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 „EUAPrVO“) 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 bis zum 31. Dezember 2021 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.

### **Angemessenheit der Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Baudarlehen im Kundenkreditgeschäft**

Zu angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Abschnitt „1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ im Anhang.

### **DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS**

Die LBS weist Forderungen aus Baudarlehen im Kundenkreditgeschäft in Höhe von 2.110,3 Mio. € aus. Der überwiegende Teil der Einzelwertberichtigungen zur Berücksichtigung akuter Ausfallrisiken entfällt auf Einzelwertberichtigungen bei Baudarlehen.

Einzelwertberichtigungen sind aufgrund des Vorsichtsprinzips nach § 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB zu bilden, um akuten Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Die Ermittlung der Einzelwertberichtigungen für Forderungen aus Baudarlehen ist ermessensbehaftet. Sie erfordert Annahmen über die erwarteten Zahlungsströme aus der Verwertung der gestellten Kreditsicherheiten.

Fehlerhafte Annahmen bei der Ermittlung der erwarteten Zahlungseingänge aus der Verwertung gestellter Kreditsicherheiten können dazu führen, dass die Forderungen unzutreffend bewertet sind und somit den Adressenausfallrisiken nicht in angemessener Höhe Rechnung getragen wird. Vor diesem Hintergrund war es für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung,

dass die wesentlichen wertbestimmenden Annahmen bezüglich der voraussichtlich erzielbaren Kreditsicherheitenwerte im Einklang mit den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen getroffen worden sind.

### **UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG**

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

In einem ersten Schritt haben wir uns einen umfassenden Einblick in die Entwicklung des Kreditportfolios, die damit verbundenen adressenausfallbezogenen Risiken, die verwendete Methode sowie das interne Kontrollsystem in Bezug auf die Überwachung und Bewertung der Adressenausfallrisiken im Kreditportfolio verschafft.

Für die Beurteilung der Angemessenheit des internen Kontrollsystems in Bezug auf die Bewertung der Forderungen aus Baudarlehen haben wir Einsicht in die relevanten Organisationsrichtlinien genommen sowie Befragungen durchgeführt. Darüber hinaus haben wir uns von der Angemessenheit und Wirksamkeit von relevanten Kontrollen, die die Bausparkasse zur Ermittlung der Einzelwertberichtigungen eingerichtet hat, überzeugt. Für die dabei zum Einsatz kommenden IT-Systeme haben wir die Wirksamkeit der System- und Anwendungssteuerung unter Einbindung unserer IT-Spezialisten überprüft.

Wir haben uns mittels aussagebezogener Prüfungshandlungen davon überzeugt, dass die zum Bilanzstichtag identifizierten Kreditengagements mit Einzelwertberichtigungsbedarf in die Weiterverarbeitung zur Ermittlung der Risikoversorge vollständig übernommen wurden und die der Berechnung zugrunde liegende Datenbasis auf Basis einer Stichprobe auf Richtigkeit geprüft. Auf Basis einer bewussten Auswahl haben wir die Werthaltigkeit der entsprechenden Kreditsicherheiten überprüft. Darüber hinaus haben wir die Berechnung der Höhe der

Einzelwertberichtigungen in den wesentlichen Berechnungsschritten nachvollzogen und die sachgerechte Ermittlung von Annahmen über die Höhe der zu erwartenden Zahlungsströme aus der Verwertung der gestellten Kreditsicherheiten gewürdigt sowie die zutreffende Erfassung im Rechnungslegungssystem geprüft.

#### **UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN**

Die der Ermittlung der Höhe der Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Baudarlehen im Kundenkreditgeschäft zugrunde gelegten wesentlichen Annahmen wurden sachgerecht ausgewählt und stehen im Einklang mit den für die Bemessung von Einzelwertberichtigungen anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen.

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote), die in Abschnitt „Teilhabe von Frauen an Führungspositionen“ des Lageberichts enthalten ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der

Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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 zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

**Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

**Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 26. März 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 1. Juni 2021 vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2019 als Abschlussprüfer der LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG 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**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Lars Protze.

