



Geschäftsbericht 2024

LBS Landesbausparkasse Süd

Wir geben deiner Zukunft ein Zuhause.

 Finanzgruppe

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes	6
Partner der Sparkassen und BW-Bank	8
Unternehmensbeteiligungen	12–15
LBS Immobilien GmbH Südwest	12
SWB Sparkassen-Wohnbau GmbH	13
STEG Stadtentwicklung GmbH	14
Lagebericht	18–63
1. Grundlagen des Unternehmens	18
2. Wirtschaftsbericht	24
3. Risiko- und Chancenbericht	37
4. Prognosebericht	59

Jahresbilanz	64–65
Gewinn- und Verlustrechnung	66–67
Anhang	68–83
A. Allgemeiner Teil	68
B. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz	71
C. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	76
D. Bilanzgewinn	77
E. Sonstige Angaben	77
Bestätigungsvermerk	84–90
Bericht des Verwaltungsrats	92–93
Statistischer Bericht	94–97





Vorwort & Partner

Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

die LBS Landesbausparkasse Süd blickt auf ein erfolgreiches zweites Geschäftsjahr 2024 zurück: Sie konnte die Position im Bauspargeschäft in einem herausfordernden Umfeld festigen und ihre Marktstellung ausbauen. Der Marktanteil im eigenen Geschäftsgebiet, den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz, stieg von 33,7 auf 37,2 Prozent. Dieser Erfolg ist umso bemerkenswerter, als parallel der Fortgang der Fusionsarbeiten erhebliche Personal- und Sachressourcen in Anspruch nahm. Das gute Ergebnis ist vor allem auch Ausdruck der guten und verlässlichen Zusammenarbeit mit den Sparkassen, der BW-Bank und unserem LBS-Außendienst.

Besonders erfreulich haben sich das Finanzierungsgeschäft und dort die Bauspardarlehen entwickelt. Aufgrund des höheren Zinsniveaus war die Nachfrage nach langfristigen Finanzierungen mit festen Zinssätzen unverändert rege: Wer über ein zuteilungsreifes Bauspardarlehen verfügte und Bedarf hatte, nahm es auch in Anspruch. Nach einem starken Vorjahr 2023, in dem sich die Anzahl der abgerufenen Bauspardarlehen mehr als verdreifacht hatte, stieg das Volumen im Jahr 2024 noch einmal um fast 30 Prozent auf insgesamt 1,5 Milliarden Euro. Der Bausparvertrag ist und bleibt ein verlässlicher Baustein für die Immobilienfinanzierung, wenn sein Kernnutzen, das langfristig zinssichere und zinsgünstige Bauspardarlehen, seine Wirkung entfalten kann.

Der Fortschritt im Fusionsprozess verlief planmäßig. Das Zusammenwachsen der beiden Althäuser verlangt Ausdauer und macht weiter große Fortschritte. Ein wichtiger Meilenstein war im vergangenen Jahr die Einführung eines einheitlichen Tarifwerkes für das gesamte Geschäftsgebiet. Die neuen Bauspartarife werden von unseren Kundinnen und Kunden sehr gut angenommen. Die Vorbereitungen zur Zusammenführung der beiden Bausparbestände im Herbst 2025 sind auf der Zielgeraden, mit den abschließenden Projekten zur IT-Konsolidierung werden die großen Fusionsaktivitäten dann bewältigt sein.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Übernahme der LBS-Aufsicht durch die Europäische Zentralbank (EZB) wurden 2024 fristgemäß umgesetzt. Der fusionsbedingte Wechsel unter die direkte EZB-Aufsicht, der zum 1. Januar 2025 in Kraft trat, ist gut gestartet. Jetzt gilt es, die mit dem Aufsichtswechsel verbundenen noch offenen Anforderungen planmäßig abzarbeiten und in die regulären Strukturen und Abläufe zu überführen.

Der Wohnungsmarkt zeigte mit Blick auf die Immobilienpreise im zweiten Halbjahr 2024 erste Erholungstendenzen nach dem Einbruch der Vorjahre. Das Ende des Anstiegs bei den Bauzinsen und der Rückgang der Inflation trugen zur Beruhigung der Märkte bei. Eine große Herausforderung war und bleibt der Neubau. Hohe Kosten in Verbindung mit großen Unsicherheiten über staatliche Förderprogramme und bürokratische Auflagen bremsen die Bautätigkeit und sorgen insgesamt dafür, dass der Immobilienerwerb besonders für Selbstnutzer schwieriger geworden ist. Viele Menschen zweifeln, ob ihnen unter diesen Umständen eine Immobilienfinanzierung gelingen kann. Eine Perspektive bietet hier der langfristige Eigenkapitalaufbau mit Hilfe des Bausparvertrags, für den wir mit Nachdruck am Markt werben.

Viel wird aber auch davon abhängen, welche Schwerpunkte die neue Bundesregierung beim Wohnen setzt und wie schnell diese dann gegebenenfalls am Markt Wirkung zeigen. Verlässliche politische Rahmenbedingungen sind unerlässlich, um breiten Bevölkerungsschichten und insbesondere jungen Menschen und Familien wieder eine gangbare und realistische Möglichkeit für den Weg in die eigenen vier Wände aufzuzeigen.



Angesichts der herausfordernden wirtschaftlichen und weltpolitischen Rahmenbedingungen rechnet die LBS Süd insgesamt mit einem stabilen Neu- und Finanzierungsgeschäft für das laufende Jahr. Sicherheit und Nachhaltigkeit bei der Baufinanzierung werden wesentliche Stabilitätsfaktoren bleiben. Die LBS Süd wird deshalb mit ihrem Produktportfolio auch künftig eine wichtige Rolle in der Finanzierung von privatem Wohneigentum und bei der energetischen Sanierung spielen.

Stuttgart, im Juni 2025

Stefan Siebert

Erwin Bumberger

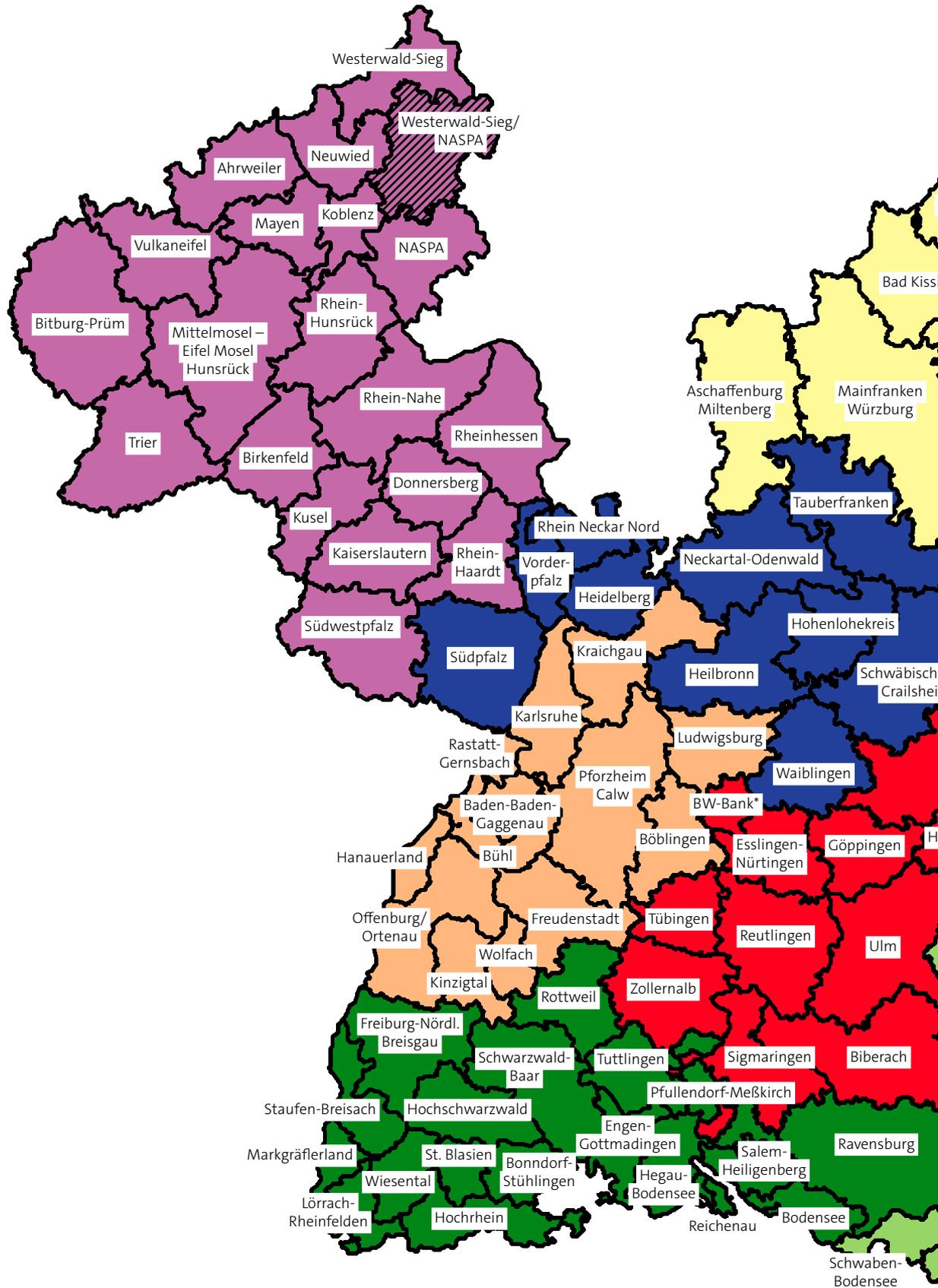
Gerhard Grebler

Marion Mai

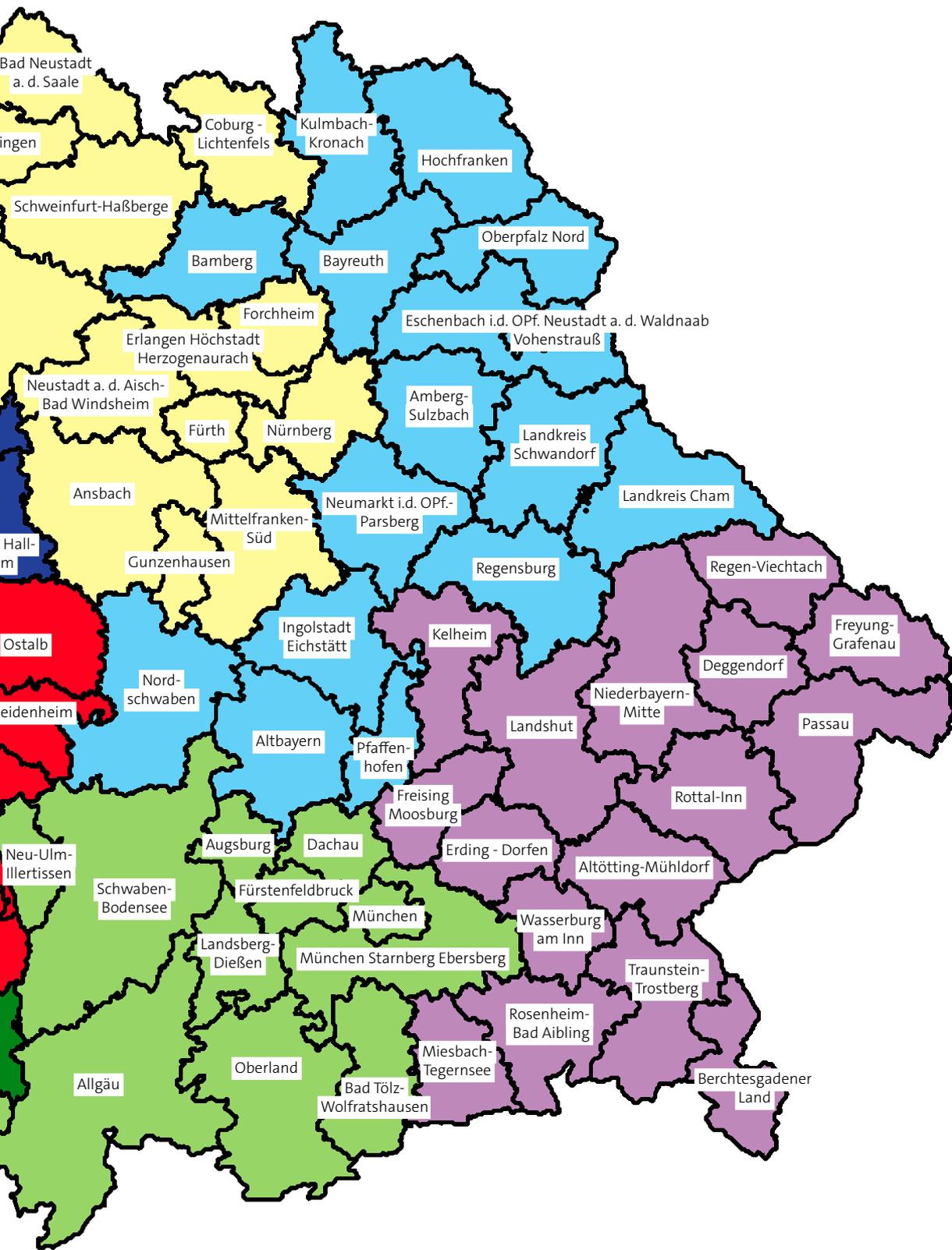
Unsere wichtigsten Zahlen im Jahr 2024

Brutto-Neugeschäft	223.000 Verträge 16,3 Mrd. Euro Bausparsumme
Vertragsbestand	3,2 Mio. Bausparverträge 163,9 Mrd. Euro Bausparsumme 32,4 Mrd. Euro Bauspareinlagen
Baudarlehen insgesamt	24,4 Mrd. Euro
Bilanzsumme	37,6 Mrd. Euro
Marktanteil im Geschäftsgebiet	37,2 Prozent

Die LBS Süd – Partner der Sparkassen und BW-Bank



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







Unternehmensbeteiligungen

Die LBS Süd – Unternehmensbeteiligungen

LBS Immobilien GmbH Südwest

Die Immobilientochter der LBS Landesbausparkasse Süd hat ihren Sitz in Mainz und steht mit Ihren Serviceleistungen rund um die Immobilie den über 15 Millionen Einwohnern im Geschäftsgebiet Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz zur Seite.



Gegenstand des Unternehmens sind im Wesentlichen der Nachweis und die Vermittlung von Verträgen über bebaute und unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen, grundstücksgleiche Rechte und Wohnräume. Auch als Servicegesellschaft in der Sparkassen-Finanzgruppe hat die Gesellschaft den Auftrag, das Immobilienvermittlungsgeschäft in den Verbandsgebieten der Sparkassenverbände Baden-Württemberg sowie Rheinland-Pfalz zu organisieren und erbringt dafür Beratungs- und Dienstleistungen für den eigenen Außendienst und angeschlossene Sparkassen.

Rund 125 Immobilienexperten im eigenen Außendienst und über 100 Makler der angeschlossenen Sparkassen kümmern sich um die Bedürfnisse der Kunden, die sich den Traum einer eigenen Immobilie verwirklichen möchten. Mit regelmäßigen Fortbildungsmaßnahmen, die auch den gesetzlichen Anforderungen zur Weiterbildungsverpflichtung genügen, sowie einer Qualifizierung und Zertifizierung zum LBS-Immobilienberater (IHK) stellt die LBS Immobilien GmbH Südwest eine hohe Beratungsqualität sicher.

Mit einer Vermittlungsleistung von 2.915 Objekten und einem Objektvolumen von 950,7 Mio. Euro ist die LBS Immobilien GmbH Südwest in Anbetracht eines herausfordernden Marktumfeldes und allgemein schwieriger Rahmenbedingungen mit der Geschäftsentwicklung im Jahr 2024 sehr zufrieden.



Mit dem Schwerpunkt ihrer Vermittlungstätigkeit im Segment Wohnimmobilien im Bestand ist sie weiterhin Marktführerin in den Bundesländern Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz.

Die Sparkassen-Finanzgruppe – und somit auch die LBS Immobilien GmbH Südwest als Teil dieser öffentlich-rechtlichen Finanzgruppe – stand im vergangenen Jahr erneut an der Spitze der Wohnungsvermittler in Deutschland.

SWB Sparkassen-Wohnbau GmbH

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



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

Geschäftsfeld ist die Miet- und Wohnungseigentumsverwaltung, das Geschäftsgebiet erstreckt sich auf das Land Baden-Württemberg und den Süden des Landes Rheinland-Pfalz.

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

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

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



STEG Stadtentwicklung GmbH

Die LBS Süd hält, neben der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, einen 50-prozentigen Anteil an „die STEG Stadtentwicklung GmbH“, die inzwischen seit nahezu 65 Jahren Kommunen mit ihren Dienstleistungen rund um die Stadt- und Gemeindeentwicklung begleitet. Im Wesentlichen agiert die STEG in Baden-Württemberg und Sachsen, aber auch in den Gebieten der jeweils angrenzenden Bundesländer. Rund 120 Mitarbeitende engagieren sich an den Standorten Stuttgart, Dresden, Heilbronn, Freiburg und Glauchau – zusätzlich kümmern sich derzeit 15 Regional- und Quartiersmanager um die Anliegen der Bürgerinnen und Bürger in Kommunen, die die STEG begleitet.

die **STEG**

Die klassischen Kernkompetenzen der STEG sind die Stadterneuerung und die Stadtplanung sowie die Baulandentwicklung, die die STEG seit Anbeginn mitgestaltet. Zusätzlich können die STEG-Kunden von der Projektentwicklung und der Projektsteuerung profitieren, deren Leistungsbilder sich an der Stadt- und Gemeindeentwicklung orientieren. Eine wertvolle Ergänzung zu den STEG-Leistungen ist, seit 2013, die Grundstücks- und Gebäudebewertung sowie die Erstellung von Verkehrswertgutachten seitens der Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH, einem Tochterunternehmen der STEG.

Umfänglich für alle Leistungsbereiche bietet die STEG-Akademie Seminare und Webinare zu aktuellen Themen. Das Ziel zur Förderung des Austauschs zwischen Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Gesellschaft hat sich in über 10 Jahren u.a. durch die zunehmende Zahl der Kooperationspartner bestätigt.

Aichtal-Neuenhaus entwickelt mit Hilfe der STEG eine neue Ortsmitte

Die Stadt Aichtal hat knapp 10.000 Einwohner, liegt etwa 25 km südlich von Stuttgart und gehört zum Landkreis Esslingen. Die drei Ortsteile der Stadt sind Aich, Grötzingen und westlich Neuenhaus mit rund 2.000 Einwohnern, in dessen Ortsmitte die Neuentwicklung geplant ist. Das Projektgrundstück Traube/Krone-Areal liegt im Ortszentrum.



Planungsbereich (Foto: Stadt Aichtal)

Das Projektgrundstück ist ca. 3.350 m² groß und setzt sich aus 16 einzelnen (Teil-)Flurstücken zusammen, welche sich im Eigentum der Stadt Aichtal befinden. Eine Zielsetzung für das Projekt ist eine städtebaulich und architektonisch verträgliche Neugestaltung der Neuenhausener Ortsmitte. Dazu ist beabsichtigt, die Bestandsgebäude – mit einer kulturdenkmalbedingten Ausnahme: das „Waldhorn“, welches saniert und wiederbelebt werden soll – abzurechen und durch Neubauten zu ersetzen. Neben Stellplätzen wird auch eine Buswendeplatte auf dem Grundstück untergebracht. Der deutliche Höhenunterschied von 8 m Nord nach Süd soll durch eine Tiefgarage abgefangen werden.

Als hauptsächliche Nutzung ist Wohnen vorgesehen, ergänzt um Gastronomie sowie z. B. einen Nahversorger und einen Multifunktionsraum für die Bürger. Der Außenbereich soll durch Sitzgelegenheiten und einem Spielplatz zum Verweilen einladen. Und der Wochenmarkt soll auf dem Gelände im Herzen von Neuenhaus weitergeführt werden.



Aktuelles Planungskonzept (Quelle: Plan7 Architekten)

Leistungen der STEG für das Projekt

- Projektentwicklung mit Standortanalyse
- Planungs-/Nutzungskonzept
- Bürgerbeteiligung
- Nutzerakquise
- Vermarktung
- Investorenauswahl







Jahresabschluss

Lagebericht zum 31.12.2024 der LBS Landesbausparkasse Süd

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

1.1.1 Geschäftszweck

Die LBS Süd ist, gemessen an der Bilanzsumme, die größte der fünf Landesbausparkassen in Deutschland. Seit ihrer Gründung im Jahr 1929 ist die LBS Süd gemeinsam mit aktuell 127 Sparkassen und der BW-Bank die Partnerin rund ums Bauen, Wohnen und Finanzieren in Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz. Entstanden ist die LBS Süd durch die Fusion der beiden Vorgängerinstitute LBS Südwest und LBS Bayern mit Ablauf des 25. August 2023.

Die LBS Süd ist eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Die Bausparkasse hat ihren Sitz in Stuttgart und München, einen Standort in Mainz mit einer Landesdirektion Rheinland-Pfalz und einen weiteren Standort in Karlsruhe. Als Bausparkasse der Sparkassen in Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz gehören die Pflege des Bausparens und die Förderung des Wohneigentums zu ihren satzungsmäßigen Aufgaben. Ziel der LBS Süd ist es, in enger Zusammenarbeit mit der baden-württembergischen, bayerischen und rheinland-pfälzischen Sparkassenorganisation, die Wohneigentumsbildung und damit den Vermögensaufbau der Bevölkerung sowie die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes zu fördern und zu unterstützen.

Nach § 4 der Satzung hat die LBS Süd folgende Aufgaben:

1. Die Bausparkasse pflegt das Bausparen und fördert den Wohnungsbau einschließlich der Baufinanzierung.
2. Die Bausparkasse kann die nach § 4 Abs. 1 Bausparkassengesetz zulässigen Geschäfte betreiben.
3. Die Bausparkasse kann Einrichtungen schaffen, die dazu dienen, Bausparer beim Erwerb von Baugrundstücken, beim Bau oder Kauf von Wohnungen oder bei anderen wohnwirtschaftlichen Maßnahmen zu beraten oder vermittelnd zu unterstützen.
4. Die Bausparkasse kann mit Zustimmung ihrer Trägerversammlung Aufgaben übernehmen, die ihr vom Land Baden-Württemberg, dem Land Freistaat Bayern oder dem Land Rheinland-Pfalz nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 Bausparkassengesetz übertragen werden.
5. Die Bausparkasse kann sich im Rahmen ihrer Aufgaben und nach Maßgabe der für Bausparkassen geltenden Bestimmungen an anderen Unternehmen beteiligen und Niederlassungen errichten.

Gemäß der Satzung der LBS Süd sind die Träger der Sparkassenverband Baden-Württemberg (SVBW), der Sparkassenverband Bayern (SVB) und der Sparkassenverband Rheinland-Pfalz (SVRP). Sie unterstützen die LBS Süd bei der Erfüllung ihrer Aufgaben. Anteilseigner der LBS Süd sind der SVBW (51,2 %), die LBS Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (41,5 %) und der SVRP (7,3 %). Organe der Landesbausparkasse sind die Trägerversammlung, der Verwaltungsrat und der Vorstand.

Der Verwaltungsrat besteht zum 31. Dezember 2024 aus 33 Mitgliedern und ist das Aufsichtsorgan der LBS Süd. Er überwacht die Geschäftsführung des Vorstands.

Die LBS Süd ist nahezu ausschließlich im Bereich der privaten Wohnbaufinanzierung tätig. Kerngeschäfts-

felder sind das Bausparen und die Baufinanzierung, ergänzt um weitere Dienstleistungen rund um die Immobilie. Ihr Kernmarkt ist Deutschland.

Die Bilanzsumme der LBS Süd beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2024 37,59 Mrd. €. Annähernd 2,6 Mio. Kundinnen und Kunden der LBS Süd verfügen über rund 3,2 Mio. Verträge mit einer Bausparsumme im Vertragsbestand von rund 164 Mrd. €. Sie beschäftigt rd. 1.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Innendienst. Hinzu kommen ca. 800 Beraterinnen und Berater im Außendienst.

Stand der Fusion zur LBS Süd

Im Jahr 2023 wurde die juristische Fusion zur LBS Süd erfolgreich abgeschlossen. Die Fusion stellte einen bedeutenden Schritt dar, da sie der LBS Süd in der aktuellen Marktlandschaft eine stärkere Position verschafft. Die vereinten Ressourcen und Kompetenzen bieten nun die Möglichkeit zur Schaffung eines markt- und zukunftsfähigen Verbundunternehmens in Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz. Die LBS Süd erwartet damit eine bessere Bewältigung der regulatorischen Herausforderungen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen, den Ausbau der Vertriebsstärke sowie die Sicherung von Ertragskraft und Vermögenswerten, da Synergien und Prozessoptimierungen effizienteres Arbeiten ermöglichen werden.

Der Transfer der von den Trägern formulierten unternehmenspolitischen Grundausrichtung erfolgt sukzessive und zielgerichtet mit der Umsetzung wesentlicher Meilensteine, u. a. der markt- und vertriebsstrategischen Ausrichtung. Die LBS Süd wird voraussichtlich bis ins Jahr 2026 hinein mit der Umsetzung der Fusion beschäftigt sein. Eine der zentralen Herausforderungen ist die Vereinheitlichung von Strukturen und Prozessen. Hierbei liegt der Schwerpunkt auf der Systemvereinheitlichung, insbesondere der Zusammenführung der Bausparkernbankensysteme OSPlus-LBS SW und BY zu einem einheitlichen System (Bestandsfusion) bis September 2025. In den Marktgebieten Südwest und Bayern erfolgt bis zur Bestandsfusion im September 2025 ein Parallelbetrieb der Vertriebsmodelle, mit der Zielsetzung der Absicherung des Neugeschäfts und des Regelbetriebs im Markt. Es ist vorgesehen, anschließend das neue Vertriebs- und Provisionsmodell einzuführen.

Als zweite zentrale Herausforderungen sind die erhöhten Anforderungen durch die EZB-Beaufsichtigung zu nennen. Im Hinblick auf die geplante Zulassung, die Eigenmittelanforderungen für Kreditrisiken nach dem auf internen Beurteilungen basierenden Ansatz (IRB-Ansatz) zu ermitteln, sind umfangreiche und wichtige Grundlagen zu erarbeiten.

1.1.2 Produktentwicklung & -vertrieb

Die LBS Süd hat im Oktober 2024 ihr Produktangebot vereinheitlicht. Die neuen Tarife der LBS Süd bieten den Kundinnen und Kunden ein vielseitiges Angebot, das weiterhin auf das Ziel ausgerichtet ist, garantierte Zinsen über Bausparverträge zu sichern. In einem schwankenden Zinsumfeld bieten die weiterhin niedrigen Darlehenszinsen eine sichere Basis. Darüber hinaus sind die Tarifvarianten auf den Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen ausgerichtet, so zum Beispiel für Modernisierung oder energetische Sanierung, perspektivische und sofortige Finanzierungen genauso wie zur Absicherung für Anschlussfinanzierungen. Die LBS Süd unterstützt ihre Kundinnen und Kunden bei energetischen Maßnahmen für den Klimaschutz mit einem vergünstigten Darlehenszins. Auch für Einsteiger und junge Kundinnen und Kunden gibt es ein attraktives Angebot mit einem zusätzlichen Bonus auf Einzahlungen pro Kalenderjahr.

Um die Produkte der LBS Süd zielgerichtet anzubieten, werden ein breit aufgestelltes Vertriebsnetz sowie digitale Kanäle genutzt. Ziel ist die Stärkung der Marktposition für dauerhaften Erfolg und Wachstum am Markt.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor liegt im zielgerichteten Vertriebswegemix. Durch den strategischen Einsatz verschiedener Vertriebskanäle, von persönlich bis digital, werden die Kundinnen und Kunden über den jeweils präferierten Weg erreicht. Die klassischen Vertriebswege (Vertriebspartner Sparkassen/BW-Bank und der eigene Handelsvertretervertrieb der LBS Süd) ermöglichen die Nutzung bewährter Beziehungen und lokaler Marktkenntnisse. Über digitale Kanäle und Technologien kann schnell und flexibel auf veränderte Kundenbedürfnisse reagiert werden.

Alle Zielgruppen können so nahtlos über alle Kontaktpunkte hinweg erreicht werden. Durch den Einsatz von Tools können die Vertriebsaktivitäten kontinuierlich optimiert werden. Es entstehen Lösungen im Einklang mit den Marktanforderungen und den individuellen Bedürfnissen der Kundinnen und Kunden.

Die LBS Süd unterstützte in 2024 das Neugeschäft mit LBS-Vertriebskampagnen zur bedarfsgerechten Kundenansprache, u. a. zu den drei Schwerpunktthemen Jugend, Anschlussfinanzierung und Modernisierung. Die strategisch wichtige Zielgruppe, junge Kundinnen und Kunden, wird mit einer Reichweitenkampagne angesprochen, um langfristige Kundenbeziehungen aufzubauen.

1.1.3 Nachhaltigkeit

Die LBS Süd ist als Anstalt des öffentlichen Rechts in besonderem Maße dem Gemeinwohl verpflichtet. Daher bestimmen heute Verantwortung in dem Geschäftsgebiet der LBS Süd und das Wirtschaften nach nachhaltigen Prinzipien das Nachhaltigkeitsverständnis der LBS Süd. Dieses wird maßgeblich durch die Grundsätze für verantwortungsbewusstes Bankwesen (PRB, Principles for Responsible Banking) der Vereinten Nationen geprägt.

Zur Untermauerung ihrer Nachhaltigkeitspositionierung hat die LBS Süd erstmalig eine Nachhaltigkeitsstrategie mit folgenden sieben Handlungsfeldern erstellt:

- Kundengeschäft,
- Finanzen,
- Geschäftsbetrieb,
- Öffentlichkeitsarbeit,
- Kommunikation,
- Personal und
- Daten.

Die Handlungsfelder bilden den Rahmen für die Formulierung von strategischen Zielen, Maßnahmen und Zielgrößen, welche für das Strategiefeld Nachhaltigkeit innerhalb der Geschäftsstrategie der LBS Süd festgelegt wurden. Die Nachhaltigkeitsstrategie sowie die strategischen Ziele, Maßnahmen und Zielgrößen im Strategiefeld Nachhaltigkeit orientieren sich an den Nachhaltigkeitskriterien (ESG, Environment, Social und Governance), welche jährlich im Rahmen des Strategieprozesses angepasst und überarbeitet werden.

Der Themenkomplex Nachhaltigkeit in der LBS Süd bezieht sich somit nicht nur auf die Auswirkungen auf die Umwelt wie beispielsweise den Klimawandel (E), sondern auch auf soziale Kriterien, wie unter anderem den Umgang mit Mitarbeitenden (S) und Unternehmensführungskriterien, wie zum Beispiel die Transparenz von Managemententscheidungen (G). Die Unterzeichnung der „Charta der Vielfalt“ unterstreicht zusätzlich unseren Fokus auf Diversität innerhalb der LBS Süd.

Zum Geschäftsmodell gehören die Finanzierung von energieeffizienten Immobilien und die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien (E), der Aufbau von Wohneigentum für breite Bevölkerungsschichten

(S) sowie die nachhaltige und langfristige Finanzierung über das Bausparkkollektiv (G). Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsthemen werden zukünftig noch stärker in die Analyse- und Entscheidungsprozesse einbezogen und sukzessive weiterentwickelt.

Auf europäischer und nationaler Ebene existieren zudem diverse regulatorische Anforderungen im Hinblick auf die Transparenz und Offenlegung nachhaltigkeitsbezogener Informationen. Innerhalb der LBS Süd wurden die sich daraus ergebenden Anforderungen in Nachhaltigkeitsprojekten umgesetzt.

Für das Geschäftsjahr 2024 hat die LBS Süd erstmalig berichtet, wie und in welchem Umfang ihre Aktivitäten mit Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, die als ökologisch nachhaltig einzustufen sind (EU-Taxonomiekonformität).

