



Geschäftsbericht 2025

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	18–67
1. Grundlagen des Unternehmens	18
2. Wirtschaftsbericht	24
3. Risiko- und Chancenbericht	37
4. Prognosebericht	61

Jahresbilanz	68–69
Gewinn- und Verlustrechnung	70–71
Anhang	72–87
A. Allgemeiner Teil	72
B. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz	75
C. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	81
D. Bilanzgewinn	81
E. Sonstige Angaben	81
Bestätigungsvermerk	88–95
Bericht des Verwaltungsrats	96–97
Statistischer Bericht	98–99





Vorwort & Partner

Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Zusammenführung der beiden Bausparbestände der Vorgängerinstitute LBS Südwest und LBS Bayern haben wir im September 2025 den letzten großen Baustein im Rahmen der Fusion gesetzt. Damit ist die LBS Süd nun auch technisch gesehen ein gemeinsames Haus. Insgesamt wurden die Daten von 2,6 Millionen Bausparerinnen und Bausparern mit 3,6 Millionen Verträgen zu einem Gesamtbestand vereinigt. Die größte technische Fusion in der Geschichte der Landesbausparkassen ist reibungslos und ohne nennenswerte Nacharbeiten verlaufen. Für die Kundinnen und Kunden der LBS in Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz bedeutet das noch mehr Service aus einer Hand durch den LBS-Außendienst und die Sparkassen vor Ort. Denn rund um die technische Fusion konnte auch eine Vielzahl an Anwendungen und Prozessen harmonisiert werden, um die Bearbeitung der Wünsche und Anliegen unserer Bausparerinnen und Bausparern noch besser und schneller zu machen.

Mit der Fusion zur LBS Süd verbunden war der Wechsel unter die direkte Beaufsichtigung der Europäischen Zentralbank. Diese Veränderung wurde zum 1. Januar 2025 wirksam. In diesem ersten Jahr haben wir viel gelernt, Erfahrungen gesammelt und uns gegenseitig kennengelernt. Die neuen regulatorischen Vorgaben und Prozesse sind anspruchsvoll, der Aufwand und die personelle Beanspruchung für die LBS Süd dementsprechend hoch. Das wird auch im Jahr 2026 so bleiben. Dabei werden wir den eingeschlagenen Weg konsequent fortsetzen und erwarten einen großen Schritt in Richtung Regelbetrieb bei der EZB-Beaufsichtigung.

Auch intern sind die beiden Häuser zusammengewachsen und die vier Standorte haben ihren Platz gefunden unter dem gemeinsamen Dach. Viele Strukturen und Prozesse sind vereinheitlicht und inzwischen überwiegend bereits verinnerlicht. Die dafür notwendigen personellen Anpassungen sind umgesetzt, dies gilt auch für den Bereich der neuen regulatorischen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen rund um die EZB-Beaufsichtigung. Auf den anstehenden Generationswechsel in ihrer Belegschaft hat die LBS mit dem Ausbau ihres Ausbildungsangebotes reagiert. 2025 starteten an den vier Standorten insgesamt 69 neue Auszubildende in sechs Berufen und zwei Studiengängen ihre Ausbildung bei der LBS Süd – so viele wie noch nie.

Die Geschäftsentwicklung 2025 der LBS Süd war geprägt von einem einerseits regen Kreditgeschäft insbesondere bei den Bauspardarlehen und einem andererseits rückläufigen Bauspar-Neugeschäft. Dieser Verlauf spiegelt die komplizierte Lage auf dem deutschen Wohneigentumsmarkt wider. Wer finanziert und ein zuteilungsreifes Bauspardarlehen hat, der nutzt dieses auch, denn die Bauspardarlehenszinsen sind aktuell deutlich günstiger als die Marktzinsen. Der Kernnutzen des Bausparens ist wieder spürbar – bei jeder monatlichen Tilgungsrate. Auf der anderen Seite gerät der Umzug in die eigenen vier Wände aufgrund der Zins-, Bau- und Nebenkostenentwicklung der letzten Jahre für immer mehr Menschen zunehmend außerhalb ihrer finanziellen Möglichkeiten – mit Auswirkung auf den Bausparvertrag als wichtigstem perspektivischen Finanzierungsinstrument.

Wichtig sind in dieser Situation verlässliche staatliche Rahmenbedingungen, um zurück zu einer nachhaltigen Aufwärtsentwicklung zu kommen. Dazu gehört an erster Stelle eine stabile Förderkulisse sowohl für den Kauf oder Bau wie auch für die Modernisierung. Außerdem sollte über den Verzicht der Grunderwerbssteuer beim Ersterwerb nachgedacht werden. Damit könnten insbesondere jüngere Menschen und Familien wieder eine Perspektive für die eigenen vier Wände bekommen. Wichtig ist aber, dass nicht nur Einzelmaßnahmen, sondern ein stimmiges Gesamtpaket auf den Weg gebracht wird.



Die LBS Süd steht bereit, in ihrem Geschäftsgebiet einen substantiellen Beitrag bei der Finanzierung der anstehenden Wohnbauinvestitionen zu leisten. Bausparen ist dafür geschaffen worden, um gerade bei schwierigen Rahmenbedingungen Sicherheit und Planbarkeit in die Immobilienfinanzierung zu bringen und damit breiten Bevölkerungsschichten gangbare Wege ins Wohneigentum aufzuzeigen.