Berlin, den 4. März 2022

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Protze  
Wirtschaftsprüfer

Fiedler  
Wirtschaftsprüfer

# Bewegung der Zuteilungsmasse 2021

## Statistischer Anhang

	T€
<b>A. Zuführungen</b>	
<b>I. Vortrag aus dem Vorjahr (Überschuss): noch nicht ausgezahlte Beträge</b>	5.255.988
<b>II. Zuführungen im Geschäftsjahr</b>	
1. Sparbeträge (einschließlich verrechneter Wohnungsbauprämien)	844.457
2. Tilgungsbeträge <sup>1</sup> (einschließlich verrechneter Wohnungsbauprämien)	100.994
3. Zinsen auf Bauspareinlagen (einschließlich Bonusgutschriften)	54.236
4. Fonds zur baupartetechnischen Absicherung	0
	<b>6.255.675</b>
<b>B. Entnahmen</b>	
<b>I. Entnahmen im Geschäftsjahr</b>	
1. Zugeteilte Summen, soweit ausgezahlt	
a) Bauspareinlagen	407.075
b) Bauspardarlehen	94.787
2. Rückzahlung von Bauspareinlagen auf noch nicht zugeteilte Bausparverträge	592.537
3. Änderung Bonusverbindlichkeit	36.980
<b>II. Überschuss der Zuführungen (noch nicht ausgezahlte Beträge) am Ende des Geschäftsjahres<sup>2</sup></b>	5.124.296
	<b>6.255.675</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	54.840
b) die noch nicht ausgezahlten Bauspardarlehen aus Zuteilungen	5.848

# 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>	849.476	22.495.198	49.125	1.161.869	898.601	23.657.067
<b>B. Zugang im Geschäftsjahr durch:</b>						
1. Neuabschluss (eingelöste Verträge)	51.834	2.188.623	–	–	51.834	2.188.623
2. Übertragung	13.861	283.958	306	12.605	14.167	296.563
3. Zuteilungsverzicht	37.705	710.390	–	–	37.705	710.390
4. Teilung	131	–	–	–	131	–
5. Zuteilung	–	–	72.665	1.464.486	72.665	1.464.486
6. Sonstige	6.053	186.616	302	7.009	6.355	193.625
<b>Insgesamt</b>	<b>109.584</b>	<b>3.369.587</b>	<b>73.273</b>	<b>1.484.100</b>	<b>182.857</b>	<b>4.853.687</b>
<b>C. Abgang im Geschäftsjahr durch:</b>						
1. Zuteilung	72.665	1.464.486	–	–	72.665	1.464.486
2. Herabsetzung	–	103.415	–	304	–	103.719
3. Auflösung	84.032	1.729.351	28.588	560.266	112.620	2.289.617
4. Übertragung	13.861	283.958	306	12.605	14.167	296.563
5. Zusammenlegung	722	–	–	–	722	–
6. Vertragsablauf	–	–	10.047	236.463	10.047	236.463
7. Zuteilungsverzicht	–	–	37.705	710.390	37.705	710.390
8. Sonstige	6.053	184.534	119	3.028	6.172	187.562
<b>Insgesamt</b>	<b>177.333</b>	<b>3.765.744</b>	<b>76.765</b>	<b>1.523.056</b>	<b>246.098</b>	<b>5.288.800</b>
<b>D. Reiner Zu-/Abgang</b>	- 67.749	- 396.157	- 3.492	- 38.956	- 71.241	- 435.113
<b>E. Bestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	781.727	22.099.041	45.633	1.122.913	827.360	23.221.954
Davon entfallen auf Bausparer außerhalb des Bundesgebietes	3.069	58.031	–	–	–	–
<b>II. Bestand an noch nicht eingelösten Verträgen</b>						
a) Abschlüsse vor dem 01.01.2021	13.073	657.115	–	–	13.073	657.115
b) Abschlüsse im Geschäftsjahr	14.784	1.058.926	–	–	14.784	1.058.926
<b>III. Größenklassengliederung des nicht zugeteilten Vertragsbestandes</b>						
bis T€ 10	223.164	2.048.348	–	–	–	–
über T€ 10 bis T€ 25	342.304	6.118.733	–	–	–	–
über T€ 25 bis T€ 150	204.320	10.499.442	–	–	–	–
über T€ 150 bis T€ 500	11.305	2.638.481	–	–	–	–
über T€ 500	634	794.037	–	–	–	–
<b>Insgesamt</b>	<b>781.727</b>	<b>22.099.041</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>IV. Die durchschnittliche Bausparsumme am Ende des Geschäftsjahres in €</b>						28.068

