

# Geschäftsbericht

Zukunftssicher finanzieren:  
Mit LBS-Bausparen und Wohn-Riester.

2013



Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

# Wer wir sind und was wir wollen.



Die LBS West ist als Spezialinstitut in den Bereichen Bausparen, Finanzieren und Immobilien Teil der Sparkassen-Finanzgruppe. Mit einem Anteil von mehr als 40 Prozent ist sie in ihrem Geschäftsgebiet Nordrhein-Westfalen deutlicher Marktführer. In 230 LBS-Kunden-Centern mit 903 hauptberuflichen Außendienst-Beratern mit zahlreichen Angestellten, darunter 200 Auszubildende, sowie Kundenberatern in den mehr als 2.200 Sparkassen-Filialen werden 2,1 Mio. Kunden betreut. Deren 2,5 Mio. Bausparverträge summieren sich auf über 63 Mrd. Euro. Die LBS West hat ihren Hauptsitz in Münster und beschäftigt dort 757 Mitarbeiter.

	2013	2012
<b>Brutto-Neugeschäft</b>		
■ Anzahl	323.078	323.684
■ Bausparsumme	9.171 Mio. €	8.794 Mio. €
<b>Eingelöstes Neugeschäft</b>		
■ Anzahl (einschl. Erhöhungen)	305.135	308.448
■ Bausparsumme	8.299 Mio. €	8.066 Mio. €
Angenommene Zuteilungen	2.065 Mio. €	2.069 Mio. €
<b>Vertragsbestand</b>		
■ Anzahl	2.543.127	2.562.218
■ Bausparsumme	63.092 Mio. €	62.533 Mio. €
Geldeingang	2.686 Mio. €	2.633 Mio. €
Geldausgang (einschließlich Verrechnung)	2.019 Mio. €	2.162 Mio. €
Bauspareinlagen	10.027 Mio. €	9.618 Mio. €
Bauspardarlehen	1.294 Mio. €	1.551 Mio. €
Vor- und Zwischenfinanzierungskredite	2.559 Mio. €	2.322 Mio. €
Nachrang- und Genussrechtskapital	118 Mio. €	118 Mio. €
Eigenkapital	390,5 Mio. €	375,0 Mio. €
Bilanzgewinn	27,5 Mio. €	27,5 Mio. €
Bilanzsumme	11.370 Mio. €	10.821 Mio. €
Anzahl der Mitarbeiter	757	774



2	Vorwort
4	Bericht des Verwaltungsrates
6	Lagebericht
24	Jahresbilanz
26	Gewinn- und Verlustrechnung
28	Anhang
40	Bestätigungsvermerk
42	Statistischer Anhang zum Lagebericht

## *Liebe Partner,*

angesichts der historisch niedrigen Zinsen für Baugeld könnte sich mancher fragen: Wird Bausparen heute noch benötigt? Die Sparer und Finanzierer geben hierauf eine klare Antwort: Sie schließen Bausparverträge der LBS West ab! 2013 über eine Bausparsumme von 9,2 Mrd. Euro und damit 4,3 Prozent mehr als im Vorjahr. Bausparen ist der wichtige Eckstein, der mit festem und verlässlichem Darlehenszins das Belastungsrisiko jeder Baufinanzierung minimiert und darüber hinaus in Verbindung mit der Wohn-Riester-Förderung unschlagbare Vorteile bietet. Diese kommen gerade in der Niedrigzinsphase verstärkt zum Tragen: Bausparer können mit wettbewerbsfähigen Sparzinsen frühzeitig notwendiges Eigenkapital bilden und sich damit das zinsgünstige Bauspardarlehen sichern.

Die LBS West hat sich im Zuge ihrer strategischen Wachstums- und Qualitätsinitiative auch 2013 verstärkt auf den Kernnutzen des Bausparens als Finanzierungsinstrument konzentriert und die Attraktivität der Darlehenszinsen weiter erhöht. Intern setzt sie ihren Weg, die Verwaltungsaufwendungen durch die Verbesserung der Prozesse und das Nutzen von Synergiepotenzialen zu reduzieren, konsequent fort.

Das Neugeschäftswachstum mit mehr als 320.000 vermittelten Verträgen wird von Zielsparern und Finanzierern getragen. Der Spargeldeingang legte um 4,6 Prozent auf mehr als 2,1 Mrd. Euro zu. Daraus resultierte ein Rekord bei den Bauspareinlagen, die im vergangenen Jahr erstmals in der Unternehmensgeschichte die 10-Mrd.-Euro-Marke überschritten haben. Mit ihren Sparleistungen und der attraktiven staatlichen Wohneigentumsförderung schaffen sich die Bausparer eine solide Kapitalbasis für eine unkomplizierte und zinssichere Immobilienfinanzierung mit der LBS und den Sparkassen.

Das Wachstum im Finanzierungsgeschäft basiert vor allem auf den LBS-Sofortfinanzierungen, die um 12 Prozent auf 552 Mio. Euro zulegten. Beim Riester-geförderten Kreditgeschäft riefen die Kunden mehr als 300 Mio. Euro ab. Das ist ein Plus von 21,7 Prozent. Das Wohn-Riester-Potenzial ist dabei aus Sicht der LBS West bei weitem nicht ausgeschöpft: Die Neuerungen bei der staatlichen Wohneigentumsförderung für 2014 bieten vor allem für Eigentümer, die vor 2008 finanziert haben, neue Möglichkeiten bei der Entschuldung ihrer Immobilien und bei der altersgerechten Modernisierung.

Für Investitionen in den Wohnungsmarkt stellte die LBS West 2013 über ihre Sofortfinanzierungen, die ausgezahlten Sparguthaben und die zinsgünstigen Bauspardarlehen insgesamt 2,6 Mrd. Euro bereit. Der Bestand der mit Bausparverträgen unterlegten Baufinanzierungen erhöhte sich auf die neue Bestmarke von 18,2 Mrd. Euro. Jeder dritte Bausparvertrag ist damit heute schon fest in eine Immobilienfinanzierung eingebunden.

Für die Zukunft sieht die LBS West auf Basis der weiter wachsenden Finanzierungsnachfrage – nicht zuletzt auch dank der Wohn-Riester-Neuerungen – mit ihrem attraktiven Produktangebot und ihrer Marktpräsenz als Teil des Sparkassenverbundes die Möglichkeit, ihren Wachstumspfad fortzusetzen.

Zu einer dauerhaft guten Entwicklung der LBS West tragen auch die im vergangenen Jahr angekündigten strategischen Weichenstellungen bei:

- Die Fusion der Immobiliengesellschaften von LBS West und LBS Nord zum bundesweit größten Makler für Wohnimmobilien ist abgeschlossen. Die neue LBSi NordWest hat ihre Arbeit erfolgreich aufgenommen.
- Die Fusion mit der LBS Bremen ermöglicht Synergien sowohl im Verwaltungs- als auch im Marktbereich.
- Die Realisierung eines einheitlichen IT-Systems der LBS-Gruppe in Zusammenarbeit mit der Sparkassen-Finanzinformatik wird ab 2016 erhebliche Synergien und Kostenentlastungen in der LBS-Gruppe und im Sparkassen-Verbund zur Folge haben.

Das partnerschaftliche Miteinander im Sparkassenverbund bildet die Grundlage für weitere Markterfolge, die von dem anhaltenden Wunsch der Menschen, in der eigenen Immobilie zu leben, getragen werden. Bausparen ist dabei ein unverzichtbarer Baustein der Immobilienfinanzierung.

Dr. Gerhard Schlangen

Uwe Körbi

Jörg Münning

Dr. Franz Schlarmann



*Der Vorstand der LBS West (v. l.):*

*Dr. Franz Schlarmann,*

*Dr. Gerhard Schlangen (Vorsitzender),*

*Jörg Münning, Uwe Körbi*



Der Verwaltungsrat überwachte insbesondere die Tätigkeit des Vorstands und überzeugte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Er ließ sich in regelmäßigen Sitzungen sowie durch periodische schriftliche Berichte über die Geschäfts- und Risikoentwicklung und grundsätzliche geschäftspolitische Aspekte unterrichten.

Aufgabenschwerpunkte bildeten die Diskussion der Auswirkungen einer lang anhaltenden Niedrigzinsphase sowie traditionell die Erörterung der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung unter besonderer Berücksichtigung von unterschiedlichen Szenariorechnungen.

Vor diesem Hintergrund wurden auch die strategischen Projekte Fusion der LBS Bremen AG mit der LBS West, IT-Konsolidierung durch Zusammenführung der Bausparsoftware-Systeme innerhalb der LBS-Gruppe und Fusion der LBS Immobilien GmbH Münster mit der LBS Immobilien GmbH Hannover diskutiert. Darüber hinaus wurden aufsichtsrechtliche Fragestellungen im Rahmen der Umsetzung von Basel III erörtert.

Die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 unter

Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Verwaltungsrat wurde über das Ergebnis der Prüfung detailliert unterrichtet und erhebt keine Einwendungen.

Herr Ralf Fleischer schied per 31.08.2013 als ständiger Vertreter für den Vorsitzenden des Vorstandsvorstands des Rheinischen Sparkassen- und Giroverbands gem. § 7 Abs. 2 der Satzung der LBS West aus. Der Verwaltungsrat dankt ihm für die langjährige wertvolle Mitarbeit.

Das Jahr 2013 war für die LBS ein gutes Jahr. Mit einem Bausparvolumen von 9,2 Mrd. € konnte das Neugeschäftsergebnis im Vergleich zum Vorjahr um +4,3 % verbessert werden. Durch erhebliche Einzahlungen der Kunden erhöhte sich auch der Bestand der Bauspareinlagen auf erstmals über 10 Mrd. €.

Erfolgsgarant war hierbei erneut die enge Kooperation zwischen LBS-Außendienst und den Sparkassen in NRW.

Der Verwaltungsrat dankt den Verbundpartnern, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Innen-

und Außendienst sowie dem Vorstand der LBS für  
die erfolgreiche Arbeit im Jahr 2013.