Zudem wurde im Jahr 2024 ein Projekt aufgesetzt, um die europäischen Nachhaltigkeits-Berichtsstandards umzusetzen. Die LBS Süd wendet freiwillig für das Berichtsjahr 2024 die EU-Berichtsstandards unter den ESRS (European Sustainability Reporting Standards) als Rahmenwerk für den nichtfinanziellen Bericht teilweise an, obwohl die Umsetzung der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) in deutsches Recht noch nicht erfolgt ist. Hierbei geht die LBS Süd näher auf die für das Unternehmen wesentlich identifizierten Nachhaltigkeitsthemen und -aspekte ein. Der Nachhaltigkeitsbericht wird neben dem Lagebericht veröffentlicht und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Der fakultative Nachhaltigkeitsbericht wird für das Berichtsjahr 2024 als separate Unterlage unter teilweiser Anwendung der European Sustainability Reporting Standard (ESRS) erstellt und auf der eigenen Internetseite veröffentlicht. Darin werden die Aktivitäten und Leistungen der LBS Süd im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung dargestellt.

1.1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die LBS Süd hat die allgemeinen Anforderungen an Kreditinstitute sowie die spezifischen Regelungen für Bausparkassen zu erfüllen. Das Bausparkassengesetz (BauSparkG) enthält spezielle Regelungen für den Betrieb einer Bausparkasse und den Schutz der Bausparenden. Die Verordnung zum Gesetz über Bausparkassen (Bausparkassen-Verordnung, BausparkV) dient der Sicherung der Vermögenswerte, die der Bausparkasse anvertraut wurden. Außerdem stellt sie eine ausreichende Zahlungsbereitschaft sicher und hält eine möglichst gerechte Zuteilungsreihenfolge aufrecht. Des Weiteren regelt sie, wie bestimmte Darlehen gewährt werden.

Die LBS Süd ist als Bausparkasse ein Spezialkreditinstitut. Gem. § 1 Abs. 1 S. 1 BauSparkG sind Bausparkassen solche Kreditinstitute, „deren Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, Einlagen von Bausparern (Bauspareinlagen) entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen Gelddarlehen (Bauspardarlehen) zu gewähren (Bauspargeschäft)“. Jede Bausparerin und jeder Bausparer in einer Bausparkasse ist Mitglied einer Zweckspargemeinschaft (Kollektiv). Die Tarife werden jeweils vor ihrer Einführung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt.

Das Geschäftsmodell der LBS Süd als Spezialkreditinstitut besteht aus dem Bauspargeschäft und den gesetzlich zulässigen Neben- und Hilfgeschäften (Spezialbankprinzip). Über das Bausparen hinaus darf die LBS Süd die in § 4 BauSparkG abschließend aufgezählten Geschäfte betreiben.

Als Anstalten des öffentlichen Rechts haben die Landesbausparkassen auch einen öffentlichen Auftrag zu erfüllen. Das bedeutet, dass der Staat dadurch seinen sozialen Verpflichtungen nachkommt und das Gemeinwohl fördert. Gemäß der Satzung kann die Bausparkasse mit Zustimmung der Trägerversamm-

lung Aufgaben übernehmen, die ihr vom Land Baden-Württemberg, dem Freistaat Bayern oder dem Land Rheinland-Pfalz nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 BauSparkG übertragen werden.

Die direkte Aufsicht durch die EZB stellt einen wesentlichen Wechsel im regulatorischen Umfeld zum 01. Januar 2025 für die LBS Süd dar. Die Aufsicht erfolgt im Rahmen des Einheitlichen Aufsichtsmechanismus (SSM, Single Supervisory Mechanism), der eine einheitliche und konsistente Beaufsichtigung bedeutender Institute innerhalb der Eurozone sicherstellt. Infolgedessen unterliegt die LBS Süd seit 01. Januar 2025 den Anforderungen und Vorgaben der EZB, die insbesondere höhere Standards in Bezug auf Transparenz, Risikomanagement und Compliance umfassen.

So gehen mit der direkten Beaufsichtigung durch die EZB neben zusätzlichen Anforderungen unter anderem erweiterte Berichtspflichten einher. Zur Sicherstellung einer konsistenten Koordination aller Themen rund um die direkte Beaufsichtigung durch die EZB hat die LBS Süd ihre internen Strukturen angepasst und unter anderem ein dediziertes Team als zentrale Kommunikations- und Koordinationseinheit in Richtung EZB und in die LBS Süd hinein aufgebaut.

Obwohl die EZB ab 01. Januar 2025 die primäre Aufsichtsbehörde ist, bleibt die Zusammenarbeit mit der BaFin aufgrund des BauSparkG sowie der BausparkV weiterhin von großer Bedeutung für die LBS Süd. Darüber hinaus übernimmt die BaFin weiterhin bestimmte Aufgaben innerhalb des SSM und ist neben der Deutschen Bundesbank sowie der EZB im sog. Joint Supervisory Team (JST) der LBS Süd vertreten.

Die LBS Süd hat im Geschäftsjahr 2024 die aufsichtsrechtlichen Meldungen fristgerecht an die nationalen Aufsichtsbehörden übermittelt und alle Mindestquoten sowie Kapital- und Liquiditätsanforderungen eingehalten. Bezogen auf die EZB wurde das technische Onboarding bereits in 2024 angestoßen. Der Asset Quality Review (AQR), eine Prüfung der Qualität der Aktiva, wird derzeit von der EZB mit einem von der EZB beauftragten Prüfersteam durchgeführt. Darüber hinaus wurde eine interne Modellprüfung im zweiten Halbjahr 2024 bereits unter EZB-Regime durchgeführt. Aufgrund des erstmaligen SREP durch die EZB wird gerade im ersten Halbjahr 2025 ein intensiver Austauschprozess zwischen der LBS Süd und dem JST erwartet.

Unabhängig davon bringt die direkte Beaufsichtigung durch die EZB nicht nur Herausforderungen mit sich, sondern bietet auch die Chance, von einem einheitlichen, europäisch harmonisierten Aufsichtsrahmen zu profitieren. Die LBS Süd wird ihre internen Prozesse und Strukturen kontinuierlich überprüfen und optimieren, um den höheren Anforderungen gerecht zu werden und ihre Position zu festigen.

1.2 Steuerungssystem

Das integrierte Steuerungssystem der LBS Süd ist eng an der strategischen Ausrichtung des Hauses ausgerichtet. Es dient der zielgerichteten und zukunftsorientierten Unternehmensführung auf Basis eines mittel- bis langfristigen Planungsrahmens. Die zugrunde liegenden Prämissen werden im Rahmen von Zins- und Prämissenrunden regelmäßig überprüft, diskutiert und beschlossen. Aus dieser Planungsrechnung, die jeweils basierend auf dem Stichtag 30. September erstellt wird, werden konkrete quantitative Unternehmensziele abgeleitet. Diese werden im Vorstand diskutiert, verabschiedet und anschließend im Verwaltungsrat beraten.

Die definierten Zielgrößen spiegeln die wesentlichen wirtschaftlichen und strategischen Prioritäten der LBS Süd wider. Sie stellen sicher, dass die Umsetzung der Geschäftsstrategie im Einklang mit der Risikostrategie sowie dem festgelegten Risikoappetit erfolgt. Im Rahmen eines quartalsweisen Controllings wird die Zielerreichung kontinuierlich überprüft und gegebenenfalls gesteuert.

Die nachfolgend genannten Kennzahlen wurden im Zuge der weitergehenden Harmonisierung des Strategieprozesses als bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren neu festgelegt, da sie den wirtschaftlichen Erfolg, die Marktposition und die nachhaltige Refinanzierungskraft der LBS Süd maßgeblich widerspiegeln. Dadurch wurde die Cost-Income-Ratio (CIR) und die Eigenkapitalrendite (RoE, Return on Equity) als bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren abgelöst.

■ **Betriebsergebnis vor Risiko und Steuern (Kapitel 2.2.1)**

Ein nachhaltig starkes Betriebsergebnis ist zentral für die wirtschaftliche Stabilität und die langfristige Handlungsfähigkeit der LBS Süd. Es bildet die finanzielle Grundlage zur Stärkung der Eigenkapitalbasis, zur Investition in die Unternehmensentwicklung sowie zur Ausschüttung an unsere Träger. Darüber hinaus ist es Ausdruck der operativen Exzellenz und Effizienz in der Umsetzung unserer Geschäftsstrategie. Die kontinuierliche Verbesserung des Betriebsergebnisses steht daher im Fokus unserer Steuerung.

■ **Marktanteil (Kapitel 2.1.3)**

Im Rahmen der strategischen Ausrichtung wurde nach der Fusion eine Markt- und Vertriebsstrategie entwickelt, mit der Zielsetzung, in unserem Geschäftsgebiet Marktführer zu sein. Der Marktanteil im Bauspar-Netto-Neugeschäft nach Bausparsumme (inkl. Erhöhungen) in unserem Geschäftsgebiet (Bundesländer BW, BY und RLP) ist hierbei ein zentraler Indikator zur Messung unseres Erfolgs in der Marktbearbeitung. Er zeigt, inwieweit wir mit unseren Produkten, unserem Vertriebsansatz und unserer Kundenansprache im Wettbewerb bestehen können und unsere Reichweite ausbauen.

■ **Brutto-Neugeschäft Bausparen (Kapitel 2.1.3)**

Das Volumen des Brutto-Neugeschäfts im Bausparen ist ein Frühindikator für die Marktresonanz und die Wirksamkeit unserer Vertriebsaktivitäten. Als Kerngeschäft der LBS Süd bildet das Bausparneugeschäft die Grundlage für zukünftige Erträge und Kundenbeziehungen. Die Höhe des Neugeschäfts erlaubt zudem Rückschlüsse auf die Kundenbindung und Attraktivität unserer Produkte.

■ **Gesamtkapitalquote (Kapitel 3.1.5)**

Eine angemessene Kapitalausstattung ist Voraussetzung für die Erfüllung regulatorischer Anforderungen und gleichzeitig Ausdruck unserer ökonomischen Robustheit. Die Gesamtkapitalquote zeigt, inwieweit die LBS Süd in der Lage ist, Risiken angemessen abzudecken und zukünftiges Wachstum auf einer soliden Kapitalbasis zu realisieren.

■ **Net Stable Funding Ratio (Kapitel 3.1.4.2)**

Die NSFR (Net Stable Funding Ratio) wurde als weitere Zielgröße aufgenommen, da sie die strukturelle Liquidität der LBS Süd über einen mittelfristigen Zeithorizont misst. Eine stabile Refinanzierung ist insbesondere für das Bauspargeschäft mit seinen langen Fristen wesentlich. Durch die Integration der NSFR in das Steuerungssystem stellen wir sicher, dass unser Geschäftsmodell dauerhaft tragfähig bleibt und wir auch unter veränderten Marktbedingungen liquide und handlungsfähig sind.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Geschäftsumfeld und -verlauf

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland bei mittelmäßigem Weltwirtschaftswachstum weiter in der Stagnation

Die Weltwirtschaft ist 2024 mit mittlerem Tempo gewachsen. Nach den Zahlen des Internationalen Währungsfonds lag die globale Wachstumsrate mit 3,2 % auf ähnlichem Niveau wie im Jahr davor. Vor allem die Schwellenländer konnten weiter überproportional wachsen.

Unter den fortgeschrittenen Volkswirtschaften zeigten sich die USA mit vorläufig geschätzten 2,8 % Wachstum erneut recht dynamisch. Die 2023 in vielen Ländern noch sehr hohen Inflationsraten konnten in den meisten Fällen 2024 weitgehend unter Kontrolle gebracht werden. Letzteres gilt auch für Deutschland und Europa. Beim Wachstum konnte Deutschland hingegen von dem, trotz aller Kriege und politischen Krisen weltweit, wirtschaftlich recht günstigen Umfeld nicht profitieren. Deutschland blieb mit seiner Stagnation deutlich unter dem Durchschnitt des Euroraums. Konkret lag das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach dem Statistischen Bundesamt mit einer preisbereinigten Veränderung von -0,2 % 2024 erneut knapp unter der Nulllinie.

Es war das zweite Jahr mit einer negativen Rate in Folge. Vom Ausmaß ist die Entwicklung als Stagnation einzuordnen. Bedenklich ist allerdings die Dauer der Schwächephase: Blickt man über die Ausschläge der Pandemiejahre mit ihrer Schrumpfung und folgenden Erholung hinweg, so ist das deutsche BIP zuletzt kaum höher als 2019. Rechnerisch ergibt sich nur ein minimaler preisbereinigter Zuwachs von 0,3 % über fünf Jahre. Vor allem die Industrieproduktion liegt weiterhin deutlich unter dem Niveau der Jahre bis 2019.

Deutschland verlor auch im internationalen Handel an Wettbewerbsfähigkeit und folglich an Marktanteilen. 2024 war der Export real mit -0,8 % wie schon im Jahr davor erneut leicht rückläufig. Die Importe erhöhten sich real leicht um 0,2 %. Der Außenhandel dämpfte damit 2024 die deutsche BIP-Entwicklung.

Investitionen rückläufig, Konsum nur leicht erholt

Die Investitionstätigkeit in Deutschland war 2024 erneut stark rückläufig. Ein Grund dafür war das über weite Strecken des Jahres noch hohe Zinsniveau. Vor allem aber hemmt die Unberechenbarkeit der Rahmenbedingungen die Investitionstätigkeit hierzulande. Unklarheit über den Entwicklungspfad des energetischen Umbaus, Bürokratie und Regulierung belasten die Planungen der Unternehmen.

Die Bautätigkeit hat im Laufe des Jahres 2024 zwar auf einem niedrigen Niveau einen Boden gefunden. Im Jahresdurchschnitt beträgt der Rückgang bei den Bauinvestitionen preisbereinigt aber noch einmal 3,5 %. Nur der etwas zulegende Tiefbau konnte einen kleinen stabilisierenden Beitrag leisten. Dennoch überkompensierten die Rückgänge im volumenmäßig viel bedeutenderen Wohnungsbau dies und prägten den insgesamt negativen Trend. Bei den Ausrüstungsinvestitionen ist der Einschlag mit -5,5 % 2024 noch deutlicher.

Die größte Verwendungskomponente des BIP, der Konsum, leistete im abgelaufenen Jahr einen kleinen positiven Wachstumsbeitrag. Die privaten Konsumausgaben stiegen 2024 real um 0,3 %. Das ist angesichts der Einkommenssteigerungen der privaten Haushalte allerdings ein enttäuschendes Ausmaß. Denn die Kaufkraft der verfügbaren Einkommen legte bei der gedämpften Inflation deutlich zu. Die Erklä-

rung für das Auseinanderlaufen ist eine erneut gestiegene Sparquote der privaten Haushalte auf 11,4 %.

Arbeitsmarkt nur auf den ersten Blick robust

Auf den ersten Blick blieb der deutsche Arbeitsmarkt auch 2024 robust. Mit im Jahresdurchschnitt 46,1 Mio. Erwerbstätigen wurde sogar nochmals ein neuer Rekordstand erreicht. Das bedeutet bei stagnierendem BIP allerdings erneut einen Rückgang der ausgewiesenen Produktivität pro Kopf.

Bedenklich ist zudem, dass sich die Beschäftigungsentwicklung im Jahresverlauf deutlich abgeflacht hat. Der Jahresauftakt zeigte noch Beschäftigungsgewinne, die dann aber sukzessive schwanden. Im Schlussquartal stagnierte die Beschäftigtenzahl.

Die Arbeitslosenquote, in der Definition der Bundesagentur für Arbeit, erhöhte sich im Jahresdurchschnitt 2024 leicht auf 6,0 %. Die sich jetzt nicht mehr so unerschütterlich wie in den letzten beiden Jahrzehnten präsentierenden Arbeitsmarktperspektiven sorgen für Verunsicherung. Sie sind somit auch eine Erklärung für die gestiegene Vorsicht der privaten Haushalte – ausweislich der gestiegenen Sparquote.

Die Angst vor Arbeitslosigkeit, lange ein Randphänomen, kehrt ins Bewusstsein der Arbeitnehmer zurück mit Nachrichten über steigende Insolvenzzahlen und Stellenabbau. Die Auswirkungen dieser Angst zeigen sich – trotz gesteigener Reallöhne – in einem schwachen Zuwachs der privaten Konsumausgaben um 0,3 % und einer historisch hohen Sparquote von 11,6 %. Folglich ist von dieser Seite keine Stimulation des Wachstums zu erwarten gewesen.

Inflation deutlich zurückgeführt

Erfreulich war im Jahr 2024 die Fortsetzung der Rückführung der Inflationsraten. Die Steigerungsraten in Deutschland und im Euroraum kamen im Jahresverlauf in die Nähe der Zielmarke der EZB bei 2 %. Der Stand des Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) erhöhte sich im Jahresdurchschnitt um 2,5 %. Beim etwas anders zusammengesetzten Verbraucherpreisindex nach nationaler Definition (VPI) waren es 2,2 %.

Die EZB sieht in ihrem Wage Tracker vom 12. März 2025 für das kommende Jahr 2025 ebenfalls einen sinkenden Inflationsdruck von Seiten der Löhne und rechnet mit Zuwächsen der Lohnsteigerungen ohne Einmalzahlungen um ca. 3 % im Verlaufe des Jahres 2025, womit bei einem Produktivitätsfortschritt von rd. 1 % das Inflationsziel wieder erreicht wäre.

Kapitalmarktentwicklung 2024 im Spiegel des veränderten Zinszyklus

Die weitgehend unter Kontrolle gebrachte Inflation erlaubte es der EZB, ihren Leitzinstrend zu wechseln. Im Juni 2024 – rund neun Monate, nachdem der Leitzins mit 4,0 % für die Einlagefazilität seinen Höchststand in diesem Zyklus erreicht hatte – gab es die erste Zinssenkung. In insgesamt vier Senkungsschritten um je 25 Basispunkte wurde im Dezember 2024 die 3%-Marke erreicht.

Die Anleihemärkte hatten diese Entwicklung bereits weitgehend vorweggenommen. Schon zum Jahreswechsel 2023/2024 war der weitgehende Erfolg der Inflationsrückführung absehbar. Die Kapitalmarktzinsen waren deshalb bereits sehr stark gesunken. Sie schossen in dieser Vorwegnahme sogar über. Gemessen an den umlaufenden Bundesanleihen mit zehnjähriger Restlaufzeit (als Benchmark für den deutschen und europäischen Kapitalmarkt) lagen die Renditen zu Jahresbeginn 2024 kaum über der 2%-Marke. Das Herantasten an den sich verwirklichenden Zinspfad nahm im Jahresverlauf mehrere Wendungen.

Im Mai gab es nochmal einstweilige Rendite-Höchststände von über 2,7 %. Zum Jahresende lagen die zehnjährigen Bundesanleihen zwischen den Extremständen des Jahres. Mit Renditen von 2,43 % am Jahresschluss spielten sie sich aber im Gegensatz zu der Leitzinsentwicklung über dem stark vorausgeeilten Jahresstart ein.

Die Aktienkurse zeigten 2024 eine sehr freundliche Entwicklung. Für den Deutschen Aktienindex (DAX) mag dies angesichts der sehr schwachen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hierzulande und der politischen Turbulenzen überraschen.

Als Erklärung zu bedenken ist, dass viele der im Index enthaltenen Großunternehmen auch auf zahlreichen Auslandsmärkten aktiv sind. Zudem dürften die erfolgten Zinssenkungen die Aktienkurse stimuliert haben. Vom Jahresschluss 2023 bei 16.752 Punkten ist der DAX zum Jahresschluss 2024 auf 19.909 Punkte gestiegen. Das entspricht einer Jahresperformance von 18,8 %.

2.1.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Der Wohnungsneubau befindet sich auch im Jahr 2024 aufgrund des hohen Zinsniveaus sowie der gestiegenen Kosten und energetischen Anforderungen an den Neubau in der Krise. Die Zahl der Baugenehmigungen sank in Deutschland laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2024 um 17 % gegenüber 2023, wobei sich der Rückgang der Baugenehmigungen im zweiten Halbjahr 2024 verlangsamt hat. Auch im Geschäftsgebiet der LBS Süd setzten die Genehmigungszahlen den Abwärtstrend fort.

Die Knappheit an Wohnraum ist ein Faktor, der die Immobilienpreise stützt. Die knapp zweijährige Abwärtsentwicklung der Immobilienpreise in Deutschland wurde im zweiten Quartal 2024 gestoppt. In der zweiten Jahreshälfte sind die Preise wieder leicht gestiegen. Zudem hat der Druck auf den Mietermarkt durch die Wohnungsknappheit stark zugenommen, die Mieten steigen aktuell stärker als die Immobilienpreise.

Der Wunsch nach Wohneigentum ist nach wie vor in der Bevölkerung vorhanden und die Erschwinglichkeit von Wohneigentum hat sich im Jahresverlauf 2024 durch die niedrigeren Immobilienpreise, die gesunkenen Finanzierungszinsen und höheren Einkommen wieder leicht verbessert. Bei den Immobilienumsätzen zeigte sich daher im Jahr 2024 ein Aufwärtstrend insbesondere im Bestandswohnungsmarkt. Laut dem Immobilienverband IVD Süd e.V. sind die Immobilienumsätze deutschlandweit um 6 % gestiegen, in Baden-Württemberg und Bayern fiel das Plus mit 10 bzw. 12 % höher aus.

Trotz des hohen Altbaubestandes in Deutschland ist die Sanierungsquote in den vergangenen Jahren zurückgegangen. Gründe hierfür sind eine unsichere oder unzureichende Förderkulisse, strenge Vorgaben zu den energetischen Standards, hohe Baukosten und Zinsen.

Die unsicheren politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führten im Jahr 2024 zu einer deutlich gestiegenen Sparquote. Es fand ein intensiver Wettbewerb um Einlagen statt, da die Kunden zu höherverzinslichen Anlagen wechselten.

Das Bruttoneugeschäft Bausparen in Deutschland bewegte sich im Jahr 2024 nach Angaben der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen mit rd. 84 Mrd. € wieder auf dem Niveau des Jahres 2020. Gegenüber dem Jahr 2023 sank das Bruttoneugeschäft Bausparen nach Summe im deutschen Markt im Jahr 2024 um 16 %.

Das Neugeschäft in der privaten Baufinanzierung hat im Jahr 2024 angezogen und lag nach Angaben der Deutschen Bundesbank mit 198,4 Mrd. € um 23 % höher als im Vorjahr.

2.1.3 Geschäftsverlauf unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen

Brutto- und Netto-Neugeschäft

Im Jahr 2024 lag das Brutto-Neugeschäft als einer der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren mit einer Stückzahl von 223.436 Verträgen (+2,6 %) und einer Bausparsumme von 16,3 Mrd. € (-0,6 %) auf dem Niveau des Vorjahres und entwickelte sich aufgrund von Effekten vor der Einführung des neuen Tarifwerks deutlich besser als das Brutto-Neugeschäft im deutschlandweiten Gesamtmarkt (nach Bausparsumme -16,1 % zum Jahr 2023; darunter LBS-Gruppe: -10,5 % und Private Bausparkassen: -19,1 %). Die LBS Süd steht in 2024 für mehr als die Hälfte des Brutto-Neugeschäfts der LBS-Gruppe (53 %) und für knapp ein Fünftel des deutschlandweiten Gesamtmarktes (19 %).

Die Kundinnen und Kunden der LBS Süd fokussierten sich auch im Jahr 2024 vermehrt auf die Zinssicherung und auf das perspektivische Geschäft. Dies drückt sich in der durchschnittlichen Bausparsumme je Vertrag aus, die nach einem deutlichen Rückgang in 2023 (rd. -8.600 €) in 2024 weiter etwas sinkt (rd. -2.400 €) auf 72.928 €. Gleichwohl verliert das Sparmotiv „Wohneigentum“ in der Bevölkerung in 2024 stark an Bedeutung zugunsten von Kapitalanlagen, dem „Notgroschen“ und auch dem Konsum. Bausparen genießt aber weiterhin einen sehr guten Ruf und Ansehen. Die Bausparneigung in der Bevölkerung ist stabil.

Das eingelöste Neugeschäft betrug im Jahr 2024 196.964 Bausparverträge mit einer Bausparsumme von 13,9 Mrd. €. Es lag damit nach Stück um 4,2 % und nach Bausparsumme um 11,7 % unter den Werten des Vorjahres, aber über der allgemeinen Entwicklung im deutschlandweiten Gesamtmarkt (nach Bausparsumme -20,9 % zum Jahr 2023; darunter LBS-Gruppe: -14,9 % und Private Bausparkassen: -23,8 %). Mit diesem eingelösten Geschäft erreichte die LBS Süd einen Marktanteil (definiert als einer der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren) in ihrem Geschäftsgebiet von 37,2 % nach der Stückzahl (ohne Erhöhungen) und ebenfalls 37,2 % nach der Bausparsumme. Er hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 2,6 %-Punkte nach Stück und 3,5 %-Punkte nach der Bausparsumme verbessert.

Finanzierungsgeschäft (außerkollektives Kreditgeschäft und Bauspardarlehen)

Nach einem schwachen Jahr 2023 (-37,0 % zu 2022) ist das Neugeschäftsvolumen an Wohnungsbaukrediten im deutschlandweiten Gesamtmarkt in 2024 wieder gewachsen (+23 %). Dies spiegelt sich auch im Finanzierungsneugeschäft (Bewilligungen außerkollektives Kreditgeschäft und Bauspardarlehen) der LBS Süd wider, das im Vergleich zum Jahr 2024 um +13,5 % auf 3,1 Mrd. € gesteigert wurde. Dabei fällt der Zuwachs bei den Bauspardarlehen (+22,3 %), bedingt durch das Zinsniveau, deutlich stärker als im außerkollektiven Kreditgeschäft (+6,3 %) aus.

Zuteilungsmasse, Spargeldeingang, Tilgungsleistungen und Auszahlungen

Mit der Zusammenführung der Zuteilungsmassen der ehemaligen LBS Südwest und der ehemaligen LBS Bayern führt die LBS Süd seit dem Kalenderjahr 2024 eine einheitliche Zuteilungsmasse.

Die Zuteilungsmasse der LBS Süd ergibt sich zum 31. Dezember 2024 aus 32,4 Mrd. € Bauspareinlagen zuzüglich 0,03 Mrd. € Fonds zur baupartechnischen Absicherung abzüglich 4,0 Mrd. € Bauspardarlehen.

Der Anlegungsgrad, der den Anteil der in Bauspardarlehen angelegter Bauspareinlagen darstellt, stieg aufgrund des gewachsenen Bestands an kollektiven Bauspardarlehen (+49,2 % zum Vorjahr) bei einem stabilen Bestand an kollektiven Bauspareinlagen von 8,2 % im Vorjahr auf 12,4 % am 31. Dezember 2024.

Im Jahr 2024 wurden der Zuteilungsmasse 5,5 Mrd. € (Vorjahr 5,6 Mrd. €) an Sparbeiträgen, Tilgungsbeträgen und Sparszinsen zugeführt. Die Sparbeiträge sanken dabei um 4,5 % auf rd. 4,6 Mrd. € im Jahr 2024. Die Tilgungsbeträge stiegen im gleichen Zeitraum dagegen um 30,9 % auf rd. 0,7 Mrd. € an. Die gutgeschriebenen Sparszinsen erhöhten sich um 0,8 % auf 0,2 Mrd. €, wobei die durchschnittliche Bauspareinlagenverzinsung von 0,67 % auf 0,61 % zurückging. Dieser Rückgang ist auf den sinkenden Anteil an Altтарifen mit einer höheren Guthabenverzinsung sowie auf das Neugeschäft in Tarifen mit 0,01 % bzw. 0,1 % Guthabenverzinsung zurückzuführen.

Die Entnahmen aus der Zuteilungsmasse durch Auszahlungen von Bauspareinlagen und Bauspardarlehen beliefen sich auf 7,2 Mrd. € (Vorjahr 6,7 Mrd. €). Der Anstieg der Entnahmen ist insbesondere auf höhere Auszahlungen kollektiver Bauspardarlehen zurückzuführen.

Aus der Zuteilungsmasse wurden 1,1 Mrd. € Guthaben nach Kündigungen (-10,0 % gegenüber dem Vorjahr) ausgezahlt. Die Kündigungsquote von 3,3 % blieb im Vergleich zum Vorjahr stabil und liegt auf einem historisch niedrigen Niveau.

Im Berichtszeitraum wurden Bausparverträge mit einem Bausparsummen-Volumen von rd. 6,9 Mrd. € zuteilungsreif. Dies entspricht einer Steigerung von 4,7 % gegenüber dem Vorjahr. Aus der Zuteilungsmasse flossen für diese Verträge rd. 6,0 Mrd. € (+10,1 % zum Vorjahr) an Guthaben und Darlehen ab. In dem Betrag sind 1,1 Mrd. € (+3,8 % zum Vorjahr) für die Ablösung von Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten enthalten.

Zum 31. Dezember 2024 wurden der Zuteilungsmasse Mittel i. H. v. 14,6 Mio. € durch Entnahme aus dem Fonds zur bauspartechnischen Absicherung zur Sicherung der für den nachhaltigen Betrieb des Bauspargeschäfts erforderlichen kollektiv bedingten Zinsspanne abgeführt.

Die Entwicklung der Zuteilungsmasse ist im Anhang zum Lagebericht dargestellt.

Entwicklung des Bausparkollektivs

Der gesamte Vertragsbestand der LBS Süd beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf 175,4 Mrd. € Bausparsumme. Der eingelöste Vertragsbestand macht 93,4 % davon aus und stieg bis zum Geschäftsjahresende um 2,5 % auf eine Bausparsumme von 163,9 Mrd. € (Vorjahr 159,9 Mrd. €). Die Bausparsumme der zuge teilten Bauspardarlehensverträge ist 2024 um 33 % auf 11,9 Mrd. € angestiegen.

Die Bausparsumme des gesamten zugeteilten Vertragsbestandes wuchs 2024 um 32,3 % auf 13,1 Mrd. €. Die Bausparsumme des nicht zugeteilten Vertragsbestandes betrug zum 31. Dezember 2024 rd. 150,8 Mrd. € und blieb im Vergleich zum Vorjahr (+0,5 %) stabil. Die nicht zugeteilten Bausparverträge enthalten Verträge von Bausparern, die zunächst auf die Zuteilung verzichteten (sog. Vertragsfortsetzer), ihren Zuteilungsanspruch jedoch jederzeit wieder geltend machen können. Die Bausparsumme dieser Verträge betrug zum 31. Dezember 2024 rd. 15,6 Mrd. € und verringerte sich im Berichtszeitraum um 4,1 %.

2.2 Geschäftslage

2.2.1 Ertragslage

Die LBS Süd verzeichnet im vergangenen Geschäftsjahr einen Rückgang im Betriebsergebnis vor Risiko und Steuern, als einer der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren, i. H. v. 8,7 Mio. €. Die deutliche Steigerung im Ergebnis aus Zins- und Provisionsüberschuss lässt sich auf den höheren Zinsüberschuss zurückführen, während der gefallene Provisionsüberschuss das Ergebnis maßgeblich belastet.

Höhere Verwaltungsaufwendungen sind vor allem auf die Fusion und den Tarifabschluss für öffentliche Banken zurückzuführen. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 beläuft sich auf 30 Mio. € und bleibt auf Vorjahresniveau.

In der nachfolgenden Übersicht werden die wesentlichen Komponenten der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) aufgezeigt, die Entwicklung im Rahmen einer Ertragsanalyse detailliert erläutert sowie mit dem Geschäftsjahr 2023 verglichen.