Stuttgart, im Juni 2026

Stefan Siebert

Erwin Bumberger

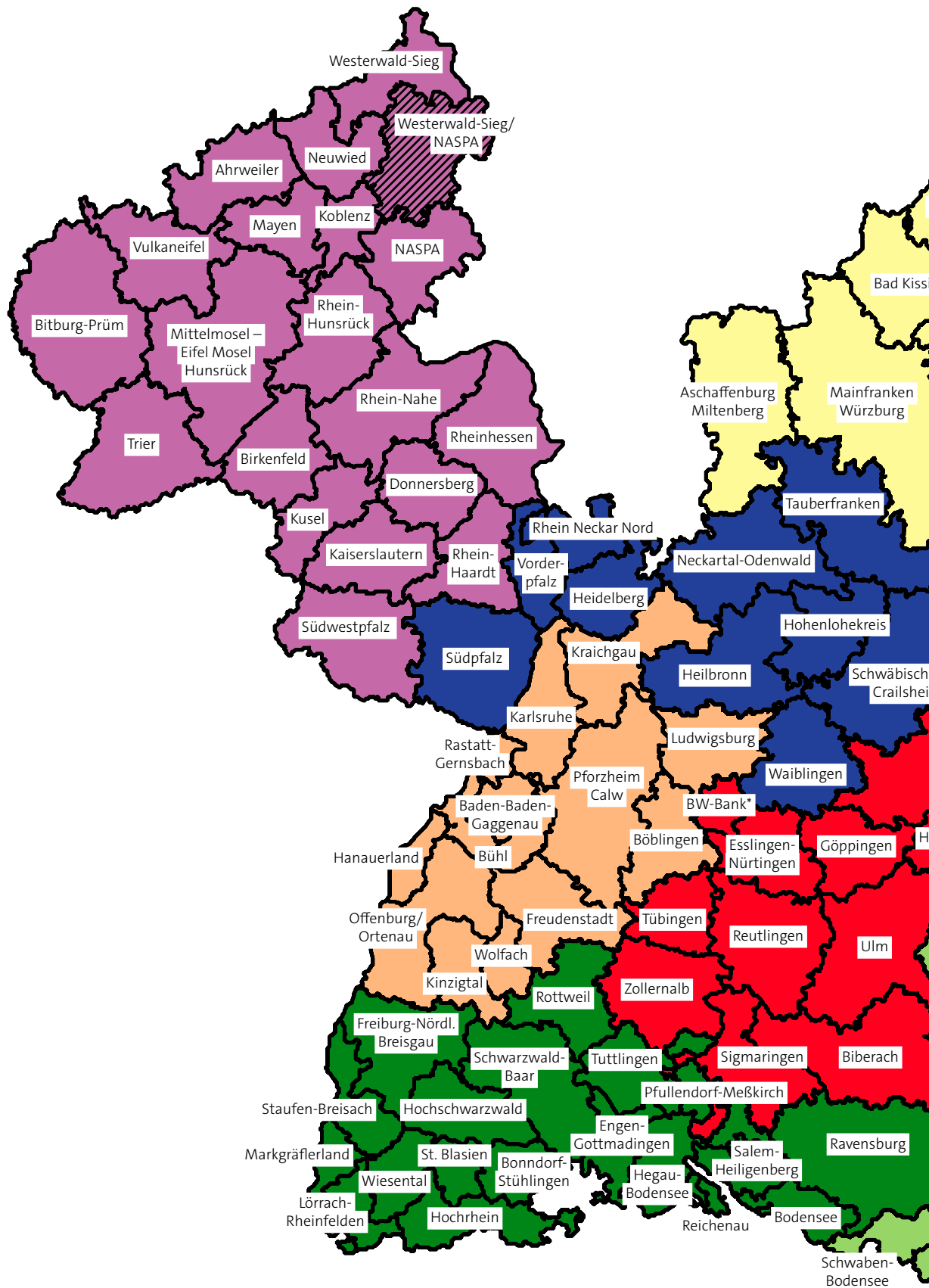
Gerhard Grebler

Marion Mai

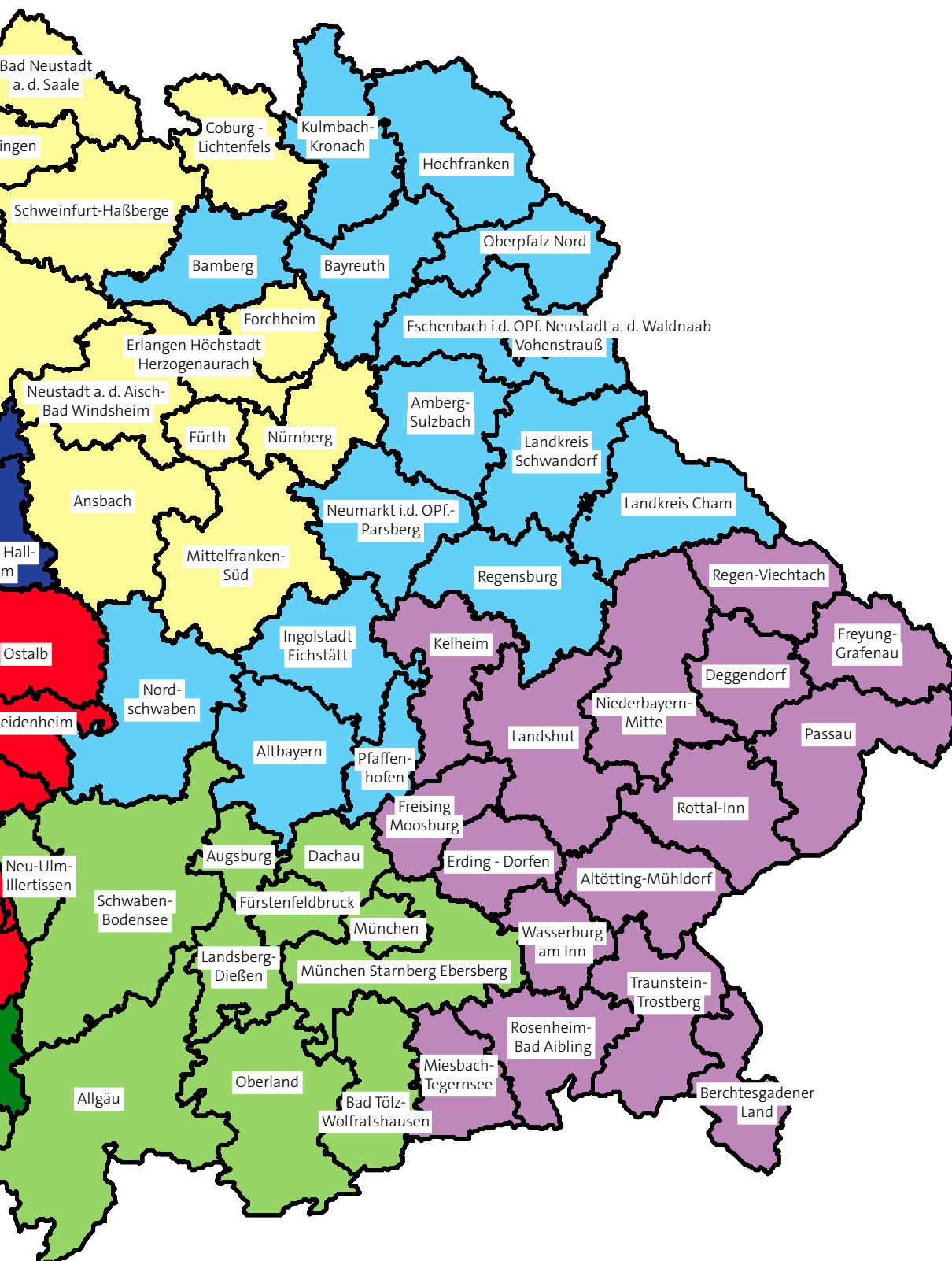
Unsere wichtigsten Zahlen im Jahr 2025

Brutto-Neugeschäft	166.000 Verträge 9,8 Mrd. Euro Bausparsumme
Vertragsbestand	3,1 Mio. Bausparverträge 164,7 Mrd. Euro Bausparsumme 32,1 Mrd. Euro Bauspareinlagen
Baudarlehen insgesamt	25,5 Mrd. Euro
Bilanzsumme	37,8 Mrd. Euro
Marktanteil im Geschäftsgebiet	37,3 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 LBS Immobilien GmbH Südwest mit Sitz in Mainz ist die Immobilientochter der LBS Landesbausparkasse Süd. Sie bietet umfassende Dienstleistungen rund um Immobilien an und richtet sich dabei an die mehr als 15 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner in den Bundesländern Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz.



Zu den zentralen Aufgaben des Unternehmens gehört insbesondere die Vermittlung sowie der Nachweis von Verträgen über bebaute und unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen, Wohnräume sowie grundstücksgleiche Rechte. Darüber hinaus fungiert die Gesellschaft innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe als Servicegesellschaft und übernimmt die Organisation des Immobilienvermittlungsgeschäfts in den Verbandsgebieten der Sparkassenverbände Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz. In diesem Zusammenhang stellt sie ihrem eigenen Außendienst sowie den angebundenen Sparkassen verschiedene Beratungs- und Unterstützungsleistungen zur Verfügung.

Die Betreuung der Kunden erfolgt durch rund 130 Immobilienexpertinnen und -experten im unternehmenseigenen Außendienst sowie durch mehr als 100 Immobilienmakler der angeschlossenen Sparkassen. Sie unterstützen Interessenten bei der Verwirklichung ihres Wunsches nach Wohneigentum. Um eine hohe Beratungsqualität zu gewährleisten, setzt das Unternehmen auf regelmäßige Weiterbildungsmaßnahmen, die zugleich den gesetzlichen Anforderungen an die Weiterbildungspflicht entsprechen. Ergänzend wird eine Qualifizierung mit anschließender Zertifizierung zum LBS-Immobilienberater (IHK) angeboten.

Trotz eines insgesamt anspruchsvollen Marktumfelds und schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen bewertet die LBS Immobilien GmbH Südwest die Geschäftsentwicklung im Jahr 2025 positiv. Insgesamt konnten 3.318 Immobilien mit einem Gesamtvolumen von gut einer Milliarde Euro vermittelt werden.



Der Fokus der Vermittlungstätigkeit liegt weiterhin auf Wohnimmobilien im Bestand. In diesem Segment nimmt das Unternehmen nach wie vor eine führende Marktposition in den Bundesländern Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz ein. Auch auf gesamtdeutscher Ebene behauptete die Sparkassen-Finanzgruppe – und damit auch die LBS Immobilien GmbH Südwest als Teil dieser öffentlich-rechtlichen Finanzorganisation – im vergangenen Jahr erneut ihre Spitzenstellung unter den Wohnungsvermittlern.

SWB Sparkassen-Wohnbau GmbH

Im Jahr 1956 gegründet, zählt die SWB Sparkassen-Wohnbau GmbH (SWB) heute zu den großen Immobilienverwaltungen in Baden-Württemberg. Die Gesellschaft hat ihren Sitz 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 den Kundinnen und Kunden Sicherheit wie auch eine qualitativ hochwertige Ausführung und damit die Werterhaltung der eigenen vier Wände. Vorhandene Rahmenverträge bringen den Kundinnen und 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 bietet die SWB allen von ihr 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 der Bürozeiten möglich.

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



die STEG Stadtentwicklung GmbH

Die LBS Landesbausparkasse Süd und die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau sind gemeinsam zu je 50 Prozent Anteilseigner der „die STEG Stadtentwicklung GmbH“. Die STEG berät seit 1961, nun 65 Jahre, Kommunen in Baden-Württemberg, Sachsen und teils je angrenzenden Bundesländern in Belangen rund um die Stadt- und Gemeindeentwicklung. Von den Standorten Stuttgart, Dresden, Heilbronn, Freiburg und Glauchau aus kümmern sich rund 130 Mitarbeitende um die Belange der Kommunen; 15 Regional- und Quartiersmanager ergänzen das Leistungsprofil.

die **STEG**

Die Dienstleistungen der STEG setzen sich im Wesentlichen aus den Bereichen der Stadterneuerung, Stadtplanung, Baulandentwicklung, Projektentwicklung und Projektsteuerung zusammen. Seit 2013 werden Leistungen der Grundstücks- und Gebäudebewertung sowie die Erstellung von Verkehrswertgutachten seitens des Tochterunternehmens „Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH“ angeboten. Um das Wissen mit Partnern aus Wissenschaft, Wirtschaft und Politik sowie mit den Kommunen fortlaufend zu teilen, agiert die STEG-Akademie seit 2012 als Kommunikatorin zu aktuell wichtigen Themenbereichen rund um die Stadt- und Gemeindeentwicklung sowie als Bindeglied zu Forschung und Lehre.

Das „Maute Areal“ in Bisingen – ein Nutzungs- und Generationengemischtes Quartier

Auf dem ehemaligen Industriegelände der Firma Maute entsteht in Bisingen mit dem **Maute Areal** ein zukunftsorientiertes, nachhaltiges Wohn- und Lebensquartier. Wo früher Bademoden entstanden, wächst Zukunft – ein neues Kapitel für Bisingen. So verwandelt sich ein Stück Industriegeschichte in einen lebendigen Ort für Gemeinschaft, Nachhaltigkeit und neues Wohnen. Holz, viel Grün, neue Ideen – und ein Quartier, das zeigt, wie lebenswert Zukunft im ländlichen Raum sein kann. Das 1,6 Hektar große Areal liegt direkt gegenüber dem Bahnhof und wird von der Gemeinde in einem bewusst langfristigen, etwa zehnjährigen Entwicklungsprozess realisiert.



Quelle: citiplan

Ziel ist ein lebendiges, durchmischtes Viertel, das urbane Qualitäten und ländliche Lebensart vereint. Geplant ist eine vielfältige Nutzungsmischung aus unterschiedlichen Wohnformen, Arbeiten, Nahversorgung, Gastronomie, öffentlichen Plätzen, Grünräumen sowie einem neuen Rathaus. Gemeinschaft, Nachhaltigkeit und kurze Wege stehen dabei im Mittelpunkt.



Visualisierung Kesselhaus | Planungsgruppe asgn



Visualisierung Freiraumkonzept Projekt B-easy-ngen | Holzbau Fuss

Oben: Eigentumswohnungen in der Baugemeinschaft – kostensparend durch Eigeninitiative – auf der Fläche des ehemaligen Kesselhauses, Fassade und Treppenhaus begrünt

Rechts: raumoptimierte Mini-Häuser in Holzbauweise ohne Unterkellerung, Gärten mit privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen

Leistungen der STEG für das Projekt

Projektentwicklung mit Standortanalyse, Planungs-/Nutzungskonzept, Bürgerinformation, Nutzerakquise, Vermarktung, Investorenauswahl, Wettbewerbsorganisation und -begleitung, Projektsteuerung und Erschließung

Projektbegleitung durch einen Gestaltungsbeirat

Der Gestaltungsbeirat ist ein informelles Gremium, das beratend tätig ist. Anders als der Gemeinderat entscheidet er nicht, regt allerdings durch seine Diskussionen, Gedanken und Ideen zu bestimmten Entscheidungen an; beispielsweise zu Planungen, der Öffentlichkeitsarbeit und als Qualitätssicherung. Der Gestaltungsbeirat besteht aus vier Gemeinderatsmitgliedern und vier Bürgerinnen und Bürgern sowie zwei Vertretern der Gemeindeverwaltung und zwei Experten für Städtebau bzw. Landschaftsarchitektur. Der Gestaltungsbeirat wird vom Land Baden-Württemberg gefördert.



Detaillierte Angaben zu dem aktuellen Planungsstand finden Sie auf der Website des Maute Areals.





Jahresabschluss

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 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 (BW), Bayern (BY) und Rheinland-Pfalz (RLP). 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.

Die Träger der LBS Süd sind 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 2025 aus 33 Mitgliedern und ist das Aufsichtsorgan der LBS Süd. Er überwacht die Geschäftsführung des Vorstands.

Als Bausparkasse der Sparkassen in Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz besteht der übergeordnete Geschäftszweck der LBS Süd darin, bau- und kaufwillige Haushalte sowie Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnimmobilien bei der Bildung und dem Erhalt von Wohneigentum sowie beim energieeffizienten Wohnen zu unterstützen. Darüber hinaus erbringt die LBS Süd Leistungen für den Erwerb und die Sanierung gewerblicher und kommunaler Immobilien sowie für die Finanzierung von energetischen Maßnahmen mit Immobilienbezug.

Die Kernleistungen der LBS Süd sind das Bausparen und die Finanzierung wohnwirtschaftlicher Maßnahmen – insbesondere der Erwerb und die Modernisierung von Wohnimmobilien. Zudem ermöglicht sie ihrer Kundschaft die Nutzung staatlicher Förderungen rund um Bausparen und Wohneigentum. Zusatzleistungen sind die Vermittlung von Wohnimmobilien sowie Verbundprodukten. Darüber hinaus positioniert sich die LBS Süd mit aktuellen Profilierungsthemen als Kompetenz- und Meinungsführerin rund um das Wohneigentum. Ihr Kernmarkt ist Deutschland.

Zum 31. Dezember 2025 beläuft sich die Bilanzsumme der LBS Süd auf 37,8 Mrd. €. Der Kundenbestand umfasst rund 2,5 Mio. Kundinnen und Kunden mit insgesamt rund 3,1 Mio. Verträgen mit einer Bausparsumme im Vertragsbestand von rund 174 Mrd. €. Die LBS Süd beschäftigt im Innendienst rund 1.600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Hinzu kommen ca. 760 Beraterinnen und Berater im Außendienst.

1.1.2 Produktentwicklung & -vertrieb

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 aktuellen Darlehenszinsen weiterhin eine sichere Basis. Sie liegen derzeit effektiv

um bis zu 2,5 Prozentpunkte unter den aktuellen Baufinanzierungszinsen mit zehnjähriger Sollzinsbindung. Darüber hinaus sind die Tarifvarianten auf den Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen ausgerichtet, so zum Beispiel auf die Modernisierung oder energetische Sanierung, perspektivische und sofortige Finanzierungen genauso wie 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 Angebot mit einem zusätzlichen Bonus auf begrenzte Einzahlungen pro Kalenderjahr.

Im Zuge der Vorbereitung auf die technische Bestandszusammenführung des Kernbankensystems (bisher zwei verschiedene Mandanten im OSPlus-LBS der Finanzinformatik) im September 2025 wurde im außerkollektiven Kreditgeschäft preispolitisch ein neues gemeinsames „Konditionenmodell“ für die LBS Süd erarbeitet und eingeführt sowie das außerkollektive Produktangebot in wesentlichen Teilen (Vor- und Zwischenfinanzierungskredite, kleinvolumige Kredite und Darlehen, LBS-Annuitätendarlehen, Prolongationen und Konditionen mit veränderlichen Sollzinsen) harmonisiert. Weitere Produktharmonisierungen sind in den nächsten Jahren geplant.