Münster, 11. April 2014

Der Verwaltungsrat



Volker Goldmann, Vorsitzender



### A. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die LBS Westdeutsche Landesbausparkasse ist eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts mit Sitz in Münster, Westfalen. Anteilseigner der LBS West sind zu jeweils 50 Prozent der Rheinische Sparkassen- und Giroverband und der Sparkassenverband Westfalen-Lippe. Das Geschäftsgebiet ist das Bundesland Nordrhein-Westfalen mit seinen knapp 18 Mio. Einwohnern. Organe der LBS West sind nach dem Gesetz über die LBS Westdeutsche Landesbausparkasse und der Satzung der LBS West der Vorstand, der Verwaltungsrat und die Trägerversammlung. Im vergangenen Jahr ergaben sich Veränderungen bei den Töchtern der LBS West. Die Immobiliertöchter der Landesbausparkassen West und Nord wurden zum größten deutschen Makler für Wohnimmobilien LBS Immobilien NordWest GmbH verschmolzen.

Seit Mai 2013 ist die LBS Bremen AG eine 100%ige Tochter der LBS West. Zu diesem Zeitpunkt wurden die restlichen Anteile übernommen. Die Bilanzsumme der LBS Bremen AG beträgt rd. 500 Mio. €. Dies entspricht rd. 5% der Bilanzsumme der LBS West. Darüber hinaus sind die betrieblichen Vorarbeiten für den geplanten Zusammenschluss abgeschlossen. Somit kann die Fusion nach der Änderung des LBS-Gesetzes in NRW in 2014 vollzogen werden.

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach einer witterungsbedingten Schwächephase zum Jahreswechsel 2012/2013 zog die deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2013 wieder an. Das Bruttoinlandsprodukt legte in 2013 mit +0,4% insgesamt leicht zu. Das Wachstum blieb damit zwar gering-

fällig hinter dem Vorjahresergebnis von +0,7% zurück, jedoch wies das Jahr 2013 ab dem zweiten Quartal einen deutlich positiven Trend auf.

Im Vergleich zum Euroraum, der einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von -0,4% hinnehmen musste, entwickelte sich die deutsche Wirtschaft dynamischer. Treiber für den Aufschwung war die deutsche Binnenwirtschaft. Der private Konsum erhöhte sich preisbereinigt um +0,9%, der staatliche Konsum wuchs um +1,1%. Mit durchschnittlich +1,6% stiegen die Verbraucherpreise in Deutschland moderat.

Die Bauinvestitionen blieben mit -0,3% nur knapp unter dem Vorjahreswert zurück. Der private Wohnungsbau entwickelte sich dabei mit +0,3% weiterhin positiv, wohingegen die Bautätigkeiten in den Unternehmen und der öffentliche Bau rückläufig waren. Einen neuen Rekord konnte der deutsche Arbeitsmarkt im Jahr 2013 bei der Anzahl der Erwerbstätigen verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Anzahl um +0,6% auf 41,8 Mio. Bedingt durch einen hohen Zuwanderungssaldo erhöhte sich auch das Arbeitskräftepotenzial insgesamt. Dadurch stieg die Arbeitslosenquote geringfügig um +0,1 Prozentpunkte auf 6,9%. Auch in NRW nahm die Anzahl der Erwerbstätigen weiter zu (+0,4%). Dennoch erhöhte sich auch hier die Arbeitslosenquote um +0,2 Prozentpunkte auf 8,3% im Jahresdurchschnitt.

Das Einkommen der Arbeitnehmer entwickelte sich in 2013 spürbar positiv. Die Bruttolöhne und -gehälter erhöhten sich um +3,1% und das verfüg-



bare Einkommen stieg um +2,1%. Mit 10,0% lag die Sparquote der privaten Haushalte geringfügig unter dem Vorjahreswert von 10,3%. Die positiven Rahmenbedingungen auf dem Arbeitsmarkt machten sich auch bei den Privatinsolvenzen in Deutschland bemerkbar. Ihre Anzahl reduzierte sich im Jahr 2013 laut Schätzung von Creditreform mit einem Minus von -6,7% deutlich.

### **Zinsentwicklung**

Am deutschen Anleihenmarkt setzte sich – nach einem Zwischenhoch im Januar – der negative Zinstrend aus dem Vorjahr fort. Ursache hierfür waren eine erneute Verunsicherung an den Märkten sowie Diskussionen um weitere Zinssenkungen der EZB. So erreichte der Zinssatz für 10-jährige Pfandbriefe mit 1,57% am 02.05.2013 – die EZB senkte den Leitzins an diesem Tag von 0,75% auf 0,50% – ein Allzeittief und lag damit um einen halben Prozentpunkt unter dem Wert von Ende Januar (2,07%). Auch die Zinssätze für 1- und 5-jährige Pfandbriefe verzeichneten am 02.05.2013 mit 0,11% bzw. 0,73% neue historische Tiefststände. Diskussionen um eine Änderung der US-amerikanischen Notenbankpolitik bzw. um ein frühzeitiges Zurückfahren der zur Stimulierung der Wirtschaft dienenden Anleihekäufe der US-amerikanischen Notenbank (Tapering) führten in den USA ab Anfang Mai – verbunden mit einer höheren Volatilität – zu einem starken Zinsanstieg bei den US-Treasuries, die bis Anfang September auf 3% zulegten. Diesem Trend konnten sich die europäischen Kapitalmärkte nicht entziehen. So erreichte der Zinssatz für 10-jährige Pfandbriefe im September mit 2,45% seinen Jahreshöchstwert.

Auch im 4. Quartal dominierten die USA das Zinsgeschehen. So reagierten die Märkte aus Enttäuschung über das ausbleibende Tapering im Oktober mit rückläufigen Zinsen sowie deutlicher Einengung der Risikoaufschläge. Die für viele überraschende Zinssenkung der EZB im November auf 0,25% schlug nur auf die kurzfristigen Zinsen durch. Im mittel- und langfristigen Bereich war demgegenüber zunächst eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen, bevor die Verkündung des Taperings durch die US-Notenbank im Dezember für einen erneuten Anstieg sorgte. Der Zinssatz für 10-jährige Pfandbriefe lag damit am Jahresende mit 2,26% um einen halben Prozentpunkt über dem Wert zu Jahresbeginn.

Die weiterhin verhaltenen Konjunkturaussichten für die USA und Asien, die Entwicklung in den Schwellenländern, die mangelnde Fortschrittsdynamik in der Euro-Zone sowie deutlich unter EZB-Zielniveau liegende Inflationserwartungen lassen das Zinssteigerungspotenzial für 2014 begrenzt erscheinen.

### **Wohnungsmarkt**

Nach einigen Jahren der Stagnation geht es aufwärts mit dem Wohnungsbau in NRW: 2013 wurden rund 40.000 neue Wohnungen erstellt, +8% mehr als im Vorjahr. Zudem ist eine Trendumkehr bei den Objektarten erkennbar, es werden deutlich mehr Geschosswohnungen als Eigenheime gebaut. Auf Basis der um +10% gestiegenen Baugenehmigungen rechnet die LBS im laufenden Jahr mit 43.000 neuen Wohnungen, von denen 23.000 in Mehrfamilienhäusern entstehen werden.

Davon entfallen knapp die Hälfte auf Eigentumswohnungen, die sowohl von Selbstnutzern wie Investoren nachgefragt werden. Trotz der positiven Vorzeichen sind diese Zahlen weit entfernt von denen der 90er Jahre, als jährlich bis zu 105.000 Wohnungen neu entstanden. Das entsprach 1,2% des Wohnungsbestandes. Zuzüge und steigende Haushaltszahlen verschärfen in vielen Regionen NRWs die Nachfrage. Zudem handelt es sich bei den Neubauten immer häufiger um Ersatz für veralteten Wohnraum. Verlässliche Zahlen über Abrisse gibt es allerdings nach wie vor nicht.

Deutlich konstanter geht es im Gebrauchtmrkt zu, wo regelmäßig um die 140.000 Wohnungen umgeschlagen werden. Infolge der Finanzmarktkrise waren es 2012 sogar 154.000 Wohnungen. Das Interesse der Investoren und Selbstnutzer ist dank günstiger Rahmenbedingungen und mangels Anlagealternativen ungebrochen. Weil allerdings das Angebot nicht Schritt halten kann – auch die aktuellen Wohnungsbesitzer schätzen die sichere Rendite –, sanken die Gebrauchtkäufe 2013 auf 152.000 Einheiten. Für das laufende Jahr rechnet die LBS mit einem leichten Anstieg auf 156.000 Wohnungen.

#### **Bausparen und Baufinanzierung in Deutschland**

Aufgrund der positiven Konjunktorentwicklung ab dem 2. Quartal 2013, gestützt durch das Wachstum des privaten Wohnungsbaus, der nach wie vor positiven Situation am Arbeitsmarkt und der hohen Bedeutung der privaten Altersvorsorge entwickelte sich auch das Jahr 2013 für die Bausparkassen insgesamt zu einem erfolgreichen Neugeschäftsjahr-

jahrgang. So verbesserte sich das eingelöste Neugeschäft im abgelaufenen Geschäftsjahr um +3,5% auf einen Wert von 105,0 Mrd. € bei 3,3 Mio. (+1,9%) vermittelten Verträgen.

Im Bausparfinanzierungsgeschäft belastete das weiterhin niedrige Zinsniveau. Die kollektiven Darlehensauszahlungen reduzierten sich deutlich. Zudem nutzten die Kunden weiterhin die hohe Flexibilität des Bausparproduktes für Sondertilgungen. Damit gingen branchenweit die Bauspardarlehensbestände um –12,4% zurück. Der Spargeld-eingang erhöhte sich im vergangenen Jahr branchenweit um +4,2%. Einhergehend mit den zinsbedingten rückläufigen Zuteilungen erhöhte sich dadurch der Bauspareinlagenbestand gegenüber dem Vorjahr weiter um +5,2%.

#### **B. Geschäftsverlauf**

Vor dem Hintergrund der oben genannten Faktoren kann auch die LBS West auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2013 zurückblicken.