	2024 Mio. €	2023 Mio. €	Veränderung Mio. €
Zinsüberschuss	381,4	330,7	50,7
Provisionsüberschuss	18,8	35,2	-16,4
Rohertrag	400,2	365,9	34,3
Personalaufwand	-190,2	-148,4	-41,8
Sachaufwand (inkl. Abschreibungen)	-199,6	-168,2	-31,4
Verwaltungsaufwand	-389,8	-316,6	-73,2
Teilbetriebsergebnis	10,4	49,3	-38,9
Sonstiges Ergebnis	44,2	14,0	30,2
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	54,6	63,3	-8,7
Bewertungsergebnis: Risikovorsorge Kreditgeschäft	-15,1	-32,5	17,4
Bewertungsergebnis: Wertpapiere im Anlagevermögen	-7,5	0,2	-7,3
Ergebnis vor Steuern	32,0	31,0	1,0
Ertragsteuern	-2,0	-1,0	-1,0
Jahresüberschuss/Bilanzgewinn	30,0	30,0	0,0

Deutliche Steigerung des Zinsüberschusses

Der Zinsüberschuss erhöhte sich um 50,7 Mio. € auf 381,4 Mio. € und verzeichnet damit ein Wachstum von 15,3 %.

Mit einem Plus von 48,1 Mio. € auf insgesamt 674,6 Mio. € stieg der Zinsertrag um 7,7 % gegenüber dem Vorjahr.

Der gestiegene Zinssatz machte sich in Verbindung mit einer hohen Inanspruchnahme von Bauspardarlehen im Baufinanzierungsgeschäft deutlich bemerkbar. Die kollektiven Bauspardarlehen wuchsen um 49 % auf 4 Mrd. € und führten zu einer deutlichen Steigerung der Zinserträge aus Bauspardarlehen i. H. v. 27,2 Mio. € auf 77,5 Mio. €.

Auch die Zinserträge aus den außerkollektiven Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten wurden mit einer Erhöhung von 23,7 Mio. € auf 335,0 Mio. € positiv beeinflusst, was aufgrund nahezu unveränderter Bestände v. a. auf eine höhere Durchschnittsverzinsung zurückzuführen ist. Infolge eines Sonderkreditprogramms konnten die Annuitätendarlehen um 197,5 Mio. € auf 2,3 Mrd. € ausgeweitet werden. Daraus resultiert eine Zunahme im Zinsertrag von 8,9 Mio. € auf 37,8 Mio. €.

Bedingt durch eine hohe Zahl an fälligen Wertpapieren, dem Verkauf von Namenspapieren und eines Spezialfonds reduzierte sich der Zinsertrag aus Geldanlagen um 17,1 Mio. € auf 198,3 Mio. €.

Die Zinsaufwendungen konnten auf das Geschäftsjahr 2024 betrachtet um 2,6 Mio. € auf insgesamt 293,2 Mio. € gesenkt werden. Die Zinsaufwendungen für Bauspareinlagen reduzierten sich hierbei um 19,0 Mio. € auf 202,4 Mio. €. Insbesondere das Auslaufen von Verträgen mit hohem Einlagezinssatz und der Anstieg der neuen niedrigverzinsten Tarifgeneration reduzierte die Durchschnittsverzinsung um 0,06 %.

Die anderen Zinsaufwendungen nahmen hingegen um 16,4 Mio. € auf 90,7 Mio. € zu. Dieser Anstieg ist insbesondere auf die gesteigerten Termingeldaufnahmen und damit erhöhten Refinanzierungskosten zurückzuführen, die zu einem Anstieg des Zinsaufwands von 15,7 Mio. € führten und die durchschnittliche Verzinsung um 0,42 % anstiegen ließen. Auch die Zinsaufwendungen aus Swap-Geschäften, die sich um 7,2 Mio. € auf 42,3 Mio. € erhöhten, trugen zu diesem Ergebnis bei.

Provisionsergebnis durch OLG Urteil maßgeblich belastet

Das Provisionsergebnis ist im vergangenen Jahr um 16,4 Mio. € auf 18,8 Mio. € gesunken. Wesentliche Ursachen dafür waren bei den Provisionserträgen zum einem der Wegfall von Jahresentgelten für bestimmte Tarifvarianten nach einem rechtskräftigen Urteil des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 28. März 2024. Zum anderen konnte das Bausparneugeschäft nicht auf Vorjahresniveau gehalten werden, was zu einer Reduzierung der Abschlussgebühren um 5,9 Mio. € auf 208,5 Mio. € führte.

Des Weiteren erhöhten sich die Provisionsaufwendungen um 5,2 Mio. € auf 219,7 Mio. €, welche hauptsächlich durch die hohe Nachfrage nach Annuitätendarlehen beeinflusst wurden.

Verwaltungsaufwand geprägt durch höheren Personalaufwand und Fusionskosten

Der Verwaltungsaufwand liegt mit 389,8 Mio. € um 73,2 Mio. € über dem Vorjahreswert. Ursache dafür sind einerseits die um 41,8 Mio. € höheren Personalaufwendungen aufgrund des im November abgeschlossenen Tarifabschlusses für Öffentliche Banken mit langer Laufzeit. Dies führte u. a. zu einer Zuführung bei den Pensionsrückstellungen von knapp 40 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr.

Zum anderen trugen höhere Kosten v. a. im Bereich der IT und bei Beratungskosten mit einer Zunahme von 31,6 Mio. € maßgeblich zur Steigerung des Verwaltungsaufwands bei.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen stiegen um 2,3 Mio. € auf 14,3 Mio. €. Insbesondere durch die fusionsbedingte Übernahme bei Gebäuden erhöhte sich die Abschreibung um 1,2 Mio. €.

Sonstiges betriebliches Ergebnis erhöht

Das sonstige betriebliche Ergebnis hat sich im vergangenen Jahr um 30,2 Mio. € verbessert. Dies ist zum einem auf die Auflösung wirtschaftlich nicht mehr belastender Verbindlichkeiten i. H. v. 8,1 Mio. € zurückzuführen sowie auf die Entnahme aus dem Fonds für bauspartechnische Absicherung i. H. v. 14,6 Mio. €.

Im sonstigen betrieblichen Aufwand wirken sich v. a., bedingt durch höhere Marktzinsen, die Rückgänge der Zinsanteile bei Rückstellungen um 5,0 Mio. € auf 5,3 Mio. € aus. Zuletzt hat die Auflösung einer Rückstellung für Nachzahlungszinsen nach § 233a AO von 3,0 Mio. € das betriebliche Ergebnis wesentlich beeinflusst.

Risikovorsorge geprägt durch Prozessharmonisierung

Das Bewertungsergebnis war v. a. von der einheitlichen Ermittlung der Kreditrisikovorsorge beeinflusst. Obwohl die Bestandszusammenführung der Bausparkernbankensysteme OSPlus-LBS SW und BY erst in 2025 erfolgen wird, wurden die jeweiligen Kreditportfolien der Altinstitute für die LBS Süd bereits in 2024 nach einheitlichen Maßstäben betrachtet und bewertet. Des Weiteren war ein Anstieg der Kreditrisikovorsorge bedingt durch Prozessharmonisierungen und Ratingverschlechterungen zu verzeichnen. Insgesamt hat sich der Saldo der Kreditrisikovorsorge um 17,4 Mio. € verbessert, was v. a. darauf zurückzuführen ist, dass die belastenden Umstellungseffekte der Kreditrisikovorsorge durch die Auflösung von Vorsorgereserven nach § 340f HGB i. H. v. saldiert 35,0 Mio. € gedeckt werden konnten. Zusätzlich belasten höhere Forderungsausfälle mit 4,9 Mio. € (Vorjahr 4,1 Mio. €) das Bewertungsergebnis.

Im Zuge der Optimierung des Geldanlageportfolios, insbesondere durch den Verkauf eines Spezialfonds, ergab sich ein negatives Bewertungsergebnis aus Verkaufsverlusten i. H. v. 8,9 Mio. €.

Jahresüberschuss

Das Ergebnis vor Steuern hat sich im Berichtsjahr um 1,0 Mio. € auf 32,0 Mio. € erhöht.

Der Steueraufwand nahm mit 1,0 Mio. € auf knapp 2,0 Mio. € zu.

Für das Geschäftsjahr 2024 weist die LBS Süd ein unverändertes Ergebnis nach Steuern (Jahresüberschuss) von 30,0 Mio. € aus. Trotz hoher Herausforderungen durch die Fusion sowie der anstehenden Beaufsichtigung durch die EZB konnte die LBS Süd durch den Einsatz vorhandener Reserven einen stabilen Jahresüberschuss ausweisen.

2.2.2 Finanzlage

Externe und interne Finanzierungsquellen

■ Bauspareinlagen

Branchenspezifisch zählen die Bauspareinlagen mit 32.408,2 Mio. € (Vorjahr 32.736,6 Mio. €) zur größten Finanzierungsquelle.

■ Geldaufnahmen

Unter Nutzung der Ausnahmeregelung des § 6 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauSparkG waren zum 31. Dezember 2024 zur teilweisen Refinanzierung des außerkollektiven Kreditgeschäfts sowie zum Ausgleich von leicht zurückgegangenen Bauspareinlagen Geldaufnahmen i. H. v. 1.177,0 Mio. € (Vorjahr 877,8 Mio. €) vorhanden. Die Geldaufnahmen in Verbindung mit den gestiegenen Kapitalmarktzinsen führten zu höheren Zinsaufwendungen i. H. v. 16,4 Mio. €.

■ Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der LBS Süd (Stammkapital) liegt laut Satzung unverändert bei 500,0 Mio. €.

■ **Kapitalrücklage**

Die LBS Süd verfügt über eine unveränderte Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 HGB i. H. v. 535,9 Mio. €.

■ **Gewinnrücklagen**

Die LBS Süd kann im Rahmen ihrer Gewinnverwendung Gewinnrücklagen bilden. Mit dem Gewinnverwendungsbeschluss aus 2023 haben sich die Gewinnrücklagen um 30 Mio. € auf 364,2 Mio. € fortentwickelt.

■ **Bilanzgewinn**

Der Vorstand schlägt dem Verwaltungsrat vor, den Bilanzgewinn 2024 i. H. v. 30,0 Mio. € nach § 20 der Satzung vollständig den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Anlagepolitik

Die Anlage der verfügbaren Mittel in der LBS Süd erfolgt ausschließlich nach den Vorgaben des § 4 Abs. 3 BauSparkG. Ergänzend dazu wurden weitere Einschränkungen bezüglich der Anlageprodukte und des Risikogehaltes von Geldanlagen getroffen.

Die LBS Süd verfolgt grundsätzlich mit ihrer Geldanlagestrategie eine „buy and hold“-Strategie womit Geldanlagen planmäßig bis zur Endfälligkeit gehalten werden. Kurzfristige Kursgewinne und die Erzielung eines Handelserfolgs durch den Kauf und Verkauf von Wertpapieren sind nicht Teil des Geschäftszwecks. Dementsprechend werden alle Geldanlagen im Anlagebuch geführt.

Liquiditätsplanung und Zahlungsfähigkeit

Zur Steuerung der Liquidität erstellt die LBS Süd eine Finanz- und Liquiditätsplanung, die auf die Bedürfnisse des Bausparkkollektivs abgestimmt ist. Die Geldanlagen sind auf den voraussichtlichen Bedarf an liquiden Mitteln ausgerichtet.

Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gewährleistet. Nach der Finanz- und Liquiditätsplanung wird die Liquidität auch in den kommenden Jahren gesichert sein. Weitere Erläuterungen zur Liquiditätsplanung sind unter 3.1.4.2 Steuerung und Limitierung des Liquiditätsrisikos dargestellt.

2.2.3 Vermögenslage

Aktivseite	2024 Mrd. €	2023 Mrd. €	Veränderung Mrd. €
Bauspardarlehen	4,0	2,7	1,3
Vor- und Zwischenfinanzierungskredite	17,9	18,0	-0,1
Sonstige Baudarlehen	2,5	2,3	0,2
Summe Baudarlehen	24,4	23,0	1,4
Geldanlagen	12,4	14,4	-2,0
Immaterielle Anlagewerte/Sachanlagen	0,1	0,1	0,0
Sonstige Aktiva	0,7	0,6	0,1
Bilanzsumme	37,6	38,1	-0,5

Passivseite	2024 Mrd. €	2023 Mrd. €	Veränderung Mrd. €
Bauspareinlagen	32,4	32,7	-0,3
Geldaufnahmen	1,5	1,6	-0,1
Sonstige Passiva	1,6	1,7	-0,1
Fonds für allgemeine Bankrisiken	0,7	0,7	0,0
Eigenkapital	1,4	1,4	0,0
Bilanzsumme	37,6	38,1	-0,5

Die Bilanzsumme der LBS Süd verzeichnet zum Stichtag 31. Dezember 2024 mit 37,6 Mrd. € einen Rückgang von 0,5 Mrd. €. Dies ist v. a. auf die Reduzierung der Wertpapierbestände aufgrund einer hohen Anzahl von Fälligkeiten und dem Verkauf eines Spezialfonds zurückzuführen.

Der Bestand der Bauspardarlehen erhöhte sich infolge höherer Inanspruchnahmen aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus um 1,3 Mrd. € auf 4,0 Mrd. €. Demgegenüber haben sich die außerkollektiven Bestände an Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten leicht um 0,1 Mrd. € auf 17,9 Mrd. € reduziert. Die Zunahme von 0,2 Mrd. € in den sonstigen Kreditbeständen lässt sich auf die positive Entwicklung der Annuitätendarlehen zurückführen.

Bei den Geldanlagen verfolgt die LBS Süd zur langfristigen Erzielung eines positiven Zinsergebnisses eine stetige Strategie ohne aktive, auf kurzfristigen Eigenhandelserfolg abzielende Aktivitäten. Die Anlagen erfolgen gem. § 4 Abs. 3 BauSparkG in sicheren Anlageformen und ausschließlich in Euro. Dabei werden Anlageklassen, wie europäische Unternehmensanleihen, mit einer kleinteiligen Risikodiversifikation und erhöhtem Rechercheaufwand ausschließlich in Spezialfonds gehalten. Deren Buchwert beläuft sich auf 2,2 Mrd. €. Zum 31. Dezember 2024 liegt die Duration der Spezialfonds bei 5,7 Jahren und die der gesamten Eigenanlagen bei 5,2 Jahren.

Der Schwerpunkt der Geldanlagen liegt mit einem Anteil von 44,0 % in der Ratingklasse „AA“. Geldanlagen in der Ratingklasse „AAA“ machen 22,9 % aus. Die übrigen 33,1 % liegen weiter in Anleihen mit guter bis sehr guter Bonität (Investment Grade).

Hinsichtlich der Länderaufteilung dominieren Anlagen in Deutschland mit einem Anteil von 58,6 %. Den zweitgrößten Anteil hat Frankreich mit 6,5 %. Die übrigen EU-Länder machen 26,8 % aus und ein geringer Rest von 8,1 % liegt in Titeln außerhalb der EU.

Der Bestand an Geldanlagen ist bedingt durch Fälligkeiten, Verkäufe und ausbleibende Neuanlagen um 2,0 Mrd. € auf 12,4 Mrd. € gesunken. Sie bestehen aus festverzinslichen Wertpapieren, Namenspapieren, Termingeldern sowie Schuldscheindarlehen. Nachfolgend ist die Struktur der Geldanlagen dargestellt.

Anlageform	2024 Mrd. €	2023 Mrd. €
Termingeldanlagen inklusive Schuldscheindarlehen/Namenspapiere	4,0	4,7
Inhaberpapiere/Spezialfonds	8,4	9,7
Gesamt	12,4	14,4

Die immateriellen Anlagewerte und Sachanlagen sowie die sonstigen Aktiva bewegen sich auf Vorjahresniveau.

Der Bestand an Bauspareinlagen ist gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,3 Mrd. € auf 32,4 Mrd. € zurückgegangen. Dies ist auf höhere Zuteilungsauszahlungen und niedrigerem Spargeldeingang zurückzuführen. Die Geldaufnahmen bleiben weiterhin auf einem hohen Niveau aufgrund des starken Anstiegs der Bauspardarlehen und des leicht rückläufigen Bauspareinlagenbestands.

Die sonstigen Passiva setzen sich hauptsächlich aus Rückstellungen i. H. v. 1,3 Mrd. € zusammen und bleiben auf Vorjahresniveau. Wesentliche Positionen sind Pensionsrückstellungen inkl. Beihilfen mit 0,95 Mrd. € sowie Zinsbonusrückstellungen mit 0,26 Mrd. €, die insgesamt einen Anteil von 91,1 % der Rückstellungen ausmachen.

Der Fonds für allgemeine Bankrisiken bleibt zum 31. Dezember 2024 unverändert bei 0,7 Mrd. €.

Das bilanzielle Eigenkapital beläuft sich zum Jahresende 2024 auf 1,4 Mrd. € (Vorjahr 1,4 Mrd. €). Wie im Vorjahr schlägt der Vorstand dem Verwaltungsrat nach § 20 der Satzung vor, den Bilanzgewinn i. H. v. 30 Mio. € vollständig den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Die außerbilanzielle Position Unwiderrufliche Kreditzusagen hat sich aufgrund des höheren Auszahlungsvolumens bei den Bauspardarlehen auf 0,53 Mrd. € (Vorjahr 0,72 Mrd. €) reduziert. Auf Basis von Erfahrungswerten ist mit einer zeitnahen Inanspruchnahme zu rechnen. Für mögliche latente Risiken wurde eine Rückstellung im Kreditgeschäft gebildet.

2.2.4 Abgleich der Jahresprognose mit Geschäftsverlauf

Der Abgleich der Jahresprognose mit dem Geschäftsverlauf 2024 erfolgt anhand der Entwicklung einzelner relevanter Positionen, die mit den Werten aus der Planungsrechnung für das Geschäftsjahr 2024 verglichen und erläutert werden.

Aufgrund der Neufestlegung der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren (vgl. Kapitel 1.2) wird nachfolgend auch ein Vergleich mit der Prognose des Vorjahres mit den abgelösten bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren dargestellt.

■ Eigenkapitalrendite (RoE), Cost-Income-Ratio (CIR) und Gesamtkapitalquote

Aufgrund des auf Planniveau liegenden Jahresüberschusses konnte der RoE mit 1,4 % wie geplant erreicht werden. Bei den weiteren ehemals bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wie der CIR mit 87,7 % (Planwert: 87,1 %) und der Gesamtkapitalquote mit 17,86 % (Planwert 17,91 %) wurden die ursprüngliche Prognosen nahezu erreicht.

Die folgenden Kennzahlen stellten im Vorjahr in der internen Steuerung keine bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren dar. Planwerte für folgende neue bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren im Vorjahresvergleich werden nachstehend dargestellt.

■ **Betriebsergebnis von Risiko und Steuern**

Mit 54,6 Mio. € im Vergleich zum Planwert von 55,2 Mio. € konnte die Kennzahl nahezu erreicht werden.

■ **Marktanteil**

Im Vergleich mit der Prognose von 36 % konnte der Marktanteil im Geschäftsgebiet auf 37,2 % ausgebaut werden.

■ **Brutto-Neugeschäft Bausparen**

Das Brutto-Neugeschäft Bausparen liegt knapp unter dem Vorjahresniveau und verfehlt damit den Planungswert um 1,64 Mrd. €. Im Vergleich zur deutschlandweiten Entwicklung beim Bausparen (-16 % im Vergleich zum Vorjahr 2023) weist die LBS Süd ein wesentlich besseres Ergebnis auf.

■ **Net Stable Funding Ratio**

Bei der NSFR wurden die prognostizierten 129,3 % mit 131,1 % hingegen deutlich übertroffen. Hintergrund ist eine ablauforganisatorische Änderung im Meldewesen in Form der Umstellung der Ermittlung auf BAISJava zum 30.06.2024.

Weitere für die interne Steuerung relevante Werte haben sich wie folgt entwickelt.

■ **Neugeschäft Baufinanzierungen**

Das außerkollektive Neugeschäft liegt mit 0,1 Mrd. € über dem Vorjahreswert. Der Planwert konnte damit nicht erreicht werden. Maßgebliche Ursache ist die mäßige Performance des Neugeschäfts für Vor- und Zwischenfinanzierungskredite.

■ **Zinsüberschuss**

Der Zinsüberschuss konnte wegen steigender Verzinsung der Aktivseite und planmäßig weiter sinkender Verzinsung der Passivseite deutlich gesteigert werden. Die Planung wurde knapp um 1,6 % verfehlt.

■ **Provisionsergebnis**

Der Provisionsüberschuss liegt unter dem Vorjahresniveau und dem Planwert für 2024. Wesentliche Ursachen sind die entfallenden Vereinnahmungen der Jahresentgelte durch das Urteil des OLG Stuttgart vom 28. März 2024 und dem geringeren Anteil von Verträgen mit höherer Abschlussgebühr.

■ **Verwaltungsaufwand**

Der Verwaltungsaufwand hat sich insbesondere aufgrund der Umsetzung regulatorischer Anforderungen sowie dem im November 2024 abgeschlossenen Tarifabschluss für öffentliche Banken erhöht und liegt erheblich über Vorjahresniveau und dem Planwert.

■ **Sonstiges Ergebnis**

Die Auflösung wirtschaftlich nicht mehr belastender Verbindlichkeiten sorgen im sonstigen Ergebnis für einen Einmaleffekt. Des Weiteren wurde ein Teil des Fonds zur bauspartechischen Absicherung entnommen. Beide Effekte lassen das Ergebnis signifikant über Vorjahresniveau und Planwert steigen.

■ **Risikovorsorge für Adressenrisiken**

Der Einmaleffekt, bedingt v. a. durch die Umstellung des Wertberichtigungs-Prozesses, hat für eine deutliche Steigerung in der Risikovorsorge für das Kreditgeschäft geführt und liegt damit knapp über dem Planniveau.

■ Jahresüberschuss

Zur Steuerung des Jahresergebnisses wurden Vorsorgereserven nach § 340f HGB zum Ausgleich des Einmaleffektes durch die Umstellung des Kreditrisikovorsorgeprozesses aufgelöst. Der Jahresüberschuss beläuft sich analog dem Vorjahresergebnis und dem Planwert auf 30 Mio. €.

2.2.5 Bewertung des Geschäftsjahres

Die geschäftliche Entwicklung sowie die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der LBS Süd des Geschäftsjahres 2024 ist trotz wesentlicher interner und externer Herausforderungen als zufriedenstellend zu bezeichnen.

Trotz des herausfordernden Marktumfelds konnte das Bausparneugeschäft stabil gehalten und gleichzeitig der Marktanteil im Geschäftsgebiet auf 37,2 % ausgebaut werden. Den steigenden regulatorischen Anforderungen durch die Beaufsichtigung der EZB begegnet die LBS Süd mit weiteren Investitionen im Bereich Digitalisierung und IT-Anwendungen zur Modernisierung der (Bausparkernbanken)-Systeme und Systemschnittstellen für schnellere Bearbeitungsprozesse. Dies macht sich v. a. in gestiegenen Verwaltungsaufwendungen bemerkbar.

Die finanzielle Belastung wird sich im Rahmen der Fusionsaktivitäten im nächsten Geschäftsjahr durch weitere Harmonisierungen im Bereich Vertrieb sowie IT-Systeme fortsetzen, so dass alle Kundenanliegen aus einem einheitlichen System bedient werden können. Im Bereich der Kreditrisikovorsorge verursachen die Harmonisierung des Prozesses und Ratingverschlechterungen erhebliche Zuführungen, welche durch die Auflösung von Vorsorgereserven kompensiert werden.

Zusammenfassend hat die LBS Süd unter Berücksichtigung des gesamtwirtschaftlichen sowie branchenspezifischen Umfelds sowie der Auflösung vorhandener Reserven den geplanten Jahresüberschuss erzielt. Die hohen Aufwendungen für die Fusion betrachtet die LBS Süd als Investitionen in die Zukunft, in der sich die Vorteile der Fusion durch Größe und künftig mögliche Synergieeffekte zunehmend positiv auf das Ergebnis auswirken.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risikobericht

3.1.1 Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der LBS Süd besteht aus einem funktionalen und organisatorischen Risikomanagementprozess, welcher in die Risikostrategie eingebettet ist. Ziel des Risikomanagements ist, frühzeitig Entwicklungen zu erkennen, welche die Vermögens-, Finanz-, Ertrags- und Liquiditätslage negativ beeinflussen oder gefährden könnten.

3.1.2 Risikostrategie und -ziele

Die LBS Süd hat einen sich jährlich wiederholenden Strategieprozess eingerichtet, der die Prozessschritte Planung, Umsetzung, Beurteilung, Anpassung und Kommunikation der Strategien umfasst.

Die Geschäftsstrategie, Risikostrategie, weitere Strategien sowie das begleitende Risk Appetite Statement (RAS) werden jährlich vom Vorstand verabschiedet und im Verwaltungsrat erörtert. Die Geschäftsstrategie beschreibt übergeordnete strategische Ziele und Maßnahmen als Grundlage für die zukünftige Unternehmensausrichtung und somit auch für das Risikomanagement. Die Risikostrategie ist eng mit der Geschäftsstrategie vernetzt und legt den strategischen Rahmen für das Risikomanagement der LBS Süd fest. Das RAS quantifiziert den Risikoappetit in Form konkreter Schwellenwerte.

Die in der Risikostrategie und im RAS definierten Ziele und Vorgaben werden im Rahmen des Risikocontrollings regelmäßig überwacht und mittels eines Risikoreportings an den Vorstand, den Verwaltungsrat sowie die Bankenaufsicht berichtet. Abweichungen und Auffälligkeiten werden frühzeitig kommuniziert und geeignete Steuerungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Im Rahmen des letzten Strategieprozesses wurden die ab 2025 gültigen Strategien und das RAS verabschiedet. Die Risikostrategie wurde dabei anlässlich des Wechsels unter die Aufsicht der EZB weiterentwickelt, um die Anforderungen und Aufsichtspraxis der EZB zu berücksichtigen. Die rechtlichen Vorgaben des Bausparkengesetzes und der Bausparkassenverordnung sowie das Geschäftsmodell als Bausparkasse stellen weitere wesentliche Rahmenbedingungen bei der Strategiefestlegung dar. Insgesamt umfasst das Portfolio der LBS Süd kleinteiliges Mengengeschäft mit Fokus auf die immobilienbesicherte Finanzierung von Wohneigentum sowie risikoarmes Eigengeschäft.

Als übergreifende risikostrategische Ziele werden festgelegt:

- Wirksame Steuerung und Überwachung aller Risiken, welche die LBS Süd im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit eingeht, unter Berücksichtigung von Risikokonzentrationen.
- Jederzeit angemessene Kapital- und Liquiditätsausstattung sowie die jederzeitige Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit auch im Falle starker Stressbedingungen.
- Berücksichtigung aller regulatorischen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen an das Risikomanagement.
- Regelmäßige Überprüfung und Weiterentwicklung der Methoden und Prozesse des Risikomanagements.
- Erfüllung der Pflichten als Mitglied des Sparkassen-Haftungsverbundes.
- Angemessene Risikokultur.
- Unterstützung der Kunden als nachhaltiger Immobilienfinanzierer bei einem gerechten und fairen Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft.

Zur Sicherstellung einer angemessenen Kapital- und Liquiditätsausstattung verfügt die LBS Süd über drei Steuerungskreise: den Ökonomischen ICAAP (Internal Capital Adequacy Assessment Process: Interner Prozess zur Beurteilung der Angemessenheit des Kapitals), den Normativen ICAAP und den ILAAP (Internal Liquidity Adequacy Assessment Process: Interner Prozess zur Angemessenheit der Liquidität). Als wesentliche Risiken werden im Ökonomischen ICAAP das Migrationsrisiko (Teil des Adressenrisikos – Kundengeschäft und Adressenrisikos – Eigengeschäft), das Verwertungsrisiko (Teil des Adressenrisikos – Kundengeschäft), das Marktpreisrisiko, das operationelle Risiko und das Kollektivrisiko (Teil des Geschäftsrisikos) identifiziert. Im Normativen ICAAP werden zusätzlich das Refinanzierungsrisiko (Teil des Liquiditätsrisikos), das Neugeschäftsrisiko (Teil des Geschäftsrisikos) und das Kostenrisiko als wesentlich eingestuft. Im Rahmen der ILAAP-Steuerung werden zusätzlich das Zahlungsunfähigkeitsrisiko und das Marktliquiditätsrisiko (Teile des Liquiditätsrisikos) als wesentlich definiert.

Im Rahmen der Risikostrategie werden darüber hinaus die wesentlichen Eckpfeiler der Risikokultur verankert:

- Entscheidungen werden auf Basis eines angemessenen Risikobewusstseins getroffen.
- Transparenz über finanzielle und nicht-finanzielle Risiken im Rahmen der Entscheidungsfindung.
- Förderung eines offenen Dialoges über alle Mitarbeiter und allen Hierarchieebenen zu risikorelevanten Themenfeldern.
- Regelmäßige Schulungen und Weiterbildungen in Bezug auf risikorelevante Themen.

3.1.3 Risikomanagementprozess

Organisatorischer Risikomanagementprozess

Die Gesamtverantwortung nach § 25a KWG für die ordnungsgemäße Geschäftsorganisation und deren Weiterentwicklung trägt, unabhängig von der internen Zuständigkeitsregelung, der Vorstand der LBS Süd. Das Risikomanagement ist zentral in den Bereichen Regulatorik, Kapitalbedarfs- & Risikosteuerung sowie Kollektiv, Controlling & Validierung angesiedelt. Dabei werden die Marktpreisrisiken, die Liquiditätsrisiken Zahlungsunfähigkeitsrisiko und Marktliquiditätsrisiko sowie die operationellen Risiken in der Abteilung Risikocontrolling & ILAAP verantwortet. Das Kollektivrisiko als Teil der Geschäftsrisiken befindet sich in der Verantwortung der Abteilung Bausparteknik & Finanzmathematik. In der Abteilung Risikostrategie, IRBA & ICAAP sind die Adressrisiken und in der Abteilung Controlling das Refinanzierungsrisiko, das Neugeschäftsrisiko und die Kostenrisiken angesiedelt. Unterstützt wird das Risikomanagement durch die einzelnen Fachbereiche, welche für die operative Steuerung ihrer Risiken sowie eine ordnungsgemäße Aufbau- und Ablauforganisation verantwortlich sind. Die für das Risikomanagement erforderliche Qualifikation der Mitarbeiter ist durch die jeweilige Ausbildung und geeignete interne wie auch externe Weiterbildungsmaßnahmen gegeben.

Die Leitung der Risikocontrolling-Funktion wird auf Vorstandsebene wahrgenommen. Der Leiter der Risikocontrolling-Funktion ist bei wichtigen risikopolitischen Entscheidungen der Geschäftsleitung zu beteiligen.

Die LBS Süd hat eine unabhängige Validierungseinheit und ein Modellrisikomanagement implementiert, das sicherstellt, dass alle steuerungs- und entscheidungsrelevanten Modelle fortlaufend überprüft und weiterentwickelt werden.

Einen Gesamtrahmen bildet die Compliance-Funktion, die auf die Einhaltung wesentlicher gesetzlicher Bestimmungen zielt, deren Nichteinhaltung zu einer Gefährdung des Vermögens der LBS Süd führen kann. Die Leitung der Compliance-Funktion hat die Bereichsleiterin Recht & Compliance inne. Die Leiterin der Compliance-Funktion ist direkt dem Vorstand unterstellt und berichtspflichtig.

Die Interne Revision prüft und beurteilt risikoorientiert und prozessunabhängig die Wirksamkeit und die Angemessenheit des Risikomanagements, des internen Kontrollsystems sowie die Ordnungsmäßigkeit grundsätzlich aller Aktivitäten und Prozesse.

Die aufsichtsrechtlich geforderte Funktionstrennung ist bis in die Vorstandsebene gegeben.