Um die Produkte der LBS Süd auch im aktuellen Marktumfeld zielgerichtet zu positionieren, setzt die LBS Süd auf einen leistungsfähigen, integrierten Vertriebsansatz aus persönlicher Beratung und digitalen Kanälen. Ziel ist es, die Marktposition nachhaltig zu sichern und durch konsequente Kundenorientierung profitables Wachstum zu ermöglichen.

Ein zentraler Erfolgsfaktor ist ein strategisch ausbalancierter Vertriebswegemix. Durch die bedarfsgerechte Verzahnung persönlicher und digitaler Vertriebskanäle werden Kundinnen und Kunden über ihren jeweils bevorzugten Zugang erreicht. Die etablierten Vertriebswege – insbesondere die Vertriebspartner Sparkassen/BW-Bank sowie der eigene Handelsvertretervertrieb der LBS Süd – dienen der regionalen Marktbearbeitung und erfolgen über bestehende Vertriebsstrukturen. Ergänzend erfolgen Ansprache und Interaktion über digitale Kanäle und moderne Technologien, die eine skalierbare Kundenansprache sowie eine zeitnahe Anpassung an veränderte Kundenbedürfnisse und Marktbedingungen ermöglichen sollen.

Die relevanten Zielgruppen werden so konsistent über die verschiedenen Kontaktpunkte hinweg adressiert. Der gezielte Einsatz datenbasierter Tools und vertrieblicher Steuerungsinstrumente unterstützt die kontinuierliche Optimierung der Vertriebsaktivitäten. Ziel ist die Entwicklung von passgenauen Lösungen, die sowohl den aktuellen Marktanforderungen als auch den individuellen Lebenssituationen der Kundinnen und Kunden gerecht werden.

Auch im Jahr 2025 unterstützte die LBS Süd das Neugeschäft gezielt durch vertriebliche Kampagnen und Produkte mit klarer Bedarfsorientierung. Schwerpunkte bilden dabei die Themen „junge Kundinnen und Kunden“, „perspektivische Finanzierung“ sowie „Modernisierung und Werterhalt von Wohneigentum“. Ziel der Maßnahme war es, vor allem junge Kundinnen und Kunden frühzeitig anzusprechen und für die LBS Süd zu gewinnen.

1.1.3 Nachhaltigkeit

Die LBS Süd ist als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts in besonderem Maße dem Gemeinwohl verpflichtet. Daher bestimmen heute Verantwortung für die gesellschaftliche Entwicklung im 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 eine Nachhaltigkeitsstrategie mit folgenden sieben Handlungsfeldern erstellt:

- Kundengeschäft
- Finanzen
- Geschäftsbetrieb
- Öffentlichkeitsarbeit
- Kommunikation
- Personal
- 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. Ein wesentliches Instrument bildet hierbei vor allem der emittierte innerbetriebliche sowie der finanzierte CO₂-Ausstoß.

Der Themenkomplex Nachhaltigkeit in der LBS Süd bezieht sich somit nicht nur auf die Umweltaspekte, wie beispielsweise den Klimawandel (E), sondern auch auf soziale Kriterien, wie unter anderem den Umgang mit Mitarbeitenden (S), und Unternehmensführungskriterien, wie die Transparenz von Managemententscheidungen, sowie auf die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben (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, die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien und die Finanzierung von Photovoltaikanlagen mit Immobilienbezug (E), der Aufbau von Wohneigentum für breite Bevölkerungsschichten (S) sowie die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben zur Finanzierung über das Bausparkollektiv (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 berücksichtigt.

Seit dem Berichtsjahr 2024 berichtet die LBS Süd, wie und in welchem Umfang ihre Aktivitäten mit Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, die als ökologisch nachhaltig einzustufen sind (EU-Taxonomiekonformität).

Die LBS Süd setzt die europäischen Nachhaltigkeits Berichtsstandards um. Für das Berichtsjahr 2025 wendet die LBS Süd freiwillig die EU-Berichtsstandards unter den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) als Rahmenwerk für den nichtfinanziellen Bericht teilweise an, obwohl die Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) in deutsches Recht zum Berichtszeitpunkt noch nicht erfolgt ist. Hierbei geht die LBS Süd näher auf die für das Unternehmen wesentlich identifizierten Nachhaltigkeitsthemen und -aspekte ein. Der Nachhaltigkeitsbericht erfüllt die inhaltlichen Anforderungen an eine nichtfinanzielle Erklärung gemäß §§ 289b ff. HGB. Geplant ist, den Nachhaltigkeitsbericht nach Testat des Jahresabschlusses der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Der fakultative Nachhaltigkeitsbericht wird für das Berichtsjahr 2025 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 (Bauspäreinlagen) entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen Gelddarlehen (Bauspardarlehen) zu gewähren (Bauspargeschäft)“. Alle Bausparenden einer Bausparkasse sind 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 rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts hat die LBS Süd einen öffentlichen Auftrag zu erfüllen. Das bedeutet, dass der Staat dadurch seinen sozialen Verpflichtungen nachkommt und das Gemeinwohl fördert. Gem. ihrer Satzung kann die LBS Süd 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 erstmalige direkte Aufsicht durch die Europäische Zentralbank (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 in den Mitgliedstaaten der Eurozone sowie in Staaten, die eine enge Kooperation mit der EZB vereinbart haben, sicherstellen soll. 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.

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.

Mit der direkten Beaufsichtigung durch die EZB gehen neben zusätzlichen Anforderungen unter anderem erweiterte Berichtspflichten einher. Die LBS Süd hat im Geschäftsjahr 2025 alle Mindestquoten sowie Kapital- und Liquiditätsanforderungen eingehalten. Der Asset Quality Review (AQR), eine Prüfung der Qualität der Aktiva, wurde im Jahr 2024 initiiert und im Jahr 2025 durch die EZB unter Beteiligung eines

von ihr beauftragten Prüfungsteams abgeschlossen. Die finalen Ergebnisse werden voraussichtlich im 2. Quartal 2026 feststehen. Darüber hinaus wurde eine interne Modellprüfung unter EZB-Regime im zweiten Halbjahr 2025 durchgeführt. Aufgrund des erstmaligen Supervisory Review and Evaluation Process (SREP) durch die EZB fand ein intensiver Austauschprozess zwischen der LBS Süd und dem JST statt.

Darüber hinaus wurden mit der Veröffentlichung der Capital Requirements Regulation III (CRR III) die finalen Reformen des Basel-III-Rahmenwerks in europäisches Recht überführt. Die neuen Regelungen betreffen insbesondere die Ermittlung der risikogewichteten Aktiva, die (stufenweise) Einführung eines Output-Floors sowie Anpassungen bei Kredit-, Markt- und operationellen Risiken. Die LBS Süd hat frühzeitig die Implementierung der regulatorischen Anforderungen gestartet und diese im Jahr 2025 umgesetzt.

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 unternehmensinterne Steuerungssystem der LBS Süd ist an der Geschäfts- und Risikostrategie ausgerichtet und dient der wert- und risikoorientierten Steuerung. Es ist in die Governance-Struktur eingebettet und soll eine klare Zuordnung von Zuständigkeiten, Entscheidungs- und Überwachungsprozessen zwischen Vorstand und Verwaltungsrat gewährleisten. Mit diesen Vorgaben soll den Anforderungen der MaRisk Allgemeiner Teil (AT) 4.2 und AT 4.3.4 sowie den aufsichtlichen Erwartungen der EZB im Rahmen des SREP Rechnung getragen werden.

Ausgangspunkt ist die integrierte, mehrjährige Unternehmensplanung. Diese betrachtet die relevanten Steuerungsdimensionen und ist eng mit dem Internal Capital Adequacy Assessment Process (ICAAP) und Internal Liquidity Adequacy Assessment Process (ILAAP) verzahnt. Sie trägt zur Konsistenz zwischen Geschäftsmodell, Risikoprofil, Risikotragfähigkeit und Liquiditätsausstattung bei. Annahmen und Prämissen, etwa zur Zinsentwicklung, zum Neugeschäft, zur Kollektiventwicklung, zu Refinanzierungsbedingungen sowie zu Kapital- und Liquiditätsanforderungen, werden regelmäßig überprüft, dokumentiert und beschlossen.

Auf Grundlage der Planung werden mit Stichtag 30.09. quantitative Steuerungs- und Zielgrößen definiert, die vom Vorstand beschlossen und dem Verwaltungsrat zur Erörterung vorgelegt werden.

Die Überwachung der Zielerreichung erfolgt quartalsweise im Rahmen eines institutionalisierten Controllings.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Strategieprozesses und der Reevaluierung des Kennzahlensets wurden die Kennzahlen Finanzierungsneugeschäft und davon Außerkollektives Geschäft (AKG) als bedeutsame finanzielle Leistungsindikatoren neu im Berichtsjahr 2025 in das Steuerungssystem aufgenommen.

Das Finanzierungsneugeschäft ist ein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells und bildet einen zentralen Treiber für Wachstum und Ertragskraft ab.

Im Folgenden werden die bedeutsamen Leistungsindikatoren der LBS Süd einzeln dargestellt.

Neugeschäft / Marktrelevanz

■ **Marktanteil im Netto-Neugeschäft (NNG) nach Bausparsumme (Kapitel 2.1.3)**

Der Marktanteil im Bauspar-Netto-Neugeschäft nach Bausparsumme (inkl. Erhöhungen) im Geschäftsgebiet der LBS Süd ist ein zentraler Indikator zur Messung des Erfolgs in der Marktbearbeitung. Er zeigt, inwieweit die Bausparkasse mit ihren Produkten, ihrem Vertriebsansatz und ihrer Kundenansprache im Wettbewerb bestehen und ihre Reichweite ausbauen kann.

■ **Brutto-Neugeschäft nach Bausparsumme (Kapitel 2.1.3)**

Das Volumen des Brutto-Neugeschäfts nach Bausparsumme ist ein Frühindikator für die Marktresonanz und die Wirksamkeit der Vertriebsaktivitäten der LBS Süd. 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 der Produkte.

■ **Finanzierungs-Neugeschäft gesamt und davon Außerkollektives Geschäft (Kapitel 2.1.3)**

Das Finanzierungs-Neugeschäft gesamt erfasst die Summe der bewilligten Finanzierungen, d. h. AKG sowie Bauspardarlehen (BSD). Das AKG, als Residualgröße, wird betriebswirtschaftlich bewertet, um die strategische Ausrichtung, Marktposition und Profitabilität der Geschäftsaktivität fundiert zu steuern.

Ertrag

■ **Betriebsergebnis vor Risiko (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 die Träger. Darüber hinaus ist es Ausdruck der operativen Exzellenz und Effizienz in der Umsetzung der Geschäftsstrategie der LBS Süd. Die kontinuierliche Verbesserung des Betriebsergebnisses steht daher im Fokus ihrer Steuerung.

Kapital

■ **Gesamtkapitalquote nach CRR (Kapitel 3.1.5)**

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

Liquidität

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

Die Net Stable Funding Ratio (NSFR) misst die strukturelle Liquidität der LBS Süd über einen mittelfristigen Zeithorizont. Eine stabile Refinanzierung ist insbesondere für das Bauspargeschäft mit seinen langen Fristen wesentlich. Durch die Steuerung der NSFR soll einerseits die dauerhafte Tragfähigkeit des Geschäftsmodells der LBS Süd, andererseits die Liquidität und Handlungsfähigkeit der LBS Süd unter volatilen und herausfordernden Marktbedingungen sichergestellt werden.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Geschäftsumfeld und -verlauf

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland mit dem dritten schwachen Jahr in Folge

Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschlands wuchs im Jahr 2025 um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr. Dies ist nach den Revisionen des Statistischen Bundesamtes für die Jahre 2023 und 2024 das dritte Jahr mit vergleichsweise schwacher wirtschaftlicher Entwicklung in Folge. Die überarbeitete Datenlage weist für 2023 ein BIP-Minus von 0,9 % und für 2024 ein Minus von 0,5 % aus, wodurch diese Jahre nun als Rezession und nicht mehr lediglich als Stagnation klassifiziert werden. Die Jahre 2021 und 2022 wurden hingegen nach oben revidiert.