#### **Neugeschäft**

Das eingelöste Neugeschäft der LBS West entwickelte sich in 2013 mit einer Erhöhung der Bausparsumme um +2,9% auf 8.299 Mio. €, insbesondere aufgrund des niedrigen Zinsniveaus, sehr positiv. Damit konnte die im Lagebericht des Vorjahres erwartete Steigerung erreicht werden. Die Anzahl der Verträge reduzierte sich um –1,1% auf 305.135. Insgesamt entfielen deutliche Anteile am Neugeschäft auf die in 2013 eingeführte neue Tarifgeneration „Zuhause“ mit verbesserten Darlehensverzinsungen sowie erhöhter Flexibilität für den Kunden.

### **Wohn-Riester-Neugeschäft**

Im Marktsegment „Altersvorsorge durch Wohneigentum“ konnten im abgelaufenen Jahr 46.613 Wohn-Riester-Verträge über ein Volumen von 1.741 Mio. € (+5,2%) abgeschlossen werden.

### **Marktanteil**

Mit einem Marktanteil in NRW in Höhe von 40,3% (-1,0 Prozentpunkte) konnte die LBS West im vergangenen Jahr ihre Marktführerschaft in NRW auf hohem Niveau halten. Auch im Wohn-Riester-Segment behielt die LBS West mit einem Marktanteil in NRW von knapp 56% die dominierende Marktstellung. Der bundesweite Marktanteil der LBS West lag per Ende 2013 konstant bei 7,9%.

### **Vertragsbestand**

Mit einer Bausparsumme in Höhe von 63.092 Mio. € (+0,9%) konnte der Vertragsbestand im vergangenen Jahr erneut einen neuen Rekordwert erreichen. Die Vertragsanzahl verharrte dabei nahezu konstant bei rund 2,5 Mio. (-0,7%).

### **Massebewegungen**

Der Spargeldeingang wuchs um +4,6% auf 2.144 Mio. €. Die Tilgungen reduzierten sich aufgrund zurückgehender Darlehensbestände um -7,0% auf 542 Mio. €. Insgesamt stiegen die Zuflüsse zur Zuteilungsmasse um +2,0% auf 2.686 Mio. €. Mit Auszahlungen in Höhe von 2.019 Mio. € (-6,6%) stellte die LBS ihren Kunden und damit dem Wohnungsmarkt wiederum in erheblichem Maße Bausparmittel zur Verfügung. Die Auszahlungen für kollektive Bauspardarlehen entwickelten sich in 2013 rückläufig (-16,0%). Per Saldo erhöhte

sich die Zuteilungsmasse dagegen um +8,2% auf 8.789 Mio. €.

### **Kreditgeschäft**

Neben der Bereitstellung kollektiver Mittel bewilligte die LBS Vor- und Zwischenfinanzierungskredite in Höhe von 591 Mio. €. Damit konnte das Volumen deutlich um +18,2% erhöht werden. Dabei profitierte das Vorfinanzierungsgeschäft mit +25,2% von dem sehr guten Riester Produktangebot mit den laut Finanztest, Heft 4/2013 – besten Finanzierungsbedingungen in NRW. Die Zwischenfinanzierungskredite blieben dagegen aufgrund der zinsniveaubedingt nachlassenden Attraktivität der zuteilungsnahen Bauspardarlehen um -13,6% hinter dem Vorjahreswert zurück. Der Bestand an Vor- und Zwischenfinanzierungen erhöhte sich analog zur oben beschriebenen Entwicklung um +10,2% auf 2.559 Mio. €.

### **Beteiligungen**

Die LBS Bremen, die seit Mai 2013 eine 100%ige Tochter der LBS West ist (Beteiligungsquote bis Mai 2013: 74,98%), erzielte 2013 ein eingelöstes Neugeschäft in Höhe von 10.423 Verträgen (-7,6%) mit einer Bausparsumme von 225,9 Mio. € (-6,0%). Damit lag die LBS Bremen zwar deutlich unter den Vorjahreswerten, konnte aber ihre herausgehobene Marktstellung im Stadtstaat Bremen erneut bestätigen. Die LBS Immobilien GmbH NordWest ist in 2013 aus der Fusion der Immobilientöchter der LBS West und LBS Nord entstanden. Die LBS West ist an ihr mit 74,99% beteiligt. Die LBSi NordWest ist in den drei Geschäftsgebieten NRW, Niedersachsen und Berlin tätig und ist der größte Makler für Wohnimmobilien in Deutschland. Insgesamt vermittelte

sie 11.501 Kaufobjekte (+4,0%) mit einem Gesamtwert von 2,0 Mrd. € (+5,1%). Mit einem Anteil von knapp 90% bildete die Vermittlung von Gebrauchtimmobilien auch nach der Verschmelzung weiterhin das Kerngeschäft.

### Vertrieb

Der Vertrieb erfolgt im Wesentlichen über den eigenen Hauptberuflichen Außendienst und die Sparkassen in NRW. In 2013 wurde ein Konsolidierungsprozess eingeleitet, der die bisher in 4 unterschiedlichen Modellen mit der LBS West zusammenarbeitenden 105 nordrhein-westfälischen Sparkassen in den kommenden Jahren in nur noch zwei optimal auf die Zukunft ausgerichtete Modelle überführt. Dies wird zu einem erheblichen Komplexitätsabbau in der Vertriebssteuerung und -unterstützung führen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Kooperationsmodell, in dem Handelsvertreter-Außendienst und Sparkasse den Markt gemeinsam bearbeiten. Bereits im Hinblick darauf konnte der Handelsvertreter-Außendienst stärker als geplant von 689 auf 721 selbstständige LBS-Handelsvertreter (+32) ausgebaut werden. Angesichts der gerade im Kooperationsmodell noch erheblichen Potenziale für weitere Neugeschäftssteigerungen ist für die Folgejahre ein weiterer deutlicher Ausbau geplant. Rückläufig war hingegen im Zusammenhang mit der geplanten Einstellung dieses Vertriebsweges die Zahl der Angestellten der Vertriebstochter Vertriebs-Service-Gesellschaft (-50 auf 36).

### C. Ertragslage

Die LBS West erzielte auch im Geschäftsjahr 2013 ein gutes Betriebsergebnis.

### Zins- und Provisionsergebnis

Durch die Reduzierung der durchschnittlichen Verzinsung der Bauspareinlagen konnte – trotz des weiterhin steigenden Volumens der Einlagen – der Zinsaufwand für die Bauspareinlagen im Berichtsjahr erneut gesenkt werden. Die Zinserträge aus der Vergabe von Bauspardarlehen entwickelten sich im Wesentlichen infolge des geringeren Bestandes rückläufig. Beim außerkollektiven Geschäft führten trotz Ausweitung die rückläufigen Zinskonditionen zu verringerten Zinserträgen.

Dagegen verbesserten sich die Erträge aus der Geldanlage aufgrund einer Erhöhung der Spezialfondsausschüttungen deutlich. Neben den laufenden Erträgen wurden hier teilweise auch Erträge aus dem Vorjahr ausgeschüttet. Per Saldo stieg der Zinsüberschuss aufgrund der genannten Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr um +3,4% auf 188,0 Mio. €.

Das Provisionsergebnis reduzierte sich dagegen aufgrund der positiven Neugeschäftsentwicklung und des Sondereffektes im Vorjahr durch die vollständige Vereinnahmung von abgegrenzten Darlehensgebührenerträgen auf -24,6 Mio. € (-12,2 Mio. €). Insgesamt verringerte sich das Zins- und Provisionsergebnis gegenüber dem Vorjahr um -3,5% auf 163,3 Mio. €.

### Verwaltungsaufwendungen

Der Personalaufwand lag mit 57,2 Mio. € um -12,2% unter dem Vorjahreswert. Dabei führten sowohl geringere Altersvorsorge- und Unterstützungsaufwendungen als auch niedrigere Aufwendungen für Löhne und Gehälter zu dem Rück-

gang. Auch die Sachaufwendungen verringerten sich infolge diverser eingeleiteter Sparmaßnahmen um –6,1% auf 66,0 Mio. €. Insgesamt konnten die Verwaltungsaufwendungen (inkl. Abschreibungen) im Vergleich zum Vorjahr um –9,0% auf 123,1 Mio. € gesenkt werden.

### **Sonstiges Ergebnis**

Das Sonstige Ergebnis reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um –27,4% auf 8,4 Mio. €, wobei das Vorjahr durch Sondereffekte im Zusammenhang mit Steuererstattungen und mit der Auflösung von Rückstellungen geprägt war.

### **Betriebsergebnis vor Bewertung**

Das Ergebnis vor Risikovorsorge und Bewertung verbesserte sich auf 48,6 Mio. € (+6,7%).

### **Risikovorsorge und Bewertungsergebnis**

Das Risikovorsorge- und Bewertungsergebnis verbesserte sich um +9,5 Mio. € auf +7,0 Mio. €. Ursache hierfür waren Kursgewinne durch Verkäufe von Spezialfonds-Anteilen, eine im Vergleich zum Vorjahr verringerte Kreditrisikovorsorge und – im Vorgriff auf Basel III – die weitere Teilauflösung von Vorsorgereserven gemäß § 340 f HGB und Umwandlung in offene Vorsorgereserven gemäß § 340 g HGB. Die genannten Effekte wurden durch die Abschreibung des Beteiligungsbuchwertes der LBS Bremen AG auf das Eigenkapital im Vorgriff auf die für 2014 geplante Fusion teilweise kompensiert.

### **Außerordentliches Ergebnis**

Die außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von 6,0 Mio. € ergeben sich aus der anteilmäßigen Zu-

führung in Höhe eines Fünfzehntels zu den gemäß BilMoG in 2009 neu bewerteten Pensionsrückstellungen. Die in der Bilanz nicht ausgewiesenen Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen reduzieren sich damit auf 59,5 Mio. €. Gemäß Art. 67 EGHGB ist dieser Betrag bis spätestens zum 31. 12. 2023 anzusammeln.