Funktionaler Risikomanagementprozess

■ **Risikoidentifikation**

Die LBS Süd hat zur Erfüllung der Anforderungen des § 25a KWG und der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) alle relevanten Risikoarten systematisch analysiert. Dazu werden im Rahmen der jährlichen Risikoinventur sämtliche Risiken überprüft und beurteilt. Darüber hinaus ist ein Ad-hoc-Prozess installiert, der es ermöglicht, neue Risiken jederzeit in das Risikomanagement der LBS Süd zu integrieren. Das Risikomanagement hat nicht das Ziel, Chancen zu erfassen. Der Risikoinventurprozess für das Gesamthaus wurde per Stichtag 31. März 2024 durchgeführt. Die als wesentlich eingestuften Risiken werden explizit in den Risikomanagementprozess integriert, während nicht-wesentliche Risiken pauschal über einen Managementpuffer Eingang in die Risikotragfähigkeit finden.

Im Rahmen der Risikoinventur werden auch ESG-Risikotreiber beurteilt und die relevanten in die bestehenden Risikoprozesse integriert. Die LBS Süd befindet sich aktuell in der Umsetzung der regulatorischen Anforderungen, die sich aus dem EZB-Leitfaden zu Klima- und Umweltrisiken sowie bestehender und aufkommender Regulatorik durch nationale sowie europäische Aufsichtsbehörden ergibt und integriert diese schrittweise in das Risikomanagement-Rahmenwerk mittels konkreter Maßnahmenpläne.

■ **Risikobewertung**

Alle als wesentlich eingestuften Risiken sind abhängig von der jeweiligen Wirkung Teil der ökonomischen Risikotragfähigkeitsrechnung, der normativen Kapitalplanung, sowie der Stresstestlandschaft der LBS Süd. Bei der Bewertung werden Risiken als unerwartete Verluste bzw. Abweichungen von den Erwartungen der LBS Süd definiert. Die Bewertungsverfahren sind in den folgenden Kapiteln näher dargestellt.

■ **Risikolimitierung**

Die LBS Süd hat ein Limitsystem aus Limiten und Frühwarnschwellen eingerichtet, um den Risikoappetit in Bezug auf die übergreifende Kapital- und Liquiditätsausstattung sowie in Bezug auf die wesentlichen Risiken zu quantifizieren und zu operationalisieren. Die Limite und Frühwarnschwellen werden mit Eskalationsverfahren versehen, um sicherzustellen, dass das Institut bei Schwellenverletzungen angemessen und zeitnah gegensteuern kann.

■ **Überwachungs- und Berichtswesen**

Die als wesentlich eingestuften Risiken werden zentral überwacht. Operationelle Risiken sind zudem in den zuständigen Fachbereichen implementiert und in einem Risikomanagementsystem evaluiert. Die zentrale Koordination des Prozesses ermöglicht zudem eine übergreifende Einschätzung der Gesamtsituation der LBS Süd. Der Vorstand und der Verwaltungsrat werden mindestens quartalsweise über die Risikolage im Rahmen eines integrierten Berichtswesens und falls notwendig ad hoc informiert.

■ Risikosteuerung

Die Risiken werden durch das Risikomanagementsystem im Einklang mit den strategischen Zielen und Vorgaben gesteuert. Hierfür setzt die LBS Süd je nach Risikoart unterschiedliche Steuerungsinstrumente ein, die in der Risikostrategie verankert sind.

■ Risikotragfähigkeitsermittlung und Risikokapitalallokation

Ziel der Risikotragfähigkeitsrechnung ist es, eine angemessene Kapitalausstattung unter Berücksichtigung aller wesentlichen Risikoarten sicherzustellen. Die Kapitalausstattung ist gemäß der ökonomischen Perspektive angemessen, wenn das bereitgestellte Risikodeckungspotenzial (RDP) das Gesamtrisiko übersteigt. Dabei definiert die LBS Süd Risiken als unerwartete Verluste. Die erwarteten Verluste werden entweder zur Risikoseite addiert oder von der Kapitalseite subtrahiert.

In der ökonomischen Perspektive erfolgt auf Basis einer vom Institut gewählten Methodik eine ökonomische Betrachtung des RDPs sowie der Risiken über eine barwertige Betrachtung der Cashflows für die Restlaufzeit der Geschäfte bzw. RDP-Bestandteile. Die Bewertung erfolgt dabei stichtagsbezogen und statisch, sodass Ertragsbestandteile welche auf geplantem Neugeschäft beruhen grundsätzlich nicht angesetzt werden dürfen. Die Risikoermittlung erfolgt rollierend über einen Risikobetrachtungshorizont von einem Jahr in die Zukunft und wird konservativ mit einem Konfidenzniveau von 99,9 % durchgeführt.

Die Limitierung der ökonomischen Risiken erfolgt im Einklang mit der Risikostrategie. Die Auslastung des bereitgestellten ökonomischen RDPs betrug zum 31. Dezember 2024 38,5 %.

In der normativen Perspektive beurteilt die LBS Süd quartalsweise die Fähigkeit, über mehrere Jahre hinweg stets alle regulatorischen und aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen und Vorgaben zu erfüllen sowie sonstigen externen finanziellen Zwängen Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der vierteljährlich aktualisierten Kapitalplanung werden ein Basisszenario, das die seitens des Instituts erwarteten Entwicklungen widerspiegelt, sowie institutsspezifische adverse Szenarien betrachtet. In den Szenarien analysiert die LBS Süd, wie sich die als wesentlich eingestuften Risikoarten für das laufende und die folgenden vier Jahre auf die risikogewichteten Aktiva, die GuV, die regulatorischen Eigenmittel und die für das Institut relevanten regulatorischen und sonstigen rechnungslegungsbezogenen Kennzahlen auswirken können.

Für die regulatorischen Kapitalquoten (harte Kernkapitalquote, Kernkapitalquote, Gesamtkapitalquote) definiert das Institut Managementpuffer als szenarioabhängige Aufschläge auf die regulatorischen Anforderungen. Als Summe der regulatorischen Anforderungen und der Managementpuffer ergeben sich Limite. Für die Leverage Ratio und sonstige Kennzahlen der normativen Perspektive definiert das Institut ebenfalls Limite.

Die Kapitalausstattung ist gemäß der normativen Perspektive angemessen, wenn das Institut über einen aktuellen Kapitalplan mit Basisszenario und adversen Szenarien verfügt und die regulatorischen Kapitalquoten sowie die Leverage Ratio in der Ist-Betrachtung und in den Szenarioprojektionen oberhalb der festgelegten Limite liegen.

Die Angemessenheit der Kapitalausstattung war im Jahr 2024 jederzeit gegeben.

■ Stresstest

Die LBS Süd führt regelmäßig übergreifende und risikoartenspezifische Stresstests durch, um ihre Anfälligkeiten in Bezug auf die wesentlichen Risikoarten zu analysieren und die Robustheit ihrer Kapital- und Liquiditätsausstattung zu überprüfen.

Das Stresstesting der LBS Süd umfasst die regulatorischen Stresstests und die im Folgenden beschriebenen internen Stresstests:

Schwerer konjunktureller Abschwung

In diesem Stresstest werden die Auswirkungen eines schweren Wirtschaftseinbruchs risikoartenübergreifend in der ökonomischen und normativen Perspektive des ICAAP simuliert. Aktuelle Risikoentwicklungen (bspw. geopolitischer Art) werden aufgegriffen, um ein Szenario von hoher Steuerungsrelevanz zu entwickeln.

Inverse Stresstests

Der durchgeführte inverse Gesamtbankenstresstest folgt der Fragestellung, in welchen Szenarien die Geschäftstätigkeit des Instituts nicht nachhaltig fortgesetzt werden könnte. Auch der inverse Gesamtbankenstresstest erfolgt risikoartenübergreifend in beiden Perspektiven des ICAAP. Ein inverser Stresstest wird zudem in der Liquiditätssicht ermittelt.

Risikoartenstresstests

Die LBS Süd führt für alle wesentlichen Risikoarten regelmäßig Risikoartenstresstests durch. Die Frequenz und Betrachtungsperspektive richtet sich nach den Steuerungsanforderungen in Bezug auf die jeweilige Risikoart.

ESG-Klimastresstest

Zur Analyse der Auswirkungen von bestimmten langfristig relevanten ESG-Risikotreibern wurden ESG-Stresstests durchgeführt, die auf die in der ESG-Risikotreiberanalyse identifizierten relevanten Treiber zurückgreifen.

Daneben werden bei Bedarf anlassbezogene Stresstests erstellt. Mögliche Anlässe hierfür sind wesentliche Veränderungen des makroökonomischen oder regulatorischen Umfelds sowie Anfragen der Leitungsorgane oder der Aufsicht.

Die aus den Stresstests resultierenden Erkenntnisse sind Bestandteil der Risikoberichterstattung.

3.1.4 Risiken

3.1.4.1 Adressenrisiko

Im Adressenrisiko unterscheidet die LBS Süd das Risiko aus dem Kundenkreditgeschäft und dem Risiko aus den Eigenanlagen.

Adressenrisiko aus dem Kundenkreditgeschäft

Das Adressenrisiko aus dem Kundenkreditgeschäft ist das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. In der LBS Süd besteht das Kreditrisiko aus Bonitätsverschlechterungen bis hin zum Ausfall von Kreditnehmern und einer Verschlechterung der Werthaltigkeit der gestellten Sicherheiten.

Als Bausparkasse unterhält die LBS Süd ein kleinteiliges Portfolio mit Finanzierungen im wohnwirtschaftlichen Bereich. Unselbstständige (v. a. Angestellte) stellen mit 79 % die größte Kreditnehmergruppe dar. Hinsichtlich der Besicherung liegt der Schwerpunkt mit 66 % im Bereich dinglicher Besicherung durch Grundpfandrechte. Der Anteil an unbesicherten Kreditengagements liegt bei 7 %.

Aufgrund der starken Diversifizierung entstehen trotz der Spezialisierung auf Wohnbaufinanzierungen keine Konzentrationen im Kreditrisiko von Baudarlehen. Durch das Regionalprinzip der LBS Süd liegt der Hauptabsatzmarkt auf den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz. Dieser regionale Fokus wird jedoch bewusst eingegangen und entspricht dem Geschäftsmodell der LBS Süd.

■ Kreditbewilligungsprozess

Die LBS Süd stuft das Kundenkreditgeschäft aufgrund der hohen Granularität bis 2,5 Mio. € als nicht risikorelevant (im Sinne eines Risikoklumpens) ein. Für dieses Kreditgeschäft liegt die Kreditentscheidung bei der Marktfolge. Kreditentscheidungen oberhalb der Risikorelevanzgrenze von 2,5 Mio. € werden im Ein-Voten-Verfahren durchgeführt. Andere Ausnahmen sind vom Gesamtvorstand zu genehmigen. Das Adressenrisiko im Kreditgeschäft wird durch Risikobeurteilungen eingegrenzt, welche die Grundlage für die Kreditgenehmigung bilden. Die Entscheidungsgrundlage jeder Kreditvergabe ist grundsätzlich an eine Kreditanalyse gekoppelt.

Für die Kreditentscheidung und Bonitätsbeurteilung der Kreditnehmer sind unter anderem folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Bewertung der Kreditwürdigkeit des Kunden auf Basis von Ratingklassen
- Bewertung der Belastungsfähigkeit des Kreditnehmers (Haushaltsrechnung)
- Bewertung der Sicherheiten nach Werthaltigkeit und Verwertbarkeit

Die Bewilligungskompetenzen sind nach Kredithöhe gestaffelt. Kreditentscheidungen sind konform zur Risikostrategie zu treffen.

Die LBS Süd hat zudem Kreditbewilligungsbefugnisse an Sparkassen im Rahmen eines Outsourcings (FaeH, Finanzierung aus einer Hand) ausgelagert. Die Auslagerungsverträge enthalten Vorgaben zum Kreditbewilligungsprozess. Im Rahmen der Dienstleistersteuerung wird sichergestellt, dass auch bei ausgelagerten Kreditentscheidungen die Richtlinien eingehalten werden, die der Kreditentscheidung in der Eigenbewilligung entsprechen.

■ Laufende Bonitätsbeurteilung

Jeder Kreditnehmer, jede Gegenpartei wird grundsätzlich im Rahmen des Kreditbewilligungsprozesses einem Risikoklassifizierungsverfahren zugeordnet. Zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit befinden sich aktuell nachstehende Risikoklassifizierungsverfahren im Einsatz:

- LBS-KundenScoring (LBS-KS) inkl. Verlustschätzung
- Sparkassen-StandardRating (STR)
- Sparkassen-Immobilien-GeschäftsRating (SIR)
- Direktnotenzuordnung

Die Bonitätseinstufung des Kunden bzw. der Gegenpartei basiert hierbei auf den Ergebnissen des angewandten Ratingklassifizierungsverfahren und mündet in eine Ratingnote der Ratingskala. Jeder Ratingnote wird eine Ausfallwahrscheinlichkeit (PD, Probability of Default) zugeordnet.

Turnusmäßig bzw. anlassbezogen erfolgt die Überwachung der Bonitätsbeurteilung unserer Kunden bzw. Gegenparteien. Für das LBS-KS erfolgt eine automatisierte monatliche Bestandsbewertung. Die Bonitätseinstufungen mit den Risikoklassifizierungsverfahren STR und SIR werden jährlich, 12 Monate nach der jeweiligen Raterstellung mit einer Karenzzeit von max. 3 Monaten, aktualisiert.

Engagements von Kreditnehmern, die mit keinem dieser Risikoklassifizierungsverfahren bewertet werden können, werden der Risikoklassifizierungslücke zugeordnet. Für diese Kreditnehmer erfolgt eine ersatzweise Bonitätseinschätzung

Die Einhaltung der Portfoliolimitvorgaben sowie Veränderungen der Ratingstruktur im Kreditbestand werden überwacht.

In der Strategie bzw. der Planung der LBS Süd werden Schwellenwerte für den Kreditbestand nach Kreditnehmergruppen und nach Ratingklassen festgelegt. Die Einhaltung dieser Parameter wird gemeinsam mit einer umfassenden Analyse des Kreditgeschäftes im Risikobericht an den Vorstand berichtet.

Risiko aus Eigenanlagen inkl. Steuerung und Limitierung

Die LBS Süd tätigt Eigenanlagen im Rahmen des § 4 Abs. 3 BauSparkG. Dabei werden Gelder aus frei verfügbarer Liquidität in Form von festverzinslichen Wertpapieren, Anlagen in Spezialfonds, Schuld-scheindarlehen, Namenspapieren sowie ggf. kurzfristigeren Termingeldern angelegt.

Adressenrisiken entstehen aus möglichen Bonitätsverschlechterungen bzw. Ausfällen von Emittenten oder Schuldner der Geldanlage.

Für die Eigenanlagen stehen folgende Ratingverfahren zur Beurteilung der Bonität von Emittenten zur Verfügung:

- Banken (BNK)
- Länder- und Transferrisiko (LuT)
- Direktnotenzuordnung
- Externe Ratings der Ratingagenturen Fitch, S&P sowie Moody's

Das Ratingverfahren Länder- und Transferrisiko (LuT) kann als Support-Rating im Ratingverfahren Banken verwendet werden.

Die Bonitätsbeurteilung für BNK und LuT erfolgt turnusmäßig unter Einhaltung einer 12-Monatsfrist oder anlassbezogen.

Aktuelle Aufteilung Eigengeschäft (Buchwerte) nach Rating	Anteil
AAA	23%
AA	44%
A	22%
BBB	11%
BB	0%
Gesamt	100%

Geldanlagen erfolgen ausschließlich im Investment-Grade-Rating, weshalb der Geldanlagenbestand auf Basis obiger Tabelle grundsätzlich als risikoarm eingeschätzt wird.

Eigenanlagen

Aktuelle Aufteilung Eigengeschäft (Buchwerte)	Anteil
Öffentliche Anleihen	27 %
Deutsche Pfandbriefe	15 %
Haftungsverbund	7 %
bei sonstigen deutschen Kreditinstituten	4 %
bei Kreditinstituten außerhalb Deutschlands	4 %
Ungedeckte Anlagen	47 %
Haftungsverbund	23 %
bei sonstigen deutschen Kreditinstituten	9 %
bei Kreditinstituten außerhalb Deutschlands	15 %
Unternehmensanleihen (in Spezialfonds)	11 %
Gesamt	100%

Das Adressenrisiko bei Eigenanlagen ist durch die Anlagebeschränkungen des Bausparkassengesetzes sowie durch interne Limitgrenzen der LBS Süd eingeschränkt.

Die LBS Süd nutzt ein Konzept zur Volumenlimitierung für Eigenanlagen, welches vorrangig auf den internen Ratings basiert und das bestehende Risiko angemessen berücksichtigt. Hierbei erfolgt die Begrenzung auf einem mehrstufigen Verfahren. Übergeordnet gilt die entsprechende Länderlimitierung, gefolgt von der Limitierung der Gruppe verbundener Kunden (GvK) sowie anschließend auf Ebene einzelner Emittenten im Direktbestand. Zusätzlich sind für jeden Emittenten im Direktbestand sog. Unterlimite eingerichtet, welche die Differenzierung zwischen unbesicherten und besicherten (Pfandbriefe) Wertpapierbeständen erlaubt und eine granulare und angemessene Limitierung ermöglicht.

Die kreditwirtschaftliche Analyse der Emittenten sowie die interne Raterstellung und die laufende Limitüberwachung wird durch den Bereich Marktfolge Kredit vorgenommen.

Das Einräumen von Limiten für Geldanlagen wird auf Vorstandsebene genehmigt.

Bildung von Risikovorsorge

Die Bildung der Risikovorsorge erfolgte bis dato für die Marktgebiete Südwest sowie Bayern auf zwei getrennten Systemen und somit auf Basis unterschiedlicher Verfahren. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 erfolgte die Vereinheitlichung der Prozesse.

Gemäß den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen (handelsrechtliches Vorsichtsprinzip) werden Vermögensgegenstände, insbesondere unter Berücksichtigung von vorhersehbaren Risiken in Form von Wertberichtigungen bzw. Rückstellungen im Jahresabschluss, konservativ bewertet.

Für hinreichend konkretisierte Adressenausfallrisiken mit vorliegendem Ausfallereignis erfolgt dies in Form einer manuellen Einzelwertberichtigung (EWB) bzw. der pauschalierten Einzelwertberichtigung (pEWB).

Unter vorhersehbare aber nicht konkretisierte Adressenausfallrisiken fallen Risikopositionen des Lebendgeschäfts ohne vorliegendes Ausfallereignis. Für diese wird die Risikovorsorge in Form von Pauschalwertberichtigungen (PWB) gebildet.

Die Verwendung der Ausfallereignisse richtet sich nach dem regulatorischen Schuldnerausfall des Art. 178 Abs. 1 CRR (Capital Requirements Regulation, Kapitaladäquanzverordnung).

Die LBS Süd wendet zur Ermittlung der PWB bzw. pEWB das, als Grundmodell bezeichnete, Vereinfachungsverfahren gemäß IDW RS BFA 7 an. Im Zuge dieser Vereinfachung wird die PWB bzw. auch die pEWB als 12-Monats-Expected-Loss auf Basis der besten Schätzung der jeweiligen Parameter ermittelt. Die Bewertungsvereinfachung legt eine risikoadäquate Kreditvergabe zugrunde und kann angewendet werden, sofern es zu keiner deutlichen Ausweitung des Ausfallrisikos gegenüber dem Zeitpunkt der Kreditvergabe kommt.

Die Überprüfung der Ausgeglichenheitsannahme erfolgt hierbei jährlich.

Für unwiderrufliche Kreditzusagen bildet die LBS Süd Rückstellungen mit der identischen Methodik wie vorstehend beschrieben.

■ **Wesentlichkeitsgrenze**

Die Wesentlichkeitsgrenze wird auf Einzelkundenebene festgesetzt, da auch die Ausfallfeststellung auf dieser Ebene erfolgt. Als Wesentlichkeitsgrenze wird ein Kundenobligo i. H. v. 750.000 € festgelegt. Die Betragsgrenze ist an der Offenlegungsgrenze gem. § 18 KWG ausgerichtet. Forderungen unterhalb des Schwellenwertes werden als unwesentliche Forderung erachtet.

■ **pEWB / EWB**

Die Bildung der Risikovorsorge im Sinne der pEWB erfolgt für unwesentliche Risikopositionen mit Ausfallereignis. Für Risikopositionen oberhalb der Wesentlichkeitsgrenze mit Ausfallereignis erfolgt die Bildung der Risikovorsorge im Sinne der EWB.

Die Risikohinweise leiten sich aus den bestehenden Rating- und Scoringverfahren bzw. dem Ausfallerkennungsprozess ab.

Für die Ermittlung der pEWB wird der Erwartete Verlust (EL, Expected Loss) innerhalb eines Jahres angesetzt – selbiger berücksichtigt die Ausfallwahrscheinlichkeit (PD, Probability of Default) sowie die Verlustquote (LGD, Loss Given Default).

Die Bildung von EWB erfolgt auf Basis von Einzelfallprüfungen.

■ **PWB**

Die Bildung der Risikovorsorge im Sinne der Pauschalwertberichtigung erfolgt für wesentliche sowie unwesentliche Risikopositionen ohne Vorliegen eines Ausfallereignisses. Kalkulatorisch findet die regulatorische Formel des EL gem. Art. 158 Abs. 5 CRR Anwendung.

Risikopositionen welche auf Basis des Klassifizierungsverfahrens „LBS-KundenScoring inkl. Verlustschätzung (LGD-Modell)“ bewertet werden erhalten die institutsinterne Schätzung zentraler Risikoparameter wie PD und LGD. Dabei wird die für März 2025 erwartete Modellumstellung über einen zusätzlichen Faktor antizipiert.

Risikopositionen des Klassifizierungsverfahrens „Banken“ fallen was die PD anbetrifft ebenfalls in den IRB-Anwendungsbereich. Die Anwendung der LGD folgt der des Kreditrisikostandardansatzes (KSA).

Alle übrigen Risikopositionen fallen unter den Kreditrisikostandardansatz (KSA). Hierbei wird zur Ermittlung des EL als LGD die regulatorische LGD gem. Art. 161 Abs. 1 lit. a) CRR i. H. v. 45 % angesetzt.

Der Bestand an EWB und pEWB für das Kundenkreditgeschäft beträgt zum 31. Dezember 2024 88,0 Mio. € (Vorjahr 49,7 Mio. €). Die PWB für das Kundenkredit- sowie Eigengeschäft betragen zum 31. Dezember 2024 48,1 Mio. € (Vorjahr 44,1 Mio. €).

Der Anstieg der Risikovorsorge für bilanzielle Positionen ist im Wesentlichen auf die Prozessharmonisierung (Anhebung der Wesentlichkeitsgrenze im Marktgebiet BY von 400 TEUR auf 750 TEUR sowie Einführung einer Wesentlichkeitsgrenze im Marktgebiet SW) sowie Ratingverschlechterungen und dem hiermit einhergehenden Anstieg der Risikovorsorge im Sinne der pauschalierten Einzelwertberichtigung zurückzuführen.

Die LBS Süd erachtet die gebildete Risikovorsorge im Hinblick auf die realisierten Verluste (nach Abschluss der Verwertungsaktivitäten von gekündigten Krediten) als angemessen. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklungen kann ein Anstieg der Ausfälle im Kreditgeschäft nicht ausgeschlossen werden.

Quantifizierung des Adressenrisikos

Die Risikoquantifizierung der Adressrisiken erfolgt im Bereich Regulatorik, Kapitalbedarfs- & Risikosteuerung. Zum 31. Dezember 2024 belaufen sich die Risikowerte für das Adressenausfallrisiko in der ökonomischen Perspektive auf 224,0 Mio. € im Kundengeschäft und 203,2 Mio. € im Eigengeschäft. Das Risiko ist auf 300,0 Mio. € im Kundengeschäft, sowie 300,0 Mio. € im Eigengeschäft limitiert und ist zu 74,7 bzw. 67,7 % ausgelastet.

Die Ermittlung des Adressenrisikos erfolgt barwertig und somit Cashflow-basiert auf einem Konfidenzniveau von 99,9 %. Dabei wird sowohl für das Kundenkreditgeschäft als auch für die Eigenanlagen das Modell Credit Portfolio View (CPV) des Dienstleisters S Rating und Risikosysteme GmbH eingesetzt. Dabei wird ein unerwarteter Verlust in Form des Value at Risk (VaR) auf Gesamtportfolioebene jeweils für das Kundenkredit- bzw. Eigenanlagenportfolio auf Basis von Ausfallwahrscheinlichkeiten (PD), Verlustparametern und Korrelationen mittels einer Monte-Carlo-Simulation berechnet. CPV berücksichtigt neben dem reinen Ausfallrisiko auch Migrationsrisiken und Konzentrationsrisiken.

Für jeden Emittenten im Direktbestand wird mittels lizenzierten Ratingmodulen der RSU GmbH & Co. KG ein internes Rating erstellt, welches in CPV eingeht. Für die Emittenten aus den Spezialfondsbeständen werden die Ratingnoten der drei benannten Ratingagenturen Moody's, Fitch und S&P herangezogen. Alle Cashflows des Depot A werden mit marktaktuellen Zins- und Spreadkurven diskontiert.

3.1.4.2 Liquiditätsrisiko

Im Hinblick auf das Liquiditätsrisikos unterscheidet die LBS Süd zwischen den Risikokategorien Zahlungsunfähigkeitsrisiko, Marktliquiditätsrisiko, Refinanzierungsrisiko sowie dem untertägigen Liquiditätsrisiko.

Das Zahlungsunfähigkeitsrisiko (Liquiditätsrisiko im engeren Sinne) stellt die Gefahr dar, Zahlungsverpflichtungen kurz- wie auch längerfristig nicht in voller Höhe oder nicht fristgerecht nachzukommen. Dabei werden Cashflows auf Tagesbasis betrachtet.

Das Marktliquiditätsrisiko ist das Risiko, dass aufgrund von Marktstörungen oder unzulänglicher Markttiefe Finanztitel an den Finanzmärkten nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt und / oder nicht zu fairen Preisen gehandelt werden können.

Das Refinanzierungsrisiko ist definiert als die Gefahr einer negativen Abweichung vom Erwartungswert der Refinanzierungskosten. Dabei sind sowohl negative Effekte aus veränderten Marktliquiditätsspreads als auch aus einer adversen Entwicklung des eigenen Credit-Spreads maßgeblich. Zum anderen beschreibt es die Gefahr, dass negative Konsequenzen in Form höherer Refinanzierungskosten durch ein Abweichen von der erwarteten Struktur oder dem benötigten Volumen der Refinanzierungsquellen eintreten.

Untertägige Liquiditätsrisiken stellen die Gefahr dar, aufgrund unzureichender unmittelbar zu disponierender Mittel untertägig anstehenden Zahlungen nicht zeitgerecht und / oder in voller Höhe nachkommen zu können. Dabei wird, wenn erforderlich, auch der Zeitpunkt, bis wann eine Zahlung zu leisten ist, berücksichtigt.

Der ILAAP stellt die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der LBS Süd sicher. Somit bildet das Liquiditätsrisiko im engeren Sinne, die Grundlage der Liquiditätsrisikomessung und -rechnung im Rahmen des ILAAP. In der Liquiditätsrisikorechnung in der ökonomischen Perspektive des ILAAP werden Marktliquiditätsrisiken bei der Berechnung des Liquiditätsdeckungspotenzials (LDP) und das Refinanzierungskostenrisiko implizit durch die Verwendung der Szenarien aus der normativen Perspektive im Rahmen der Quantifizierung der Liquiditätsablaufbilanz (LAB) berücksichtigt. Im Hinblick auf den ILAAP wird das untertägige Liquiditätsrisiko gemäß Risikoinventur 2024 als nicht wesentlich eingestuft und muss folglich nicht im Rahmen der Liquiditätsrisikomessung modelliert werden.

Steuerung und Limitierung des Liquiditätsrisikos

Die Liquiditätsausstattung ist angemessen, wenn zum einen die ökonomischen Kennzahlen Time-to-Wall (TtW, auch Survival Period) sowie die maximale Auslastung des LDP (im ersten Jahr) im Planszenario und zum anderen die normativen Kennzahlen Liquidity Coverage Ratio (LCR) und Net Stable Funding Ratio (NSFR) in der Ist-Betrachtung und in den Szenarioprojektionen oberhalb der festgelegten Limite liegen.

Die Abteilung Risikocontrolling & ILAAP führt die Risikoquantifizierung und das Stresstesting in der ökonomischen Perspektive des ILAAP durch. Auf täglicher Basis erfolgt die Ermittlung der Liquiditätsübersichten, bestehend aus LAB und LDP, für ein Basis- und die MaRisk-Szenarien einer idiosynkratischen Krise, einer marktweiten Krise sowie einer Kombination aus institutseigenen und marktweiten Ursachen (kombiniertes Stressszenario).

Für die Steuerung des ökonomischen Liquiditätsrisikos (Zahlungsunfähigkeits- und Marktliquiditätsrisiko) stellt die TtW die zentrale Risikokennzahl dar. Sie zeigt an, wie lange die LBS Süd in der Lage ist, die kumulierten Liquiditätsgaps durch den Einsatz des LDP zu schließen, d. h. über welchen Zeitraum die LBS Süd zahlungsfähig ist. Um eine zielgerichtete Steuerung sowie gleichzeitig konservative Betrachtung zu gewährleisten, erfolgt eine Limitierung der TtW im Planszenario sowie kombinierten Stressszenario, da es sich hierbei um das Szenario mit den schärfsten liquiditätswirksamen Annahmen handelt. Neben der TtW wird die Auslastung des LDP (Quotient aus LAB und LDP) für jeden Stichtag des Betrachtungshorizontes berechnet. Die Auslastung des LDP gibt an, welcher Anteil des zur Verfügung stehenden Liquiditätspuffers im Zeitverlauf verwendet werden muss, um die modellierten Liquiditätsgaps zu decken. Im Rahmen der Liquiditätssteuerung erfolgt eine Limitierung der maximalen Auslastung des LDPs innerhalb des ersten Jahres ab Berechnungsstichtag. Analog zur TtW findet eine Limitierung im Planszenario sowie kombinierten Stressszenario statt. Gemäß dem quantitativen RAS der LBS Süd erfolgt die Limitierung der

Kennzahlen mittels Frühwarnschwelle sowie einem Limit. Für manche Kennzahlen wird zudem eine Notfallschwelle für die Auslösung des Liquiditätsnotfallplans bzw. Sanierungsschwelle für den Sanierungsplan definiert. Die Einhaltung der Limitierung für TtW und maximale Auslastung des LDP wird tagesbasiert im Zuge der ökonomischen Risikorechnung überwacht.

Die Abteilung Meldewesen ermittelt monatlich die normative Kennzahl LCR gem. Delegierte Verordnung (DelVO) (EU) 2015/61 und überwacht die Einhaltung der Frühwarnschwelle und des Limits, welche oberhalb der regulatorischen Mindestvorgabe von 100 % liegen.

Außerdem berechnet die Abteilung Meldewesen vierteljährlich die normative Kennzahl NSFR gem. Verordnung (EU) 2019/876 und überwacht die Einhaltung der Frühwarnschwelle und des Limits, welche oberhalb der gesetzliche Mindestvorgabe von 100 % liegen.

Die Liquiditätsmanagementfunktion gem. Art. 8 DelVO (EU) 2015/61 wird von einer separaten Organisationseinheit, dem Bereich Treasury, wahrgenommen, die sowohl die laufende Liquiditätsüberwachung durchführt als auch zur Steuerung der Liquidität über einen Marktzugang verfügt.

Die Abteilung Controlling projiziert quartalsweise die normativen Kennzahlen LCR und NSFR im Basiszenario und in den adversen Szenarien auf die Jahresultimos für den geltenden Kapitalplanungshorizont und überwacht die Einhaltung deren Frühwarnschwellen und Limite, welche oberhalb der regulatorischen Mindestanforderungen liegen, in allen Szenarioprojektionen.