## Tarif Classic

	Nicht zugeteilt		Zugeteilt		Insgesamt	
I. Übersicht über die Bewegung des Bestandes an nicht zugeteilten und zugeteilten Bausparverträgen und vertraglichen Bausparsummen	Anzahl der Verträge Stück	Bausparsumme T€	Anzahl der Verträge Stück	Bausparsumme T€	Anzahl der Verträge Stück	Bausparsumme T€
<b>A. Bestand am Ende des Vorjahres</b>	689.624	19.977.292	47.425	1.139.401	737.049	21.116.693
<b>B. Zugang im Geschäftsjahr durch:</b>						
1. Neuabschluss (eingelöste Verträge)	36.092	1.883.531	–	–	36.092	1.883.531
2. Übertragung	10.370	221.617	290	12.332	10.660	233.949
3. Zuteilungsverzicht	31.544	612.026	–	–	31.544	612.026
4. Teilung	119	–	–	–	119	–
5. Zuteilung	–	–	61.248	1.279.615	61.248	1.279.615
6. Sonstige	5.540	177.717	291	6.867	5.831	184.584
<b>Insgesamt</b>	<b>83.665</b>	<b>2.894.891</b>	<b>61.829</b>	<b>1.298.814</b>	<b>145.494</b>	<b>4.193.705</b>
<b>C. Abgang im Geschäftsjahr durch:</b>						
1. Zuteilung	61.248	1.279.615	–	–	61.248	1.279.615
2. Herabsetzung	–	103.065	–	289	–	103.354
3. Auflösung	64.056	1.429.483	23.332	475.004	87.388	1.904.487
4. Übertragung	10.370	221.617	290	12.332	10.660	233.949
5. Zusammenlegung	717	–	–	–	717	–
6. Vertragsablauf	–	–	9.704	232.586	9.704	232.586
7. Zuteilungsverzicht	–	–	31.544	612.026	31.544	612.026
8. Sonstige	5.331	170.150	110	2.904	5.441	173.054
<b>Insgesamt</b>	<b>141.722</b>	<b>3.203.930</b>	<b>64.980</b>	<b>1.335.141</b>	<b>206.702</b>	<b>4.539.071</b>
<b>D. Reiner Zu-/Abgang</b>	- 58.057	- 309.039	- 3.151	- 36.327	- 61.208	- 345.366
<b>E. Bestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	631.567	19.668.253	44.274	1.103.074	675.841	20.771.327
Davon entfallen auf Bausparer außerhalb des Bundesgebietes	2.141	46.594	–	–	2.141	46.594
<b>II. Bestand an noch nicht eingelösten Verträgen</b>						
a) Abschlüsse vor dem 01.01.2021	11.596	613.839	–	–	11.596	613.839
b) Abschlüsse im Geschäftsjahr	12.259	1.009.196	–	–	12.259	1.009.196
<b>III. Größenklassengliederung des nicht zugeteilten Vertragsbestandes</b>						
bis T€ 10	161.147	1.473.984	–	–	–	–
über T€ 10 bis T€ 25	268.161	4.827.790	–	–	–	–
über T€ 25 bis T€ 150	190.355	9.944.293	–	–	–	–
über T€ 150 bis T€ 500	11.271	2.631.149	–	–	–	–
über T€ 500	633	791.037	–	–	–	–
<b>Insgesamt</b>	<b>631.567</b>	<b>19.668.253</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>IV. Die durchschnittliche Bausparsumme am Ende des Geschäftsjahres in €</b>						30.734