### **Jahresüberschuss vor Steuern/Bilanzgewinn**

Mit 49,6 Mio. € liegt der Jahresüberschuss vor Steuern um +34,0% über dem Vorjahreswert und aufgrund der beschriebenen Teilauflösung von Vorsorgereserven und der Sondereffekte bei den Spezialfonds auch deutlich über der im Lagebericht des Vorjahres prognostizierten Entwicklung. Der Bilanzgewinn entspricht mit 27,5 Mio. € dem Wert des Vorjahres.

### **Kooperation in der LBS-Gruppe**

Die LBS-Gruppe kooperiert – um ein möglichst hohes Maß an Skaleneffekten bzw. Kostenvorteilen zu realisieren – in vielen Bereichen. Einen Schwerpunkt bildet hier die Zusammenarbeit in der IT. Neben der bereits seit Jahren erfolgreichen und kostensparenden Zusammenarbeit bei der Wartung und Weiterentwicklung der Software LBS-NEU wurde im Nutzerkreis ein gemeinsamer Rechenzentrumsbetrieb sowie eine Zentralisierung der Rechenzentrum-Betreuungsaufgaben umgesetzt. Darüber hinaus arbeitet die LBS-Gruppe in einem gemeinsamen Projekt mit der Finanzinformatik (FI) an einem einheitlichen Bauspar-System OS Plus-LBS. Mit Abschluss der notwendigen Verträge wurde bereits die Voraussetzung für den pünktlichen Start des Umsetzungsprojektes geschaffen. Für Mitte

2016 plant die LBS West die Migration auf OSPlus-LBS. Die künftige Anwendungslandschaft sieht eine für die LBS-Gruppe standardisierte gemeinsame Bausparsoftware für Beratung, Verkauf und Abwicklung mit in OSPlus integrierten LBS-NEU-Komponenten, OSPlus-Vertriebsplattform für den Sparkassen- und LBS-Vertrieb sowie ein gemeinsames Provisionsabrechnungssystem vor.

Von dem gemeinsamen Bauspar-System erwarten die Landesbausparkassen erhebliche Kostenvorteile. Bestehende Parallelentwicklungen werden künftig vermieden. Qualität und Leistungsfähigkeit der IT werden gesichert und ausgebaut. Darüber hinaus profitieren die Landesbausparkassen auch von den technischen Weiterentwicklungen der FI in der Multikanal-Integration, wie beispielsweise Apps oder moderner Portaltechnologie. Letztendlich wird durch die Integration in OSPlus der Verbundgedanke weiter gestärkt, da die Zusammenarbeit der Verbundpartner durch eine tiefere Integration von Verbundpartnerprodukten unterstützt wird. Weiteres Einsparpotenzial wird durch die Standardisierung von Bausparprozessen erwartet. Daher wird die LBS West das Umsetzungsprojekt intensiv unterstützen, die Gestaltung der von der LBS-Gruppe festzulegenden Rahmenbedingungen aktiv begleiten und die hausinternen Prozesse und Systeme auf den künftigen Standard ausrichten.

Die langjährige Gruppenarbeit hat sich auch in der Werbung bewährt. Durch den gemeinschaftlichen überregionalen Werbeauftritt konnte für den Medieneinsatz ein Höchstmaß an Effizienz erreicht werden.

### D. Finanzlage

#### Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Die LBS West ist ein Nichthandelsbuchinstitut. Die Anlageverfügbarer Mittel erfolgt in der Eigenanlage grundsätzlich nach der Strategie, die Papiere bis zur Endfälligkeit zu halten (Buy-and-hold-Strategie). Es werden zudem die strengen Anlagevorschriften des § 4 Abs. 3 BSpkG beachtet, die Investitionen in Aktien oder strukturierte Papiere nicht zulassen.

#### Finanzierungsquellen/Kapitalstruktur

Mit einem Anteil der Bauspareinlagen an der Bilanzsumme in Höhe von 88% stellen die Bauspareinlagen die weitaus größte Finanzierungsquelle dar. Das gezeichnete Kapital blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Den Gewinnrücklagen wurden aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres 10,0 Mio. € zugeführt. Dem Fonds für allgemeine Bankrisiken wurden wie im Vorjahr 5,5 Mio. € zugeführt. Er ist jetzt mit 20,5 Mio. € dotiert. Der Anteil des gezeichneten Kapitals, der Gewinnrücklagen und des Fonds für allgemeine Bankrisiken an der Bilanzsumme beträgt 3,4%. Bei den nachrangigen Verbindlichkeiten und dem Genussrechtskapital ergaben sich keine Veränderungen.

#### Zahlungsfähigkeit

Zur Steuerung der Liquidität erstellt die LBS West gemäß MaRisk regelmäßig Liquiditätsprognosen, die auf die Bedürfnisse der Kollektivplanung ausgerichtet sind. Die Fälligkeiten der Geldanlagen sind auf den voraussichtlichen Bedarf an liquiden Mitteln abgestimmt. Die Zahlungsfähigkeit der LBS West war jederzeit gegeben. Nach den Ergebnissen der vorgenommenen Liquiditätsplanungen und -prognosen

ist auch langfristig eine geordnete Finanzlage sichergestellt.

### E. Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um +0,55 Mrd. € auf 11,37 Mrd. €. Auf der Passivseite erhöhten sich aufgrund des weiterhin hohen Spargeldeingangs die Bauspareinlagen um +0,41 Mrd. € auf 10,03 Mrd. €. Auf der Aktivseite stand dem geringfügigen Rückgang der Baudarlehen um –0,02 Mrd. € auf 3,86 Mrd. € der erneute Anstieg der Geldanlagen um +0,57 Mrd. € auf 7,29 Mrd. € gegenüber. Der Anlegungsgrad sank um –3,2 Prozentpunkte auf 12,9%. Die geschäftliche Entwicklung sowie die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage kann unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen sowie branchenspezifischen Entwicklungen als in jeder Hinsicht zufriedenstellend bezeichnet werden.

### F. Unternehmenssteuerung

Das Gesamtbanksteuerungssystem der LBS West besteht aus einer integrierten Ertrags- und Risiko-steuerung mit dem Ziel der nachhaltigen Sicherung bestehender und zukünftiger Ertragspotenziale. Die Risikosteuerung erfolgt mit den in Teil G beschriebenen Instrumenten. Im Zentrum der Ergebnissteuerung steht der Planungsprozess. Hier erfolgt eine detaillierte Betrachtung des folgenden Jahres sowie die Erstellung einer Langfristplanung für einen fünfjährigen Planungszeitraum. Dabei dienen die folgenden zwei Kennzahlen als zentrale Steuerungs- und Zielgrößen:

**Eigenkapitalrendite:** Der Jahresüberschuss vor Steuern (vor Entnahmen bzw. Dotierungen von

Vorsorgereserven) wird auf das zu Beginn des Jahres vorhandene Eigenkapital (inkl. Vorsorgereserven gemäß § 340fHGB) bezogen. Die Kennziffer lag 2013 bei 9,3% (Vorjahr 8,5%).

**Cost-Income-Ratio:** Bei dieser Kennziffer wird der Verwaltungsaufwand (inkl. Abschreibungen) in das Verhältnis zu den Erträgen der LBS West (Zinsüberschuss, Provisionsüberschuss und sonstiges Ergebnis) gesetzt. Für das vergangene Jahr betrug die Cost-Income-Ratio 71,7% (Vorjahr: 74,8%).

### G. Risikobericht

Das Kerngeschäft der LBS West besteht in der kollektiven und außerkollektiven Finanzierung von Wohneigentum und der ergänzenden Vermittlung von Wohnimmobilien. Nicht zuletzt aufgrund des von unseren Kundenerwarteten hohen Maßes an Sicherheit des Bausparens stellt eine risikoaverse Grundausrichtung einen wesentlichen Erfolgsfaktor des Geschäfts dar. Diese grundsätzliche Risikoeinstellung bestimmt das Handeln der LBS West.

### Risikostrategie

Die Grundlage für das Risikomanagement der LBS West stellt die Risikostrategie dar. Darin ist festgelegt, dass bei den aus der Geschäftstätigkeit resultierenden Risiken die Risikovermeidung, Risikoübertragung bzw. Risikominderung im Mittelpunkt des Risikomanagements stehen. Aus Gründen der Ertrags- und Kosteneffizienz können jedoch nicht in allen Fällen Risiken vollständig ausgeschlossen werden. Gemäß den „Mindestanforderungen an das Risikomanagement“ (MaRisk) wird die Risikostrategie konsistent aus der vom Vorstand festgelegten nachhaltigen Geschäftsstrategie abgeleitet.

Der jährliche Strategieprozess der LBS West umfasst die Planung, Umsetzung, Beurteilung und gegebenenfalls die Anpassung der Strategien. Die Geschäfts- und Risikostrategien werden jährlich mit dem Verwaltungsrat erörtert.

### **Risikomanagementsystem**

Das Risikomanagement der LBS West dient der systematischen Überwachung und Steuerung von Unternehmensrisiken. Risiken sollen frühzeitig erkannt werden, um dadurch bedrohlichen Entwicklungen rechtzeitig entgegensteuern zu können. Das Risikomanagementsystem trägt somit dazu bei, das Erreichen der Unternehmensziele und den Fortbestand des Unternehmens langfristig zu sichern.

Im Zusammenhang mit der 4. MaRisk-Novelle wurde die Aufgabenzuordnung im Rahmen des Risikomanagements überprüft und insbesondere im Hinblick auf die Risikocontrolling-Funktion angepasst. Bei der Risikoüberwachung unterscheidet die LBS West zwischen zentraler und dezentraler Verantwortung. Für die zentrale Risikoüberwachung ist die Abteilung Risikocontrolling der Hauptabteilung Betriebswirtschaft zuständig. Die Risikocontrolling-Funktion liegt beim Leiter der Hauptabteilung Betriebswirtschaft. Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Vorstand der LBS West. Die Stabs- und Hauptabteilungsleiter sind verantwortlich für die dezentrale Überwachung und Steuerung der in ihren Bereichen bestehenden Risiken. Im zentralen Risikocontrolling werden die von den Fachbereichen der LBS West dezentral überwachten und gesteuerten Einzelrisiken regelmäßig erfasst, systematisiert,

zusammengeführt und bewertet. Die interne Revision prüft und beurteilt risikoorientiert und prozessunabhängig die Wirksamkeit und Angemessenheit des Risikomanagements und des internen Kontrollsystems sowie die Ordnungsmäßigkeit aller Aktivitäten und Prozesse. Entsprechend der neuen MaRisk-Anforderung hat die LBS West in 2013 auch eine Compliance-Funktion etabliert. Zum Compliance-Beauftragten wurde vom Vorstand der Leiter der Zentralen Stelle innerhalb der Hauptabteilung Recht und Steuern bestellt.