Für die kurzfristige Steuerung erfolgt neben einer täglichen Disposition der Kontosalde auch eine untertägige Überwachung der Hauptzahlungswege über die Hauptkonten bei der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) und der Bayerischen Landesbank (BayernLB), die bereits eine gleichtägige Gegensteuerung ermöglichen würde. Im Rahmen des Risikomanagements innerhalb des ILAAP der LBS Süd stellt die Richtlinie Liquiditätsnotfallplan (auch Notfallplan für Liquiditätsengpässe genannt) eine Eskalationsstufe dar, die sich an den fortlaufenden Geschäftsbetrieb anschließt. Als Indikatoren für den Notfall dienen im Wesentlichen, aber nicht ausschließlich, die Kennzahlen der ökonomischen ILAAP Perspektive. Der Liquiditätsnotfallplan der LBS Süd enthält eine detaillierte Beschreibung der Notfall-Governance, der Notfallindikatoren, des Eskalationsprozesses sowie der Maßnahmen zur Generierung von Notfallliquidität.

Die LBS Süd macht von der Möglichkeit des § 6 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauSparkG Gebrauch, die es ihr ermöglicht, mit Genehmigung der BaFin außerkollektive Darlehen aus dem Bausparkollektiv zu refinanzieren. Die Genehmigung der BaFin zur Refinanzierung von Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten durch Bauspareninlagen liegt der LBS Süd vor. Dazu wird mit Kollektivsimulationen nachgewiesen, dass es aufgrund einer nachhaltig gesicherten Liquidität des Bausparkollektives jederzeit möglich ist, die Ansprüche auf Auszahlung der Bauspardarlehen und Bausparguthaben zu befriedigen. Diese Berechnungen werden mit dem Kollektivsimulationsmodell NBI erstellt.

Quantifizierung des Risikos

■ Risikoquantifizierung des Zahlungsunfähigkeitsrisikos

Zum 31. Dezember 2024 werden alle Frühwarnschwellen und Limite eingehalten.

Für die Ist-Werte der TtW im Planszenario liegt die Frühwarnschwelle bei 600 Tagen und das Limit bei 400 Tagen. Zum 31. Dezember 2024 beträgt die TtW im Planszenario 1.093 Tage und liegt außerhalb des Betrachtungshorizontes von drei Jahren¹. Für die Ist-Werte der maximalen Auslastung des Liquiditätsdeckungspotenzials (im ersten Jahr) im Planszenario liegt die Frühwarnschwelle bei 65 % und das Limit bei 80 %. Zum 31. Dezember 2024 betrug die maximale Auslastung des LDPs (im ersten Jahr) im Planszenario

¹ Der Betrachtungshorizont von drei Jahren entspricht je nach Stichtag der Rechnung einem technischer Wert von ca. 1.090 Tagen.

15 %. Des Weiteren werden die TtW sowie die maximale Auslastung des LDPs (im ersten Jahr) im kombinierten Stressszenario ermittelt und überwacht. Die jeweiligen Frühwarnschwellen und Limite sind mit jenen aus dem Planszenario identisch. Zum 31. Dezember 2024 betrug, jeweils im kombinierten Stressszenario, die TtW 1.093 Tage und maximale Auslastung des LDPs (im ersten Jahr) 39 %. Die TtW liegt außerhalb des Betrachtungshorizontes von drei Jahren.

■ LCR (Ist-Betrachtung)

Für die Ist-Werte der LCR liegt die Frühwarnschwelle bei 150 % und das Limit bei 125 %. Zum 31. Dezember 2024 betrug die LCR 182 %.

Liquiditätspuffer	2.181 Mio. €
Nettoliquiditätsabfluss	1.196 Mio. €
LCR	182 %

■ NSFR (Ist-Betrachtung)

Für die Ist-Werte der NSFR, als einer der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren, liegt die Frühwarnschwelle bei 115 % und das Limit bei 105 %. Zum 31. Dezember 2024 betrug die NSFR 131 %.

Verfügbare stabile Refinanzierung	32.888 Mio. €
Erforderliche stabile Refinanzierung	25.092 Mio. €
NSFR	131 %

■ Im Basisszenario projizierte normative Kennzahlen LCR und NSFR

	2025	2026	2027	2028	2029
LCR	150,5 %	193,4 %	271,6 %	265,0 %	320,7 %
NSFR	129,6 %	134,7 %	135,2 %	135,2 %	134,8 %

■ Risikoquantifizierung in der Risikotragfähigkeit

Das Zahlungsunfähigkeitsrisiko ist gem. MaRisk als wesentlich zu bewerten. Eine Berücksichtigung des Zahlungsunfähigkeitsrisikos im Risikotragfähigkeitskonzept ist aufgrund der nicht sinnvoll möglichen Begrenzung durch das RDP nicht vorgesehen (vgl. MaRisk AT 4.1 Tz. 4).

Da das Refinanzierungsrisiko bzgl. der Vermögenslage im Sinne der ökonomischen Perspektive in der Risikoinventur 2024 als unwesentlich beurteilt wurde, ist ebenfalls keine Unterlegung mit RDP notwendig.

In der normativen Perspektive (bzgl. der Ertragslage i. S. v. GuV, Eigenkapital und RWA - Risikogewichteter Aktiva) wurde das Refinanzierungsrisiko als wesentlich erachtet. Als Teil der Szenarien der normativen Perspektive werden Effekte insbesondere aus erhöhtem Refinanzierungsvolumen und erhöhten Refinanzierungsaufschlägen angesetzt. Ausgehend von den Planungen im Basisszenario werden in adversen Szenarien szenarioindividuell Veränderungen angesetzt, die zusammen mit den übrigen Prämissen der jeweiligen Szenarien Auswirkungen auf die Eigenmittel und die RWA und ggf. weitere normative Kennzahlen haben. Jährlich wird zusätzlich ein risikoartenspezifischer Stresstest in der normativen Perspektive gerechnet, in dem ausschließlich die für das Refinanzierungsrisiko relevanten Parameter ausgelenkt werden.

3.1.4.3 Marktpreisrisiko

In der LBS Süd treten Marktpreisrisiken durch ungünstige Entwicklungen in den Zins- und Spreadmärkten auf. Die LBS Süd darf nach Art. 94 Abs. 1 CRR Erleichterungen bei der Berechnung des Risikobetrags in Anspruch nehmen und verfolgt bei den getätigten Geldanlagen eine „buy and hold“-Strategie.

Das Zinsänderungsrisiko wird definiert als das Risiko einer negativen Abweichung vom Erwartungswert in den zinssensitiven bilanziellen und außerbilanziellen Positionen (inkl. Pensionsrückstellungen), welche sich aus der Veränderung der risikolosen Zinskurve ergibt. Ferner ist die Gefahr einer unerwarteten Rückstellungsbildung bzw. -erhöhung im Rahmen der verlustfreien Bewertung des Bankbuchs gem. IDW RS BFA 3 n.F. zu berücksichtigen. Im Sinne dieser Definition werden alle zinstragenden Positionen des Anlagebuchs betrachtet. Das Zinsänderungsrisiko umfasst ebenfalls das Risiko, welches sich aus einem signifikant negativen zinsabhängigen Abweichen vom prognostizierten Kundenverhalten innerhalb des Bausparkollektivs ergibt.

Das Spreadrisiko wird allgemein 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.

Steuerung und Limitierung des Zinsänderungsrisikos

Die Steuerung und Limitierung der Marktpreisrisiken erfolgt mittels barwertiger Methoden auf Gesamtbankebene und ist in die ökonomische Perspektive der Risikotragfähigkeitsrechnung integriert. Zudem wird mittels Stresstests und aufsichtsrechtlichen Zinsszenarien der Effekt auf das ökonomische Kapital ermittelt. Darüber hinaus erfolgt die Steuerung der Marktpreisrisiken unter anderem mittels Sensitivitätsanalysen (Überwachung und Limitierung). Ebenso erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand.

Unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten erfolgt die aktive Steuerung der Marktpreisrisiken in der LBS Süd über folgende Maßnahmen:

- Bestandsmaßnahmen in den Wertpapieren sowie in den Spezialfonds (bspw. durch Umschichtungen oder durch aktive Durations-Steuerung).
- Einsatz von zinsbezogenen Absicherungsinstrumenten wie z. B. Zinsswaps.
- Anpassungen im Kundenkreditgeschäft und Kollektivmanagement.

Zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos hält die LBS Süd derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps. Als Hedge-Instrument dienen sie ausschließlich der Absicherung von Risiken. Ziel ist die Steuerung des barwertigen Zinsänderungsrisikos ohne Liquiditätseinsatz. Ihrer Zweckbestimmung als Sicherungsinstrument entsprechend, werden sie in die verlustfreie Bewertung des Bankbuchs einbezogen. Der bilanzielle Ausweis der Zinsabgrenzungen der Swaps erfolgt unter dem Posten Forderungen an Kreditinstitute und dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Zinsswaps	Nominalwert	Marktwert	Restlaufzeiten			
			bis drei Monate	mehr als drei Monate bis ein Jahr	mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre
			Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Payer-Swaps	505,0	-10,3	0,0	0,0	5,0	500,0
Receiver-Swaps	1.195,0	-243,9	0,0	0,0	0,0	1.195,0

Die Bewertung der Swaps erfolgt auf Basis der EUREX-Tageswerte.

Zum 31. Dezember 2024 befanden sich 37 Swapgeschäfte mit einem Brutto-Nominal i. H. v. 1.700,0 Mio. € bzw. Netto-Nominal i. H. v. 690,0 Mio. € im Bestand. Durch die Nutzung der EUREX als zentrale Gegenpartei ist sichergestellt, dass aus dem Einsatz von Zinsswaps eigene damit verbundene Risiken (insbesondere Kontrahentenrisiken) nicht vorliegen bzw. minimiert sind.

Quantifizierung des Risikos

Für die ökonomische Perspektive der Risikotragfähigkeitsrechnung wird ein VaR auf Basis eines Resampling-Verfahrens (Variante einer Monte-Carlo-Simulation) angewandt. Dabei werden ein Konfidenzniveau von 99,9 % und eine Haltedauer von einem Jahr unterstellt.

Zum 31. Dezember 2024 belaufen sich die Risikowerte inkl. Optionsrisiken aus Zinsen auf 621,6 Mio. € und für Spreads auf 340,8 Mio. €. Das Limit beträgt 950 Mio. € für das Marktpreisrisiko aus Zinsen und ist zu 65,4 % ausgelastet. Für die Marktpreisrisiken aus Spreads beträgt das Limit 480 Mio. € und die Auslastung liegt bei 71,0 %.

Für den aufsichtsrechtlichen Zinsrisikokoeffizienten wird eine Zinsänderung um ad hoc +200 und -200 Basispunkte gemessen und mit 20 % des haftenden Eigenkapitals limitiert. Der Barwertverlust aus der Zinsparallelverschiebung inkl. Optionsrisiken beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf 282 Mio. €. Darüber hinaus werden die Risiken aus den aufsichtsrechtlichen Frühwarnszenarien sowie weiteren Sensitivitätsanalysen kalkuliert und bewertet.

3.1.4.4 Operationelles Risiko

Betriebliche Risiken (OpRisk) beinhalten die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Mitarbeitern, der internen Infrastruktur oder von externen Einflüssen eintreten.

Die Position operationelle Risiken enthält auch: Rechtsrisiko, Personalrisiko, Compliance-Risiko, Informationssicherheitsrisiko, Auslagerungsrisiko, Geschäftsunterbrechungsrisiko sowie andere operationelle Risiken.

Operationelle Risiken sollen durch prozessuale Vorkehrungen, Kontrollen und geeignete Versicherungen auf ein akzeptables Maß nicht vermeidbarer Risiken reduziert werden.

Steuerung und Limitierung des operationellen Risikos

Die Verantwortung für die Risikosteuerung liegt grundsätzlich bei den Fachbereichen. Ausnahmen bilden zentrale funktionsverantwortliche Fachbereiche bzw. Sonderfunktionen für bestimmte Risikokategorien (Beauftragte/r für: Compliance, Datenschutz und -management, Informationssicherheit, IT-Notfallmanagement, Risikocontrolling-Funktion, Vergütung, zentrale Auslagerung, Geldwäsche, Auslagerung für Funktion der Internen Revision, Funktion der Internen Revision).

Das Verfahren zur Identifikation, Messung bzw. Bewertung sowie Steuerung des operationellen Risikos der LBS Süd setzt sich aus mehreren Komponenten zusammen. Die Identifikation und Bewertung operationeller Risiken erfolgt in erster Linie durch die Risikoinventur, welche über die Instrumente Szenarioanalyse sowie Erfassung von Verlusten in der Schadensfalldatenbank ergänzt wird. In der Szenarioanalyse wird das Schadenspotenzial (bisher) nicht eingetretener oder selten eintretender Ereignisse in einem bereichs-

übergreifenden Verfahren durch Experten und Sonderfunktionen aus den Fachbereichen abgeschätzt. Die Schadensfalldatenbank dient neben der Dokumentation eingetretener Schäden der Ableitung von risikomindernden Maßnahmen, durch die eine Wiederholung des Schadenereignisses vermieden werden soll. Als weiteres verbindendes Instrument erfolgt eine operationelle Risikoanalyse in Form eines regelmäßigen Self Assessments, bei dem prozessinhärente Risiken bewertet werden. Die Methodenhoheit über die aufgeführten Risikomanagementtechniken liegt in der Abteilung Risikocontrolling & ILAAP.

Die Limitierung des operationellen Risikos erfolgt im Rahmen der ökonomischen Risikotragfähigkeit auf Basis eines statistischen Pool-Schätzverfahrens zu einem Konfidenzniveau von 99,9 %. Die eingegangenen operationellen Risiken standen 2024 im Einklang mit der Risikostrategie; das jeweilige Risikolimit wurde durchgängig eingehalten. Die Steuerung und Limitierung sind Bestandteil der regelmäßigen Risikoberichterstattung an den Vorstand.

Quantifizierung des Risikos

Die Quantifizierung des operationellen Risikos in der ökonomischen Risikotragfähigkeit erfolgt in der LBS Süd mittels eines statistischen Risikoquantifizierungsverfahrens (Pool-Methode) der S Rating und Risikosysteme GmbH. Hier wird basierend auf der LBS-eigenen Schadensfallhistorie und einem Pool an Schadensfällen, dem bundesweit Institute der Sparkassen-Finanzgruppe ihre Schadensfälle melden, der Quantilswert für die Berücksichtigung in der Risikotragfähigkeit ermittelt.

Über einen mehrstufigen Prozess wird der Quantilswert anhand LBS-spezifischer Parameter adjustiert und ergibt einen Risikowert, mit dem das operationelle Risiko in der Risikotragfähigkeit für den ökonomischen Steuerungskreis angesetzt wird.

Der Risikowert per 31. Dezember 2024 im Rahmen der ökonomischen Risikotragfähigkeitsrechnung beträgt 148,2 Mio. €. Das Risiko ist auf 250,0 Mio. € limitiert und war zu 59,3 % ausgelastet.

3.1.4.5 Geschäftsrisiko

Die LBS Süd verfügt als Spezialkreditinstitut über spezifische Geschäftsrisiken. Das Kollektivrisiko als Teil des Geschäftsrisikos ist definiert als die Gefahr einer negativen Abweichung der Entwicklung des kollektiven Bauspareinlagen- und Bauspardarlehensbestandes (inkl. Zinsbonusrückstellungen) in Volumen und Struktur aufgrund von nicht erwarteten Verhaltensänderungen der Bausparer, die sich nicht auf Veränderungen des Marktinzinses zurückführen lassen. Dies umfasst insbesondere Effekte aus Abweichungen vom erwarteten Kundenverhalten, d. h. Abweichungen gegenüber dem empirisch ermittelten mittleren Kundenverhalten.

Das Neugeschäftsrisiko als Teil des Geschäftsrisikos umfasst das Risiko, welches sich durch die negative Abweichung vom erwarteten zukünftigen kollektiven und außerkollektiven Neugeschäft sowohl in der Struktur als auch im Volumen ergibt. Ebenso Teil des Neugeschäftsrisikos ist das Risiko, dass die geplante Zinsmarge im außerkollektiven Geschäft unterschritten wird oder der realisierte Provisionsüberschuss den geplanten Überschuss unterschreitet.

Steuerung und Limitierung

In der ökonomischen und damit auch in der normativen Perspektive wird das Geschäftsrisiko – Kollektivrisiko in der Risikoinventur als wesentlich eingestuft. Das Geschäftsrisiko – Neugeschäftsrisiko wird in der normativen Perspektive als wesentlich eingestuft. Das Geschäftsrisiko wird in den adversen Szenarien, in

der Stresstestlandschaft, sowie in der Geschäfts- und Risikostrategie der LBS Süd berücksichtigt.

Die Steuerung der Geschäftsrisiken erfolgt über die Weiterentwicklung von Bauspartarifen, ein aktives Kundenmanagement und die Durchführung von Bestandsmaßnahmen zum Entgegenwirken bei unerwünschtem Kundenverhalten.

Per 31. Dezember 2024 beträgt der Risikowert des Geschäftsrisikos - Kollektivrisiko in der ökonomischen Risikotragfähigkeitsrechnung 247,0 Mio. €. Dieses Risiko ist auf 310,0 Mio. € limitiert und war zu 79,7 % ausgelastet.

Die Limitierung des Geschäftsrisikos - Neugeschäftsrisiko in der normativen Perspektive erfolgt über das RWA-Wachstum im Kundenkreditgeschäft.

Quantifizierung

Die Quantifizierung des Geschäftsrisikos - Kollektivrisiko in der ökonomischen Risikotragfähigkeitsrechnung (ökonomisches Kollektivrisiko) berücksichtigt Kollektivparameter, welche anhand von statistischen Beobachtungen ausgelenkt werden. Unter Verwendung von Simulationsrechnungen werden Zahlungsströme erzeugt. Die Bewertung erfolgt über die auftretenden Barwertdifferenzen.

Der Risikowert per 31. Dezember 2024 im Rahmen der ökonomischen Risikotragfähigkeitsrechnung beträgt 247,0 Mio. €. Das Risiko ist auf 310,0 Mio. € limitiert und war zu 79,7 % ausgelastet.

In der normativen Perspektive erfolgt die Messung des Geschäftsrisikos (sowohl Kollektivrisiko als auch Neugeschäftsrisiko) über die quartalsweise gerechneten adversen Szenarien, in denen die entsprechenden Parameter szenariospezifisch ausgelenkt werden. Zusätzlich wird, aufgrund der Wesentlichkeitsbeurteilung in der normativen Perspektive, jährlich ein risikoartenspezifischer Stresstest gerechnet, in dem ausschließlich die für das Geschäftsrisiko - Neugeschäftsrisiko relevanten Parameter ausgelenkt werden.

3.1.4.6 Kostenrisiko

In der normativen Perspektive (bezüglich der Ertragslage i. S. v. GuV, Eigenkapital und RWA) wird das Kostenrisiko als wesentlich erachtet. Das Kostenrisiko ist die Gefahr, dass die tatsächlichen Kosten die geplanten Kosten übersteigen. Zusätzlich wird das Risiko einer Nachschussverpflichtung aus den unwiderruflichen Zahlungsverpflichtungen (IPC) aus der Einlagensicherung (DSGV) dem Kostenrisiko zugeordnet.

Steuerung und Limitierung des Kostenrisikos

Zur Steuerung des Kostenrisikos führt die LBS Süd jährlich eine zentral koordinierte Etatplanung durch. Die laufende Überwachung und Steuerung der geplanten Etats erfolgt durch die Fachbereiche, unterstützt durch die Abteilung Controlling. Zusätzlich werden die Projektportfolien aktiv über die Abteilung Portfolio- & Projektmanagement, sowie das Steuerungsprojekt Fusion über das hierfür vorgesehene Projektmanagement gesteuert.

Zur Entwicklung der Gehälter ist ein Sollstellenrahmen etabliert.

Die LBS Süd steuert und limitiert das Kostenrisiko über die Cost Income Ratio (CIR) im Rahmen des normativen ICAAP, sowie über die Abweichung der erwarteten Kosten zu den geplanten Kosten im Rahmen der Risikoberichterstattung.

Quantifizierung

Als Teil der Szenarien der normativen Perspektive werden Effekte aus den Verwaltungskosten angesetzt. Ausgehend von den Planungen im Basisszenario werden in den adversen Szenarien szenarioindividuell Kostensteigerungen bspw. über erhöhte Inflationsraten bzw. Gehaltstarifsteigerungen angesetzt, die zusammen mit den übrigen Prämissen der jeweiligen Szenarien Auswirkungen auf die Eigenmittel / RWA und ggf. weitere normative Kennzahlen haben.

3.1.5 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Im vergangenen Geschäftsjahr war jederzeit die ökonomische Risikotragfähigkeit gegeben. Das bereitgestellte ökonomische RDP beträgt zum Jahresende 2024 4.634 Mio. €. Diesem stehen Risiken i. H. v. 1.785 Mio. € gegenüber.

Ebenso wurden im Jahr 2024 alle regulatorischen Eigenmittelanforderungen inkl. Kapitalpuffer und Eigenmittelempfehlung eingehalten. Die Gesamtkapitalquote wird als einer der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren gem. den Anforderungen aus der CRR ermittelt und gibt das Verhältnis aus den regulatorisch anerkannten Eigenmitteln und dem Gesamtbetrag der risikogewichteten Aktiva wieder. Die regulatorisch anerkannten Eigenmittel betragen zum Stichtag 31. Dezember 2024 2.121 Mio. € und der Gesamtbetrag der risikogewichteten Aktiva 11.877 Mio. €, woraus sich eine Gesamtkapitalquote i. H. v. 17,9 % ergibt. Die regulatorischen Eigenmittelanforderungen inkl. Kapitalpuffer und Eigenmittelempfehlung betragen zum 31. Dezember 2024 15,3 %.

Die LBS Süd verfügt im Steuerungskreis Liquidität (ILAAP) über eine komfortable Liquiditätsausstattung, die in allen Steuerungskennzahlen deutlich im grünen Bereich liegt.

Die Veränderung von ökonomischen Rahmenbedingungen beeinflusst die in der LBS Süd auftretenden Risiken wesentlich. Durch die konjunkturelle Abschwächung, wie bspw. dem Rückgang der Nachfrage nach Wirtschaftsgütern, die dadurch ansteigende Arbeitslosigkeit, sowie den Rückgang der Realeinkommen in Deutschland lassen sich steigende Ausfallrisiken beobachten. Aufgrund der dennoch hohen Beschäftigungssituation sowie dem auf Immobilienfinanzierung spezialisierten Geschäftsmodell werden derzeit keine großflächigen Kreditausfälle erwartet. Die eingegangenen Kreditengagements werden wie vorgenannt im Rahmen des Adressenrisikomanagements überwacht und gesteuert.

Das seit 2022 angestiegene Zinsniveau trägt weiterhin wesentlich zu einer starken Nachfrage nach zinsgünstigen Bauspardarlehen und damit zu einer deutlichen Stärkung des Zinsüberschusses bei. Eine entsprechende Liquiditätssteuerung für die Abrufe der Bauspardarlehen ist etabliert. Die LBS Süd beobachtet das zinsbedingte Kundenverhalten im Kollektiv aufmerksam und steuert ihre Zinsrisiken sowie die Liquidität im Rahmen geeigneter Limite.

Angesichts der EZB-Beaufsichtigung ergreift die LBS Süd Maßnahmen zur Weiterentwicklung ihrer Risikosteuerung. Zugleich ergeben sich Unsicherheiten im Hinblick auf die künftigen Kapitalanforderungen sowie durch die erhöhte Komplexität der regulatorischen Anforderungen. Herausforderungen ergeben sich auch im Hinblick auf die Integration von ESG-Risiken in die Risikosteuerung, insbesondere im Kontext geeigneter ESG-Daten auf Kunden- und Objektebene.

Die LBS Süd gehört dem Sicherungssystem der Sparkassen-Finanzgruppe an. Dieses Sicherungssystem ist als Einlagensicherungssystem nach § 43 Einlagensicherungsgesetz anerkannt.

3.1.6 Risikoausblick

Die politischen Veränderungen in Deutschland sowie in- und außerhalb Europas können einen bedeutenden Einfluss auf die wesentlichen Risikotreiber der LBS Süd entwickeln. Bspw. kann die zunehmende Konjunkturertrübung zu einer weiteren Erhöhung der Arbeitslosenquote führen. Folgeeffekte können daraus für das Adressenausfallrisiko entstehen. Darüber hinaus stellt auch ein potenzieller erneuter Anstieg der Inflation ein Risikoelement dar.

Darüber hinaus hat die Entwicklung der Geld- und Kapitalmarktzinsen einen bedeutenden Einfluss auf die Attraktivität des Produktes Bausparvertrag und die Rentabilität des Geschäftsmodells der LBS Süd. Ein Absinken der Kapitalmarktzinsen würde zu einer Eintrübung der Geschäftsaussichten führen. Andererseits ist bei einer Erhöhung der Kapitalmarktzinsen oder der Inflation von negativen Effekten auf den Immobilienwert sowie die Baukosten auszugehen. Beide Effekte beinhalten wesentliche Risikoelemente für die LBS Süd.

Des Weiteren wird die LBS Süd ab dem Jahresanfang 2025 von der EZB beaufsichtigt. Damit einher gehen erhöhte Anforderungen für die LBS Süd, wodurch sich entsprechende Belastungsfaktoren ergeben können.

Aufgrund des spezialisierten Geschäftsmodells im Immobiliensektor und der damit einhergehenden Darlehensbesicherung, der breiten Diversifizierung in den Portfolien sowie der guten Kapitalausstattung blickt die LBS Süd zuversichtlich auf das kommende Geschäftsjahr.

3.2 Chancenbericht

3.2.1 Chancenmanagement

Chancen zu erkennen und zu nutzen ist eine elementare Voraussetzung für eine erfolgreiche Weiterentwicklung. Die LBS Süd verfolgt daher das Ziel, Chancen systematisch zu identifizieren, zu analysieren und zu bewerten sowie geeignete Maßnahmen für deren Nutzung zu ergreifen.

Die etablierten Strategie-, Planungs- und Steuerungsprozesse bilden dafür die Grundlage. Dabei werden unter anderem das makroökonomische Umfeld der LBS Süd, eine Analyse wichtiger Megatrends für die Geschäftsplanung und -entwicklung der LBS Süd, weitere detaillierte Marktanalysen oder neue gesetzliche Rahmenbedingungen analysiert, die Ausrichtung des Produktportfolios geprüft, Kostentreiber sowie weitere wesentliche Erfolgsfaktoren betrachtet. Auf dieser Basis werden Chancen und Maßnahmen identifiziert, die im Rahmen eines ganzheitlichen Strategieprozesses in die Weiterentwicklung der strategischen Ausrichtung der LBS Süd einfließen. Im Rahmen des strukturierten Strategieprozesses konzentriert sich die LBS Süd dabei auf wesentliche Chancen aus der exogenen und endogenen Perspektive.

3.2.2 Interne und externe Chancenanalyse

Politik und Ökonomie

Die Unsicherheit über die Ausgestaltung der Wirtschaftspolitik sinkt durch die schnell zu erwartende Bildung der neuen Regierungskoalition, was zumindest die politischen Rahmenbedingungen für Investitionen wieder stabilisieren dürfte. Wie in Kapitel 2.1.1 dargelegt, war das vergangene Jahr kein Anlass für Arbeitnehmer, ökonomisch risikobereiter zu agieren, wie es beim Erwerb einer Immobilie vonnöten ist. Kapitel 4.1 des vorliegenden Berichts beleuchtet, dass die Aussichten für 2025 kein Grund sind, von

robusteren Einkommenserwartungen auszugehen, von der Sicherheit des eigenen Arbeitsplatzes ganz zu schweigen.

Positiv steht heraus, dass die LBS Süd weiterhin ein Geschäftsmodell bedient, welches in hohem Maße einen Lebensraum vieler Bürger aufgreift: die eigenen vier Wände. Die notwendige Transformation bietet mit den Programmen der energetischen Sanierung der LBS Süd Potenzial für Wachstum.

Die Wirtschaftspolitik kann durch das Steuern und Setzen eines günstigen Rahmens dafür sorgen, dass mehr Menschen sich darauf einlassen, den Schritt einer Sanierung oder eines Immobilienerwerbes zu gehen. Das Problembewusstsein für die angespannte Lage des Wohnungsmarktes, der Rolle der eigenen Immobilie als Altersvorsorge und dem Sanierungspotenzial in Folge der Klimaneutralität bis 2045, ist mehrheitlich in der Politik angekommen. Es bleibt abzuwarten, ob die Pläne der neuen Bundesregierung wirken und so den Startschuss legen für eine Priorisierung des Themas Bauen und Wohnen, sodass der Immobilienerwerb, finanziert durch einen Bausparvertrag, wieder an Attraktivität gewinnt.

Markt und Kunde

Die LBS Süd profitiert von einer im Markt etablierten starken und bekannten Marke, die in der Bevölkerung ein positives Image und Vertrauen genießt. Über die Einbindung in die Sparkassen-Finanzgruppe und den LBS-Außendienst erreicht die LBS Süd breite Bevölkerungsschichten. Hieraus ergeben sich für die LBS Süd hohe Absatzchancen.

Die Mission der LBS Süd ist, Menschen beim Erwerb und Erhalt ihrer Immobilie zu unterstützen.

Der Wunsch nach eigenen vier Wänden ist der Lebensraum vieler Menschen. Trotz der in den letzten Jahren herausfordernden Finanzierungsbedingungen planen die Menschen weiterhin, sich diesen Traum zu erfüllen. Neben dem Wunsch nach Unabhängigkeit sowie einer Verbesserung der Wohnqualität, ist eine sichere Altersvorsorge der Hauptgrund für den Immobilienerwerb.

Eine ausreichende Eigenkapitalbildung wird dabei immer wichtiger, um die Chance des Wohneigentums-erwerbs realisieren zu können. Davon kann das Produkt Bausparen mit seinem Kernnutzen des zweckorientierten Vorsparens und einer staatlichen Dreifach-Förderung profitieren. Das Motiv Wohneigentum bleibt daher in der Bevölkerung eines der wichtigsten Sparmotive.

Durch die unter Bedarf liegenden Neubauzahlen verschärft sich der Druck auf den Mietermarkt mit in der Folge weiter steigenden Mieten. Die aktuell stärker als die Immobilienpreise steigenden Mieten sind eine Chance für die Produkte der LBS Süd, da dadurch Wohneigentum für die Kunden wieder attraktiver wird.

Die immer noch vorherrschenden Zinsunsicherheiten verstärken den Wunsch nach stabilen Finanzierungsbedingungen und können durch die Zinssicherheit und Planbarkeit von Bausparen und bausparunterlegten Finanzierungen ideal abgedeckt werden. Die deutsche Festzinskultur immunisiert die Haushalte zudem gegenüber kurzfristigen Kapitalmarktentwicklungen.

Der hohe Sanierungsbedarf im Gebäudebestand bietet für die LBS Süd großes Potenzial. Die notwendigen Investitionssummen bewegen sich häufig in der Größenordnung klassischer Bausparverträge oder Blankodarlehen. Durch spezifische Produkte und Angebote für energieeffizientes Bauen und Renovieren fördert die LBS Süd den Zugang zu nachhaltigen Wohnformen. Eine Energieberatung bildet in der Regel die unverzichtbare Grundlage für die energetische Sanierung einer Immobilie. Die LBS Süd hat gemeinsam mit anderen Landesbausparkassen im Jahr 2024 bundesweite Kooperationen mit mehreren Netz-

werken für Energie- und Förderberatung ins Leben gerufen und einen Vermittlungsservice eingerichtet. Dieser Service ermöglicht es Kundinnen und Kunden mühelos, einfach und schnell Kontakt zu Energie-, Förder- und Finanzierungsberatungen aufzunehmen und sie während des gesamten Prozesses bis hin zur Umsetzung der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen zu begleiten.