Konsum expandiert gestützt auf steigende Einkommen – Sparquote stabil

Die privaten Konsumausgaben stiegen 2025 preisbereinigt um 1,4 %. Grundlage dafür waren nominal steigende verfügbare Einkommen der privaten Haushalte um 3,1 %. Die Sparquote sank im Jahresdurchschnitt von 11,2 % im Jahr 2024 auf 10,5 % im Jahr 2025 und erreichte damit das Niveau des langjährigen Durchschnitts der 2010er Jahre. Die Konsumausgaben konnten ohne größere Verzerrungen umgesetzt werden, da die Preisentwicklung weitgehend stabil blieb.

Spuren am Arbeitsmarkt

Die Arbeitslosenquote stieg leicht auf 6,3 % (2024: 6,0 %, 2022: 5,3 %). Die Zahl der Erwerbstätigen blieb mit etwa 46 Mio. stabil; sie lag 2025 um 5.000 Stellen unter dem Rekordwert von 2024. Beschäftigungsveränderungen zeigten sich insbesondere in weiterhin schrumpfenden Industriesektoren. Das Erwerbspersonenpotenzial wird zunehmend durch demografische Faktoren begrenzt, die durch die steigenden Partizipationsraten und Zuwanderung nur teilweise kompensiert werden können.

Handelskonflikte in der Weltwirtschaft treffen alle – andere Wirtschaftsräume kamen damit aber vergleichsweise besser zurecht als Deutschland

Hohe Löhne, gestiegene Energiekosten, ein aufgewerteter Euro und die Einführung von US-Zöllen ab Anfang 2025 wirkten belastend auf die Wettbewerbsfähigkeit. Deutschland, mit einem hohen Exportanteil, war besonders von diesen Entwicklungen betroffen. Während die EU insgesamt 2025 um etwa 1,5 % und der Euroraum um etwa 1,4 % wuchs, blieb Deutschland im europäischen Vergleich des realen BIP hinter dieser Entwicklung zurück und zählte zu den wachstumsschwächeren Volkswirtschaften.

Staatsausgaben gestiegen – Fiskalprogramme laufen an

Die realen Staatskonsumausgaben stiegen 2025 um 1,5 %, wodurch die Staatsquote auf 50,3 % anstieg. Das Finanzierungsdefizit verringerte sich von 2,7 % des BIP 2024 auf 2,4 % 2025. Der öffentliche Schuldenstand lag bei 64 % des BIP. Der Mittelabfluss aus den Fiskalprogrammen für Infrastruktur und Verteidigung begann 2025, ein starker Wachstumsimpuls ergab sich aufgrund parallel dazu auslaufender Förderprogramme und anderer abgebauter Ausgaben im Jahr 2025 jedoch noch nicht.

Inflation auf Zielniveau

Die Jahresinflation lag 2025 in Deutschland beim harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) bei 2,3 % bzw. nach nationaler Berechnung bei 2,2 %. Im Euroraum betrug die Inflationsrate 2,1 %. Die Kerninflation lag etwas höher, bewegte sich im Jahresverlauf jedoch ebenfalls in Richtung Zielniveau. Die Europäische Zentralbank senkte den Zinssatz der Einlagefazilität von 3,0 % ab Jahresbeginn in vier Schritten auf 2,0 %. Bei einer stabilen Entwicklung des Preisniveaus ist der aktuelle Einlagenzinssatz als neutral anzusehen.

Kapitalmarkt vom Auslaufen des Zinszyklus geprägt

Am Rentenmarkt verlief die Entwicklung der Umlaufrenditen weitgehend gegenläufig zum kurzfristigen Leitzins. Die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihen lag zum Jahresende 2024 bei 2,4 %, verharnte zunächst auf diesem Niveau und erreichte im Februar 2025 ihren Tiefstand. Im weiteren Jahresverlauf kam es zu einem Anstieg, so dass zum Jahresende 2025 ein Niveau von 2,9 % verzeichnet wurde. Die Aktienmärkte zeigten 2025 gute Entwicklungen; der DAX stieg von 19.892 Punkten Ende 2024 auf 24.490 Punkte zum Jahreswechsel 2025, was einer Jahresperformance von 23,1 % entspricht.

Die Devisenmärkte waren 2025 stärker volatil. Der Euro wertete gegenüber den meisten Währungen auf, insbesondere gegenüber dem US-Dollar, dessen Kurs von 1,0389 US-Dollar/Euro Ende 2024 auf 1,1750 US-Dollar/Euro Ende 2025 stieg.

2.1.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Seit dem Einbruch im Wohnungsbau Ende 2022 zeichnete sich im Jahr 2025 wieder eine positive Tendenz ab, allerdings lagen die Genehmigungszahlen noch deutlich unter dem Vorkrisenniveau. Laut statistischem Bundesamt wurden im Jahr 2025 in Deutschland 10,8 % mehr Wohnungen genehmigt als im Jahr 2024, den größten Zuwachs verzeichneten dabei Einfamilienhäuser (plus 17,2 %). Auch im Geschäftsgebiet der LBS Süd stiegen die Genehmigungszahlen im Vergleich zum Vorjahr bei Einfamilienhäusern in Rheinland-Pfalz um 24,3 %, in Bayern um 19,2 % und in Baden-Württemberg um 12 % an.

Die Knappheit an Wohnraum hat einen stützenden Effekt auf die Immobilienpreise. Die Wohnimmobilienpreise in Deutschland sind laut Verband Deutscher Pfandbriefbanken nach zwei Jahren Preisrückgang im Jahr 2025 um 4,2 % gegenüber dem Jahr 2024 gestiegen, liegen aber noch unterhalb des Höchststands von 2022. Zudem hat der Druck auf den Mietmarkt durch die Wohnraumknappheit stark zugenommen, die Angebotsmieten in deutschen Städten stiegen stärker als die Inflationsrate.

Der Wunsch nach Wohneigentum ist nach wie vor in der Bevölkerung vorhanden. Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum hat sich nach der Verbesserung im Jahr 2024 aber im Jahr 2025 aufgrund der gestiegenen Zinsen und Immobilienpreise wieder etwas verschlechtert. Bei den Immobilienumsätzen zeigte sich im Jahr 2025 ein Aufwärtstrend insbesondere im Bestandswohnungsmarkt. Laut dem Immobilienverband IVD Süd e.V. sind die Immobilienumsätze deutschlandweit um 18 % gestiegen, in Baden-Württemberg und Bayern lag der Zuwachs bei 19 % bzw. 9 %.

Die Sanierungstätigkeit im deutschen Wohngebäudebestand sank im Jahr 2025 weiter und erreichte mit einer Quote von 0,7 % einen neuen Tiefstand. Die Sanierungsquote liegt damit nach wie vor deutlich unter der für die Klimaziele notwendigen jährlichen Quote von rund 2 %. Gründe hierfür sind eine unsichere oder unzureichende Förderkulisse, strenge Vorgaben zu den energetischen Standards, hohe Baukosten und Zinsen.

Das Neugeschäft in der privaten Baufinanzierung hat im Jahr 2025 weiter angezogen und lag nach Angaben der Deutschen Bundesbank mit 240,9 Mrd. € um 21 % höher als im Vorjahr.

Der Anteil der Bevölkerung mit Aktieninvestments stieg im Jahr 2025 weiter an. Sicherheit als Ziel der Geldanlage und bei der Altersvorsorge steht aber weiterhin deutlich im Fokus. Bei der Altersvorsorge wäre laut einer Erhebung des Bundesverbands deutscher Banken eine Immobilie vor allen anderen Geldanlagen die gewünschte Anlageform. Daher gehörten der Erwerb und die Renovierung von Wohneigentum auch im Jahr 2025 zu den wichtigsten Sparmotiven.

Das Brutto-Neugeschäft Bausparen in Deutschland bewegte sich im Jahr 2025 nach Angaben der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen mit 61,8 Mrd. € auf deutlich niedrigerem Niveau als in den Vorjahren. Gegenüber dem Jahr 2024 sank das Brutto-Neugeschäft Bausparen nach Summe im deutschen Markt im Jahr 2025 um 26 %.

2.1.3 Geschäftsverlauf unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen

Brutto- und Netto-Neugeschäft

Im Jahr 2025 lag das Brutto-Neugeschäft im Bausparen, als einer der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren, mit einer Stückzahl von 165.707 Verträgen (-25,8 %) und einer Bausparsumme von 9,8 Mrd. € (-40,0 %) weit unter dem Niveau des Vorjahres. Der deutschlandweite Gesamtmarkt entwickelte sich ebenfalls klar negativ (nach Bausparsumme -26,3 % zum Jahr 2024; darunter LBS-Gruppe: -28,6 % und private Bausparkassen: -25,0 %). Die im Vergleich dazu unterdurchschnittliche Entwicklung der LBS Süd ist i. W. auf Effekte vor der Einführung des neuen Tarifwerks der LBS Süd im Herbst 2024 zurückzuführen, woraus im Jahr 2024 ein im Branchenvergleich deutlich überdurchschnittliches Neugeschäft resultierte. Die LBS Süd steht im Jahr 2025 für rd. 44 % des Brutto-Neugeschäfts der LBS-Gruppe (im Vorjahr: 53 %) und für rd. 16 % des deutschlandweiten Gesamtmarktes (im Vorjahr: 19 %).

Nach den Rekordabsätzen in Folge der abrupten Zinswende hat sich der Bausparmarkt und mit ihm das LBS-Neugeschäft in den vergangenen zwei Jahren wieder normalisiert. Die Rahmenbedingungen für das Bausparen sind grundsätzlich positiv; aktuell führen die schwache Konjunktur sowie die hohen geopolitischen Unsicherheiten aber zu einer eher abwartenden Haltung der Menschen hinsichtlich des Erwerbs von Wohneigentum.

Die Bausparneigung in der Bevölkerung ist stabil, dennoch ist der Besitz von Bausparverträgen weiter rückläufig. Insbesondere bei jungen Menschen ist das Produkt Bausparen mittlerweile wenig bekannt oder wird als wenig passend wahrgenommen. Das Sparmotiv Wohneigentum liegt aktuell auf dem vierten Platz nach Altersvorsorge, Konsum und Kapitalanlage.

Die Kundinnen und Kunden der LBS Süd fokussierten sich auch im Jahr 2025 auf die Zinssicherung und auf das perspektivische Geschäft. Die durchschnittliche Bausparsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 14.000 € auf ca. 59.000 € gesunken. Zurückzuführen ist dies auf den Anteil des Tarifs „Bonusbringer“ – mit einer durchschnittlichen Bausparsumme von rund 23.000 € – am Neugeschäft. Über diesen Tarif strebt die LBS Süd an, neue, junge Kunden für die LBS Süd zu gewinnen. Im Brutto-Neugeschäft Bausparen exklusive Bonusbringer ist die durchschnittliche Bausparsumme mit 95.000 € deutlich höher – passend zum Produktnutzen des (perspektivischen) Finanzierens.

Das eingelöste Neugeschäft betrug im Jahr 2025 179.541 Bausparverträge mit einer Bausparsumme von 10,6 Mrd. €. Es lag damit nach Stück um 8,8 % und nach Bausparsumme um 24,0 % unter den Werten des Vorjahres. Im Vergleich zum deutschlandweiten Gesamtmarkt verzeichnete die LBS Süd nach Stück eine überdurchschnittliche (Gesamtmarkt: -14,8 %) und nach der Bausparsumme eine unterdurchschnittliche Entwicklung (Gesamtmarkt: -21,3 %). Mit diesem eingelösten Geschäft erreichte die LBS Süd einen Marktanteil (definiert als einer der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren) in ihrem Geschäftsgebiet von 40,8 % nach der Stückzahl (ohne Erhöhungen) und 37,3 % nach der Bausparsumme. Nach der Stückzahl hat sich dieser im Vergleich zum Vorjahr leicht um 3,6 %-Punkte verbessert; nach der Bausparsumme ist er nahezu unverändert (+0,1 %-Punkt) geblieben.