### **Risikomanagementprozess**

Der Risikomanagementprozess der LBS West beinhaltet alle Aktivitäten zum systematischen Umgang mit Risiken auf Basis der vom Vorstand verabschiedeten Risikostrategie. Dazu zählen die Risikoidentifikation, die Risikoanalyse und -bewertung, die Risikobewältigung und -steuerung sowie die Überwachung der Risiken. Phasenübergreifend gilt es, Risiken zu kommunizieren und zu dokumentieren.

Risiken werden in der LBS West grundsätzlich im Rahmen der halbjährlichen Risikoinventur anhand von standardisierten Risikoefassungsbögen durch die jeweiligen Fachabteilungen erkannt und bewertet. Dabei erfolgt eine Beschreibung und Darstellung der Risiken sowie eine Einschätzung hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und des Schadensvolumens (Ø-Verlust) auf Sicht von 2 Jahren. Die Risikomessung erfolgt je nach Risiko mit unterschiedlichen Instrumenten. Die eingeschätzten Risikopotenziale sowie die durchgeführten Überwachungs- und Steuerungsmaßnahmen werden hinsichtlich ihrer Plausibilität vom Risikocontrolling



geprüft. Wesentliche Verfahren der Risikokontrolle sind Abweichungsanalysen (Risikolage vor/nach Risikosteuerung, Plausibilisierung von Schadensfällen und Risikoinventur etc.) und interne Kontrollverfahren (z. B. Limiteinhaltung).

Die Risikokommunikation verfolgt als Zielsetzung die Aufbereitung, Verdichtung und Kanalisierung der Daten aus der Risikomessung in Form systematischer interner Risikoreportings. Neben einer laufenden Berichterstattung über einzelne Risikoarten informiert ein Gesamtrisikobericht den Vorstand und den Verwaltungsrat halbjährlich bzw. bei Bedarf anlassbezogen über die aktuelle Gesamtrisikosituation. Alle wesentlichen Handlungen im Bereich des Risikomanagements werden dokumentiert. Die Bewertungsverfahren der wesentlichen Risikoarten sind in einem Risikohandbuch dokumentiert. Geschäfts-, Kontroll- und Überwachungsunterlagen werden gemäß der Vorgaben der MaRisk abgefasst und aufbewahrt. Der Risikomanagementprozess wird von der internen Revision laufend systematisch überwacht.

### **Risikotragfähigkeit (RTF)**

Die Risikotragfähigkeitsrechnung stellt sicher, dass es der LBS West aus eigener Kraft jederzeit gelingt, etwaiges Risikopotenzial durch ihre Risikodeckungsmasse abzudecken. In dieser Betrachtungsweise wird der Einfluss veränderter Rahmenbedingungen auf die Ergebnisse der LBS West regelmäßig bewertet. Dabei wird das Risikopotenzial der verfügbaren Risikodeckungsmasse, die aus dem geplanten Jahresüberschuss zuzüglich freier Reserven und dem nicht gebundenen Kernkapital besteht, gegen-

übergestellt. Zur Beurteilung ihrer Risikotragfähigkeit unterscheidet die LBS West dabei zwischen einer kurzfristigen (12–18 Monate) und einer langfristigen (20 Jahre) Betrachtungsweise. Beim kurzfristigen Risikotragfähigkeitskonzept der LBS West werden quartalsweise die GuV-Hochrechnungen für das erste Planjahr hinsichtlich möglicher Ergebnisunsicherheiten analysiert und bewertet. Das Risiko wird als negative Abweichung vom geplanten Jahresüberschuss definiert. Dabei wird zwischen erwartetem und unerwartetem Verlust differenziert. Es erfolgt eine Quantifizierung der Risikohöhe für jede einzelne Risikoart. Die langfristige Risikotragfähigkeitssteuerung basiert auf regelmäßigen Sensitivitäts- und Szenarioanalysen, mit denen Stresssituationen bei allen wesentlichen Risiken auf die Ergebnisse der LBS West für einen Zeitraum von 20 Jahren bewertet werden, um damit eventuelle Steuerungsnotwendigkeiten aufzuzeigen. Dabei stehen die Betrachtung von Zins- und Marktshocks sowie die Abbildung eines schweren konjunkturellen Abschwungs (worst case) im Vordergrund. Die Angemessenheit der Methoden und Verfahren zur Sicherstellung der Risikotragfähigkeit wird jährlich überprüft. Zusätzlich hat die LBS West ein System zur Risikofrüherkennung implementiert, um rechtzeitig Veränderungen von bestehenden Risiken und das Auftreten neuer Risiken erkennen zu können.

### **Darstellung der wesentlichen Risikoarten**

Im Mittelpunkt des Risikomanagements der LBS West stehen als wesentliche Risiken die Zinsänderungs-, die Adressenausfall-, die Markt-/Liquiditäts- sowie die operationellen Risiken. Dabei kommt den drei erstgenannten Risiken die größte

Bedeutung zu, da diese sowohl kurz- als auch langfristig den größten Einfluss auf die Ergebnisentwicklung der LBS West ausüben. Im Rahmen der Risikoinventur werden auch die operationellen und sonstigen Risiken erhoben. Aufgrund der gesetzlichen Anlagerestriktionen bestehen bei der LBS West keine Marktpreisrisiken aus Aktien-, Währungs- oder Rohstoffengagements.

### Zinsänderungsrisiken

Unter dem Zinsänderungsrisiko ist die Gefahr von Verlusten aufgrund nachteiliger Veränderungen der Lage und Struktur der Zinskurve zu verstehen. Zinsänderungen können sich nachteilig auf die Entwicklung zinstragender Wertpapiere (Marktpreisrisiko), die Anlage freier Mittel (Wiederanlagerisiko) sowie in Folge unerwarteten Kundenverhaltens auf den aus dem Bausparkollektiv resultierenden Zinsertrag (Zinsinduziertes Kollektivrisiko) auswirken. Zusätzlich müssen Auswirkungen aufgrund zinsbedingt veränderter Bewertungsparameter insbesondere bei den Pensionsrückstellungen angemessen berücksichtigt werden. Die LBS West war in 2013 gemäß der Kriterien des BaFin-Schreibens 11/2011 kein Institut mit erhöhten Zinsänderungsrisiken.

### Management der Zinsänderungsrisiken

Marktpreis- und Wiederanlagerisiken werden sowohl hinsichtlich ihrer GuV-Auswirkungen (RTF) als auch auf Basis barwertiger Verfahren (Basis-Point-Value) überwacht und durch die revolving Anlagepolitik der LBS weitgehend minimiert. Die Auswirkung der aktuellen Zinsentwicklung auf die Bewertung der Finanzbestände wird laufend ermittelt, Wertverluste werden zudem der Höhe

nach limitiert. Im Rahmen der kurzfristigen periodischen Risikotragfähigkeitsrechnung (bis zu 18 Monaten) wird quartalsweise das Risikopotenzial anhand statistisch hergeleiteter hoher Zinsschocks analysiert. Die hieraus resultierenden potenziellen GuV-Ergebnisbelastungen für die LBS werden auf 25 % der Risikodeckungsmasse limitiert und kritisch beurteilt. Die Limite wurden während des Jahres 2013 zu keinem Zeitpunkt überschritten. Zusätzlich werden für die längerfristige Betrachtung in regelmäßigen Abständen Stresstests und Sensitivitätsanalysen für alternative Zinsentwicklungen durchgeführt und die Auswirkungen der Zinsänderungen auf das Kollektiv und den Ertrag der LBS West analysiert. Das aus dem Zinsänderungsrisiko resultierende Kollektivrisiko wird in gleicher Weise wie die durch andere Ursachen bedingten Marktrisiken gehandhabt. Je nach Marktzinsentwicklung erfolgen darüber hinaus Anpassungen der Anlagepolitik sowie der kollektiven und außerkollektiven Produktpolitik. Veränderungen insbesondere bei den Pensionsrückstellungen werden im Rahmen der kurzfristigen Risikotragfähigkeitsbetrachtung sowie bei den Stresstests angemessen berücksichtigt. Das barwertige Zinsänderungsrisiko für alle zinstragenden Positionen der LBS West wird gemäß BaFin durch das Verfahren des Basis-Point-Value (BPV) für Zinsänderungen von  $\pm 200$  Basispunkten ermittelt und ist auf 20 % des haftenden Eigenkapitals limitiert.

Aufgrund der von der LBS West in der Eigenanlage verfolgten Buy-and-hold-Strategie ergeben sich aus Zinsänderungen im Geldanlagebestand lediglich temporäre Wertveränderungen, die zu Abschrei-

bungen führen können. Durch die verfolgte Anlagestrategie gleichen sich diese vorübergehenden Wertminderungen mit der Zeit jedoch wieder aus und stellen somit kein Risiko im wirtschaftlichen Sinne dar. Die Berechnungen zeigen, dass die LBS West auch bei Fortdauer des niedrigen Zinsniveaus in der Lage ist, die daraus resultierenden Belastungen zu tragen.

#### **Adressenausfallrisiken**

Das Adressenausfallrisiko beinhaltet die Gefahr, dass aufgrund von Bonitätsverschlechterungen und/oder des Ausfalls einer Person oder einer Unternehmung, zu der eine wirtschaftliche Beziehung besteht, Verluste für die LBS West entstehen. Adressenausfallrisiken lassen sich in der LBS West in Kreditausfallrisiken bei Privatkunden und Finanzanlagen, Kontrahentenrisiken, Credit-Spread-Risiken, Strukturrisiken sowie Beteiligungsrisiken unterteilen.