## Tarif Vario

	Nicht zugeteilt		Zugeteilt		Insgesamt	
I. Übersicht über die Bewegung des Bestandes an nicht zugeteilten und zugeteilten Bausparverträgen und vertraglichen Bausparsummen	Anzahl der Verträge Stück	Bausparsumme T€	Anzahl der Verträge Stück	Bausparsumme T€	Anzahl der Verträge Stück	Bausparsumme T€
<b>A. Bestand am Ende des Vorjahres</b>	159.852	2.517.906	1.700	22.468	161.552	2.540.374
<b>B. Zugang im Geschäftsjahr durch:</b>						
1. Neuabschluss (eingelöste Verträge)	15.742	305.092	–	–	15.742	305.092
2. Übertragung	3.491	62.341	16	273	3.507	62.614
3. Zuteilungsverzicht	6.161	98.364	–	–	6.161	98.364
4. Teilung	12	–	–	–	12	–
5. Zuteilung	–	–	11.417	184.871	11.417	184.871
6. Sonstige	513	8.899	11	142	524	9.041
<b>Insgesamt</b>	<b>25.919</b>	<b>474.696</b>	<b>11.444</b>	<b>185.286</b>	<b>37.363</b>	<b>659.982</b>
<b>C. Abgang im Geschäftsjahr durch:</b>						
1. Zuteilung	11.417	184.871	–	–	11.417	184.871
2. Herabsetzung	–	350	–	15	–	365
3. Auflösung	19.976	299.868	5.256	85.262	25.232	385.130
4. Übertragung	3.491	62.341	16	273	3.507	62.614
5. Zusammenlegung	5	–	–	–	5	–
6. Vertragsablauf	–	–	343	3.877	343	3.877
7. Zuteilungsverzicht	–	–	6.161	98.364	6.161	98.364
8. Sonstige	722	14.384	9	124	731	14.508
<b>Insgesamt</b>	<b>35.611</b>	<b>561.814</b>	<b>11.785</b>	<b>187.915</b>	<b>47.396</b>	<b>749.729</b>
<b>D. Reiner Zu-/Abgang</b>	- 9.692	- 87.118	- 341	- 2.629	- 10.033	- 89.747
<b>E. Bestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	150.160	2.430.788	1.359	19.839	151.519	2.450.627
Davon entfallen auf Bausparer außerhalb des Bundesgebietes	928	11.438	–	–	–	–
<b>II. Bestand an noch nicht eingelösten Verträgen</b>						
a) Abschlüsse vor dem 01.01.2021	1.477	43.276	–	–	1.477	43.276
b) Abschlüsse im Geschäftsjahr	2.525	49.730	–	–	2.525	49.730
<b>III. Größenklassengliederung des nicht zugeteilten Vertragsbestandes</b>						
bis T€ 10	62.017	574.364	–	–	–	–
über T€ 10 bis T€ 25	74.143	1.290.943	–	–	–	–
über T€ 25 bis T€ 150	13.965	555.149	–	–	–	–
über T€ 150 bis T€ 500	34	7.332	–	–	–	–
über T€ 500	1	3.000	–	–	–	–
<b>Insgesamt</b>	<b>150.160</b>	<b>2.430.789</b>	<b>–</b>	<b>–</b>		
<b>IV. Die durchschnittliche Bausparsumme am Ende des Geschäftsjahres in €</b>						16.174

# LBS IMMOBILIEN GMBH Potsdam

## Jahresabschluss 2021

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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 31.12.2021 bestanden Verbundverträge mit 42 Sparkassen mit über 100 Außenstellen im Geschäftsgebiet des OSV sowie mit der LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG. Ferner stützt sich die Geschäftstätigkeit auf LBS-Gebietsleitungen und eigene Handelsvertretungen.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene

#### Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 % höher als im Jahr 2020 (auch kalenderbereinigt). Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen.

Die Zinsen für Wohnungsbaukredite sind seit dem Jahr 2008 der Tendenz nach zurückgegangen. Zwischen 2015 und 2018 war im Wesentlichen eine Seitwärtsbewegung zu beobachten, bis in 2019 ein neuerlicher Abwärtstrend einsetzte. Seit Jahresende 2019 bewegen sich die Zinsen erneut seitwärts, je nach anfänglicher Zinsbindung bei etwas mehr als 1 %. Nach den

Daten der MFI-Zinsstatistik wurde bei den Krediten mit einer anfänglichen Laufzeit von mehr als zehn Jahren im Dezember 2020 mit 1,11 % ein neues Allzeittief erreicht. Am aktuellen Datenrand liegen die Bauzinsen – trotz des zuletzt leichten Anstiegs – weiterhin auf einem extrem niedrigen Niveau.