Finanzierungsgeschäft (außerkollektives Kreditgeschäft und Bauspardarlehen)

Nach einem schwachen Jahr 2023 (-37,0 % zu 2022) ist das Neugeschäftsvolumen an Wohnungsbaukrediten im deutschlandweiten Gesamtmarkt im Jahr 2024 wieder gewachsen (+23 %). Dieser positive Trend setzte sich auch im Jahr 2025 mit einer Steigerung um 21 % im Vergleich zum Jahr 2024 fort. Die energetische Sanierung und die Renovierung/Modernisierung von Bestandsgebäuden hat eine hohe Bedeutung und bringt einen entsprechenden Finanzierungsbedarf mit sich. Es besteht ein großer Wohnraum-Bedarf und weiterhin ein hoher Wunsch nach Wohneigentum.

Auch das Finanzierungsneugeschäft (Bewilligungen außerkollektives Kreditgeschäft und Bauspardarlehen) der LBS Süd wies eine positive Entwicklung zum Jahr 2024 auf (Steigerung um 3,5 % auf ein Volumen von 3,2 Mrd. €). Wie bereits im Jahr 2024 zeigte sich, bedingt durch das Zinsniveau, auch im Jahr 2025 ein deutlicher Zuwachs bei den Bauspardarlehen (bewilligte Kreditsumme: +16,9 %). Diese Entwicklung belegt den Kernnutzen des Bausparens. Die Kundinnen und Kunden der LBS Süd profitieren von fixen Darlehenszinsen, die deutlich unterhalb des aktuellen Marktzinsniveau liegen. Das außerkollektive Kreditgeschäft (bewilligte Kreditsumme) ging dagegen um 9,0 % zurück.

Zuteilungsmasse, Spargeldeingang, Tilgungsleistungen und Auszahlungen

Die Zuteilungsmasse der LBS Süd ergibt sich zum 31. Dezember 2025 aus 32,1 Mrd. € Bauspareinlagen zuzüglich 38 Mio. € Fonds zur bauspartechhnischen Absicherung abzüglich 5,4 Mrd. € Bauspardarlehen.

Der Anlegungsgrad, der den Anteil der in Bauspardarlehen angelegten Bauspareinlagen darstellt, stieg aufgrund des gewachsenen Bestands an kollektiven Bauspardarlehen (+34,1 % zum Vorjahr) bei einem stabilen Bestand an kollektiven Bauspareinlagen von 12,4 % am 31. Dezember 2024 auf 16,7 % am 31. Dezember 2025. Mit der verstärkten Ausreichung der Bauspardarlehen kommt die LBS Süd ihrem Ziel, den Anlegungsgrad über 20 % zu heben, näher.

Im Jahr 2025 wurden der Zuteilungsmasse 5,5 Mrd. € (Vorjahr 5,5 Mrd. €) an Sparbeiträgen, Tilgungsbeiträgen und Sparzinsen zugeführt. Die Sparbeiträge sanken dabei um 4,5 % auf 4,3 Mrd. € im Jahr 2025. Diese Entwicklung ist einerseits Folge des gesunkenen Neugeschäfts, andererseits ist festzustellen, dass bestehende Verträge geringer bespart werden. Eine anhaltende geringere Besparung führt mittelfristig zu höheren Bauspareinlagenbeständen, da die Verträge später zugeteilt werden und damit verbunden Bausparguthaben später abfließen. Insofern ist diese Entwicklung für das Kollektiv nicht kritisch zu bewerten. Die Tilgungsbeträge stiegen im gleichen Zeitraum um 35 % auf rd. 1,0 Mrd. € an. Die gutgeschriebenen Sparzinsen verringerten sich um 4,7 % auf 0,2 Mrd. €, wobei die durchschnittliche Bauspareinlagenverzinsung von 0,61 % auf 0,58 % zurückging. Dieser Rückgang ist positiv und auf den sinkenden Anteil an Alttarifen mit einer höheren Guthabenverzinsung sowie auf das Neugeschäft der letzten Jahre in Tarifen mit 0,01 % bzw. 0,1 % Guthabenverzinsung zurückzuführen.

Dem Fonds für baupartetechnische Absicherung (FbtA) wurden zum 31. Dezember 2025 Mittel i. H. v. 12,6 Mio. € freiwillig zugeführt. Eine Pflicht zur Zuführung gem. § 7 Abs. 1 BausparkV bestand nicht.

Die Entnahmen aus der Zuteilungsmasse durch Auszahlungen von Bauspareinlagen und Bauspardarlehen beliefen sich auf 7,2 Mrd. € (Vorjahr 7,2 Mrd. €).

Aus der Zuteilungsmasse wurden 1,1 Mrd. € Guthaben nach Kündigungen (-4,4 % gegenüber dem Vorjahr) ausgezahlt. Die Kündigungsquote von 3,4 % blieb im Vergleich zum Vorjahr stabil und liegt auf einem historisch niedrigen Niveau.

Im Berichtszeitraum wurden Bausparverträge mit einem Bausparsummen-Volumen von rd. 7,0 Mrd. € zuteilungsreif. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Aufgrund der Tarifvarianten mit geringerer Zinsspanne aber längerer Laufzeit, die in der Niedrigzinsphase eingeführt wurden, erwarten wir hier in den Folgejahren weitere Rückgänge. Aus der Zuteilungsmasse flossen für diese Verträge und für Verträge, die ihre Rechte aus der Zuteilung wieder geltend gemacht haben, 6,0 Mrd. € (+1,0 % zum Vorjahr) an Guthaben und Darlehen ab. In dem Betrag sind 1,1 Mrd. € (+2,1 % zum Vorjahr) für die Ablösung von Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten enthalten.

Die Entwicklung der Zuteilungsmasse ist im Anhang zum Lagebericht dargestellt.

Entwicklung des Bausparkkollektivs

Der gesamte Vertragsbestand der LBS Süd beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf 174,2 Mrd. € Bausparsumme. Der eingelöste Vertragsbestand macht 95 % davon aus und stieg bis zum Geschäftsjahresende um 0,5 % auf eine Bausparsumme von 164,7 Mrd. € (Vorjahr 163,9 Mrd. €). Die Bausparsumme der zuteilten Bauspardarlehenverträge ist 2025 um 25 % auf 14,9 Mrd. € angestiegen. Dies ist ein Schritt in Richtung Normalisierung des Kollektivs nach den Verwerfungen durch die Niedrigzinsphase.

Die Bausparsumme des gesamten zugeteilten Vertragsbestandes wuchs – getrieben durch die gestiegene Attraktivität von Bauspardarlehen – 2025 um 22 % auf 16,0 Mrd. €. Die Bausparsumme des nicht zugeteilten Vertragsbestandes betrug zum 31. Dezember 2025 148,7 Mrd. € und ging im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 % zurück. 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 2025 15,3 Mrd. € und verringerte sich im Berichtszeitraum um 1,9 %. Die Bausparguthaben der Vertragsfortsetzer sind damit weiterhin solide Refinanzierungsmittel.

2.2 Geschäftslage

2.2.1 Ertragslage

Die LBS Süd verzeichnet im vergangenen Geschäftsjahr eine Steigung im Betriebsergebnis vor Risiko, als einem der bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren, i. H. v. 45,9 Mio. €. Der deutliche Anstieg im Ergebnis aus Zins- und Provisionsüberschuss lässt sich auf die hohe Inanspruchnahme der Bauspardarlehen bei gleichzeitigem Rückgang der Durchschnittsverzinsung der Bauspareinlagen zurückführen, während der negative Provisionsüberschuss das Ergebnis maßgeblich belastet. Gefallene Verwaltungsaufwendungen sind vor allem auf die Normalisierung der Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen zurückzuführen nach dem Tarifabschluss öffentlicher Banken aus dem Jahr 2024.

Nach einer geänderten rechtlichen Auffassung durch die Finanzverwaltung im Rahmen einer aktuell laufenden Betriebsprüfung zu bislang steuerrechtlich anerkannten Rückstellungen für Zinsbonustarife wurde eine zusätzliche Steuerrückstellung i. H. v. rd. 70 Mio. € gebildet. Diese belastet den Jahresüberschuss, der sich auf 5,0 Mio. € beläuft, erheblich.

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 2024 verglichen.

	2025 Mio. €	2024 Mio. €	Veränderung Mio. €
Zinsüberschuss	443,7	381,4	62,3
Provisionsüberschuss	-4,6	18,8	-23,4
Rohertrag	439,1	400,2	38,9
Personalaufwand	-149,7	-190,2	40,5
Sachaufwand (inkl. Abschreibungen)	-209,4	-199,6	-9,8
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-359,1	-389,8	30,7
Teilbetriebsergebnis	80,0	10,4	69,6
Sonstiges Ergebnis	20,5	44,2	-23,7
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	100,5	54,6	45,9
Bewertungsergebnis: Risikovorsorge	-20,3	-15,1	-5,2
Bewertungsergebnis: Geldanlagen	1,0	-7,5	8,5
Ergebnis vor Steuern	81,2	32,0	49,2
Ertragsteuern	-76,2	-2,0	-74,2
Jahresüberschuss/Bilanzgewinn	5,0	30,0	-25,0

Deutliche Steigerung des Zinsüberschusses

Der Zinsüberschuss (inkl. Laufende Erträge und Erträge aus Gewinnabführungsverträgen) erhöhte sich um 62,3 Mio. € auf 443,7 Mio. € und verzeichnet damit ein Wachstum von 16,3 %. Fälligkeiten aus der Niedrigzinsphase insb. aus dem außerkollektiven Kreditgeschäft sowie Geldanlagen und Wiederanlage zu aktuellen Konditionen unterstützen die Verzinsung der Aktivseite, während wachsende Bauspareinlagen jüngerer Tarifgenerationen die Verzinsung der Passivseite reduzieren.

Mit einem Plus von 17,4 Mio. € auf insgesamt 644,5 Mio. € stiegen die Zinserträge um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die hohe Inanspruchnahme von Bauspardarlehen machte sich trotz sinkender Durchschnittsverzinsung (-0,1 %) bei den Zinserträgen deutlich bemerkbar. Die kollektiven Bauspardarlehen wuchsen um 34,1 % auf 5,3 Mrd. € und führten zu einer Steigerung der Zinserträge aus Bauspardarlehen i. H. v. 27,9 Mio. € auf 105,4 Mio. €.

Auch die Zinserträge aus den außerkollektiven Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten wurden mit einer Erhöhung von 15,4 Mio. € auf 350,5 Mio. € positiv beeinflusst, was aufgrund leicht rückgängiger Bestände v. a. auf eine höhere Durchschnittsverzinsung zurückzuführen ist (+0,1 %). Demgegenüber führen bei den sonstigen Baudarlehen leicht steigende Bestände (+61,6 Mio. €) und eine höhere Durchschnittsverzinsung (+0,18 %) zu einem Zinsertragsanstieg von 6,8 Mio. € auf 47,8 Mio. €.

Im Berichtszeitraum wurde freiwerdende Liquidität aus fälligen Geldanlagen überwiegend zur Finanzierung des Bauspardarlehens- sowie des außerkollektiven Darlehensneugeschäfts eingesetzt. Aufgrund des insgesamt rückläufigen Bestands an Geldanlagen verringerte sich der Zinsertrag aus diesen um 7,8 %.

Die Zinsaufwendungen konnten im Geschäftsjahr 2025 um 38,1 Mio. € auf insgesamt 255,0 Mio. € gesenkt werden. Der Zinsaufwand für Bauspareinlagen reduzierte sich hierbei um 12,0 Mio. € auf 190,4 Mio. €. Ursache dafür ist vor allem die reduzierte Durchschnittsverzinsung um 0,03 % durch den wachsenden Bestand an Bauspareinlagen jüngerer Tarifgenerationen und den Rückgang höher verzinslicher Altverträge infolge von Zuteilungen.