#### **Management der Adressenausfallrisiken**

Zur Steuerung der Kreditausfallrisiken bei Privatkunden bestehen für die Kreditvergabe und -abwicklung umfassende interne Richtlinien und Kontrollen sowie entsprechend der Kredithöhe abgestufte Bewilligungskompetenzen. Kreditentscheidungen werden im Eigengeschäft durch das vom DSGVO entwickelte Kundenscoring unterstützt. Unter Berücksichtigung der Risikotragfähigkeit sowie unter Einschätzung der mit dem Kreditgeschäft verbundenen Risiken hat die LBS West die geplanten Aktivitäten im Kreditgeschäft in einer jährlich zu überprüfenden Kreditrisikostategie festgelegt. Die Auswirkungen dieser Strategie werden quartalsweise in einem Kreditrisikobericht

aufgezeigt, der zudem über ein Frühwarnsystem auf zukünftig möglicherweise auftretende Risiken hinweist. Grundsätzlich ist das Kreditgeschäft der LBS West durch die Besicherung der vergebenen Kredite, den in der Regel vorgeschalteten Sparprozess sowie die überwiegende Kreditvergabe an Privatkunden für den selbstgenutzten Wohnungsbau risikoarm. Soweit akute und latente Kreditrisiken bestehen, hat die LBS West diese in ausreichender Höhe abgedeckt. Der Bestand an Einzel- und Pauschalwertberichtigungen für Baudarlehen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um –2,6 Mio. € auf 14,8 Mio. € vermindert. Die Ausfallquote, bezogen auf die durchschnittliche Bilanzsumme, liegt aktuell deutlich unter 0,1%. In der kurzfristigen Risikotragfähigkeitsberechnung werden die Adressenausfallrisiken im Kreditgeschäft analog zum IRB-Ansatz ermittelt. Hierbei werden die erwarteten Ausfallwahrscheinlichkeiten mit einem Konfidenzniveau von 99% gestresst und hieraus unerwartete Verluste abgeleitet und auf 25% der Risikodeckungsmasse limitiert. Die Auslastung lag im Jahr 2013 durchgehend im unkritischen Bereich.

Das Risiko der Geldanlagen wird durch die Anlagevorschriften im Bausparkassengesetz bereits deutlich eingeschränkt. Eine interne Risikobegrenzung erfolgt durch ein Risikolimit auf Basis offizieller Wertpapier-Ratings sowie durch ein auf einzelne Emittenten bezogenes Limitsystem. Um eine hohe Diversifikation sicherzustellen, werden in der Geldanlage die verfügbaren Mittel auf unterschiedliche Laufzeiten, Anlageformen und Emittenten verteilt. Zusätzlich werden Spreadobergrenzen je Laufzeit definiert, die bei Kauf neuer Papiere nicht über-

schritten sein dürfen. Die Geldanlagestrategie wird jährlich überprüft und angepasst. Soweit möglich, erfolgen die Geldanlagen im Verbund und werden bis zur Endfälligkeit gehalten. Geldanlagen mit etwas höheren Risiken (z. B. Unternehmensanleihen) erfolgen zurzeit ausschließlich in Spezialfonds. Prozentual ergibt sich folgende Aufteilung des Geldanlagebestandes (Marktwert 7,6 Mrd. € inklusive Spezialfonds) für die LBS West: Haftungsverbund (39,8%), gedeckte Papiere (11,6%), Papiere mit Staatshaftung (14,3%), Papiere mit Gewährträgerhaftung (9,5%) und unbesicherte Papiere (24,7%). Zusätzlich bestehen für die jeweiligen Handelspartner Kontrahentenlimite. In der kurzfristigen Risikotragfähigkeit werden die Adressenausfallrisiken der Geldanlage mit Hilfe des IRB-Ansatzes analog zum Vorgehen beim Kreditgeschäft ermittelt und auf 40% der Risikodeckungsmasse limitiert. Die Auslastung lag im Jahr 2013 ebenfalls durchgehend im unkritischen Bereich.

Es besteht die Gefahr von Kursverlusten durch Ausweitungen des Credit Spreads. Eine solche Ausweitung des Credit Spreads kann entweder auf eine Bonitätsänderung des Emittenten (Bonitätsänderungsrisiko) oder aber auf eine marktweite, bonitätsunabhängige Verteuerung des Marktpreises für die Risikoübernahme (Spreadrisiko) begründet sein. Zur Ermittlung der relevanten Spreadschocks wird auf das bereits bei den Zinsänderungsrisiken beschriebene Verfahren der Historischen Simulation zurückgegriffen. Aus den am Markt beobachteten Spreadentwicklungen erfolgte eine Abschätzung des zukünftigen Verlaufes. Hierbei ist zu beachten, dass die Veränderungen

der Credit Spreads nur in der Liquiditätsreserve zu möglichem Abschreibungsbedarf führen. Das aktuelle Risikopotenzial wird vollständig durch die vorhandenen Reserven dieser Papiere abgedeckt.

Die LBS West geht nur Beteiligungen ein, wenn diese dazu dienen, das originäre Bauspargeschäft gemäß § 1 BSpKG zu fördern. Die Restriktionen bezüglich der Beteiligungshöhe (§ 4 Abs. 1 BSpKG) werden beachtet. Die Steuerung der mit den bestehenden Beteiligungen verbundenen Risiken erfolgt durch das Beteiligungscontrolling sowie die Wahrnehmung der Interessen der LBS West in den Aufsichtsgremien der Beteiligungsunternehmen. Durch die Fusion der LBS West in 2014 mit der LBS Bremen werden erhebliche Synergien erschlossen und eine effektivere Marktbearbeitung realisiert. Die hierbei möglichen Risiken sind als gering einzustufen.

#### **Markt- bzw. Liquiditätsrisiken**

Unerwartete Entwicklungen des Neugeschäfts sowie des Verhaltens der Bausparer können zu unerwarteten negativen Entwicklungen der Liquiditätssituation im Kollektiv führen. Dadurch besteht zum einen die Gefahr eines (vorübergehenden) Zahlungseinganges (Liquiditätsrisiko im engeren Sinne) und zum anderen das Risiko einer veränderten Ertragslage aufgrund rückläufiger kollektiver sowie außerkollektiver Zinsergebnisse (Marktinduziertes Kollektivrisiko).

#### **Management der Markt- und Liquiditätsrisiken**

Zur Steuerung des Liquiditätsrisikos im engeren Sinne werden regelmäßig aktualisierte Liquiditätsplanungen durchgeführt. Zur Prognose und

Steuerung potenzieller Liquiditätsrisiken aus dem Bausparkollektiv wird zudem in Zusammenarbeit mit dem Zentrum für angewandte Informatik der Universität Köln entwickeltes System zur Kollektivsimulation eingesetzt. Hiernach ist auch langfristig eine jederzeitige ausreichende Liquidität gegeben. Das System wurde durch die BaFin gemäß § 1 Abs. 4 BSpKVO anerkannt. Des Weiteren wird gemäß MaRisk quartalsweise eine Übersicht erstellt, die aufzeigt, welche potenziellen Risiken aus Liquiditätssicht kurzfristig für die LBS West eintreten könnten. Die wesentlichen Aspekte der Liquiditätssteuerung sind im Risikohandbuch zusammengefasst. Darin enthalten ist auch ein Konzept für die im Fall eines sehr unwahrscheinlichen Liquiditätsengpasses zu ergreifenden Maßnahmen. Durch die Möglichkeit, Offenmarktgeschäfte zu tätigen, steht der LBS West ein weiteres Instrument zur kurzfristigen Liquiditätssteuerung zur Verfügung.

Darüber hinaus werden in der LBS West die baupartypischen Instrumente der Kollektivsteuerung, hierbei insbesondere die Steuerung der Zuteilungsvoraussetzungen (BWZ-Steuerung) sowie die Tarifausgestaltung, eingesetzt. Die gute Liquiditätssituation spiegelt sich in der Liquiditätskennziffer gemäß der Liquiditätsverordnung wider, die während des gesamten Jahres 2013 mit 1,87 im Durchschnitt deutlich über der gesetzlich geforderten Untergrenze von 1,00 lag. Das Marktinduzierte Kollektivrisiko wird im Rahmen der Risikotragfähigkeitsrechnungen bewertet. Zur Einschätzung des Risikos von negativen Planabweichungen beim Bausparneugeschäft sowie bedeutender kollektiver Verhaltensparameter werden wesentliche poli-

tische und über Zinsänderungen hinausgehende wirtschaftliche Rahmenbedingungen laufend beobachtet und bewertet. Die kollektiven Auswirkungen eines mindestens 30%igen Neugeschäftsrückgangs werden regelmäßig im Rahmen von Kollektivsimulationen berechnet und die Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg und die Liquidität im Rahmen der kurz- und langfristigen Risikotragfähigkeit bewertet. Kurzfristig ergibt sich hieraus kein Risikopotenzial.

#### **Operationelle Risiken/Sonstige Risiken**

Unter dem Operationellen Risiko versteht die LBS West die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen, Systemen oder infolge externer Ereignisse eintreten. Operationelle Risiken umfassen sowohl Betriebsrisiken als auch externe, politische und rechtliche Risiken. Sonstige Risiken umfassen alle durch die zuvor beschriebenen Risikokategorien nicht abgedeckten Risiken wie z. B. Reputationsrisiken.