Der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) stieg im dritten Quartal 2021 auf 184,0 Punkte und erreichte damit einen neuen Höchstwert (Basisjahr 2010 = 100 Punkte). Im Vergleich zum dritten Quartal 2020 verteuerten sich die Immobilienpreise insgesamt um 8,7 %. Laut vdp sind die Preisentwicklungen im dritten Quartal bemerkenswert: Die Preissteigerungen bei Wohnimmobilien weisen eine außergewöhnlich hohe Dynamik auf, sind aber gemäß einer Analyse von vdpResearch aus dem Oktober 2021 weiterhin fundamental zu erklären. Insgesamt zeigt sich der deutsche Immobilienmarkt auch anderthalb Jahre nach Beginn der COVID-19-Krise attraktiv und nachgefragt.

Die Preissteigerung um 11,4% im Vergleich zum dritten Quartal 2020 ist Ausdruck des nach wie vor hohen Nachfrageüberschusses nach Wohnimmobilien. Zu dieser Verteuerung trug die Entwicklung bei selbst genutztem Wohneigentum mit einem Plus von 12,5 % noch etwas stärker bei als das Preiswachstum bei Mehrfamilienhäusern (+10,9 %).

### 2. Geschäftsverlauf

Das vergangene Jahr war vom anhaltenden Ausnahmezustand aufgrund der Coronavirus-Pandemie geprägt. Trotz dieser Ausnahmesituation fokussierten sich die Geschäftsaktivitäten der LBSI wie in den Vorjahren auf Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand mit einem stückzahlbezogenen Anteil von über 56 % der Gesamtvermittlungen des Unternehmens. Gegenüber dem Vorjahr ist stückzahlbezogen eine leicht sinkende Tendenz in diesem Segment festzustellen, was sich jedoch nicht negativ

auf das vermittelte Kaufpreis- und Courtagevolumen der Gesellschaft insgesamt auswirkte. Insbesondere im Segment der gebrauchten Mehrfamilienhäuser konnte ein stückzahlbezogener Umsatzzuwachs verbunden mit einer erheblichen Steigerung des Kaufpreis- und Courtagevolumen in diesem Teilbereich gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden. Dies konnte jedoch die rückläufige Entwicklung im vermittelten Stückzahlvolumen insgesamt nicht positiv beeinflussen.

### 3. Lage

#### a. Ertragslage

Sowohl die Nachfrage von Eigennutzern als auch von regionalen und überregionalen Anlegern hat sich – trotz der massiven wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Beeinträchtigungen durch die Coronavirus-Pandemie – weiter positiv entwickelt. Im Jahr 2021 konnte die LBSI so ihr Umsatzergebnis stärker, als in der Planung der Gesellschaft vorgesehen, steigern. Sie hat nach Kaufpreisvolumen und Courtagen das beste Ergebnis seit Beginn ihrer Geschäftstätigkeit erzielt.

Es wurden im Geschäftsjahr 2021 in der Stückzahl 4.145 (Vorjahr 4.552) Objekte mit einem Kaufpreisvolumen von 811 Mio. € (Vorjahr 787 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 1.115.574,50 € (Vorjahr 1.379.377,57 €).

#### b. Finanzlage

Die Finanzlage der LBS IMMOBILIEN GMBH 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 10.842 T€ (Vorjahr 9.168T€) und Verbindlichkeiten von 10.214 T€ (Vorjahr 9.854 T€).

#### c. Vermögenslage

Die Aktiva bestehen vorrangig aus Courtageforderungen und liquiden Mitteln, die Passiva aus Provisionsverbindlichkeiten und dem Eigenkapital. Das Eigenkapital beträgt 3.050 T€ (Vorjahr 3.313 T€).