Die anderen Zinsaufwendungen nahmen ebenfalls um 26,1 Mio. € auf 64,6 Mio. € ab. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf das gesunkene Niveau der Geldmarktzinsen zurückzuführen sowie eine Verringerung des Zinsaufwands aus SWAP-Geschäften aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus.

Provisionsergebnis durch starken Rückgang des Bausparneugeschäfts maßgeblich belastet

Das Provisionsergebnis ist im aktuellen Jahr um 23,4 Mio. € auf -4,6 Mio. € gesunken. Wesentliche Ursachen dafür waren bei den Gebührenerträgen der Rückgang des Bausparneugeschäfts im Vergleich zum Vorjahr und der höhere Anteil des Bauspartarifs Bonusbringer mit nur 1,0 % Abschlussgebühr, was zu einer Reduzierung der Abschlussgebühren um 84,2 Mio. € auf 124,3 Mio. € führte.

Des Weiteren fielen die Provisionsaufwendungen um 60,7 Mio. € auf 159,0 Mio. € aufgrund des Rückgangs des Bausparneugeschäfts.

Allgemeine Verwaltungsaufwendungen reduziert durch eine Normalisierung des Personalaufwands

Im Berichtsjahr verringerte sich die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen insgesamt um rd. 30,7 Mio. € auf 359,1 Mio. €. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung war der Personalaufwand. Während im Jahr 2024 der Tarifabschluss für Öffentliche Banken zu einem starken Anstieg der Pensionsrückstellungen geführt hatte, kam es im Jahr 2025 zu einer Normalisierung. Dies führte zu einer spürbaren Entlastung der Personalaufwendungen gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 40,5 Mio. €. Der entlastende Effekt wurde durch leicht gestiegene Aufwendungen im IT-Bereich und Beratungskosten (+5,0 Mio. €) teilweise kompensiert.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen fielen leicht um 0,5 Mio. € auf 13,8 Mio. €.

Sonstiges Ergebnis gesunken

Das sonstige betriebliche Ergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 23,7 Mio. € verschlechtert. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind leicht auf 59,8 Mio. € gefallen (-3,4 %). Hier wirkten sich sowohl im abgelaufenen Jahr als auch im Vorjahr diverse Sondereffekte aus. Im Vorjahr waren dies insbesondere die Auflösung wirtschaftlich nicht mehr belastender Verbindlichkeiten i. H. v. 8,1 Mio. € sowie die Entnahme aus dem Fonds für baupartechnische Absicherung i. H. v. 14,6 Mio. €. Im abgelaufenen Jahr betrifft dies höhere Provisionsstorni aus Vorjahren (+9,6 Mio. €) und höhere Auflösungen von Rückstellungen (+10,3 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 21,6 Mio. € auf 39,3 Mio. € angestiegen. Dies ist vor allem auf höhere Stornierungen der Abschlussgebühren aus Vorjahren (+4,0 Mio. €) und die Zuführung zum FbtA i. H. v. 12,6 Mio. € zurückzuführen.

Kreditrisikovorsorge weiterhin auf hohem Niveau – jedoch mit rückläufigen Zuführungen

Die Kreditrisikovorsorge bewegt sich weiterhin auf einem erhöhten Niveau, das maßgeblich durch die Entwicklungen und Anpassungen im Zuge der Harmonisierung der Ermittlung der Risikovorsorge geprägt ist. Gleichwohl hat sich die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge im Jahr 2025 trotz erhöhtem Forderungsausfall, Ratingverschlechterungen sowie weiteren Modellanpassungen reduziert. Insgesamt hat sich der Aufwandssaldo aus der Zuführung und Auflösung von Kreditrisikovorsorgen (exkl. § 340f HGB) um 7,4 Mio. € auf 42,7 Mio. € verringert.

Der im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Aufwand im Bewertungsergebnis Risikovorsorge von 5,2 Mio. € ist im Wesentlichen auf die Auflösung von Vorsorgereserven nach § 340f HGB i. H. v. 35,0 Mio. € aus dem Jahr 2024 zurückzuführen, während im Jahr 2025 lediglich 22,4 Mio. € aufgelöst wurden.

Jahresüberschuss

Das Ergebnis vor Steuern hat sich im Berichtsjahr um 49,2 Mio. € auf 81,2 Mio. € erhöht und spiegelt die insgesamt positive operative Entwicklung wider.

Der Steueraufwand nahm hingegen um 74,2 Mio. € auf knapp 76,2 Mio. € zu. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Bildung einer Steuerrückstellung in Höhe von 69,9 Mio. € im Zusammenhang mit einer steuerlichen Nichtanerkennung bislang anerkannter Rückstellungen für Zinsbonustarife. Dieser Sondereffekt führt dazu, dass sich das Jahresergebnis nach Steuern gegenüber der operativen Entwicklung stark vermindert darstellt.

Für das Geschäftsjahr 2025 weist die LBS Süd einen Jahresüberschuss von 5,0 Mio. € aus.

2.2.2 Finanzlage

Externe und interne Finanzierungsquellen

■ Bauspareinlagen

Branchenspezifisch zählen die Bauspareinlagen mit 32.130,8 Mio. € (Vorjahr 32.408,2 Mio. €) zur größten Finanzierungsquelle.

■ **Geldaufnahmen**

Unter Anwendung der Ausnahmeregelung des § 6 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauSparkG waren zum 31. Dezember 2025 zur teilweisen Refinanzierung des Bauspargeschäfts sowie zum Ausgleich von leicht zurückgegangenen Bauspareinlagen Geldaufnahmen i. H. v. 1,9 Mrd. € (+0,4 Mrd. € zum Vorjahr) vorhanden. Die Geldaufnahmen setzen sich hauptsächlich aus Tagesgeldaufnahmen, kurzfristigen Termingeldern und Offenmarktkrediten zusammen. Aufgrund gefallener Geldmarktzinsen reduzierte sich der Zinsaufwand um 11,3 Mio. € auf 35,5 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 2024 haben sich die Gewinnrücklagen um 30 Mio. € auf 394,2 Mio. € fortentwickelt.

■ **Bilanzgewinn**

Der Vorstand schlägt dem Verwaltungsrat vor, den Bilanzgewinn 2025 i. H. v. 5,0 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 sind. 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	2025 Mrd. €	2024 Mrd. €	Veränderung Mrd. €
Bauspardarlehen	5,3	4,0	1,3
Vor- und Zwischenfinanzierungskredite	17,6	17,9	-0,3
Sonstige Baudarlehen	2,6	2,5	0,1
Summe Baudarlehen	25,5	24,4	1,1
Geldanlagen	11,5	12,4	-0,9
Immaterielle Anlagewerte/Sachanlagen	0,1	0,1	0,0
Sonstige Aktiva	0,7	0,7	0,0
Bilanzsumme	37,8	37,6	0,2

Passivseite	2025 Mrd. €	2024 Mrd. €	Veränderung Mrd. €
Bauspareinlagen	32,1	32,4	-0,3
Geldaufnahmen	1,9	1,5	0,4
Sonstige Passiva	1,6	1,6	0,0
Fonds für allgemeine Bankrisiken	0,7	0,7	0,0
Eigenkapital	1,4	1,4	0,0
Bilanzsumme	37,8	37,6	0,2

Die Bilanzsumme der LBS Süd ist zum Stichtag 31. Dezember 2025 mit 37,8 Mrd. € nahezu unverändert.

Der Bestand an Bauspardarlehen erhöhte sich auch im Jahr 2025 wieder infolge einer höheren Inanspruchnahme im Zuge des gestiegenen Zinsniveaus um 1,3 Mrd. €, nachdem die Nachfrage auf Grund des anhaltend niedrigen Zinsumfelds gedämpft gewesen war. Demgegenüber haben sich die außerkollektiven Bestände an Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten leicht um 0,3 Mrd. € auf 17,6 Mrd. € reduziert. Die Zunahme der sonstigen Kreditbestände von 2,47 % 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 2025 liegt die Duration der Spezialfonds bei 6,0 Jahren und die der gesamten Eigenanlagen bei 5,2 Jahren.

Der Schwerpunkt der Eigenanlagen liegt mit einem Anteil von 41,2 % in der Ratingklasse „AA“. Geldanlagen in der Ratingklasse „AAA“ machen 22,5 % aus. Die übrigen 36,3 % liegen weiter im Investmentgradebereich.

Hinsichtlich der Länderaufteilung dominieren Anlagen in Deutschland mit einem Anteil von 57,8 %. Den zweitgrößten Anteil haben die Niederlande mit 6,5 %. Die übrigen EU-Länder machen 27,0 % aus und ein geringer Rest von 8,7 % liegt in Titeln außerhalb der EU. Zum 31. Dezember 2025 befinden sich Anleihen aus den GIIPS-Staaten in Höhe von 751,9 Mio. € im Bestand.

Der Bestand an Geldanlagen ist bedingt durch Umschichtungen, Fälligkeiten und ausbleibende Neuanlagen um 871,4 Mio. € auf 11,5 Mrd. € gesunken. Sie bestehen aus festverzinslichen Wertpapieren, Namenspapieren, Termingeldern sowie Schuldscheindarlehen. Nachfolgend ist die Struktur der Geldanlagen dargestellt.

Anlageform	2025 Mrd. €	2024 Mrd. €
Termingeldanlagen inklusive Schuldscheindarlehen/Namenspapiere	3,8	4,0
Inhaberpapiere/Spezialfonds	7,7	8,4
Gesamt	11,5	12,4

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 32,1 Mrd. € zurückgegangen. Dies ist auf weiterhin hohe Zuteilungsauszahlungen und niedrigen Spargeldeingang zurückzuführen. Die Geldaufnahmen bleiben weiterhin auf einem hohen Niveau aufgrund des 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 0,9 Mrd. € sowie Zinsbonusrückstellungen mit 0,2 Mrd. €, die insgesamt einen Anteil von 87,0 % der Rückstellungen ausmachen.

Der Fonds für allgemeine Bankrisiken bleibt zum 31. Dezember 2025 unverändert bei 0,7 Mrd. €.

Das bilanzielle Eigenkapital beläuft sich zum Jahresende 2025 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. 5,0 Mio. € vollständig den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Die außerbilanzielle Position Unwiderrufliche Kreditzusagen hat sich aufgrund des höheren Auszahlungsvolumens bei den Bauspardarlehen leicht auf 0,51 Mrd. € (Vorjahr 0,53 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 2025 erfolgt anhand der Entwicklung einzelner relevanter Positionen und bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren, die mit den Werten aus der Planungsrechnung für das Geschäftsjahr 2025 verglichen und erläutert werden.

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

Der unter Planniveau liegende Jahresüberschuss resultiert in einem RoE von 0,2 % (Planwert: 1,4 %). Demgegenüber wurde die Prognose bei der CIR (75,2 %) mit 78,1 % übertroffen und die Gesamtkapitalquote mit 17,8 % (Prognose: 17,8 %) nahezu erreicht.

■ **Betriebsergebnis vor Risiko und Steuern**

Der Planwert von 117,7 Mio. € wurde mit einem Betriebsergebnis von 100,5 Mio. € nicht vollständig erreicht.

■ **Marktanteil**

Im Vergleich mit dem Zielwert von 36 % für 2025 konnte der Marktanteil nach Bausparsumme im Geschäftsgebiet auf 37,3 % ausgebaut werden.

■ **Brutto-Neugeschäft Bausparen**

Das Brutto-Neugeschäft Bausparen liegt erheblich unter dem Vorjahresniveau und verfehlt damit den Zielwert (16,9 Mrd. €) um 7,1 Mrd. €.