Digitalisierung, Prozesse und IT

Digitalisierung und neue Technologien sind treibende Faktoren für Produktivität und Wettbewerbsfähigkeit. Diese bieten interessante neue Möglichkeiten, Prozesse zu automatisieren, Risiken zu minimieren und Kundenservices zu optimieren. Doch innovative Technologien bringen, v. a. im streng regulierten Bankensektor, Herausforderungen mit sich. Mit zunehmender Bedeutung von Digitalisierung, neuen Technologien und künstlicher Intelligenz (KI) im Bankensektor steigt auch die Komplexität regulatorischer Anforderungen. Daher ist es notwendig, zunächst einen Rahmen zur Einhaltung der wesentlichen rechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um neue Technologien verantwortungsvoll implementieren zu können, ohne Governance oder Datenschutz zu gefährden.

Digitalisierung verändert die Finanzmärkte grundlegend. Sie bietet Chancen wie den technischen Fortschritt, Innovationen und der aktiven Begegnung des Fachkräftemangels aufgrund des demografischen Wandels. Diese müssen aufgegriffen werden und damit der Gestaltungsauftrag genutzt werden. Die LBS Süd fördert und begleitet die Entwicklungen der Digitalisierung,

- durch die Auseinandersetzung mit dem Thema Digitalisierung im Rahmen eines ganzheitlichen Denkansatzes;
- durch die Stärkung des Bewusstseins, dass sich Risiken jederzeit ändern und verlagern können und
- durch die Schaffung eines Rahmens für zukünftige Entwicklungen, der mögliche Chancen nicht einschränkt und gleichzeitig die Risiken gut abbildet.

Im Mittelpunkt steht die nachhaltige Ausrichtung durch effiziente und ressourcenschonende digitale Prozesse. Die LBS Süd fördert digitale Lösungen zur Optimierung interner Prozesse und Strukturen, zur Kundenzentrierung und zum Aufbau digitaler Kompetenzen. Digitalisierung und Technologie bieten der LBS Süd zahlreiche Chancen (wie z. B. Automatisierung von Prozessen, verbesserte Kundenerlebnisse, Echtzeit-Datenanalysen und Kostenreduktion), ihre Effizienz zu steigern und ihre Kundenbindung zu verbessern:

Mitarbeitende & Unternehmenskultur

Die Gewinnung und Bindung von qualifizierten Mitarbeitenden ist für die LBS Süd von entscheidender Bedeutung, um die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Dem Mangel an Nachwuchskräften begegnet die LBS Süd mit attraktiven Ausbildungs- und Traineeprogrammen. Ergänzt werden diese durch ein umfangreiches Fort- und Weiterbildungsangebot und ein breites Stellenportfolio.

Zur Förderung der Arbeitgeberattraktivität schafft die LBS Süd ansprechende Rahmenbedingungen. Dazu gehören flexible Arbeitszeitmodelle und die Möglichkeit mobil zu arbeiten, was den Mitarbeitenden eine optimale Work-Life-Balance ermöglicht und die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben unterstützt.

Kulturarbeit und Change-Management fördern aktiv das Zusammenwachsen der Mitarbeitenden der LBS Süd. Sie bilden damit einen Schwerpunkt der Personalarbeit.

Der Führungskompass dient der LBS Süd als Werkzeug, um Führung für alle Mitarbeitenden und Führungskräfte zu gestalten. Die einzelnen Führungsleitlinien geben dabei Orientierung. Der Führungskompass unterstützt bei der ständigen Reflexion und eigenen Weiterentwicklung und stärkt damit die Zusammenarbeit in der LBS Süd.

Die LBS Süd fördert die Vielfalt der Gesellschaft sowie Chancengleichheit für ihre Beschäftigten. Die LBS Süd sieht in ihren Mitarbeitenden den wesentlichen Grundpfeiler ihres Erfolgs. Die LBS Süd gestaltet ihre Rahmenbedingungen so, dass Mitarbeitende eine hohe Arbeitszufriedenheit genießen, ihre Aufgaben gut erfüllen können und die Werte der LBS Süd im Alltag leben können.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit gewinnt branchenübergreifend an Bedeutung. Der erste Schritt in einem nachhaltigen Transformationsprozess ist die Schaffung eines gemeinsamen Verständnisses im Unternehmen über die eigene ESG-Positionierung. Die LBS Süd hat eine ESG-Strategie entwickelt und integriert, um Effizienzpotenziale zu erkennen und ihre Wettbewerbsfähigkeit zu stärken.

Die nachhaltige Transformation ist sehr herausfordernd. Gleichzeitig bietet sie vielfältige Chancen für die LBS Süd, insbesondere im Wettbewerb um Mitarbeitende und Kunden, in der Effizienzsteigerung interner Prozesse und, langfristig ausgerichtet, in der Sicherung der Zukunft.

4. Prognosebericht

4.1 Gesamtwirtschaftliche Prognose

Aus den internationalen Rahmenbedingungen ergeben sich auch 2025 wieder zahlreiche Risiken. Geostrategische Konflikte sind nicht gelöst und Kriege werden vorerst fortgeführt. Potenzielle Auswirkungen auf die Weltwirtschaft aus den aktuellen US-Zoll-Plänen sind derzeit weder auszuschließen noch vorhersehbar. Es formt sich aktuell wieder eine Große Koalition, welche dank Sondervermögen und Ausnahmen von der Schuldenbremse für Rüstungsausgaben größere Finanzierungsspielräume hat, als die vorangegangene Ampelkoalition. Deren Koalitionsvertrag muss nun innerhalb kurzer Zeit auf die Aktionen der USA reagieren und das Land gesellschaftlich und wirtschaftlich stabilisieren.

Die Wirtschaftsweisen sehen ein Wachstum des realen BIP von 0,4 %, die Bundesbank einen etwas schwächeren Wert von 0,2 % und die LBBW gar ein erneutes Jahr der Schrumpfung für die deutsche Volkswirtschaft mit einem Rückgang von 0,2 %.

Die Mehrheit der jüngsten Vorschauen gehen nur noch von einer Stagnation aus. Das gilt auch für die „Gemeinsame Prognose“ von zehn Chefvolkswirten der Sparkassen-Finanzgruppe. Deren Zahlenwerk aus der dargestellten Tabelle haben wir für 2025 zugrunde gelegt und stützen auch die folgenden textlichen Aussagen darauf.

	Ist-Werte für 2024	Prognose für 2025
Bruttoinlandsprodukt¹	-0,2	+0,2
■ Private Konsumausgaben	+0,3	+0,9
■ Konsumausgaben des Staates	+2,6	+1,1
■ Bauinvestitionen	-3,5	-0,1
■ Ausrüstungsinvestitionen	-5,5	-1,0
■ Exporte	-0,8	+0,3
■ Importe	+0,2	+1,0
Arbeitslosenquote²	6,0	6,2
Verbraucherpreise (HVPI)³	+2,5	+2,3
Kernrate^{3,4}	+3,2	+2,5
Sparquote⁵	11,6	11,1

Schnellschätzung des Statistischen Bundesamtes vom 15. Januar 2025. Endgültige amtliche Werte können sich noch mehrfach in Revisionsrunden ändern.

Die „Gemeinsame Prognose“ stellt für die deutsche Volkswirtschaft 2025 nur 0,2 % Wachstum in Aussicht. Das ist qualitativ im Nahbereich um die Null als Stagnation einzuordnen. Sollte es zu dieser Wachstumsrate kommen, wären damit gerade einmal die Einbußen des Vorjahres eingestellt. 2025 wäre das dritte Jahr einer ungewöhnlich lang andauernden Stagnation. Längerfristig mit Blick auf das BIP-Niveau eingeordnet wäre es sogar das sechste Jahr in Folge, in dem der Prä-Pandemie-Stand nicht nennenswert überschritten wird.

¹ BIP und Untergliederungen: nicht-kalenderbereinigte, reale Veränderung gegenüber Vorjahr in %.

² Arbeitslosenquote in der Definition der Bundesagentur für Arbeit in %.

³ Veränderung gegenüber Vorjahr in %, hier in der europäischen harmonisierten Abgrenzung des HVPI. Nach der nationalen Definition des Verbraucherpreisindex lag die Rate 2024 bei 2,2 %.

⁴ Ohne Energie, Nahrungsmittel, Tabak und Alkohol.

⁵ Sparquote der privaten Haushalte, Anteil am verfügbaren Einkommen in %.

Einmal mehr ist nur der Konsum Quelle eines mageren Zuwachses

Auch für 2025 dürfte am ehesten der Konsum die gesamtwirtschaftliche Entwicklung stützen. Ein weiterer Rückstau auf dem Weg von Einkommenssteigerungen zum Konsum ist unwahrscheinlich. Denn die Verbraucher hatten bereits 2024 sehr vorsichtig, mit hoher Sparquote, disponiert. Hinzu kommen die weiterhin ungelösten Schwierigkeiten bei den hohen Energiepreisen und die Unsicherheit über die künftige Ausgestaltung der Wirtschaftspolitik. Die „Gemeinsame Prognose“ setzt deshalb für 2025 höhere Ausgabenzuwächse als im Vorjahr an.

Nach den Stagnationsjahren und bei nur verhalten einsetzender Erholung besteht erst einmal wenig Anlass für Erweiterungsinvestitionen. In den niedrig angesetzten Veränderungsraten im Außenhandel spiegeln sich auch die zu einem gewissen Grade verloren gegangene Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft sowie die handelspolitischen Bedrohungen. Für den Arbeitsmarkt würde ein BIP-Wachstum knapp über der Nulllinie voraussichtlich eine Seitwärtsbewegung bedeuten. Nochmalige Rekordstände bei der Erwerbstätigenzahl sind unwahrscheinlich. Das Momentum aus der gegen Jahresende 2024 bereits angeschlagenen Beschäftigung, die angekündigten Entlassungspläne zahlreicher Unternehmen und insgesamt die demografischen Perspektiven sprechen dagegen.

Offen, ob eine weiche Landung der Inflationsraten gelingt

Die um den Jahreswechsel 2024 / 2025 wieder leicht gestiegenen Inflationsraten haben für Ernüchterung gesorgt. Die Zielerreichung bei der Inflationseindämmung ist noch kein Selbstläufer. Sie gelingt nicht so schnell und so sicher, wie noch im letzten Herbst erhofft. Die „Gemeinsame Prognose“ unterstellt für 2025 in ihrem Hauptszenario gleichwohl eine weitere Beruhigung des Preisauftriebs. In Deutschland würden die Verbraucherpreise mit 2,3 % und die Kernrate mit 2,5 % aber im Zeitraum der dargestellten Tabelle noch leicht erhöht bleiben.

Für den Euroraum wird mit 2,2 % bzw. 2,4 % in der Kernrate eine ähnliche Entwicklung unterstellt. Der etwas stockende Disinflationprozess begrenzt den Spielraum der Geldpolitik, die Leitzinsen weiter stark und schnell senken zu können. Am 17. April 2025 wurde bei der EZB-Ratssitzung noch einmal ein Senkungsschritt des Einlagenzinssatzes auf 2,25 % vollzogen.

Die Geld- und Kapitalmärkte haben in den ersten beiden Wochen des Jahres 2025 ihre Erwartungen bereits ein gutes Stück korrigiert. Es werden zuletzt nicht mehr ganz so viele Leitzinsschritte eingepreist. Am aktuellen Rand (28. März 2025) liegt die Umlaufrendite von zehnjährigen Bundesanleihen bei 2,73 % und somit um ca. 30 Basispunkte höher als zum gerade erst hinter uns liegenden Jahreswechsel und sogar um 70 Basispunkte über den Tiefstständen von Anfang Dezember 2024. Die starken Ausschläge zeigen, wie schwierig es für die Märkte ist, das Einpendeln des Zinsniveaus nach den bewegten Zeiten von Negativzinsphase und folgender Hochinflation auf einem angemessenen Niveau abzuschätzen.

4.2 Branchenspezifische Prognose

Aufgrund der im Laufe des Jahres 2024 verbesserten Finanzierungsbedingungen könnte im Jahr 2025 die Talsohle im Wohnungsbau erreicht sein. Allerdings hängt die weitere Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt von der konjunkturellen Entwicklung, der Entwicklung der Bauzinsen sowie den Plänen der neuen Bundesregierung ab. Bis zum Jahr 2030 wird der Wohnungsbedarf – auch in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung und Zuwanderung – voraussichtlich höher sein als die derzeitige Bautätigkeit.

Auf dem Immobilienmarkt wird aufgrund der Angebotsknappheit im Jahr 2025 mit leicht steigenden Immobilienpreisen gerechnet. Die Baukosten bleiben aber hoch, da Bauvorschriften und energetische

Anforderungen weiter ein Kostentreiber sind. Der energetische Zustand der Immobilien gewinnt immer mehr Einfluss auf die Preisfindung. Bei den Immobilienumsätzen wird vom Markt ein leichtes Wachstum im Jahr 2025 erwartet.

Der Sanierungsbedarf – gerade im Einfamilienhaussektor – bleibt bundesweit weiterhin hoch, insbesondere in strukturschwachen ländlichen Regionen. Die energetische Sanierung des deutschen Gebäudebestands zur Erreichung der Klimaziele stellt eine enorme Herausforderung in den kommenden Jahren dar, bietet aber großes Potenzial für Bausparen und Baufinanzierung. Die Hebung dieses Potenzials hängt auch von der künftigen Entwicklung der Förderlandschaft und von den gesetzlichen Vorgaben der neuen Bundesregierung ab.

Wegen der geringen Neubautätigkeit und des hohen Bedarfs an Wohnraum verstärkt sich der Druck auf den Mietermarkt, die Mieten werden auch im Jahr 2025 weiter steigen. Die Bezahlbarkeit von Wohnraum wird in den Ballungsräumen zunehmend zu einem Problem und wächst sich dort immer mehr zu einer „sozialen Frage“ aus.

Der Wunsch nach einer eigenen Immobilie ist bei den Menschen weiterhin stark ausgeprägt, die Realisierbarkeit bleibt jedoch für breite Bevölkerungsschichten durch die stark gestiegenen Kosten herausfordernd.

Mit dem Produkt Bausparen ist ein geeigneter Weg vorhanden, Eigenkapital für eine Immobilie anzusparen und diese zu finanzieren. Die hohen Immobilienpreise erfordern eine vermehrte Eigenkapitalbildung im Vorfeld des Immobilienerwerbs. Für diesen Ansparprozess und zusätzlich als Zinssicherungsinstrument bietet sich der Bausparvertrag an. Auch hohe Restschulden nach Ablauf der Zinsbindung verstärken den Wunsch der Bevölkerung nach Zinssicherung durch Bausparen.

Der Aufwärtstrend beim Neugeschäft in der privaten Baufinanzierung dürfte bei einem Rückgang der Bauzinsen anhalten. Allerdings ist die Entwicklung der Bauzinsen aufgrund der hohen Unsicherheiten nur schwer einzuschätzen. Fortbestehende Zinsunsicherheiten verstärken aber den Wunsch nach stabilen Finanzierungsbedingungen grundsätzlich. Nach vielen Jahren, die geprägt waren von extrem niedrigen Zinsen, befinden sich die Kapitalmarktzinsen auf einem Niveau, in dem Bauspardarlehen eine attraktive Alternative zu am Markt erhältlichen Annuitätendarlehen darstellen. Die Nachfrage nach Bauspardarlehen dürfte solange hoch bleiben, wie die Darlehenszinsen im Zinsumfeld attraktiv sind.

4.3 Geschäftsspezifische Prognose

Nachdem die EZB im abgelaufenen Jahr 2024 die Zinswende eingeläutet und erste Zinssenkungsschritte durchgeführt hat, gehen wir vor dem Hintergrund gesunkener Inflationsraten und mäßiger wirtschaftlicher Rahmendaten auch für 2025 von weiteren Zinssenkungen aus. Im Bereich der langfristigen Zinsen wird von der LBS eine Seitwärtsbewegung erwartet, weswegen sich die Inversität der Zinskurve im Verlauf des Jahres auflösen wird.

Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren

Die zukünftige Ertragslage zeichnet sich durch einen deutlich höheren Zinsüberschuss als im abgelaufenen Jahr aus. Um diese Entwicklung zu unterstützen, setzt die LBS Süd die Ausrichtung der beiden Vorgängerinstitute aus den Vorjahren konsequent fort. Kernelement ist die Behauptung der starken Markstellung im Bauspar- und Finanzierungsgeschäft.

Beim Betriebsergebnis vor Risiko und Steuern rechnet die LBS Süd mit einem Anstieg gegenüber 2024 um rd. 64,1 Mio. € auf 117,7 Mio. €. Beim Marktanteil im Bauspar-Netto-Neugeschäft nach Bausparsumme (inkl. Erhöhungen) soll ein Zielwert von 36 % erreicht werden.

Bezüglich des Brutto-Neugeschäfts Bausparen erwartet die LBS Süd moderate Steigerungsraten und es wird mit einem Zielvolumen von 16,9 Mrd. € gerechnet. Die Neuabschlüsse im Bauspargeschäft im 1. Quartal 2025 liegen jedoch sowohl in der LBS Süd als auch in der gesamten Bausparbranche hinter den Erwartungen und dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Es bleibt damit im weiteren Jahresverlauf abzuwarten, ob die derzeit beschlossene Zielgröße für die LBS Süd noch erreicht werden kann.

Nachdem das Jahresergebnis 2025 im Rahmen der Kapitalplanung erst im Folgejahr in den Gewinnrücklagen angesetzt werden kann, erwarten wir für das Jahresende 2025 bei der Gesamtkapitalquote einen leichten Rückgang von 17,86 % auf 17,77 %. Damit liegt die Gesamtkapitalquote weiterhin komfortabel über den aktuellen P2G-Anforderungen (Pillar-2-Guidance).

Bei der NSFR erwarten wir in 2025 einen Rückgang von 131,1 % auf 129,6 %. Hintergrund ist insbesondere die Zusammensetzung der Passivseite, bei der wir im Jahr 2025 zunächst noch von einem weiteren Anstieg der kurzfristigen Geldaufnahmen (+500 Mio. €) bei etwas rückläufigen Bauspareinlagenbeständen ausgehen. Die NSFR liegt damit aber weiterhin deutlich über der aufsichtsrechtlichen Vorgabe.

Weitere geschäftsspezifische Entwicklung

Für die Entwicklung des Zinsüberschusses ist die Verringerung der Durchschnittsverzinsung im Bauspar-kollektiv durch aktives Management der Bausparbestände wichtig. Aufgrund der starken Zunahme des Bestandes bei den kollektiven und einem leichten Anstieg bei den sonstigen Finanzierungen, rechnet die LBS Süd mit weiter sinkenden Volumina im Bereich der Geldanlagen.

Gepaart mit einer ansteigenden Durchschnittsverzinsung der Aktivseite, ist mit einer Steigerung der Zinserträge (+4 %) zu rechnen. Ausgehend von einer Fokussierung auf niedrigverzinsliche Finanzierertarife werden die Bauspareinlagenbestände mittelfristig weiterwachsen und dennoch gleichzeitig die Zinsaufwendungen aufgrund sinkender Durchschnittsverzinsung deutlich entlastet werden. In 2025 erwarten wir jedoch zunächst noch einen leicht rückläufigen Bauspareinlagenbestand wegen hoher Auszahlungsvolumina, weswegen die Fremdmittelaufnahmen im Jahr 2025 noch einmal ansteigen und sich erst in den darauffolgenden Jahren abbauen werden.

Aufgrund der zu erwartenden Zinssenkungen werden sich diese jedoch auch in 2025 weiterhin vergünstigen und daher der Zinsaufwand aus den Fremdmittelaufnahmen auf einem ähnlichen Niveau wie im Jahr 2024 liegen. Die eben beschriebenen Effekte führen zu einem Rückgang des Zinsaufwands um -12%. In Summe rechnet die LBS Süd beim Zinsüberschuss mit einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 65,1 Mio. € auf 444,2 Mio. €.

Neue Rechtsauslegungen in Urteilen aus anhängigen Verbandsklageverfahren gegen die LBS Süd und andere Institute werden in den kommenden Jahren die Ertragslage möglicherweise maßgeblich beeinträchtigen. Hiervon betroffen sind auch Jahresentgelte in einem Teil der Altverträge, die ab 2024 von der LBS Süd aufgrund eines rechtskräftigen Urteils nicht mehr erhoben werden. Die rechtlichen Entwicklungen werden daher weiter genau beobachtet.

Gegen Ende des Jahres 2025 findet die Harmonisierung des Provisionssystems in den beiden Marktgebieten Südwest und Bayern statt. Aufgrund der bewussten Investition in den Markt wird sich das Provisions-

ergebnis, trotz des moderaten Neugeschäftswachstums, auf einem ähnlichen Niveau wie im abgelaufenen Jahr 2024 bewegen.

Der Verwaltungsaufwand wird gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgehen. Im Personalaufwand kam es im abgelaufenen Jahr durch den hohen Tarifabschluss mit langer Laufzeit zu einem Einmaleffekt bei den Pensionsrückstellungen. Die Sachkosten werden inflationsbedingt leicht ansteigend erwartet.

Beim Saldo der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge wird in den nächsten Jahren mit einem positiven Ergebnis gerechnet. Dies ist v. a. auf niedrigere Zinsaufwendungen für Pensions- und Beihilferückstellungen aufgrund der weiterhin steigenden Abzinsungssätze zurückzuführen.

Es wird aufgrund der vorherigen Ausführungen gegenüber dem Vorjahr von einem Rückgang der CIR von 87,8 % auf 75,2 % ausgegangen.

Die Risikovorsorge wurde in 2024 durch einen einmaligen Umstellungseffekt aus der Harmonisierung der Kreditrisikovorsorgeprozesse belastet. In 2025 gehen wir daher von geringeren Zuführungen zur Risikovorsorge aus.

Es werden weder bonitätsbedingte Abschreibungen auf den Bestand der Geldanlagen noch Drohverlustrückstellungen nach IDW RS BFA 3 n.F. erwartet.

Zusammenfassend wird für das Jahr 2025 mit einer deutlich besseren Ertragslage gerechnet. Dies unter anderem auch, nachdem das abgelaufene Jahr durch einige Sondereffekte belastet wurde.

Auch für die Folgejahre führt eine steigende Durchschnittsverzinsung auf der Aktivseite kombiniert mit einer kontinuierlich sinkenden Verzinsung der Passivseite zu einer Ausweitung der Zinsspanne. Gepaart mit zu erwartenden Synergieeffekten und Rationalisierungsmaßnahmen bei Personal- und Sachkosten zeigt sich auch hier eine weitere Verbesserung der Ertragslage. Aus den politischen Unruhen (bspw. Krieg Russland/Ukraine, Nah-Ost-Konflikt) sind für das Geschäftsmodell der LBS Süd als regionalem Anbieter derzeit keine nennenswerten unmittelbaren Auswirkungen zu erwarten. Die Kreditengagements mit Staatsangehörigen aus den Ländern Russland, Belarus und Ukraine spielen mit Blick auf den gesamten Kreditbestand keine Rolle und sind vornehmlich dinglich besichert. Hieraus zeichnet sich kein nennenswertes Risiko ab. Im Bestand der Eigenanlagen befinden sich keine Wertpapiere von Emittenten aus den genannten Ländern. Durch den „buy and hold“-Ansatz und der Zuordnung der Bestände zum Anlagebuch rechnet die LBS Süd derzeit auch nicht mit Risiken für die GuV durch mögliche Spreadausweitungen am Kapitalmarkt der mittelbar betroffenen Emittenten.

Stuttgart und München, 07. Mai 2025

LBS Landesbausparkasse Süd

Der Vorstand



Stefan Siebert



Erwin Bumberger



Gerhard Grebler



Marion Mai

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2024 der LBS Landesbausparkasse Süd, Stuttgart und München

Aktivseite	€	€	€	Vorjahr T€
1. Barreserve				
a) Kassenbestand		3.834,00		4
b) Guthaben bei der Deutschen Bundesbank		<u>1.124.764,12</u>		<u>542</u>
			1.128.598,12	546
2. Forderungen an Kreditinstitute				
a) Bauspardarlehen		43.102.427,76		26.673
b) zur Vor- und Zwischenfinanzierung		938.000,00		938
c) andere Forderungen		<u>2.967.244.429,71</u>		<u>3.350.556</u>
darunter: täglich fällig € 14.069.475,93 (T€ 10.403)			3.011.284.857,47	3.378.167
3. Forderungen an Kunden				
a) Baudarlehen				
aa) aus Zuteilungen (Bauspardarlehen)	3.934.340.324,02			2.645.595
ab) zur Vor- und Zwischenfinanzierung	17.919.184.374,56			17.982.544
ac) sonstige	<u>2.499.834.156,75</u>			<u>2.309.832</u>
darunter: durch Grundpfandrechte gesichert € 16.116.703.585,44 (T€ 15.365.109)		24.353.358.855,33		<u>22.937.971</u>
b) andere Forderungen		<u>1.172.565.362,61</u>		<u>1.502.886</u>
			25.525.924.217,94	24.440.857
4. Anleihen und Schuldverschreibungen				
a) von öffentlichen Emittenten		2.119.195.894,10		2.618.700
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 2.119.195.894,10 (T€ 2.618.700)				
b) von anderen Emittenten		<u>4.077.455.466,09</u>		<u>4.638.517</u>
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.715.986.427,43 (T€ 2.027.083)			6.196.651.360,19	7.257.217
5. Nicht festverzinsliche Wertpapiere			2.166.742.991,13	2.426.743
6. Beteiligungen			2.420.670,26	2.421
darunter: an Kreditinstituten € 0,00 (T€ 0)				
darunter: an Finanzdienstleistungsinstituten € 0,00 (T€ 0)				
7. Anteile an verbundenen Unternehmen			4.685.391,88	4.685
darunter: an Kreditinstituten € 0,00 (T€ 0)				
darunter: an Finanzdienstleistungsinstituten € 0,00 (T€ 0)				
8. Immaterielle Anlagewerte				
a) entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen		36.622.967,00		42.067
b) geleistete Anzahlungen		<u>363.288,67</u>		<u>2.030</u>
			36.986.255,67	44.097
9. Sachanlagen			103.286.650,86	101.431
10. Sonstige Vermögensgegenstände			310.134.141,98	381.163
11. Rechnungsabgrenzungsposten			229.579.163,57	27.931
Summe der Aktiva			37.588.824.299,07	38.065.258

Passivseite	€	€	€	Vorjahr T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) Bauspareinlagen		293.358.241,95		375.166
darunter: auf gekündigte Verträge € 0,00 (T€ 0,00)				
darunter: auf zugeteilte Verträge € 6.046.442,97 (T€ 1.501)				
b) andere Verbindlichkeiten		<u>1.568.967.294,09</u>	1.862.325.536,04	<u>1.710.549</u> 2.085.715
darunter: täglich fällig € 512.476.600,37 (T€ 502.493)				
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
a) Bauspareinlagen		32.114.854.229,79		32.361.413
darunter: auf gekündigte Verträge € 86.758.360,02 (T€ 114.887)				
darunter: auf zugeteilte Verträge € 564.159.155,01 (T€ 560.870)				
b) andere Verbindlichkeiten täglich fällig		<u>50.913.903,52</u>	32.165.768.133,31	<u>70.490</u> 32.431.903
3. Sonstige Verbindlichkeiten			78.494.422,62	74.336
4. Rechnungsabgrenzungsposten			7.043.377,55	3.886
5. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		852.434.617,00		820.346
b) Steuerrückstellungen		4.888.846,66		17.518
c) andere Rückstellungen		<u>468.814.993,26</u>	1.326.138.456,92	<u>497.948</u> 1.335.812
6. Fonds zur bauspartechnischen Absicherung			25.448.210,16	40.000
7. Fonds für allgemeine Bankrisiken			693.500.000,00	693.500
8. Eigenkapital				
a) gezeichnetes Kapital		500.000.000,00		500.000
b) Kapitalrücklagen		535.865.594,06		535.865
c) Gewinnrücklagen		364.240.568,41		334.241
d) Bilanzgewinn		<u>30.000.000,00</u>	1.430.106.162,47	<u>30.000</u> 1.400.106
Summe der Passiva			37.588.824.299,07	38.065.258

1. Verpflichtungen aus unwiderruflichen Kreditzusagen

530.547.264,77

717.638

Gewinn- und Verlustrechnung der LBS Landesbausparkasse Süd, Stuttgart und München, für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	€	€	€	€	Vorjahr T€
1. Zinserträge aus					
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften					
aa) Bauspardarlehen	77.502.114,22				50.264
ab) Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten	335.017.572,40				311.330
ac) sonstigen Baudarlehen	41.020.107,99				32.401
ad) sonstigen Kredit- und Geldmarktgeschäften	<u>69.640.483,49</u>				<u>70.169</u>
darunter: negative Zinsen aus Geldanlagen € 0,00 (T€ 0)		523.180.278,10			464.164
b) festverzinslichen Wertpapieren		<u>103.963.553,42</u>			<u>127.817</u>
			627.143.831,52		591.981
2. Zinsaufwendungen					
a) für Bauspareinlagen		202.425.277,37			221.417
b) andere Zinsaufwendungen		<u>90.738.923,61</u>			<u>74.304</u>
darunter: positive Zinsen aus Geldaufnahmen € 355,12 (T€ 0)			<u>293.164.200,98</u>		<u>295.721</u>
				333.979.630,54	296.260
3. Laufende Erträge aus					
a) nicht festverzinslichen Wertpapieren			45.010.495,04		33.167
b) Beteiligungen			<u>371.885,44</u>		<u>186</u>
				45.382.380,48	33.353
4. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen				2.079.142,37	1.132
5. Gebühren- und Provisionserträge					
a) aus Vertragsabschluss und -vermittlung		208.477.904,12			214.390
b) andere Gebühren- und Provisionserträge		<u>30.029.243,79</u>			<u>35.381</u>
			238.507.147,91		249.771
6. Provisionsaufwendungen					
a) Provisionen für Vertragsabschluss und -vermittlung		192.544.691,13			190.923
b) andere Provisionsaufwendungen		<u>27.204.581,31</u>			<u>23.660</u>
			<u>219.749.272,44</u>		<u>214.583</u>
				18.757.875,47	35.188
Übertrag				400.199.028,86	365.933

	€	€	€	€	Vorjahr T€
Übertrag				400.199.028,86	365.933
7. Sonstige betriebliche Erträge				61.913.323,34	40.792
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen					
a) Personalaufwand					
aa) Löhne und Gehälter		110.072.342,28			102.757
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		<u>80.089.999,06</u>			<u>45.688</u>
darunter: für Altersversorgung € 62.433.135,86 (T€ 24.989)			190.162.341,34		<u>148.445</u>
b) andere Verwaltungsaufwendungen			<u>185.387.471,86</u>	375.549.813,20	<u>156.256</u> 304.701
9. Abschreibungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen				14.267.478,56	11.956
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen				17.715.871,01	26.747
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft					
darunter: Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken nach §340g HGB € 0,00 (T€ 0)				15.117.338,37	32.488
12. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere				7.483.787,13	0
13. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere				0,00	259
14. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit				31.978.063,93	31.092
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				1.978.063,93	1.092
16. Jahresüberschuss				30.000.000,00	30.000

Anhang der LBS Landesbausparkasse Süd, Stuttgart und München für das Geschäftsjahr 2024

A. Allgemeiner Teil

Allgemeine Angaben und Erläuterungen zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Die LBS Süd ist eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Die Bausparkasse hat ihren Sitz in Stuttgart und München, einen Standort in Mainz und einen weiteren Standort in Karlsruhe. Träger der Bausparkasse sind der Sparkassenverband Baden-Württemberg (SVBW), der Sparkassenverband Bayern (SVB) und der Sparkassenverband Rheinland-Pfalz (SVRP). Die LBS Landesbausparkasse Süd ist im Handelsregister A des Amtsgerichtes Stuttgart unter der Nummer HRA 12924 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften für Kreditinstitute und unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute (RechKredV) sowie der speziellen Vorschriften des Gesetzes über Bausparkassen (BauSparkG) und der Verordnung zum Gesetz über Bausparkassen (BausparkV) aufgestellt.