In 2021 beträgt die Eigenkapitalquote 14,51 % gegenüber 16,39 % in 2020.

### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Zahlungsfähigkeit der LBSI war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum 31.12.2021 10.008 T€ (Vorjahr 10.866 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 der anhaltenden Coronavirus-Krise – im Vergleich zum Vorjahr positiv und war verbunden mit einer günstigen 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 Bauträgersgeschäfts forcieren, die Digitalisierung im Objekteinkauf intensivieren und ihre Präsenz in den Teilmärkten weiter ausbauen.

Die im Vorjahr getroffene Prognose zur Geschäftsentwicklung hat sich nicht nur erfüllt, sondern konnte deutlich übertroffen werden. Während die Anzahl der Objekte im Vergleich zum Vorjahr um 8,9 % gefallen ist, haben sich die Kaufpreise um 3,0 % von 786.646 T€ auf 810.520 T€ erhöht und zu einer Ausweitung des Geschäftsvolumens von 1.512 T€ oder 3,4 % auf 46.647 T€ geführt.

Für 2022 ist von einer weiteren moderaten Umsatzsteigerung bei in etwa stabilen Kauffallzahlen auszugehen. Der Geldumsatz am deutschen Immobilienmarkt dürfte sich am Jahresende auf insgesamt rund 323,2 Mrd. € belaufen (+3,9 % gegenüber 2021). Für das Jahr 2022 geht GEWOS von Umsätzen in Höhe von 270,8 Mrd. € in Westdeutschland und 52,4 Mrd. € in Ostdeutschland aus (+4,0 bzw. +3,5 %).

Der EZB-Rat ist der Auffassung, dass die Fortschritte bei der wirtschaftlichen Erholung und im Hinblick auf sein mittelfristiges Inflationsziel eine schrittweise Verringerung seiner Ankäufe von Vermögenswerten in den kommenden Quartalen 2022 zulassen. Damit sich die Inflation auf mittlere Sicht bei dem Zielwert von 2 % stabilisiert, ist jedoch nach wie vor eine geldpolitische Akkommodierung erforderlich. Der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität werden unverändert bei 0,00 %, 0,25 % bzw. -0,50 % belassen. Aufgrund der realwirtschaftlichen und geldpolitischen Vorzeichen ist somit davon auszugehen, dass die Bedingungen für den Bau und Erwerb von Wohnungen und Häusern mittelfristig vorteilhaft bleiben.

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 Pandemie – 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 aber gute Entwicklung.

### IV. Chancen- und Risikobericht

#### 1. Risikobericht

Wenn die Wohneigentumsbildung in Deutschland in den kommenden Jahren weiter unter denselben 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.

Aufgrund der weiter steigenden Kaufpreise von Wohnimmobilien gibt es in einigen Regionen aufkommende Bedenken, zu einem zu hohen Einstiegspreis Immobilien zu erwerben. Bei weiteren Erhöhungen der Grunderwerbsteuersätze in den Bundesländern 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.

Die Zinspolitik der EZB und die damit einhergehende niedrige Verzinsung von Guthaben, führt bei potenziellen Immobilienverkäufern aus einem Mangel an sicheren Anlagealternativen zu einer Verschiebung der Verkaufsabsichten in die Zukunft. Dies wirkt sich für Sparkassenmakler erschwerend auf die Akquisition neuer Vertriebsobjekte aus. Auf der anderen Seite bewirken steigende Kaufpreise von Immobilien automatisch einen höheren Eigenkapitalanteil bei der Baufinanzierung. Dies führt, insbesondere bei jüngeren Familien, aufgrund des fehlenden Eigenkapitals immer häufiger zu Problemen bei der Finanzierungsbewilligung durch Kreditinstitute. Dies wird durch strengere Vorgaben bei der Kreditvergabe durch die BaFin noch verstärkt. Darüber hinaus hat eine Trendwende beim Baugeld begonnen und im Jahresverlauf wird bei Darlehen ein steigender Verlauf erwartet.