■ **Finanzierungs-Neugeschäft gesamt und davon Außerkollektives Geschäft**

Mit 3,2 Mrd. € liegt das gesamte Finanzierungs-Neugeschäft zum Stichtag unter dem Planwert (3,6 Mrd. €). Davon fallen 1,5 Mrd. € auf das außerkollektive Geschäft, welches um 0,2 Mrd. € vom Planwert (1,7 Mrd. €) abweicht. Maßgebliche Ursache ist die mäßige Performance des Neugeschäfts für Vor- und Zwischenfinanzierungskredite.

■ **Net Stable Funding Ratio**

Der NSFR lag zum Stichtag bei 123,3 % und damit unter dem prognostizierten Wert von 129,7 %. Die Differenz ist insbesondere auf Effekte regulatorischer Anpassungen im Zuge der Einführung der CRR III zurückzuführen.

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

■ **Zinsüberschuss**

Der Zinsüberschuss steigt gegenüber der Planung (434,1 Mio. €) insbesondere aufgrund niedrigerer Aufwände für Fremdmittelaufnahme leicht um 2,2 %.

■ **Provisionsergebnis**

Der Provisionsüberschuss liegt mit einer Abweichung von -27,2 Mio. € signifikant unter dem Planwert (22,6 Mio. €). Wesentliche Ursachen sind das deutlich unter Plan liegende Bausparneugeschäft sowie der geringere Ertrag aus Jahresentgelten und Umstellungsausgleich.

■ **Allgemeine Verwaltungsaufwendungen**

Der Verwaltungsaufwand liegt mit 359,1 Mio. € leicht über dem Planwert (-354,3 Mio. €) wegen über Plan liegenden Personalaufwänden und höheren Aufwänden aus FaeH-Geschäften (Finanzierung aus einer Hand).

■ **Sonstiges Ergebnis**

Die Auflösungen diverser Rückstellungen durch geänderte Schätzparameter führten zu einem Rückgang der Rückstellungen, was zu signifikant über Plan (10,8 Mio. €) liegenden sonstigen Erträgen geführt hat und zu einer Abweichung von 9,7 Mio. € im sonstigen Ergebnis. Erzielte Erträge wurden zur Stärkung des FbtA verwendet.

■ **Risikovorsorge für Adressenrisiken**

Die Umstellung des Wertberichtigungsprozesses sowie Ratingverschlechterungen und der erhöhte Forderungsausfall führten zu einer signifikanten Abweichung von -35,7 Mio. € in der Risikovorsorge für das Kreditgeschäft gegenüber dem Planniveau (-7,0 Mio. €).

■ Jahresüberschuss

Zur Steuerung des Jahresergebnisses wurden Vorsorgereserven nach § 340f HGB zum Ausgleich des einmaligen Steueraufwands bislang steuerlich anerkannter Rückstellungen für Zinsbonustarife aufgelöst. Der Jahresüberschuss liegt mit 5,0 Mio. € unter dem Planwert (30,0 Mio. €).

2.3 Bewertung des Geschäftsjahres

Die geschäftliche Entwicklung sowie die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der LBS Süd im Geschäftsjahr 2025 ist – unter Berücksichtigung von Sondereffekten aus externen Entwicklungen – insgesamt als zufriedenstellend zu bewerten. Der Rohertrag konnte im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 38,9 Mio. € gesteigert werden. Allerdings ist der Rückgang im Brutto-Neugeschäft nicht zufriedenstellend. Die Normalisierung des Bausparmarkts nach der Zinswende sowie schwache Konjunktur und hohe geopolitische Unsicherheiten führen zu einer abwartenden Haltung der Menschen dessen Effekt sich in den Zahlen niederschlägt. Nichtsdestotrotz bleibt der Wunsch nach Wohneigentum bestehen, was sich vor allem in der Renovierung/Modernisierung von Bestandsgebäuden zeigt und einer deutlichen Steigerung im Finanzierungsneugeschäft. Der resultierende Zinsüberschuss ist deutlich in Höhe von +62,3 Mio. € gestiegen und konnte den rückläufigen Provisionsüberschuss (-23,4 Mio. €), der insbesondere auf das geringere Brutto-Neugeschäft zurückzuführen ist, mehr als kompensieren.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen entwickelten sich insgesamt moderat und lagen unter dem Vorjahresniveau, was insbesondere auf eine Normalisierung der Pensionsrückstellungen zurückzuführen ist. Gleichzeitig spiegeln sich die weiterhin hohen Anforderungen aus der Fusion sowie regulatorische Vorgaben – insbesondere im Zusammenhang mit BCBS 239 und der EZB-Beaufsichtigung – in gezielten Investitionen in Informationstechnologie (IT) und Beratungsleistungen wider. Diese Maßnahmen dienen der nachhaltigen Stärkung der Prozessqualität und Zukunftsfähigkeit der LBS Süd.

Insgesamt konnte das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge deutlich um 45,9 Mio. € auf 100,5 Mio. € gesteigert werden und unterstreicht die positive operative Entwicklung im Geschäftsjahr 2025.

Belastend wirkten sich im Berichtsjahr externe Sondereffekte aus einer geänderten Bewertung bislang steuerlich anerkannter Rückstellungen für Zinsbonustarife aus, die zu einer einmaligen Ergebniswirkung i. H. v. rd. 70 Mio. € führten.

Zusammenfassend zeigt sich die LBS Süd trotz dieser externen Einflüsse operativ in einer stabilen und positiven Entwicklung. Die fortgesetzten Investitionen in die Harmonisierung von Prozessen, IT-Systemen und regulatorischen Anforderungen bilden eine wesentliche Grundlage für zukünftige Effizienzgewinne und die nachhaltige Stärkung der Wettbewerbsposition. Wenngleich die regulatorischen Anforderungen und Entwicklungen auch entsprechende Herausforderungen für die LBS Süd bedeuten.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risikobericht

3.1.1 Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der LBS Süd besteht aus einem funktionalen und organisatorischen Risikomanagementprozess, welche in die Risikostrategie eingebettet sind. Ziel des Risikomanagements ist, Entwicklungen frühzeitig 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 Geschäfts- und Risikostrategie, weitere Strategien sowie das Risk Appetite Statement (RAS) werden jährlich vom Vorstand verabschiedet. Die Risikostrategie ist jährlich oder anlassbezogen zu überprüfen und auf die Risikolage des Instituts anzupassen. Die Strategien (Geschäfts-, IT- und Risikostrategie) sowie das Risk Appetite Statement werden durch den 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 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 2026 gültigen Strategien und das RAS verabschiedet. Dabei wurden geschäftsstrategische Rahmenbedingungen sowie aktuelle makroökonomische und regulatorische Entwicklungen berücksichtigt. Die rechtlichen Vorgaben des BauSparkG und der BauSparkV sowie das Geschäftsmodell als Bausparkasse stellen weitere wesentliche Rahmenbedingungen bei der Strategiefestlegung dar. Insgesamt umfasst das Portfolio der LBS Süd im Wesentlichen 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. Im Ergebnis sollen keine bestandsgefährdenden Risiken aufgebaut werden.
- 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 auch 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 (Interner Prozess zur Beurteilung der Angemessenheit des Kapitals), den Normativen ICAAP und den ILAAP (Interner Prozess zur Angemessenheit der Liquidität). Im Rahmen der Risikoinventur 2025 wurde der ILAAP ebenfalls differenziert nach ökonomischer und normativer Sichtweise untersucht. Als wesentliche Risiken werden im Ökonomischen ICAAP das Adressenrisiko – Kundengeschäft, das Adressenrisiko – Eigengeschäft, 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. Gemäß dem Vorstandsantrag zur Risikoinventur 2025 wurden die bisherigen miteinander verzahnten Steuerungskreise ICAAP und ILAAP organisatorisch und inhaltlich voneinander getrennt. Infolgedessen werden im Steuerungskreis ILAAP – im Gegensatz zum ICAAP – ausschließlich Risikokategorien mit Wirkung auf das Liquiditätsrisiko hinsichtlich ihrer Wesentlichkeit untersucht. Das zuvor angewendete Wasserfallprinzip zwischen ICAAP und ILAAP findet keine Anwendung mehr. Zusätzlich wird der Risikofaktor „Nachhaltigkeitsrisiko“ im ICAAP als wesentlich eingestuft.

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 nichtfinanzielle Risiken im Rahmen der Entscheidungsfindung.
- Förderung eines offenen Dialogs zu risikorelevanten Themenfeldern auf allen Mitarbeitenden- und Hierarchieebenen.
- 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, Marktliquiditätsrisiko, ökonomisches Refinanzierungsrisiko) sowie die operationellen Risiken in der ökonomischen Sichtweise durch die Abteilung Risikocontrolling & ILAAP verantwortet. Die Liquiditätsrisiken – konkret das Zahlungsunfähigkeitsrisiko und das Marktliquiditätsrisiko – liegen hingegen sowohl in der ökonomischen als auch in der normativen Sichtweise in der Verantwortung der Abteilung Risikocontrolling & ILAAP. Das Kollektivrisiko als Teil der Geschäftsrisiken be-

findet sich in der Verantwortung der Abteilung Bausparteknik & Finanzmathematik. In der Abteilung Risikostrategie, IRBA & ICAAP sind die Adressenrisiken angesiedelt. Die Abteilung Gesamtbankplanung & ICAAP normativ verantwortet das Refinanzierungsrisiko, das Neugeschäftsrisiko sowie die Kostenrisiken. Sie ist auch für den normativen ICAAP-Steuerungskreis verantwortlich. Unterstützt wird das Risikomanagement durch die einzelnen Fachbereiche, welche für die operative Steuerung ihrer Risiken sowie für eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation verantwortlich sind. Die für das Risikomanagement erforderliche Qualifikation der Mitarbeitenden ist durch die jeweilige Ausbildung und geeignete interne wie auch externe Weiterbildungsmaßnahmen gegeben.

Die Leitung der Risikocontrolling-Funktion wird auf Vorstandsebene wahrgenommen. Die Risikocontrolling-Funktion ist aufbauorganisatorisch bis einschließlich der Ebene der Geschäftsleitung von den Bereichen getrennt, die für die Initiierung bzw. den Abschluss von Geschäften zuständig sind.

Die LBS Süd hat eine unabhängige Validierungseinheit und ein Modellrisikomanagement implementiert, das sicherstellen soll, 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.

Funktionaler Risikomanagementprozess

■ Risikoidentifikation

Die LBS Süd hat zur Erfüllung der Anforderungen des § 25a KWG und der 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 zuletzt per Stichtag 31. März 2025 durchgeführt. Die als wesentlich eingestuften Risiken werden explizit in den Risikomanagementprozess integriert, während nichtwesentliche Risiken pauschal über einen Managementpuffer Eingang in die Risikotragfähigkeit finden.

Im Rahmen der Risikoinventur werden auch ESG-Risikotreiber beurteilt und die wesentlichen ESG-Risikotreiber in die bestehenden Risikoprozesse integriert. Die LBS Süd befindet sich aktuell in der fortgeschrittenen Umsetzung der regulatorischen Anforderungen, die sich aus dem EZB-Leitfaden zu Klima- und Umweltrisiken sowie bestehender und aufkommender Regulatorik, insbesondere seitens der European Banking Authority (EBA), ergeben und integriert diese schrittweise in das Risikomanagement-Rahmenwerk mittels konkreter Maßnahmenpläne.

■ Risikobewertung

Die als wesentlich eingestuften Risiken sind, abhängig von der jeweiligen Wirkung, Teil der ökonomischen Risikotragfähigkeitsrechnung, der normativen Kapitalplanung, der Liquiditätsrisikosteuerung und bzw. oder der Stresstestlandschaft der LBS Süd und werden in diesem Rahmen bewertet. Die Bewertungsver-

fahren 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. Die Ausgestaltung der Eskalationsverfahren unterscheidet sich dabei je nach Betrachtungsebene und erfolgt differenziert für die Ist-Betrachtung, das Basisszenario sowie das adverse Szenario.