Im amtlichen Formblatt vorgesehene - aber nicht belegte Positionen - wurden weggelassen. Soweit erforderlich, sind die Bezeichnungen dem jeweiligen Posteninhalt angepasst worden. Die Fristengliederung erfolgte entsprechend den Vorgaben des § 340d HGB i. V. m. § 9 RechKredV nach Restlaufzeiten.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsunterschiede aus der im Jahr 2023 erfolgten Fusion der Altinstitute LBS Landesbausparkasse Südwest (eLBSSW) und LBS Bayerische Landesbausparkasse (eLBSBY) wurden im laufenden Geschäftsjahr harmonisiert. Die Rechnungswesensysteme konnten erfolgreich zu einem einheitlichen Rechenwerk für die LBS Süd zusammengeführt werden. Noch notwendige prozessuale Anpassungen werden mit der Bestandszusammenführung der Bausparkernsysteme OSPlus-LBS im September 2025 durchgeführt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung der im Jahresabschluss ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden sind die allgemeinen Bewertungsgrundsätze nach § 252 ff. HGB und die besonderen Bewertungsvorschriften nach § 340e ff. HGB beachtet worden.

Die Barreserve ist mit dem Nennwert angesetzt.

Forderungen an Kreditinstitute und an Kunden sind zu Nennwerten oder Anschaffungskosten ausgewiesen.

Im Kreditportfolio der LBS Süd werden abgegrenzte Agien und Disagien aus Bauspardarlehen entsprechend ihrer Kapitalinanspruchnahme aufgelöst.

Der noch im letzten Jahr bestehende Bewertungs- und Ausweisunterschied der Geldanlagenportfolien der Altinstitute bei Forderungen aus Schuldscheindarlehen und Namenspapieren wurde im Jahr 2024 durch die Nutzung des Wahlrechtes nach § 340e Abs. 2 HGB angeglichen. Für den Bestand der eLBSSW wurde die Bewertung nach fortgeführten Anschaffungskosten gem. § 253 Abs. 1 S. 1 HGB aufgegeben. Für den Gesamtbestand der LBS Süd erfolgt die Bewertung nun einheitlich zum Nennwert. Ist der Nennbe-

trag beim Erwerb höher als die Anschaffungskosten, so wird der Unterschiedsbetrag als Disagio in einen passiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und zeitanteilig aufgelöst. Liegen die Anschaffungskosten über dem Nennbetrag, wird der Unterschiedsbetrag als Agio in einen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und zeitanteilig aufgelöst.

Für Ausfallrisiken aus dem Kreditgeschäft bestehen Einzelwertberichtigungen (EWB), pauschalierte Einzelwertberichtigungen (pEWB) und Pauschalwertberichtigungen (PWB), die nach Darlehensarten getrennt ermittelt werden.

Für die bei Kreditinstituten bestehenden besonderen Risiken werden Vorsorgereserven gem. § 340f HGB gebildet. Sämtliche Wertberichtigungen und die Vorsorgereserven sind aktivisch abgesetzt.

Durch die Bildung von Einzel- bzw. Pauschalwertberichtigungen wird erkennbaren Ausfallrisiken Rechnung getragen. Obwohl die Bestandszusammenführung der Bausparkernbankensysteme OSPlus-LBS SW und BY erst in 2025 erfolgen wird, wurden die jeweiligen Kreditportfolien der Altinstitute für die LBS Süd bereits in 2024 nach einheitlichen Maßstäben betrachtet und bewertet.

Bei der Bildung der Kreditrisikovorsorge wird zwischen Pauschalwertberichtigungen (PWB) für nicht konkretisierte Risiken und pauschalierten Einzelwertberichtigungen (pEWB) sowie Einzelwertberichtigungen (EWB) für vorhersehbar und hinreichend konkretisierte Adressenausfallrisiken unterschieden. Die Form der Risikovorsorge und das Verfahren welches zur Anwendung kommt, hängt hierbei von der Wesentlichkeit der Forderung sowie dem Ausfallmerkmal der Risikoposition ab.

Als Wesentlichkeitsgrenze wird ein DSGVO-Kundenobligo i. H. v. 750.000 € festgelegt. Die Betragsgrenze ist an der Offenlegungsgrenze gemäß § 18 KWG ausgerichtet. Forderungen unterhalb des Schwellenwertes werden als unwesentliche Forderungen eingestuft.

In Abhängigkeit der ermittelten Ratingnote, welche sich nach den regulatorischen Anforderungen des CRR Art. 178 richtet, wird das konkrete Wertberichtigungsverfahren bestimmt. Sofern für eine wesentliche Forderung ein Ausfallmerkmal (DSGV-Rating-Note 16 - 18) vorliegt, ist eine EWB vorzunehmen. Für unwesentliche Forderungen mit einem Ausfallmerkmal ist eine pEWB vorzunehmen. Ist kein Ausfallmerkmal vorhanden, ist grundsätzlich, unabhängig von der Forderungshöhe, eine PWB vorzunehmen.

Auf Basis der in den Bausparkernbankensystemen OSPlus-LBS hinterlegten Daten (effektives Restschuldvolumen, werthaltige Sicherheit) erfolgt die Risikovorsorge im Sinne der manuellen EWB maschinell. Die Ermittlung der werthaltigen Sicherheit erfolgt unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Verwertungsquoten des IRB-Modells.

Die LBS Süd setzt zur Ermittlung der Risikovorsorge im Sinne der PWB / pEWB den vereinfachten Ansatz gemäß IDW RS BFA7 an. Kalkulatorisch folgt die Bildung der Risikovorsorge (PWB, pEWB) somit der Formel zur Ermittlung des 12-Monats-Expected Loss (EL). Die hierbei herangezogenen Werte bzgl. PD bzw. LGD ergeben sich aus den angewandten Ratingklassifizierungsverfahren.

Der Bestand an Anleihen und Schuldverschreibungen wurde nach den für das Anlagevermögen geltenden Vorschriften bewertet. Unterschiedsbeträge zum Nennwert im Anschaffungszeitpunkt werden auf die Laufzeit verteilt. Für die dem Anlagebestand zugeordneten Wertpapiere erfolgt eine laufende Überprüfung auf dauerhafte Wertminderungen. Bei Bedarf erfolgt eine Abschreibung unter Berücksichtigung des Wertaufholungsgebots.

In dem Posten Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere werden von der LBS gehaltene Spe-

zialfonds ausgewiesen. Sie sind dem Anlagevermögen zugeordnet und werden nach den Vorschriften des gemilderten Niederstwertprinzips bewertet. Es erfolgt eine laufende Überprüfung auf dauerhafte Wertminderung, um einen eventuellen Abschreibungsbedarf abzubilden, unter anschließender Berücksichtigung des Wertaufholungsgebotes.

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen werden entsprechend den für das Anlagevermögen geltenden Regeln zu Anschaffungskosten bewertet und bei dauerhafter Wertminderung um Abschreibungen vermindert.

Immaterielle Anlagewerte sind zu Anschaffungskosten - vermindert um planmäßige Abschreibungen - ausgewiesen. Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Den Abschreibungen liegen grundsätzlich die steuerlich zulässigen Sätze zugrunde. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

Sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Die Vorratsbewertung erfolgt unter Ausnutzung des Wahlrechts nach § 240 Abs. 3 HGB nach dem Festwertverfahren. Bestände, die nicht unter die Bewertung nach dem Festwertverfahren fallen, werden durch jährliche Einzelinventuren der Fachbereiche erhoben.

Wesentliche Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen insbesondere bei den Forderungen an Kunden, Anleihen und Schuldverschreibungen, Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren sowie bei den Rückstellungen. Zudem wurden bei der Berechnung der Steuerlatenzen aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Per Saldo ergibt sich aus den Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz sowie den steuerlichen Verlustvorträgen ein Überhang an aktiven latenten Steuern. Dieser Überhang wurde in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 HGB nicht aktiviert. Der Berechnung der Steuerlatenzen liegt ein Steuersatz von 31,38 % zu Grunde.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Kunden sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Unterschiedsbeträge gemäß § 250 Abs. 3 HGB wurden in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aufgenommen.

Die Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Gem. § 253 Abs. 2 HGB werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre und Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abgezinst. Preis- und Kostensteigerungen sind bei der Bewertung berücksichtigt. Auf die Abzinsung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr wird verzichtet.

Die Ermittlung von Pensionsrückstellungen für unmittelbare Versorgungszusagen basiert auf dem Anwartschaftsbarwertverfahren (sog. projected unit credit method). Hierbei werden in einem versicherungsmathematischen Gutachten biometrische Annahmen (Heubeck-Richttafeln RT 2018 G) sowie künftig erwartete Gehalts- und Rentensteigerungen zugrunde gelegt. Die Abzinsung erfolgt nach § 253 Abs. 2 S. 2 HGB vereinfachend auf der Basis eines pauschal angesetzten durchschnittlichen Marktzinssatzes, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Darüber hinaus bestehen Pensionsrückstellungen für Handelsvertreter der eLBSSW, die ebenfalls nach der projizierten Einmalbeitragsmethode unter Anwendung der Heubeck-Richttafeln RT 2018 G ermittelt werden.

Für Bauspartarife der eLBSBY mit Zinsbonusanteil erhält der Kunde unter bestimmten Voraussetzungen bei Darlehensverzicht oder Kündigung einen Zinsbonus aus den bis zum Zeitpunkt der Auszahlung des gesamten Bausparguthabens aufgelaufenen Zinsen. Hierfür wird anhand von Darlehensverzichter- und Kündigerquoten tarifindividuell und in Abhängigkeit der bereits durchlaufenen Vertragslaufzeit eine Rückstellung gebildet. Diese Quoten werden anhand von Expertenschätzungen und historischen Simulationen ermittelt und jährlich überprüft.

Zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos hält die LBS derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps. Als Hedge-Instrument dienen sie ausschließlich der Absicherung von Risiken. Ziel ist die Steuerung des barwertigen Zinsänderungsrisikos ohne Liquiditätseinsatz. Ihrer Zweckbestimmung als Sicherungsinstrument entsprechend, werden sie in die verlustfreie Bewertung des Bankbuches einbezogen. Der bilanzielle Ausweis der Zinsabgrenzungen der Swaps erfolgt unter dem Posten Forderungen an Kreditinstitute und dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die LBS Süd wendet zur Ermittlung einer eventuellen Drohverlustrückstellung aufgrund der verlustfreien Bewertung des Bankbuches (gem. § 340a i. V. m. § 249 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 HGB) die barwertige Methode analog IDW RS BFA 3 n. F. an. Demnach ist dann eine Rückstellung zu bilden, wenn der Buchwert des Bankbuches größer ist als dessen Barwert inkl. Risiko- und Verwaltungskosten sowie einem Barwertnachteil aus der fiktiven Schließung von Laufzeitkongruenzen und somit drohende Verluste aus noch offenen (schwebenden) Zinsansprüchen und Zinsverpflichtungen vorhanden sind. Die Risikokosten für das Kunden- und das Eigengeschäft werden hierbei auf Basis von Ausfallwahrscheinlichkeiten ermittelt, die auf langfristigen Durchschnitten von Ausfallraten basieren und auch im Kreditportfoliomodell im internen Risikomanagementsystem zur Ermittlung des Adressenrisikos verwendet werden. Die Verwaltungskosten für die Restlaufzeit der Bestände werden auf Basis von Verwaltungskostenquoten ermittelt, die auf der Leistungsartenrechnung und der Kapitalplanung basieren. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 bestand für die LBS Süd kein Verpflichtungsüberschuss im Bankbuch und somit keine Notwendigkeit zur Bildung einer Drohverlustrückstellung.

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

Zur Sicherung gegen allgemeine Bankrisiken besteht ein Sonderposten, der gem. § 340g HGB gebildet wird und auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen wird.

Von der Saldierungsmöglichkeit in der Gewinn- und Verlustrechnung nach § 340f Abs. 3 HGB sowie der Verrechnung gem. § 340c Abs. 2 HGB i. V. m. § 33 RechKredV wurde Gebrauch gemacht.

B. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva 2 Forderungen an Kreditinstitute

Aktiva 3 Forderungen an Kunden

Seit der Zusammenführung der Hauptbücher in 2024 werden die in den Posten Forderungen an Kreditinstitute und Forderungen an Kunden enthaltenen Schuldscheindarlehen und Namenspapiere einheitlich unter Nutzung des Wahlrechtes nach § 340e Abs. 2 HGB zum Nennwert bewertet und ausgewiesen. Ein beim Erwerb entstandenes Agio bzw. Disagio wird zeitanteilig aufgelöst unter den aktiven bzw. passiven Rechnungsabgrenzungsposten gezeigt. Der für das Teilportfolio der eLBSSW praktizierte Ausweis sowie die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten gem. § 253 Abs. 1 S.1 wurden aufgegeben.

Durch die Harmonisierung ergeben sich für den Posten Forderungen an Kreditinstitute ein neu bewerteter Vorjahreswert in Höhe von 3.314,9 Mio. € (ursprünglicher Vorjahreswert 3.378,2 Mio. €) und für den Posten Forderungen an Kunden ein Wert von 24.276,1 Mio. € (ursprünglicher Vorjahreswert 24.440,9 Mio. €). Auf die Anpassung der Vorjahreswerte in der Bilanz wird verzichtet.

Die zum Bilanzstichtag bereitgestellten und noch nicht ausgezahlten Baudarlehen betragen 2.032,7 Mio. €. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

aus Zuteilungen	1.583,7 Mio. €
zur Vor- und Zwischenfinanzierung	365,5 Mio. €
sonstige	83,5 Mio. €

Der Gesamtbetrag der rückständigen Zins- und Tilgungsbeträge aus Baudarlehen an Kunden – unter Einbeziehung der Beträge aus gekündigten Verträgen – beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 55,3 Mio. €.

Aktiva 4 Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere

Sämtliche Wertpapiere dieses Postens werden im Anlagebestand gehalten. Sie sind börsenfähig und börsennotiert. In den Anleihen und Schuldverschreibungen sind Wertpapiere enthalten, bei denen die Buchwerte von insgesamt 5.754,5 Mio. € über den Marktwerten von 5.350,8 Mio. € liegen. Anzeichen für eine dauernde Wertminderung aufgrund von Bonitätsrisiken liegen nicht vor. Die Papiere werden bis zur Endfälligkeit im eigenen Bestand gehalten und zum Nennwert eingelöst. Dies entspricht der „buy and hold“-Strategie der LBS Süd. Aktuell ist, auch bei der Betrachtung von langfristigen Prognosen, kein wirtschaftlicher Grund abzusehen, der einen vorzeitigen Verkauf dieser Papiere notwendig machen würde. Zugunsten der Deutschen Bundesbank wurden Wertpapiere in Höhe von 2.380,0 Mio. € als Sicherheiten bereitgestellt.

Aktiva 5 Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Die LBS Süd hält jeweils 100 % der Anteile an drei nicht börsenfähigen Wertpapierspezialfonds. Zweck der Anlage in Spezialfonds ist die Erzielung einer überdurchschnittlichen Performance bei gleichzeitiger Risikostreuung. In 2024 hat die LBS Süd ihren Bestand an nicht börsenfähigen Wertpapierspezialfonds neu strukturiert. Ausgehend von 15 Spezialfonds, die von vier Kapitalanlagegesellschaften juristisch verwaltet und operativ gesteuert wurden, sind aus 14 Fonds via erfolgsneutraler Verschmelzungen zwei Masterfonds und ein LCR-Fonds gebildet worden. Die Verschmelzung erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten (Buchwertfortführung). Stille Reserven oder stille Lasten wurden bei diesem Vorgang nicht realisiert. Ein Fonds wurde zur Reduzierung der RWA liquidiert. Hintergrund der Neustrukturierung war eine Realisierung von Verwaltungs- und Kostenvorteilen, die Fokussierung auf Unternehmensanleihen und eine höhere Flexibilität bei Änderungen von operativen Managementmandaten. Die Bewertung der Fonds erfolgt wie Anlagevermögen. Entsprechend werden die Anteile an Spezialfonds nach den Vorschriften des gemilderten Niederstwertprinzips bilanziert. Anzeichen für eine dauerhafte Wertminderung waren nicht gegeben.

Fonds	LBBW AM-M1 Mio. €	LBBW AM-LCR1 Mio. €	BayernInvest M1 Mio. €	Deka LWE Mio. €	Deka LWA* Mio. €
Anlageziele	Corporate Bonds	Covered Bonds, Staatsanleihen	Corporate Bonds	Covered Bonds, Corporate Bonds, Staatsanleihen	Covered Bonds, Corporate Bonds, Staatsanleihen
Marktwert zum 31.12.2024	964,2	225,3	953,7	0,0	0,0
Buchwert zum 31.12.2024	964,8	226,3	975,7	0,0	0,0
Differenz zu Buchwert zum 31.12.2024	-0,6	-1,0	-22,0	0,0	0,0
Ausschüttung 2024	10,2	4,5	19,2	5,4	5,6
Beschränkung bei der täglichen Rücknahme	keine	keine	keine	keine	keine

* nach Ausschüttung Verschmelzung mit LBBW AM-M1

Aktiva 6 Beteiligungen

Aktiva 7 Anteile an verbundenen Unternehmen

Die LBS Landesbausparkasse Süd hält zum 31. Dezember 2024 folgende Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen:

Beteiligungen	Anteil in %	Buchwert zum 31.12.2024 Mio. €	Eigenkapital zum 31.12.2023 Mio. €	Jahresergebnis 2023 Mio. €
STEG Stuttgart	50,0	1,53	6,9	0,0
SI-BW	1,5	0,22	16,5	2,0
LBS IT GmbH & Co. KG	47,4	0,04	0,1	0,0
Forum Direktfinanz GmbH & Co. KG	32,4	0,63	3,4	0,5
S-Immo-Beteiligungs-GmbH & Co. KG	15,0	0,00	5,5	0,0
Gesamt		2,42		
Anteile an verbundenen Unternehmen				
BBT-Beteiligungsgesellschaft mbH	100,0	0,10	0,1	0,0
SWB Sparkassen-Wohnbau GmbH	98,1	4,02	8,2	0,3
LBS Immobilien GmbH Südwest	100,0	0,56	0,9	1,1
Gesamt		4,68		

Zwischen der LBS Süd und der LBS Immobilien GmbH Südwest besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Erträge aus der Gewinnabführung belaufen sich im Berichtsjahr auf 2,1 Mio. €.

Aktiva 8 Immaterielle Anlagewerte

In diesem Posten wird das von der eLBSBY im Jahr 2020 in Betrieb genommene Bausparkernbankensystem OSPlus-LBS in Höhe von 32,2 Mio. € ausgewiesen. Nach der technischen Fusion, die für das Jahr 2025 geplant ist, wird das OSPlus-LBS der eLBSBY das führende Bausparkernsystem sein. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Bausparkernsystem OSPlus-LBS der eLBSSW mit einem nicht mehr nennenswerten Buchwert bestehen.

Aktiva 9 Sachanlagen

Die Sachanlagen enthalten für den Geschäftsbetrieb genutzte Grundstücke und Gebäude von 95,3 Mio. €, Betriebs- und Geschäftsausstattung von 7,9 Mio. € und Anlagen im Bau mit 0,1 Mio. €.

Anlagespiegel

Anlagevermögen	Anleihen und Schuldverschreibungen Mio. €	Nicht festverzinsliche Wertpapiere Mio. €	Beteiligungen Mio. €	Anteile an verbundenen Unternehmen Mio. €	Immaterielle Anlagewerte Mio. €	Sachanlagen Mio. €
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten						
01.01.2024	7.257,2	2.426,7	3,3	4,7	89,1	312,2
Zugänge	0,0	1.724,0	0,0	0,0	1,4	7,8
Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abgänge	1.060,6	1.984,0	0,0	0,0	0,2	2,8
31.12.2024	6.196,7	2.166,7	3,3	4,7	90,3	317,2
Abschreibungen						
01.01.2024	0,0	0,0	0,9	0,0	45,0	210,9
Abschreibungen des Geschäftsjahres	0,0	0,0	0,0	0,0	8,5	5,8
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	2,7
31.12.2024	0,0	0,0	0,9	0,0	53,3	213,9
Buchwert am 31.12.2024	6.196,7	2.166,7	2,4	4,7	37,0	103,3
Buchwert am 31.12.2023	7.257,2	2.426,7	2,4	4,7	44,1	101,4

Die angegebenen Werte sind einzeln gerundet, dadurch kann es bei der Darstellung der Summen zu geringen Abweichungen kommen.

Aktiva 10 Sonstige Vermögensgegenstände

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Margin-Zahlungen für abgeschlossene Swap-Geschäfte mit negativem Marktwert mit 254,2 Mio. € sowie Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von 37,7 Mio. € ausgewiesen. Des Weiteren werden in diesem Posten Steuerforderungen in Höhe von 2,7 Mio. € gezeigt.

Aktiva 11 Rechnungsabgrenzungsposten

Hier werden abgegrenzte Agien aus dem Erwerb von Schuldscheindarlehen und Namenspapieren in Höhe von 227,1 Mio. € sowie Abgrenzungsposten aus Zahlungen, die das Jahr 2025 betreffen in Höhe von 2,4 Mio. € gezeigt. In 2024 wurde eine Bewertungs- und Ausweisangleichung der Schuldscheindarlehen und Namenspapiere vorgenommen. Der neu bewertete Vorjahreswert des Postens Rechnungsabgrenzung beläuft sich auf 256,7 Mio. € (ursprünglicher Vorjahreswert 27,9 Mio. €). Auf die Anpassung des Vorjahreswertes in der Bilanz wird verzichtet.

Passiva 1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Fremdgelder nach § 4 Abs. 1 Nr. 5 BauSparkG wurden inkl. Zinsabgrenzung in Höhe von 1.183,0 Mio. € aufgenommen und zur Refinanzierung von Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten sowie Annuitätendarlehen verwendet.

Zum Bilanzstichtag ist ein Offenmarktkredit in Höhe von 100,0 Mio. € in Anspruch genommen worden.

Fristengliederung

Bilanzposten	Restlaufzeiten				
	bis drei Monate Mio. €	mehr als drei Monate bis ein Jahr Mio. €	im Folgejahr fällig werdend Mio. €	mehr als ein Jahr bis fünf Jahre Mio. €	mehr als fünf Jahre Mio. €
Aktiva					
2. Andere Forderungen an Kreditinstitute	63,8	140,0	0,0	932,5	1.830,9
3. Forderungen an Kunden	665,5	1.309,1	0,0	6.555,1	16.996,2
4. Anleihen und Schuldverschreibungen	0,0	0,0	663,4	0,0	0,0
Passiva					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
b) andere Verbindlichkeiten	928,9	479,1	0,0	26,7	134,3

Passiva 3 Sonstige Verbindlichkeiten

In den Sonstigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Provisionsverbindlichkeiten mit 46,7 Mio. € sowie Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 16,9 Mio. € enthalten, die größtenteils aus der abzuführenden Kapitalertragsteuer aus Kundenverträgen resultieren. Weiterhin werden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 6,3 Mio. € ausgewiesen.

Passiva 4 Rechnungsabgrenzungsposten

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind 6,2 Mio. € abgegrenzte Agien bzw. Disagien aus Baudarlehen sowie 0,8 Mio. € abgegrenzte Disagien aus erworbenen Schuldscheindarlehen und Namenspapieren enthalten. In 2024 wurde eine Bewertungs- und Ausweisanpassung vorgenommen. Der neu bewertete Vorjahreswert des Postens Rechnungsabgrenzung beläuft sich auf 4,6 Mio. € (ursprünglicher Vorjahreswert 3,9 Mio. €). Auf die Anpassung des Vorjahreswertes in der Bilanz wird verzichtet.

Passiva 5 Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Für die Bewertung der Pensionsrückstellungen wurden folgende versicherungsmathematische Annahmen getroffen:

Prämissen	Pensionen Innendienst	Pensionen Handelsvertreter der eLBSSW
Rechnungszinssatz	1,90 %	1,89 %
Gehaltsdynamik	2,00 %	0,00 %
Rententrend ¹	2,00 %	2,00 %

¹ Darüber hinaus bestehen anrechenbare Sozialversicherungsrenten, die mit einem Rententrend von 2 % bewertet sind.

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 S. 1 HGB aus dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren betragen für die LBS Süd 7,4 Mio. €.

Neben dem Versorgungssystem, welches die Pensionsrückstellungen begründet, ist die LBS als Trägerunternehmen an zwei rechtlich selbständigen Versorgungskassen für mittelbare Versorgungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitenden der eLBSBY beteiligt. Pensionsrückstellungen werden für mittelbare Versorgungszusagen in Einklang mit Art. 28 Abs. 1 S. 2 EGHGB nicht gebildet. Soweit steuerlich zulässig wird das Kassenvermögen dieser Unterstützungskassen regelmäßig von der LBS dotiert. Die Ermittlung des Verpflichtungswertes der Versorgungskasse I (VK I) erfolgt nach der gleichen Bewertungsmethode und den gleichen Bewertungsparametern wie bei den unmittelbaren Pensionsverpflichtungen der LBS Süd. Diesem Verpflichtungswert steht das nach steuerlichen Vorgaben dotierte Kassenvermögen gegenüber. Der Verpflichtungswert der Versorgungskasse II (VK II) ist vollständig durch den Aktivwert einer Rückdeckungsversicherung bei der LBS gedeckt. Zudem ist Kassenvermögen in steuerlich zulässiger Höhe vorhanden. Zum 31. Dezember 2024 ergibt sich aus der VK I und der VK II insgesamt eine Unterdeckung in Höhe von 41,7 Mio. €, der Rückdeckungsversicherungen bei der LBS in Höhe von 37,7 Mio. € zur Finanzierung dieser Versorgungsverpflichtungen gegenüberstehen.

andere Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Zinsbonus in Höhe von 255,5 Mio. €, Beihilfen von 100,4 Mio. € sowie unbezahlte Rechnungen von 14,2 Mio. €.

Aus der Dotierung der Einlagensicherung bestehen unwiderrufliche Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 60,1 Mio. €, die durch Verpfändung auf einem Sicherheitenkonto bei der Deutschen Bundesbank vollständig abgesichert sind. Diese unwiderruflichen Zahlungsverpflichtungen stellen eine aufschiebend bedingte Verbindlichkeit dar. Es bestehen keine Anzeichen, die den Eintritt einer Zahlungsaufforderung erkennbar machen würden. Die Bildung einer Rückstellung gem. § 249 Abs. 1 S. 1 HGB ist nicht erforderlich.

Passiva 6 Fonds zur bauspartechnischen Absicherung

Der Fonds zur bauspartechnischen Absicherung mit einem Wert in Höhe von 25,4 Mio. € dient der Gewährleistung gleichmäßiger, möglichst kurzer Wartezeiten und der Sicherung der für den nachhaltigen Betrieb des Bauspargeschäfts erforderlichen kollektiv bedingten Zinsspanne.

Passivposten 1 unter dem Strich

Bei den Verpflichtungen aus unwiderruflichen Kreditzusagen in Höhe von 530,5 Mio. € ist auf Basis von Erfahrungswerten mit einer zeitnahen Inanspruchnahme zu rechnen. Für mögliche latente Risiken wurde auf Portfoliobasis eine Rückstellung gebildet, die von den Kreditzusagen abgesetzt wurde.

C. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

GuV 7 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus der Teilauflösung des Fonds zur bauspartechnischen Absicherung in Höhe von 14,6 Mio. €, Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen mit einem Wert von 11,6 Mio. € enthalten. Des Weiteren werden in diesem Posten Erträge aus der erstmalig im Marktgebiet Südwest durchgeführten Auflösung wirtschaftlich nicht mehr belastender Verbindlichkeiten in Höhe von 8,1 Mio. € gezeigt.

GuV 10 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der Verzinsung von langfristigen Rückstellungen aus Nichtbankgeschäften mit einem Wert von insgesamt 5,3 Mio. €, Aufwendungen aus zurückgebuchten Abschlussgebühren aus Vorjahren mit 5,3 Mio. € sowie Aufwendungen für Ausgleichsansprüche von Handelsvertretern in Höhe von 1,6 Mio. €.

GuV 14 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der GuV-Posten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf 2,0 Mio. €. Hierin sind 0,0 Mio. € Steuern enthalten, welche in Zusammenhang mit dem Mindeststeuergesetz bzw. ausländischen Mindeststeuergesetzen stehen.

D. Bilanzgewinn

Der Vorstand schlägt dem Verwaltungsrat vor, den Bilanzgewinn 2024 in Höhe von 30,0 Mio. € nach § 20 der Satzung vollständig den Gewinnrücklagen zuzuführen.

E. Sonstige Angaben

Derivative Finanzinstrumente

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

Fristengliederung

Zinsswaps	Nominalwert Mio. €	Marktwert Mio. €	Restlaufzeiten			
			bis drei Monate Mio. €	mehr als drei Monate bis ein Jahr Mio. €	mehr als ein Jahr bis fünf Jahre Mio. €	mehr als fünf Jahre Mio. €
Payer-Swaps	505,0	-10,3	0,0	0,0	5,0	500,0
Receiver-Swaps	1.195,0	-243,9	0,0	0,0	0,0	1.195,0

Die Bewertung der Swaps erfolgt auf Basis der EUREX Tageswerte.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus DV-Dienstleistungs- und DV-Wartungsverträgen mit 52,4 Mio. € sowie aus Miet- und Nebenkostenverpflichtungen mit einem Betrag von 12,8 Mio. €.

Angaben über Arbeitnehmende (analog § 267 Abs. 5 HGB)

Im Jahresdurchschnitt waren bei der LBS Süd 1.375 Mitarbeitende beschäftigt, darin enthalten sind 495 Teilzeitbeschäftigte. In den Personalzahlen sind weibliche, männliche sowie diverse Arbeitnehmende enthalten.

Mandate in Aufsichtsgremien

In gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von großen Kapitalgesellschaften werden zum 31. Dezember 2024 keine Mandate geführt.