Gesetzliche Anforderungen verändern immer mehr die Arbeitsweise des Immobilienmaklers und führen zu erhöhten Anforderungen im Vermittlungsprozess. So sind durch den Immobilienmakler-Gesetz (u.a. Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten beim Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien, Geldwäschegesetz, Verbraucherstreitbeilegungsgesetz, Mietrechtsnovellierungsgesetz, Bundesdatenschutzgesetz) sowie Richtlinien

und Verordnungen (u. a. Europäische Datenschutz-Grundverordnung, Verbraucherrechte-Richtlinie, Energieeinsparverordnung, Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung, Verordnung (EU) Nr. 524/2013 (ODR-Verordnung)) zu beachten.

Auch die Auswirkungen des Unterbietungswettbewerbs der Hybridmakler (z. B. Homeday) im Bereich der Provisionssätze auf den Immobilienmarkt insgesamt sind momentan noch nicht seriös vorherzusehen.

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 2021 betrug der Anteil der Vermittlungsumsätze aus dieser Kooperation 98 % (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 Auswirkung auf den erfolgreichen Abschluss von Objektvermittlungen haben könnte. 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 vereinzelter Neubauhabschlüsse 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.

Die aktuelle Ukraine-Krise kann Auswirkungen und Verwerfungen auf das Immobilienvermittlungsgeschäft haben. Diese können aktuell nicht beziffert werden.

## 2. Chancenbericht

Von einer Überhitzung des Immobilienmarktes wird derzeit nicht ausgegangen, da es eine hohe Nachfrage in den unterschiedlichen Immobilienklassen gibt und selbstgenutztes Wohneigentum besonders stark nachgefragt ist. Unsicherheiten wie die Pandemie haben das noch befördert, weil Menschen sich einen Schutzraum schaffen wollen.

Auch aufgrund der historisch niedrigen Zinsen sowie der guten Einkommens- und Vermögenssituation der privaten Haushalte ist noch immer von einer lebhaften Nachfrage der privaten Haushalte nach Wohnimmobilien auszugehen.

Das am 23. Dezember 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten beim Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien hat sich nicht negativ auf die Entwicklung des Geschäftsergebnisses ausgewirkt. Im Hauptsegment des Unternehmens – der Vermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie

Wohnungen – konnten Reduzierungen bei den erzielbaren Courtagen nicht festgestellt werden und es wird aufgrund der hohen Professionalität der für das Unternehmen tätigen Immobilienmakler von einer weiter positiven Entwicklung in diesem Segment ausgegangen.

Bei einer Fortsetzung der positiven konjunkturellen Entwicklung, speziell im Baugewerbe, und der damit verbundenen positiven Beschäftigungssituation sowie einem prognostizierten Anstieg der Immobilienumsätze in Deutschland, wird weiterhin eine starke Nachfrage im Bereich Wohnimmobilien von Eigennutzern und Kapitalanlegern ausgehen.

## 3. Gesamtaussage

Vor dem Hintergrund der guten konjunkturellen Entwicklung im Baugewerbe wird von einer stabilen Geschäftsentwicklung ausgegangen, bei der die Chancen gegenüber den zunehmenden latenten Risiken aus der Entwicklung des Immobilienmarktes überwiegen.

## V. Bericht über Zweigniederlassungen

Im Jahr 2021 hat die LBSI außerhalb Ihres Hauptsitzes in Potsdam keine Zweigniederlassungen betrieben.

Potsdam, den 25.02.2022

Winfried Ebert

Mathias Wahsenak

# Jahresbilanz zum 31.12.2021

der LBS IMMOBILIEN GMBH Potsdam

## Aktivseite

	<b>31.12.2021</b> €	<b>31.12.2020</b> 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	3.600,00	7
2. Geleistete Anzahlung	64.540,00	57
	<b>68.140</b>	<b>64</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	62.300,00	87
	<b>130.440,00</b>	<b>151</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.841.771,86	9.168
2. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0
	<b>10.007.864,69</b>	<b>10.866</b>
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	20.849.636,55	20.034
	<b>21.013.767,68</b>	<b>20.213</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	33.691,13	28
	<b>21.013.767,68</b>	<b>20.213</b>