#### **Management der Operationellen Risiken/ Sonstigen Risiken**

Die Gefährdung durch Operationelle und Sonstige Risiken wird regelmäßig durch die dezentral verantwortlichen Bereiche im Rahmen einer halbjährlichen Risikoinventur beurteilt. Zudem werden eingetretene Operationelle Risiken systematisch in einer zentralen Schadensfalldatenbank erfasst und hinsichtlich ihrer Ursachen analysiert. In 2013 sind keine wesentlichen operationellen Risiken eingetreten. Zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft hat die LBS West für die Bereiche IT, Gebäude und

Personal eine Sicherheitsleitlinie entwickelt sowie für den Notfall ein übergreifendes Notfallkonzept erarbeitet. Darüber hinaus besteht bei der LBS West ein Sicherheitskonzept nach dem Standard „Sicherer IT-Betrieb“ des SIZ. Auslagerungen von Leistungen an Externe werden gemäß den Vorschriften der MaRisk mittels einer Risikoanalyse auf ihre Wesentlichkeit überprüft und entsprechend den Vorschriften gehandhabt. Über die wesentlichen Auslagerungen, soweit sie nicht von der LBS West direkt überwacht werden können, liegen der internen Revision jährlich Prüfberichte über die ordnungsgemäße Abwicklung der ausgelagerten Tätigkeiten vor. Der Vorstand der LBS West wird halbjährlich durch den Gesamtrisikobericht über Veränderungen des Risikostatus der wesentlichen Auslagerungen informiert.

### **Risiko-/Ertragskonzentrationen**

Unter Risikokonzentrationen versteht die LBS West einen Gleichlauf von Risikopositionen innerhalb einer Risikoart (Intra-Risiko-Konzentration) oder zwischen verschiedenen Risikoarten (Inter-Risiko-Konzentration), die z. B. aus der Größe der wirtschaftlichen Einheit, Branche, Teilmärkte oder sonstigen Strukturen resultieren können. In Analogie hierzu versteht die LBS West unter Ertragskonzentrationen eine einseitige Abhängigkeit von Produkten, Teilmärkten oder Vertriebsschienen etc. Die LBS West sieht eine natürliche Ertragskonzentration in ihrem Kernprodukt „Bausparen“. Weitere Ertragskonzentrationen werden nicht gesehen. Außer der natürlichen Konzentration auf das Geschäftsgebiet Nordrhein-Westfalen und Bremen liegen keine weiteren Risikokonzentrationen vor.

### **Risikoreporting**

Der Vorstand der LBS West wird laufend über die Risikosituation informiert. Monatlich werden ihm standardisiert die wesentlichen Kennzahlen aus dem Bereich des Zinsänderungsrisikos und des Ausfallrisikos im Kapitalanlagebestand übermittelt. Die Liquiditätsrisikosituation wird mindestens monatlich umfangreich dargestellt. Detaillierte Analysen zum Ausfallrisiko im Privatkundenbereich werden ebenso quartalsweise erstellt und kommuniziert wie die kurzfristige Risikotragfähigkeitsrechnung. Die Gesamtrisikosituation wird zweimal jährlich in einem Gesamtrisikobericht vom zentralen Risikocontrolling analysiert und an den Vorstand berichtet. Dabei werden auch die Ergebnisse der dezentralen Risikoinventur ausführlich dargestellt und erläutert, woraus sich ein guter Überblick über die Situation auch im Bereich der Operationellen Risiken ergibt. Zusätzlich ist der Stresstestbericht ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtrisikoberichtes, in dem die langfristige Risikotragfähigkeit der LBS West dargestellt wird. Neben den genannten standardisierten Risikoberichten ist in fest definierten Risikosituationen ein Ad-hoc-Meldeverfahren etabliert.

Der Verwaltungsrat wird quartalsweise über die Risikosituation der LBS West informiert. Neben der quartalsweisen Information erhält der Verwaltungsrat einmal jährlich einen ausführlichen Kreditrisiko- und halbjährlich den bereits oben genannten Gesamtrisikobericht. Darüber hinaus hat der Vorsitzende des Verwaltungsrates jederzeit die Möglichkeit, unter Einbeziehung des Vorstandes der LBS West Auskünfte bei dem Leiter der Innen-

revision einzuholen. Die BaFin erhält jährlich nach vorgegebenen Kriterien ausgestaltete Szenariorechnungen, die zur laufenden Überwachung und Beurteilung der Kollektivstruktur herangezogen werden.

### **Gesamtbeurteilung der Risikolage**

Die kurzfristigen Risikotragfähigkeitsberechnungen im Jahr 2013 ergaben bei den einzelnen Risikokategorien im Verhältnis zur Risikodeckungsmasse unkritische Auslastungsquoten. Zum 31.12.2013 ergab sich insgesamt eine Auslastung der in Höhe von 290,1 Mio. € vorhandenen Risikodeckungsmasse von 30,9%. Diese setzte sich aus Zinsänderungsrisiken (7,4%), Adressausfallrisiken (19,3%) und operationellen bzw. sonstigen Risiken (4,1%) zusammen. Bei den Markt- bzw. Liquiditätsrisiken kam es aufgrund von ersparten Provisionen zu Entlastungseffekten, die jedoch nicht risikomindernd angesetzt wurden. Die Eigenkapitalausstattung sowie die angemessene bilanzielle Risikovorsorge zeigen in Verbindung mit der Risikobewertung, dass aktuell keine die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig und wesentlich beeinträchtigenden Entwicklungen erkennbar sind. Die Risikotragfähigkeit der LBS West war im abgelaufenen Geschäftsjahr zu jedem Zeitpunkt gegeben. Die selbst in extremen Risikoszenarien noch verbleibenden Reserven an freiem Eigenkapital zeigen auf, dass die LBS West auch in Extremsituationen in der Lage ist, die eintretenden Risiken zu tragen.

Die Ergebnisse der aktuellen Szenario-Rechnungen im Rahmen der langfristigen Risikotragfähigkeit lassen erkennen, dass die größte Gefahr für die LBS

West in einem weiteren massiven Absinken des vorherrschenden Zinsniveaus besteht. Die Auswirkungen können aber durch gezielte Maßnahmen weitgehend neutralisiert werden. Die Marktrisikoszenarien zeigen, dass die LBS in der Lage ist, selbst nachhaltig massive Neugeschäftseinbrüche (–50%) zu tragen. Die hohe Risikotragfähigkeit der LBS West zeigt sich auch in dem Solvabilitätskoeffizienten gemäß SolvV, der 2013 mit einem durchschnittlichen Wert von 12,6% den Mindestwert von 8% deutlich überstieg. Die LBS West ist Mitglied im bundesweiten Haftungsverbund der Sparkassen-Finanzgruppe.

### **H. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

### **I. Ausblick für das Jahr 2014**

#### **Regulatorische Rahmenbedingungen**

Die LBS West berücksichtigt die Verschärfungen der Eigenkapital- und Liquiditätsanforderungen durch die Regelungen aus Basel III und deren Umsetzungen in europäisches Recht bereits in ihren Planungen. Im Rahmen einer Feinplanung wurde insbesondere vor dem Hintergrund des in 2016 fälligen Nachrangkapitals der konkrete Ergänzungskapitalbedarf für die nächsten Jahre ermittelt. Daher ist beabsichtigt, für die auslaufenden Mittel ab 2014 stufenweise Ergänzungskapital auf vergleichbarem Niveau aufzunehmen.

Neben der Erfüllung der obligatorischen Meldepflichten gemäß CRR nimmt die LBS auch in 2014 am Basel III Monitoring der European Banking Authority (EBA) teil.

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Prognosen für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2014 sind überaus positiv. Die Bundesregierung erwartet ein Wirtschaftswachstum von +1,8%. Getragen werden soll der Aufschwung von der Binnenwirtschaft, d.h. sowohl vom privaten und staatlichen Konsum als auch von steigenden Bruttoanlageinvestitionen. Die Erwerbstätigkeit in Deutschland wird laut Erwartung der Bundesregierung einen neuen Rekordwert von 42,1 Mio. erreichen. Zudem wird eine Erhöhung der Bruttolöhne und -gehälter um +3,3% erwartet. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte soll um +2,9% steigen. Aufgrund dieser günstigen Rahmenbedingungen sowie des niedrigen Zinsniveaus werden die Bauinvestitionen laut Projektion der Bundesregierung wieder deutlich anziehen (+3,2%). Die prognostizierte durchschnittliche Arbeitslosenquote liegt mit 6,8% um -0,1 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert.

### Geschäftliche Entwicklung der LBS West

Aufgrund der günstigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der folgenden Faktoren geht der Vorstand von einer positiven weiteren Entwicklung aus: Neben dem Wunsch der Menschen, in der eigenen Immobilie zu leben, streben die Kunden weiter ungebrochen das Wohneigentum als sicherste Form der Altersvorsorge an. Auch der große Finanzierungsbedarf für die energetischen Modernisierungen und Sanierungen bewirkt deutliche Impulse für das Bauspargeschäft. Für die Zukunft sieht die LBS West auf Basis der weiter wachsenden Finanzierungsnachfrage – nicht zuletzt auch dank der Wohn-Riester-Neuerungen und der

in 2013 eingeführten Tarifgeneration „Zuhause“ – mit ihrem attraktiven Produktangebot

- Bausparen, Wohn-Riester-Bausparen
- Wohn-Riester-Sofortfinanzierung
- Modernisierungskredit

und ihrer Marktpräsenz als Teil des Sparkassenverbundes die Möglichkeit, ihren Wachstumspfad fortzusetzen.

Zudem reagiert die LBS West erneut auf das anhaltend niedrige Zinsniveau und passt im Frühjahr 2014 eher Sparer orientierte Tarife an das Zinsumfeld an. Die qualitätsorientierte Wachstumsstrategie führte in den letzten 20 Jahren zu steigenden Bauspareinlagenbeständen, wobei durch die finanzierungsorientierte Tarifgestaltung die durchschnittliche Verzinsung der Einlagen zugleich gesenkt werden konnte. In Verbindung mit der hohen Prozesseffizienz im Backoffice und dem damit einhergehenden straffen Kostenmanagement bilden sie das wesentliche Fundament für die Absicherung der guten Ertragssituation.