Organe

Verwaltungsrat der LBS Landesbausparkasse Süd

Vorsitzender:

Dr. Matthias Neth

Präsident

Verbandsvorsteher des
Sparkassenverbandes
Baden-Württemberg, Stuttgart
(ab 01.05.2024)

Peter Schneider

Präsident

Verbandsvorsteher des
Sparkassenverbandes
Baden-Württemberg, Stuttgart
(bis 30.04.2024)

Stellvertreter des Vorsitzenden:

Matthias Dießl

Präsident

Verbandsvorstand des
Sparkassenverbandes
Bayern, München
1. Stellvertreter
(ab 01.01.2024)

Thomas Hirsch

Präsident

Verbandsvorsteher des
Sparkassenverbandes
Rheinland-Pfalz, Mainz
2. Stellvertreter

Ordentliche Mitglieder:

Stefan Bär

Landrat des Landkreises
Tuttlingen

Gerhard Bauer

Landrat des Landkreises
Schwäbisch Hall

Ralf Peter Beitner

Vorsitzender des Vorstandes
der Kreissparkasse Heilbronn

Stefan Bubeck

Bürgermeister a. D., Mengen

Julia Cser

Beschäftigtenvertreterin
Landesbausparkasse Süd

Irene Dullinger

Vorsitzende des Vorstandes
der Sparkasse Regensburg

Ulrich Feuerstein

Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse Markgräflerland
(bis 31.05.2024)

Jürgen Galm

Bürgermeister, Osterburken

Maximilian Gotz

Oberbürgermeister, Erding

Stefan Haas

Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd

Manfred Härle

Bürgermeister,
Salem-Heiligenberg

Peter Hauser

Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd

Jochen Hofer

Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd

Wolfgang Huber

Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse Hanauerland
(ab 17.07.2024)

Eberhard Kaiser

Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd

Christian Kinzel

Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse Rottweil
(ab 10.12.2024)

Stephan Kirchner

Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse Bamberg

Dr. Martin Kreuzer

Mitglied des Vorstandes der
Sparkasse Niederbayern-Mitte

Markus Loth

Bürgermeister, Weilheim i. OB

Clemens Malin

Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd

Tim Mollenhauer

Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd

Thomas Munding

Sparkassendirektor i. R.
(bis 30.11.2024 Vorsitzender
des Vorstandes der Sparkasse
Schwaben-Bodensee)
(bis 31.12.2024)

Andreas Ott

Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse Rhein-Haardt
(ab 01.01.2024)

Günther-Martin Pauli

Landrat des Zollernalbkreises

Hubert Rist

Vorsitzender des Vorstandes der
Sparkasse Pfullendorf-Meißkirch
(bis 31.10.2024)

Thekla Rittmann

Beschäftigtenvertreterin
Landesbausparkasse Süd

Eveline Rutschmann

Beschäftigtenvertreterin
Landesbausparkasse Süd

Karl-Heinz Schlamp

Mitglied des Vorstandes der
Sparkasse Ingolstadt Eichstätt

Peter Schleich
Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Schweinfurt-Haßberge

Isolde Schukrafft
Beschäftigtenvertreterin Landesbausparkasse Süd

Dr. Hariolf Teufel
Vorsitzender des Vorstandes der Kreissparkasse Göppingen (bis 31.12.2024)

Stefan Vießmann
Beschäftigtenvertreter Landesbausparkasse Süd

Stellvertretende Mitglieder:

Dietmar Allgaier
Landrat des Landkreises Ludwigsburg (ab 17.07.2024)

Gerhard Behringer
Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse St. Blasien (ab 17.07.2024)

Martin Birner
Bürgermeister, Neunburg vorm Wald

Jürgen Brunner
Beschäftigtenvertreter Landesbausparkasse Süd

Bernd Buckenhofer
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Bayerischer Städtetag

Uwe Burkert
Vorsitzender des Vorstandes der Kreissparkasse Waiblingen

Markus Drüke
Mitglied des Vorstandes der Sparkasse Regen-Viechtach

Jürgen Eisele
Beschäftigtenvertreter Landesbausparkasse Süd

Karl-Josef Esch
Vorsitzender des Vorstandes der Kreissparkasse Mayen (ab 01.07.2024)

Thomas Feiner
Beschäftigtenvertreter Landesbausparkasse Süd

Andrea Felsner-Peifer
Mitglied des Vorstandes der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg

Alexander Guhl
Bürgermeister, Bad Säckingen

Robert Huber
Beschäftigtenvertreter Landesbausparkasse Süd

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister, Fürth (bis 26.08.2024)

Stefan Kleiber
Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Rhein Neckar Nord

Kai Landes
Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Kaiserslautern (ab 01.01.2024)

Ramona Löpsinger
Beschäftigtenvertreterin Landesbausparkasse Süd

Lothar Mayer
Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Bodensee

Harry Mergel
Oberbürgermeister, Heilbronn

Angelo Picierro
Mitglied des Vorstandes der Sparkasse Allgäu (bis 31.12.2024)

Andreas Pöhlmann
Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Hochfranken

Bernd Rees
Mitglied des Vorstandes der Sparkasse im Landkreis Schwandorf

Oliver Rein
Bürgermeister, Breisach am Rhein

Matthäus Reiser
Vorsitzender des Vorstandes der Kreissparkasse Rottweil (bis 30.09.2024)

Richard Reisinger
Landrat des Landkreises Amberg-Sulzbach (ab 01.12.2024)

Wibke Rohde
Beschäftigtenvertreterin Landesbausparkasse Süd

Edmund Schermann
Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Mittelmosel – Eifel Mosel Hunsrück (bis 30.06.2024)

Hubert Schnurr
Oberbürgermeister, Bühl

Silke Schöne
Beschäftigtenvertreterin Landesbausparkasse Süd

Jochen Schönleber
Mitglied des Vorstandes der Sparkasse Mainfranken Würzburg

Martin Seidel
Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse Kinzigtal
(bis 17.07.2024)

Holger Seitz
Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd

Anke Selbert
Beschäftigtenvertreterin
Landesbausparkasse Süd

Harald Sievers
Landrat des Landkreises
Ravensburg

Dr. Richard Sigel
Landrat des Rems-Murr-Kreises
(bis 17.07.2024)

Felicita Ströhl
Beschäftigtenvertreterin
Landesbausparkasse Süd

Markus Traut
Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd

**Trägerversammlung der LBS
Landesbausparkasse Süd**

Vorsitzender:
Matthias Dießl
Präsident
Verbandsvorstand des
Sparkassenverbandes
Bayern, München
(ab 01.01.2024)

Stellvertreter des Vorsitzenden:

Dr. Matthias Neth
Präsident
Verbandsvorsteher des
Sparkassenverbandes
Baden-Württemberg, Stuttgart
1. Stellvertreter
(ab 01.05.2024)

Peter Schneider
Präsident
Verbandsvorsteher des
Sparkassenverbandes
Baden-Württemberg, Stuttgart
1. Stellvertreter
(bis 30.04.2024)

Thomas Hirsch
Präsident
Verbandsvorsteher des
Sparkassenverbandes
Rheinland-Pfalz, Mainz
2. Stellvertreter

Mitglieder:
Dr. Fritz Brechtel
Landrat des Landkreises
Germersheim-Kandel
(bis 30.11.2024)

Wolfgang Dietz
Oberbürgermeister,
Weil am Rhein
(bis 31.05.2024)

Dr. Matthias Everding
Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse Nürnberg

David Langner
Oberbürgermeister, Koblenz
(ab 17.12.2024)

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister, Heidelberg
(ab 18.06.2024)

**Vorstand der LBS
Landesbausparkasse Süd**

Stefan Siebert
Vorsitzender des Vorstandes

Erwin Bumberger
Stv. Vorsitzender des Vorstandes

Marion Mai
Mitglied des Vorstandes

Dr. Jörg Leitolf
Mitglied des Vorstandes
(bis 22.11.2024)

Gerhard Grebler
Mitglied des Vorstandes

**Stellvertretende
Vorstandsmitglieder:**
Thorsten Bock

Heinz-Peter Hungbaur
(bis 31.12.2024)

Hermann Seitz
(ab 01.12.2024)

Stefan Zuber

Bezüge der Organe

Die Gesamtbezüge gem. § 285 Nr. 9a) HGB betragen im Geschäftsjahr für die Mitglieder des Vorstands 2,8 Mio. € sowie 0,7 Mio. € für den Verwaltungsrat.

Die Gesamtbezüge gem. § 285 Nr. 9b) HGB an frühere Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen betragen im Geschäftsjahr 3,6 Mio. €. Außerdem bestehen gegenüber dieser Personengruppe Pensionsverpflichtungen zum Bilanzstichtag in Höhe von 59,0 Mio. €.

Kredite an Organe

An Vorstandsmitglieder waren Kredite von insgesamt 0,3 Mio. € und an Mitglieder des Verwaltungsrats in Höhe von 0,4 Mio. € ausgereicht.

Gesamthonorar Abschlussprüfer

Das Honorar des Abschlussprüfers beträgt für das Geschäftsjahr 2024 für Abschlussprüfungsleistungen 1,0 Mio. € und für andere Bestätigungsleistungen 0,1 Mio. €.

Bestandsbewegungen

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

Offenlegungsbericht

Der Offenlegungsbericht 2024 nach § 26a KWG wird zeitnah, nach Feststellung des Jahresabschlusses im Juni 2025, auf der eigenen Internetseite unter „Unternehmensberichte“ veröffentlicht. Die Kapitalrendite (Nettogewinn / Bilanzsumme) nach § 26a Abs.1 S. 4 KWG, die auch in den Zusatzangaben gezeigt wird, beträgt 0,08 %.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres bestehen nicht.

Stuttgart und München, 28. März 2025

LBS Landesbausparkasse Süd

Der Vorstand



Stefan Siebert



Erwin Bumberger



Gerhard Grebler



Marion Mai

Zusatzangaben

gemäß § 26a KWG i. V. m. § 64r KWG zum 31.12.2024

1. **LBS Landesbausparkasse Süd, Stuttgart und München**
Gegenstand des Unternehmens ist die Entgegennahme von Bauspareinlagen, die Gewährung von Bauspardarlehen und die hiermit zusammenhängenden zulässigen Geschäfte.
2. Der Umsatz der LBS Süd beträgt 442,32 Mio. €. Die Ermittlung erfolgt auf Basis der handelsrechtlichen Rechnungslegung.
3. Die Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger in Vollzeitäquivalenten zum 31.12.2024 beträgt 1.233.
4. Der Gewinn vor Steuern zum 31.12.2024 beträgt 31,98 Mio. €.
5. Der Steueraufwand per 31.12.2024 beträgt 1,98 Mio. €.
6. Öffentliche Beihilfen hat die LBS Süd keine erhalten.
7. Die Kapitalrendite (Nettogewinn/Bilanzsumme) beträgt 0,08 %.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die LBS Landesbausparkasse Süd

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der LBS Landesbausparkasse Süd, Stuttgart und München – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der LBS Landesbausparkasse Süd für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom

1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte:

Ermittlung der pauschalierten Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen im Kundenkreditgeschäft

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Für die Ermittlung der Höhe der pauschalierten Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen im Kundenkreditgeschäft werden interne Rating-Verfahren zur Ermittlung des Kreditrisikos eingesetzt. Dazu wird für nicht einzelwertberichtigte Kredite eine Wertberichtigung in Höhe des erwarteten Verlusts für einen Betrachtungszeitraum von zwölf Monaten gebildet. Die Ermittlung der Kreditrisikoparameter ist mit Unsicherheiten sowie Ermessensentscheidungen verbunden und beinhaltet verschiedene Annahmen und Einflussfaktoren. Geringe Veränderungen in den Annahmen zur Bewertung des Kreditportfolios wirken sich unmittelbar auf die Bewertungsparameter und damit auch auf die Bemessung der Risikovorsorge aus.

Da die pauschalierten Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen im Kundenkreditgeschäft einen großen Teil der Risikovorsorge der Bausparkasse ausmachen und sich Unsicherheiten oder Ermessensentscheidungen bei der Festlegung der Annahmen zur Bewertung des Kreditportfolios besonders stark auf die Höhe der Risikovorsorge auswirken können, haben wir die Ermittlung der pauschalierten Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen im Kundenkreditgeschäft als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt bestimmt.

Prüferisches Vorgehen

Wir haben uns mit dem Prozess zur Ermittlung der pauschalierten Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen im Kundenkreditgeschäft befasst. Die im Rahmen dieses Prozesses implementierten Kontrollen haben wir hinsichtlich ihrer Wirksamkeit getestet.

Anhand von ausgewählten Engagements haben wir auf Ebene einzelner Kunden überprüft, ob die der Ermittlung der Kreditrisikoparameter zu Grunde liegenden Daten in den Systemen der Bausparkasse mit den zu Grunde liegenden Vertragsdaten übereinstimmen. Darüber hinaus haben wir nachvollzogen ob die für jede Ratingklasse ermittelten Kreditrisikoparameter PD und LGD für die Berechnung der pauschalierten Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen verwendet wurden. Zudem haben wir auf Grundlage der Kreditunterlagen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Darlehensnehmer sowie auf Basis von Objektunterlagen bei ausgewählten Kreditengagements die Bewertung der Kundenforderungen nachvollzogen. Anhand einer Stichprobe haben wir die rechnerische Richtigkeit der gebildeten Risikovorsorge auf Einzelvertragsbasis nachvollzogen.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Ermittlung der pauschalierten Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen im Kundenkreditgeschäft ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben

Die Angaben der Gesellschaft zur Ermittlung der pauschalierten Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen im Kundenkreditgeschäft sind in Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ des Anhangs zum Jahresabschluss enthalten.

Bewertung der baupartechnischen Rückstellungen (Zinsbonusrückstellungen)

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die baupartechnischen Rückstellungen beinhalten insbesondere Rückstellungen für zu erwartende Belastungen aus Zinsbonifikationen (Zinsbonusrückstellungen) bei Vorliegen der in den Allgemeinen Bausparbedingungen (ABB) vertraglich pro Tarif festgelegten Voraussetzungen. Die Höhe der zu bildenden Rückstellungen wird aus Bonuspotenzial sowie Kündigungs- und Darlehensverzichtsquoten auf Basis von historischen Daten sowie bei zu geringer Datenhistorie aufgrund von Expertenschätzungen ermittelt.

Die baupartechnischen Rückstellungen (Zinsbonusrückstellungen) sind in hohem Maße mit Unsicherheiten behaftet und erfordern Annahmen und Schätzungen hinsichtlich der maßgeblichen Parameter. Diese Umstände können einen erheblichen Einfluss auf den Ansatz und die Höhe der Rückstellung und somit die Vermögens- und Ertragslage haben. Wir haben daher die Bewertung von baupartechnischen Rückstellungen (Zinsbonusrückstellungen) als einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt festgelegt.

Prüferisches Vorgehen

Wir haben uns mit dem Prozess zur Ermittlung der Höhe der Rückstellungen für zu erwartende Belastungen aus Zinsbonifikationen befasst und die implementierten Kontrollen beurteilt.

Wir haben das zur Berechnung eingesetzte Bewertungsmodell methodisch nachvollzogen und untersucht, ob die pro Tarif ermittelten Schätzparameter - Kündigungs- und Darlehensverzichtsquote - bei der Berechnung der Rückstellung berücksichtigt werden. Zudem haben wir die rechnerische Richtigkeit der erstellten Berechnungen zur Höhe der Rückstellungen nachvollzogen.

Auf Basis von Stichproben haben wir auf Einzelvertragebene untersucht, ob die der Berechnung der Rückstellungsquoten und des Bonuspotenzials zugrunde liegende Datenbasis mit den Vertragsdaten im bestandsführenden System der LBS übereinstimmt. Zudem haben wir nachvollzogen, ob alle bonusberechtigten Tarife im Bewertungsmodell berücksichtigt sind.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Bewertung der baupartechnischen Rückstellungen (Zinsbonusrückstellungen) ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben

Die Angaben der Gesellschaft zur Bewertung von baupartechnischen Rückstellungen (Zinsbonusrückstellungen) sind in Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ des Anhangs zum Jahresabschluss enthalten.

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges

Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-AprVO

Wir wurden in der Verwaltungsratssitzung der LBS Süd am 28. Juni 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 15. August 2024 vom Verwaltungsrat der LBS Süd beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 als Abschlussprüfer der LBS Landesbausparkasse Süd tätig.

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

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im Lagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen erbracht:

- Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung von EZR-Meldebögen, zu den Risikokennziffern im Rahmen des DSGVO-Risikomonitoring und zur risikoorientierten Beitragsbemessung des Sicherungssystems der Sparkassen-Finanzgruppe.
- Prüfung des gesonderten nichtfinanziellen Berichts der LBS Süd mit begrenzter Sicherheit.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Martin Alt.

Stuttgart, 14. Mai 2025

EY GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Alt	Massa
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bericht des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat hat sich im abgelaufenen Jahr von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Er war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden und hat im Rahmen seiner Zuständigkeiten die Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Unternehmen getroffen sowie den Vorstand beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Es fanden vier ordentliche und eine außerordentliche Sitzung des Verwaltungsrats statt.

Als bedeutendes Institut sind für die LBS Süd gemäß Kreditwesengesetz die folgenden Ausschüsse verpflichtend: Risikoausschuss, Prüfungsausschuss, Nominierungsausschuss und Vergütungskontrollausschuss. Insgesamt fanden vier Sitzungen des Risikoausschusses, vier Sitzungen des Prüfungsausschusses, vier Sitzungen des Nominierungsausschusses (davon eine außerordentliche) und drei Sitzungen des Vergütungskontrollausschusses statt.

Die besondere Aufmerksamkeit des Verwaltungsrats galt im Berichtsjahr der weiteren Harmonisierung von Strukturen und Prozessen im Rahmen der Fusion zur LBS Süd. Die Fortschritte in den verschiedenen Arbeitspaketen wurden diskutiert und konstruktiv begleitet.

Ein wesentlicher Fokus lag auf dem finanziell als auch personell sehr herausfordernden Thema EZB-Beaufsichtigung. Hier waren 2024 entscheidende Schritte für den Wechsel unter die direkte EZB-Aufsicht zum 1. Januar 2025 zu bewältigen.

Die Aufmerksamkeit galt außerdem der Umsetzung der regulatorischen Anforderungen an bedeutende Institute auf europäischer Ebene im Zusammenhang mit der Steuerung, Messung und Überwachung im Kontext der ESG-Gesetzgebung. Hier wurde der Verwaltungsrat regelmäßig über die Fortschritte informiert.

Darüber hinaus hat sich der Verwaltungsrat in seinen Sitzungen über den Abarbeitungsstand der abgeschlossenen Prüfungen nach § 44 Abs. 1 KWG unterrichten lassen und sich die Ergebnisse des Bausparkassen-Stresstests der BaFin erläutern lassen. Die erstmals einheitlich für das gesamte Geschäftsgebiet umzusetzende Markt- und Vertriebsstrategie 2027 wurde ausführlich diskutiert.

Der Verwaltungsrat überzeugte sich regelmäßig von einer angemessenen Risikosteuerung der LBS. Gemäß den Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kreditinstituten hat der Vorstand dem Verwaltungsrat die Geschäfts- und Risikostrategie 2025 – 2028 inklusive ihrer Teilstrategien und der Unternehmensziele 2025 vorgelegt und mit ihm erörtert. Die wesentlichen Aspekte des Risikomanagementsystems wurden besprochen. Die aufsichtlich erforderliche Selbstevaluation des Verwaltungsrats und die Evaluation des Vorstands wurden im Berichtsjahr durchgeführt.

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

Zum 22. November 2024 schied das Vorstandsmitglied Dr. Jörg Leitolf im gegenseitigen Einvernehmen vorzeitig aus der LBS Süd aus. Diese Entscheidung erfolgte nach ausführlicher Beratung im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung des Verwaltungsrats.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 und des Lageberichts führte die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, durch. Der Abschlussprüfer hat über das Ergebnis der Prüfung berichtet und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Prüfungsausschuss befasste sich in einer Sitzung mit dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2024. Dem Verwaltungsrat wurde über die Prüfungsergebnisse Bericht erstattet.

In seiner Sitzung am 27. Juni 2025 hat der Verwaltungsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2024, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Überschusses geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Verwaltungsrat keine Einwendungen. Er billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, der damit festgestellt ist, und beschließt entsprechend dem Vorschlag des Vorstands die folgende Verwendung des Überschusses:

Der ausgewiesene Überschuss beträgt 30.000.000,00 €.

Er wird nach § 20 der Satzung wie folgt verwendet:

Dotierung der Gewinnrücklagen 30.000.000,00 €.

Der Vorstand wird für den Jahresabschluss 2024 entlastet.

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

Der Verwaltungsrat dankt dem Vorstand, allen LBS-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeitern und den Kolleginnen und Kollegen des LBS-Außendienstes für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete gute Arbeit.

Stuttgart, 27. Juni 2025

Der Vorsitzende des Verwaltungsrats



Dr. Matthias Neth
Präsident des Sparkassenverbands Baden-Württemberg

Bewegung der Zuteilungsmasse

1. Januar bis 31. Dezember 2024 –

LBS Landesbausparkasse Süd

A. Zuführungen	Tsd. €
I. Vortrag aus dem Vorjahr (Überschuss): noch nicht ausgezahlte Beträge	30.094.782
II. Zuführungen im Geschäftsjahr	
1. Sparbeträge (einschließlich verrechneter Wohnungsbauprämien)	4.558.332
2. Tilgungsbeträge ¹ (einschließlich verrechneter Wohnungsbauprämien)	721.138
3. Zinsen auf Bauspareinlagen ²	224.954
4. Fonds zur baupartechnischen Absicherung	0
5. Sonstige	
a) Fremdgeld	0
b) Zuführungen zum Fonds zur baupartechnischen Absicherung	0
Summe	35.599.207
B. Entnahmen	Tsd. €
I. Entnahmen im Geschäftsjahr	
1. Zugeteilte Summen, soweit ausgezahlt	
a) Bauspareinlagen	3.979.532
b) Bauspardarlehen	2.045.143
2. Rückzahlung von Bauspareinlagen auf noch nicht zugeteilte Bausparverträge	1.140.266
3. Sonstige	
a) Rückzahlung von Fremdgeld	0
b) Entnahme aus dem Fonds zur baupartechnischen Absicherung	14.552
c) Rückzahlung von Eigenmitteln	0
II. Überschuss der Zuführungen (noch nicht ausgezahlte Beträge) am Ende des Geschäftsjahres³	28.419.714
Summe	35.599.207
Anmerkung	Tsd. €
¹ Tilgungsbeträge sind die auf die reine Tilgung entfallenden Anteile der Tilgungsbeiträge.	
² Darin enthalten: gutgeschriebener Bonus in Höhe von	56.519
³ In dem Überschuss der Zuführungen sind u. a. enthalten:	
a) die noch nicht ausgezahlten Bauspareinlagen der zugeteilten Bausparverträge	566.567
b) die nicht ausgezahlten Bauspardarlehen aus Zuteilungen	1.587.387
c) Fonds zur baupartechnischen Absicherung	25.448

LBS Bestandsbewegungen

1. Januar bis 31. Dezember 2024 – Geschäftsgebiet Südwest

Gesamtbestand	nicht zugeteilt		zugeteilt		insgesamt	
	Anzahl der Verträge	Bausparsumme in Tsd. €	Anzahl der Verträge	Bausparsumme in Tsd. €	Anzahl der Verträge	Bausparsumme in Tsd. €
I. Übersicht über die Bewegung des Bestandes an nicht zugeteilten und zugeteilten Bausparverträgen und vertraglichen Bausparsummen						
A. Bestand am Ende des Vorjahres	1.753.807	84.447.298	87.760	4.277.365	1.841.567	88.724.663
B. Zugang im Geschäftsjahr durch						
1. Neuabschluss (eingelöste Verträge)	115.634	8.344.860	0	0	115.634	8.344.860
2. Übertragung	9.443	386.322	1.027	48.000	10.470	434.322
3. Zuteilungsverzicht und Widerruf der Zuteilung	1.145	55.470	0	0	1.145	55.470
4. Teilung	615	0	0	0	615	0
5. Zuteilung	0	0	125.053	4.202.208	125.053	4.202.208
6. Sonstige	9.200	551.958	927	42.813	10.127	594.771
insgesamt	136.037	9.338.610	127.007	4.293.021	263.044	13.631.631
C. Abgang im Geschäftsjahr durch						
1. Zuteilung	125.053	4.202.208	0	0	125.053	4.202.208
2. Herabsetzung	0	267.209	0	3.683	0	270.892
3. Auflösung	80.346	3.063.319	95.074	2.105.240	175.420	5.168.559
4. Übertragung	9.443	386.322	1.027	48.000	10.470	434.322
5. Zusammenlegung	12.453	0	0	0	12.453	0
6. Vertragsablauf	0	0	12.332	453.165	12.332	453.165
7. Zuteilungsverzicht und Widerruf der Zuteilung	0	0	1.145	55.470	1.145	55.470
8. Sonstige	9.499	591.763	31	2.014	9.530	593.777
insgesamt	236.794	8.510.821	109.609	2.667.572	346.403	11.178.393
D. Reiner Zugang / Abgang	-100.757	827.789	17.398	1.625.449	-83.359	2.453.238
E. Bestand am Ende des Geschäftsjahres	1.653.050	85.275.087	105.158	5.902.814	1.758.208	91.177.901
II. Bestand an noch nicht eingelösten Verträgen					Anzahl der Verträge	Bausparsumme in T€
a) Abschlüsse vor dem 01.01.2024					42.834	2.827.127
b) Abschlüsse im Geschäftsjahr					43.255	3.802.091
III. Größenklassengliederung des nicht zugeteilten Vertragsbestandes					Anzahl der Verträge	Bausparsumme in T€
über 10.000 € bis 10.000 €					470.029	4.265.005
über 10.000 € bis 25.000 €					400.289	7.407.560
über 25.000 € bis 150.000 €					688.317	44.831.552
über 150.000 € bis 500.000 €					88.560	21.595.202
über 500.000 €					5.855	7.175.768
insgesamt					1.653.050	85.275.087
IV. Die durchschnittliche Bausparsumme des gesamten Vertragsbestandes am Ende des Geschäftsjahres betrug:					51.858 €	

LBS Bestandsbewegungen

1. Januar bis 31. Dezember 2024 – Geschäftsgebiet Bayern

Gesamtbestand	nicht zugeteilt		zugeteilt		insgesamt	
	Anzahl der Verträge	Bausparsumme in Tsd. €	Anzahl der Verträge	Bausparsumme in Tsd. €	Anzahl der Verträge	Bausparsumme in Tsd. €
I. Übersicht über die Bewegung des Bestandes an nicht zugeteilten und zugeteilten Bausparverträgen und vertraglichen Bausparsummen						
A. Bestand am Ende des Vorjahres	1.387.372	65.585.160	97.625	5.604.174	1.484.997	71.189.334
B. Zugang im Geschäftsjahr durch						
1. Neuabschluss (eingelöste Verträge)	81.330	5.576.394	0	0	81.330	5.576.394
2. Übertragung	8.165	330.453	1.740	234.715	9.905	565.168
3. Zuteilungsverzicht und Widerruf der Zuteilung	490	26.349	0	0	490	26.349
4. Teilung	1.056	0	1.289	0	2.345	0
5. Zuteilung	0	0	81.084	2.993.490	81.084	2.993.490
6. Sonstige	14.488	845.718	389	28.755	14.877	874.473
insgesamt	105.529	6.778.914	84.502	3.256.960	190.031	10.035.874
C. Abgang im Geschäftsjahr durch						
1. Zuteilung	81.084	2.993.490	0	0	81.084	2.993.490
2. Herabsetzung	0	690.334	0	2.765	0	693.099
3. Auflösung	61.769	1.904.680	53.207	1.022.092	114.976	2.926.772
4. Übertragung	8.165	330.453	1.740	234.715	9.905	565.168
5. Zusammenlegung	13.643	0	14	0	13.657	0
6. Vertragsablauf	0	0	9.275	405.228	9.275	405.228
7. Zuteilungsverzicht und Widerruf der Zuteilung	0	0	490	26.349	490	26.349
8. Sonstige	14.488	864.373	40	2.097	14.528	866.470
insgesamt	179.149	6.783.330	64.766	1.693.246	243.915	8.476.576
D. Reiner Zugang / Abgang	-73.620	-4.416	19.736	1.563.714	-53.884	1.559.298
E. Bestand am Ende des Geschäftsjahres	1.313.752	65.580.744	117.361	7.167.888	1.431.113	72.748.632
II. Bestand an noch nicht eingelösten Verträgen					Anzahl der Verträge	Bausparsumme in T€
a) Abschlüsse vor dem 01.01.2024					22.565	2.163.364
b) Abschlüsse im Geschäftsjahr					35.001	2.738.474
III. Größenklassengliederung des nicht zugeteilten Vertragsbestandes					Anzahl der Verträge	Bausparsumme in T€
bis 10.000 €					333.917	3.297.758
über 10.000 € bis 25.000 €					368.219	7.077.946
über 25.000 € bis 150.000 €					546.353	35.133.500
über 150.000 € bis 500.000 €					61.919	15.209.997
über 500.000 €					3.344	4.861.543
insgesamt					1.313.752	65.580.744
IV. Die durchschnittliche Bausparsumme des gesamten Vertragsbestandes am Ende des Geschäftsjahres betrug:						50.834 €

LBS Bestandsbewegungen

1. Januar bis 31. Dezember 2024 – Geschäftsgebiet Süd

Gesamtbestand	nicht zugeteilt		zugeteilt		insgesamt	
	Anzahl der Verträge	Bausparsumme in Tsd. €	Anzahl der Verträge	Bausparsumme in Tsd. €	Anzahl der Verträge	Bausparsumme in Tsd. €
I. Übersicht über die Bewegung des Bestandes an nicht zugeteilten und zugeteilten Bausparverträgen und vertraglichen Bausparsummen						
A. Bestand am Ende des Vorjahres	3.141.179	150.032.458	185.385	9.881.539	3.326.564	159.913.997
B. Zugang im Geschäftsjahr durch						
1. Neuabschluss (eingelöste Verträge)	196.964	13.921.254	0	0	196.964	13.921.254
2. Übertragung	17.608	716.775	2.767	282.715	20.375	999.490
3. Zuteilungsverzicht und Widerruf der Zuteilung	1.635	81.819	0	0	1.635	81.819
4. Teilung	1.671	0	1.289	0	2.960	0
5. Zuteilung	0	0	206.137	7.195.698	206.137	7.195.698
6. Sonstige	23.688	1.397.676	1.316	71.568	25.004	1.469.244
insgesamt	241.566	16.117.524	211.509	7.549.981	453.075	23.667.505
C. Abgang im Geschäftsjahr durch						
1. Zuteilung	206.137	7.195.698	0	0	206.137	7.195.698
2. Herabsetzung	0	957.543	0	6.448	0	963.991
3. Auflösung	142.115	4.967.999	148.281	3.127.332	290.396	8.095.331
4. Übertragung	17.608	716.775	2.767	282.715	20.375	999.490
5. Zusammenlegung	26.096	0	14	0	26.110	0
6. Vertragsablauf	0	0	21.607	858.393	21.607	858.393
7. Zuteilungsverzicht und Widerruf der Zuteilung	0	0	1.635	81.819	1.635	81.819
8. Sonstige	23.987	1.456.136	71	4.111	24.058	1.460.247
insgesamt	415.943	15.294.150	174.375	4.360.818	590.318	19.654.969
D. Reiner Zugang / Abgang	-174.377	823.374	37.134	3.189.163	-137.243	4.012.537
E. Bestand am Ende des Geschäftsjahres	2.966.802	150.855.832	222.519	13.070.702	3.189.321	163.926.534
II. Bestand an noch nicht eingelösten Verträgen					Anzahl der Verträge	Bausparsumme in T€
a) Abschlüsse vor dem 01.01.2024					65.399	4.990.491
b) Abschlüsse im Geschäftsjahr					78.256	6.540.565
III. Größenklassengliederung des nicht zugeteilten Vertragsbestandes					Anzahl der Verträge	Bausparsumme in T€
über 10.000 € bis 10.000 €					803.946	7.562.763
über 10.000 € bis 25.000 €					768.508	14.485.506
über 25.000 € bis 150.000 €					1.234.670	79.965.052
über 150.000 € bis 500.000 €					150.479	36.805.200
über 500.000 €					9.199	12.037.310
insgesamt					2.966.802	150.855.831
IV. Die durchschnittliche Bausparsumme des gesamten Vertragsbestandes am Ende des Geschäftsjahres betrug:						51.399 €

LBS Landesbausparkasse Süd in Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz

E-Mail info@lbs-sued.de
Internet www.lbs.de

Jägerstraße 36, 70174 Stuttgart
Postfach 10 60 28, 70049 Stuttgart
Telefon 0711 183-3456
Telefax 0711 183-2050
Amtsgericht Stuttgart
HRA 12924

Arnulfstraße 50, 80335 München
Postfach, 80280 München
Telefon 089 41113-0
Telefax 089 41113-47000

Vordere Synagogenstraße 2, 55116 Mainz
Postfach 29 80, 55019 Mainz
Telefon 06131 13-456
Telefax 06131 13-434740

Siegfried-Kühn-Straße 4, 76135 Karlsruhe
Postfach 14 60, 76003 Karlsruhe
Telefon 0721 822-3456
Telefax 0721 822-3605

© 2025
LBS Süd – Stuttgart, München, Mainz, Karlsruhe

Redaktion, Text
LBS Süd – Stuttgart, München, Mainz, Karlsruhe

Konzeption, Gestaltung
LBS Süd – Katrin Hartmann

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

LBS Landesbausparkasse Süd

E-Mail info@lbs-sued.de
Internet www.lbs.de