**Passivseite**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</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	1.115.574,50	1.379
	<b>3.049.848,95</b>	<b>3.313</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	311.082,29	273
2. Sonstige Rückstellungen	7.438.546,14	6.773
	<b>7.749.628,43</b>	<b>7.046</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.433.741,73	8.923
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	512.397,65	698
3. Sonstige Verbindlichkeiten	268.150,92	233
davon aus Steuern                      268.150,92 (i. Vj.: TEUR 233)		
	10.214.290,30	9.854
	21.013.767,68	20.213
Bürgschaften		1.503

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

	€	2021 €	2020 T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>		46.858.148,92	45.356
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>		384.989,48	488
<b>3. Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>		43.497.280,88	41.692
<b>4. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	995.837,13		978
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	203.688,92		203
davon für Altersversorgung			
40.292,37 (i. Vj.: 40 T€)			
		1.199.526,05	1.181
<b>5. Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		32.811,69	36
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		905.849,08	924
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		48.363,37	14
davon aus verbundenen Unternehmen			
3.772,00 (i. Vj.: 1 T€)			
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>			
davon aus Abzinsung von Rückstellungen		500,00	0
500,00 (i. Vj.: 0,4 T€)			
<b>9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		539.625,57	645
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>		1.115.908,50	1.380
<b>11. Sonstige Steuern</b>		334,00	1
<b>12. Jahresüberschuss</b>		1.115.574,50	1.379

# 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 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 (7.110 T€), Personalaufwendungen (159 T€), Rechtsanwaltskosten (77 T€), Rückstellungen für Beiträge der Berufsgenossenschaft (5 T€) und sonstige Rückstellungen (88 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 (512 T€). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bilden einen zusammengefassten Posten aus Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 25 (i. Vj. T€ 24) und Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 537 (i. Vj. T€ 722).

#### 4.6. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz enthalten sind, in Höhe von 278 T€, davon Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 205 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 31.12.2021 mittelbare Verpflichtungen in Höhe von 48 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 46.858 T€ (i. Vj. 45.356 T€) untergliedern sich in 46.647 T€ (i. Vj. 45.135 T€) Umsatzerlöse aus dem Immobilienvermittlungsgeschäft und in 211 T€ (i. Vj. 221 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:

- Winfried Ebert (Bankkaufmann)
- Herr Ebert ist gleichzeitig Vorstandsmitglied der LBS
- Herr Mathias Wahsenak (Bankkaufmann)

Der Vorsitzende der Gesellschafterversammlung und des Sparkassenbeirates der LBSI ist der Verbandsgeschäftsführer des Ostdeutschen 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 2021 wurden insgesamt 9 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 1.115.574,50 € vollständig an die Gesellschafter auszuschütten.

Potsdam, den 25.02.2022

## Entwicklung des Anlagevermögens per 31. Dezember 2021

LBS IMOBILIEN GMBH Potsdam

Gegenstand	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Nettowerte	Nettowerte
	01.01.2021	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2021	01.01.2021	Zugang	Abgang	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<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	0,00	0,00	83.225,43	76.025,43	3.600,00	0,00	76.625,43	3.600,00	7.200,00
2. Geleistete Anzahlungen	57.040,00	7.500,00	0,00	0,00	64.540,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64.540,00	57.040,00
	140.265,43	7.500,00	0,00	0,00	147.765,43	76.025,43	3.600,00	0,00	79.625,43	68.140,00	64.240,00
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	383.346,72	4.071,69	0,00	0,00	387.418,41	295.906,72	29.211,69	0,00	325.118,41	62.300,00	87.440,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>523.612,15</b>	<b>11.571,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>535.183,84</b>	<b>371.932,15</b>	<b>32.811,69</b>	<b>0,00</b>	<b>404.743,84</b>	<b>130.440,00</b>	<b>151.680,00</b>

## Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers

An die LBS Immobilien GmbH:

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der LBS Immobilien GmbH (LBSI) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der LBSI für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die 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.

Potsdam, den 9. März 2022

**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, MA Verkaufsförderung am PoS

Fotos

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG

Ostdeutscher Sparkassenverband

Stand: 17. Juni 2022



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)

LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG · [www.lbsost.de](http://www.lbsost.de)

**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**