Zu einer dauerhaft guten Entwicklung der LBS West tragen auch die in 2013 angekündigten bzw. umgesetzten strategischen Projekte bei: Die Fusion der Immobiliengesellschaften von LBS West und LBS Nord zum bundesweit größten Makler für Wohnimmobilien wurde abgeschlossen. Der kommende Zusammenschluss mit der LBS Bremen AG wird sowohl im Verwaltungs- als auch im Markt-bereich Synergien ermöglichen. Und die Realisierung eines einheitlichen IT-Systems in der LBS-Gruppe in Zusammenarbeit mit der Sparkassen-Finanzinformatik wird ab 2016 erhebliche Synergien



und Kostenentlastungen in der LBS-Gruppe und im Sparkassen-Verbund zur Folge haben. Risiken für die Ertragslage können sich durch wieder auf historische Tiefststände sinkende Zinsen und hieraus resultierende Verhaltensänderungen der Bausparer sowie geringere Wiederanlagemöglichkeiten des Liquiditätsüberschusses ergeben.

Darüber hinaus könnte eine neuerliche Krisen eskalation im Euroraum mit beispielsweise hohen Risikoprämien für die Staatsfinanzierung und einhergehender Unterbrechung der Konsolidierungspolitik zu Ausfällen in der Geldanlage führen. Die LBS investiert allerdings aufgrund der Vorgaben des Bausparkassengesetzes in einem begrenzten Anlageuniversum und nur in Anlagen mit hoher Bonität. Auch erfolgen Geldanlagen mit etwas höheren Risiken (z. B. Unternehmensanleihen) ausschließlich in Spezialfonds, die auf Bonitäts- und Zinsänderungen flexibel reagieren können.

Die Entwicklung der Kreditausfallquoten sieht die LBS West aufgrund des gerade bei Bausparkassen kleinteiligen Geschäfts und der Besicherung selbst bei negativer Konjunktorentwicklung mit deutlich steigender Arbeitslosigkeit als unkritisch an. Die LBS West würde im Fall negativer Konjunktur-entwicklungen weitere vertriebs- und produkt-politische Maßnahmen ergreifen sowie mit weiteren strukturellen Änderungen der Verwaltungsaufwendungen gegensteuern. Unter Abwägung aller Aspekte und insbesondere ohne den Sonder-effekt der im Berichtsjahr aufgelösten Vorsorge-reserven erwartet der Vorstand für 2014 einen Jahresüberschuss vor Steuern, der mit rd. 37 Mio. €

auf dem Normalniveau des Jahres 2012 liegt. Für das eingelöste Neugeschäft erwartet der Vorstand in 2014 eine positive Entwicklung mit einem im Vergleich zum Berichtsjahr moderat steigenden Ergebnis. Aufgrund der bevorstehenden Fusion wurde bei der Planung die LBS Bremen AG integriert.

JAHRESBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013 DER LBS WESTDEUTSCHE LANDESBAUSPARKASSE

Aktivseite				31.12.2012
	€	€	€	T€
1. Barreserve				
a) Kassenbestand		32.690,97		37
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken		3.443,57		0
darunter:			36.134,54	37
bei der Deutschen Bundesbank 3.443,57 €				( 0 )
2. Forderungen an Kreditinstitute				
a) andere Forderungen		3.676.253.417,87		3.976.129
darunter:			3.676.253.417,87	3.976.129
täglich fällig 89.498.580,30 €				( 236.981 )
3. Forderungen an Kunden				
a) Baudarlehen				
aa) aus Zuteilungen (Bauspardarlehen)	1.293.941.937,53			1.551.442
ab) zur Vor- und Zwischenfinanzierung	2.558.864.932,03			2.322.229
ac) sonstige	5.323.967,42			2.288
darunter: durch Grundpfandrechte		3.858.130.836,98		
gesichert 2.823.861.521,32 €				( 2.849.850 )
b) andere Forderungen		600.106.888,51		524.970
			4.458.237.725,49	4.400.929
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere				
a) Anleihen und Schuldverschreibungen				
aa) von öffentlichen Emittenten		399.771.347,93		188.843
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank 399.771.347,93 €				( 188.843 )
ab) von anderen Emittenten		1.187.700.858,36		1.124.063
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank 1.146.556.318,83 €			1.587.472.206,29	1.312.906
				( 1.081.894 )
5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere			1.491.230.575,77	971.131
6. Beteiligungen			53.512,82	189
darunter: an Kreditinstituten 0,00 €				( 0 )
an Finanzdienstleistungsinstituten 0,00 €				( 0 )
7. Anteile an verbundenen Unternehmen			46.416.413,07	46.778
darunter: an Kreditinstituten 35.416.634,26 €				( 36.000 )
an Finanzdienstleistungsinstituten 0,00 €				( 0 )
8. Immaterielle Anlagewerte				
a) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			161.712,00	182
9. Sachanlagen			50.151.454,03	51.170
10. Sonstige Vermögensgegenstände			3.221.035,31	4.410
11. Rechnungsabgrenzungsposten			1.230.674,22	951
12. Aktive latente Steuern			55.282.000,00	56.052
<b>Summe der Aktiva</b>			<b>11.369.746.861,41</b>	<b>10.820.864</b>

31.12.2012

## Passivseite

	€	€	€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) Bauspareinlagen		14.204.910,59		12.164
darunter:				
auf gekündigte Verträge 0,00 €				( 0)
auf zugeteilte Verträge 1.061.690,16 €				( 1.043)
b) andere Verbindlichkeiten		124.140.602,55		11.074
darunter:			138.345.513,14	23.238
täglich fällig 9.556.941,18 €				( 9.669)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
a) Einlagen aus dem Bauspargeschäft und Spareinlagen				
aa) Bauspareinlagen		10.012.659.299,77		9.605.467
darunter:				
auf gekündigte Verträge 99.823.324,76 €				( 101.569)
auf zugeteilte Verträge 132.134.757,16 €				( 133.253)
b) andere Verbindlichkeiten				
ba) täglich fällig		41.246.809,71		43.574
			10.053.906.109,48	9.649.041
3. Sonstige Verbindlichkeiten			22.713.856,14	22.502
4. Rechnungsabgrenzungsposten			9.660.701,64	10.934
5. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		490.968.636,00		469.508
b) Steuerrückstellungen		737.053,57		4.499
c) andere Rückstellungen		80.060.597,52		83.288
			571.766.287,09	557.295
6. Fonds zur baupartechnischen Absicherung			37.854.393,92	37.854
7. Nachrangige Verbindlichkeiten			30.000.000,00	30.000
8. Genussrechtskapital			87.500.000,00	87.500
darunter:				
vor Ablauf von zwei Jahren fällig 0,00 €				( 0)
9. Fonds für allgemeine Bankrisiken			20.500.000,00	15.000
10. Eigenkapital				
a) Eingefordertes Kapital				
Gezeichnetes Kapital	50.000.000,00			( 50.000)
abzgl. nicht eingeforderter ausstehender Einlagen	0,00			( 0)
		50.000.000,00		50.000
b) Gewinnrücklagen				
ba) andere Gewinnrücklagen		320.000.000,00		310.000
c) Bilanzgewinn		27.500.000,00		27.500
			397.500.000,00	387.500
<b>Summe der Passiva</b>			<b>11.369.746.861,41</b>	<b>10.820.864</b>
1. Andere Verpflichtungen				
a) Unwiderrufliche Kreditzusagen			163.886.975,27	146.546

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG – 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

	€	€	€	€	T€
01.01. – 31.12.2012					
1. Zinserträge aus					
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften					
aa) Bauspardarlehen	58.182.197,87				71.684
ab) Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten	93.515.192,36				94.322
ac) sonstigen Baudarlehen	85.750,62				60
ad) sonstigen Kredit- und Geldmarktgeschäften	167.604.445,54				176.751
		319.387.586,39			
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen		52.876.825,82			48.726
c) der Abzinsung langfristiger Rückstellungen		0,00	372.264.412,21		3
2. Zinsaufwendungen					
a) für Bauspareinlagen		181.275.756,66			184.123
b) andere Zinsaufwendungen		5.674.819,09			7.855
c) aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen		37.950.310,82			33.111
			224.900.886,57		
				147.363.525,64	166.457
3. Laufende Erträge aus					
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren			39.099.954,24		11.700
b) Anteilen an verbundenen Unternehmen			1.272.647,68		1.296
				40.372.601,92	12.996
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinn- abführungsverträgen				231.402,80	2.309
5. Provisionserträge					
a) aus Vertragsabschluss und -vermittlung		68.906.945,63			66.060
b) aus der Darlehensregelung nach der Zuteilung		267.695,02			9.434
c) aus der Bereitstellung und Bearbeitung von Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten		163.293,91			145
d) andere Provisionserträge		13.551.650,62			14.159
			82.889.585,18		
6. Provisionsaufwendungen					
a) Provisionen für Vertragsabschluss und -vermittlung		102.821.124,72			97.824
b) andere Provisionsaufwendungen		4.705.492,29			4.411
			107.526.617,01		
				-24.637.031,83	-12.437
7. Sonstige betriebliche Erträge				12.232.490,11	19.779
<b>Übertrag</b>				<b>175.562.988,64</b>	<b>189.104</b>

01.01. – 31.12.2012

	€	€	€	€	T€
<b>Übertrag</b>				<b>175.562.988,64</b>	<b>189.104</b>
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen					
a) Personalaufwand					
aa) Löhne und Gehälter		46.027.973,61			47.631
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		11.129.353,71			17.473
darunter: für Altersversorgung 4.138.741,57 €			57.157.327,32		( 7.195 )
b) andere Verwaltungsaufwendungen			62.670.927,77		66.551
				119.828.255,09	131.655
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen				3.282.021,52	3.675
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen				3.832.513,19	8.212
11. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft				18.253.514,81	11.262
12. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere				5.792.251,13	8.328
13. Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken				5.500.000,00	5.500
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme				11,08	0
15. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit				55.581.451,44	42.996
16. Außerordentliche Erträge			0,00		0
17. Außerordentliche Aufwendungen			5.954.710,00		5.955
18. Außerordentliches Ergebnis				-5.954.710,00	-5.955
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				22.048.467,36	9.483
darunter:					
Aufwendungen aus latenten Steuern 770.000,00 €					( 0 )
Erträge aus latenten Steuern 0,00 €					( 2.910 )
20. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Position 10 ausgewiesen				78.274,08	58
<b>21. Jahresüberschuss / Bilanzgewinn</b>				<b>27.500.000,00</b>	<b>27.500</b>