■ Überwachungs- und Berichtswesen

Die als wesentlich eingestuften Risiken werden zentral überwacht. 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

Die Risikotragfähigkeitsrechnung dient dazu, eine angemessene Kapitalausstattung unter Berücksichtigung aller wesentlichen Risikoarten sicherzustellen. Die Kapitalausstattung ist gemäß der ökonomischen Perspektive angemessen, wenn das bereitgestellte Risikodeckungspotenzial (RDP) zum aktuellen Stichtag das Gesamtrisiko übersteigt. Das Gesamtbankrisiko ergibt sich als Summe der Risikowerte der gemäß Risikoinventur wesentlichen Risikoarten. Diversifikationseffekte zwischen den Risikoarten werden nicht berücksichtigt. Die LBS Süd definiert Risiken als unerwartete Verluste. Die erwarteten Verluste werden entweder zur Risikoseite addiert oder von der Kapitalseite subtrahiert. Auf die Anrechnung von Diversifikationseffekten zwischen den Risikoarten wird dabei verzichtet.

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 2025 30,1 %.

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. Im Basisszenario handelt es sich hierbei um die Gesamtkapitalanforderung (OCR) plus Säule-2-Empfehlung (P2G), in den adversen Szenarien um die Gesamtkapitalanforderung aus dem SREP (TSCR). 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. Zudem werden die Kennzahlen mit vorgeschalteten Frühwarnschwellen versehen.

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 (d.h. auf Basis der zum jeweiligen Stichtag tatsächlich vorliegenden Werte) und in den Szenarioprojektionen oberhalb der festgelegten Limite liegen.

Die Angemessenheit der Kapitalausstattung war im Jahr 2025 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 derzeit die regulatorischen Stresstests und die im Folgenden beschriebenen internen Stresstests:

Schwerer konjunktureller Abschwung

In diesem mindestens jährlichen 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 jährlich 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. Der Fokus liegt auf der Identifikation bzw. Konstruktion des wahrscheinlichsten inversen Szenarios und der Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit.

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-Stresstest

Ausgehend von den Ergebnissen der jährlichen ESG-Risikotreiberanalyse werden zwei ESG-Stresstests durchgeführt. Hierzu gehören ein risikoartenübergreifender Stresstest sowie ein risikoartenspezifischer Stresstest, der das Adressenrisiko betrifft.

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 in Form eines kleinteiligen Mengengeschäfts 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 der MaRisk BTO 1.1) ein. Das Kundenkreditgeschäft oberhalb der Risikorelevanzgrenze ist hinsichtlich Funktionstrennung und Votierung i.S. der MaRisk BTO 1.1 (4) ausschließlich von Dritten initiiert. Damit ist für Kreditentscheidungen kein zweites Votum notwendig und eine Trennung von Markt- und Marktfolgefunktionen entfällt. Kreditentscheidungen abweichend zur Kreditrisikostategie trifft der Gesamtvorstand. 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 bei den FaeH-ausgelagerten Kreditentscheidungen von den Sparkassen die Vorgaben aus dem jeweils aktuellen Vertrag zur „Finanzierung aus einer Hand“ eingehalten werden.

■ **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 Ratingklassifizierungsverfahrens 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 sind im Rahmen der Kreditbewilligungen ersatzweise Cut-Off Werte anhand der Schufa-Ratingstufe bzw. der Risikoklasse der Creditreform festgelegt.

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 (DSGV-Skala)	Anteil
1 (AAAA)	18 %
1 (AAA)	4 %
1 (AA+)	5 %
1 (AA)	36 %
1 (AA-)	8 %
1 (A+)	6 %
1 (A)	5 %
1 (A-)	5 %
2	5 %
3	2 %
4	3 %
5	3 %
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	29 %
Deutsche Pfandbriefe	12 %
Haftungsverbund	7 %
bei sonstigen deutschen Kreditinstituten	4 %
bei Kreditinstituten außerhalb Deutschlands	1 %
Ungedeckte Anlagen	42 %
Haftungsverbund	22 %
bei sonstigen deutschen Kreditinstituten	9 %
bei Kreditinstituten außerhalb Deutschlands	11 %
Unternehmensanleihen (in Spezialfonds)	17 %
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. 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 erfolgt mindestens jährlich sowie anlassbezogen. Die laufende Limitüberwachung wird durch den Bereich Marktfolge Kredit vorgenommen. Das Einräumen von Limiten für Geldanlagen wird auf Vorstandsebene genehmigt.

Bildung von Risikovorsorge

Die LBS Süd unterliegt im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses den Bilanzierungsvorschriften gem. HGB. Die im Handelsgesetzbuch enthaltenen Vorschriften der §§ 340f, 340e, die Grundsätze der §§ 252, 253 HGB (Vorsichtsprinzip), die Regelungen der RechKredV sowie die Vorgaben des IDW RS BFA 7 (IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Risikovorsorge für vorhersehbare, noch nicht individuell konkretisierte Adressenausfallrisiken im Kreditgeschäft von Kreditinstituten („Pauschalwertberichtigungen“), verabschiedet vom Bankfachausschuss des Instituts der Wirtschaftsprüfer) bilden hinsichtlich der Ermittlung von Wertberichtigungen den Rahmen. Hierbei sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, in Form einer Wertberichtigungsbildung und Rückstellung für unwiderrufliche Kreditzusagen zu berücksichtigen.

Die LBS Süd unterscheidet zu diesem Zwecke zwischen Wertberichtigungen für vorhersehbare, noch nicht individuell konkretisierte Adressenausfallrisiken (Pauschalwertberichtigung) sowie für vorhersehbare, hinreichend individuell konkretisierte Adressenausfallrisiken (Einzelwertberichtigung, pauschalisierte Einzelwertberichtigung). Explizit bedeutet dies, dass Einzelwertberichtigungen (EWB / pEWB) für

konkret gefährdete Forderungen und Pauschalwertberichtigungen (PWB) für latente Risiken gebildet werden, die aktivisch von den Forderungen abgesetzt werden. Für noch nicht in Anspruch genommene, unwiderrufliche Kreditzusagen bildet die LBS Süd eine Wertberichtigung in Form von außerbilanziellen Rückstellungen.

Zur Kategorisierung von konkret gefährdeten Forderungen verwendet die LBS Süd das Ausfallereignis gem. regulatorischem Schuldnerausfall Art. 178 Abs. 1 CRR (Capital Requirements Regulation, Kapitaladäquanzverordnung).

Die Höhe der Wertberichtigung leitet sich aus unterschiedlichen Verfahren ab. Hierbei handelt es sich einerseits um automatisierte Bewertungsmethoden (PWB, pEWB), andererseits um individuelle Verfahren (EWB) zur Bildung der Risikovorsorge. Für unwiderrufliche Kreditzusagen bildet die LBS Süd Rückstellungen mit der identischen Methodik wie die der PWB bzw. pEWB.

Zu Zwecken des automatisierten Verfahrens (PWB, pEWB) wendet die LBS Süd die regulatorische Formel des Erwarteten Verlustes (Expected Loss, EL) gem. Artikel 158 Abs. 5 CRR an, also das als Grundmodell bezeichnete Vereinfachungsverfahren gem. IDW RS BFA 7. Im Zuge dieser Vereinfachung wird die PWB wie auch die pEWB als 12-Monats-Expected-Loss auf Basis der besten Schätzung der jeweiligen Parameter ermittelt.

Die hierbei angewandten Risikoparameter PD sowie LGD korrespondieren mit den jeweiligen Risikoklassifizierungsverfahren zur PD-Ermittlung bzw. den Verfahren zur Verlustschätzung.

Die Werte der verwendeten PD ergeben sich jeweils aus den durch die internen Ratingsysteme ermittelten Werte für die beste Schätzung der zugrunde liegenden Forderung. Falls keine PD ermittelt werden kann, wird mit einer pauschalen Durchschnitts-PD gerechnet, die aus allen einzelnen Ratingnoten ermittelt und jeweils auf die Forderung ohne Ratingnote gelegt wird. Bei Forderungen an Institute des DSGV-Haftungsverbundes und inländischen öffentlichen Haushalten wird grundsätzlich mit einer PD von „Null“ gerechnet.

Es werden institutsinterne Verlustquoten bei Ausfall für das zukünftige IRB-Portfolio verwendet, d. h. für alle Kunden, welche unter den Anwendungsbereich des LBS-KS fallen. Das Verlustschätzungsmodell wird auf Basis der Best Estimate Parameter angewendet, also ohne Margin of Conservatism oder Downturn-Aufschläge.

Für Positionen des KSA-Portfolios (Positionen außerhalb des Ratingklassifizierungsverfahrens LBS-KS) wird als Verlustquote bei Ausfall (LGD) die regulatorische LGD gem. Artikel 161 Abs. 1 lit. a) CRR i. H. v. 45% angesetzt.

Die Werte der verwendeten PD des KSA-Portfolios ergeben sich analog der Vorgehensweise für das zukünftige IRB-Portfolio.

Die angewandte Bewertungsvereinfachung legt eine risikoadäquate Kreditvergabe zugrunde und kann herangezogen werden, sofern es zu keiner deutlichen Ausweitung des Ausfallrisikos gegenüber dem Zeitpunkt der Kreditvergabe kommt.

Die LBS Süd überprüft jährlich, inwieweit eine Anpassung der PWB durch deutlich erhöhte Kreditrisiken notwendig ist. Explizit beurteilt die LBS Süd, inwieweit der 12-Monats-Expected-Loss das latente Kreditrisiko abdeckt oder ob eine höhere Dotierung der Risikovorsorge im Sinne der PWB anzusetzen ist.

■ **Wesentlichkeitsgrenze**

Die Wesentlichkeitsgrenze wird auf Einzelkundenebene festgesetzt, da auch die Ausfallfeststellung auf dieser Ebene erfolgt. Als Wesentlichkeitsgrenze wird das auf DSGVO-Kundenebene kumulierte Restschuld-volumen 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 – dieser berücksichtigt die PD i.H.v 100 % sowie die Verlustquote (LGD, Loss Given Default).

Die Bildung der 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.

Risikopositionen des Klassifizierungsverfahrens „Banken“ fallen bzgl. Ausfallwahrscheinlichkeit ebenfalls in den IRB-Anwendungsbereich. Die Anwendung der LGD folgt der des Kreditrisikostandardansatzes (KSA).

Alle übrigen Risikopositionen fallen unter den 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 2025 109,3 Mio. € (Vorjahr 88,0 Mio. €). Die PWB für das Kundenkredit- sowie Eigengeschäft betragen zum 31. Dezember 2025 64,3 Mio. € (Vorjahr 48,1 Mio. €).

Ca. 43 % der Zuführung zur Risikovorsorge entfallen auf Pauschalwertberichtigungen und sind auf negative Wanderungsbewegungen außerhalb der definierten Cut-Off-Grenze (Schwellenwert: Ratingnote 10), insbesondere in Richtung Ratingnote 15 bis 15(C), 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 2025 belaufen sich die Risikowerte für das Adressenrisiko in der ökonomischen Perspektive auf 176,9 Mio. € im Kundengeschäft und 199,4 Mio. € im Eigengeschäft. Das Risiko ist auf 300,0 Mio. € im Kundengeschäft sowie 300,0 Mio. € im Eigengeschäft limitiert und ist zu 59,0 % bzw. 66,5 % 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, Verlustparametern und Korrelationen mittels einer Monte-Carlo-Simulation berechnet. CPV berücksichtigt neben dem reinen Ausfallrisiko auch Migrationsrisiken und Konzentrationsrisiken sowie das Verwertungsrisiko im Kundenkreditgeschäft.

Das Migrationsrisiko wird im Rahmen der Simulationen in CPV berücksichtigt. Der Wert der Positionen zum Stichtag werden in CPV anhand der Cashflows, der Ratingnoten und der Spreads ermittelt. Durch mögliche Ratingnotenverschlechterungen im Rahmen der Simulationen kommen höhere Spreads zum Tragen, wodurch der Wert der Positionen sinkt und ein barwertiger Wertverlust entsteht.

Risikoerhöhende Konzentrationen können in Form von Größenkonzentrationen und bzw. oder in Form von Konzentrationen von Positionen eines Risikosegmentes im Sinne einer Branchenzuordnung auftreten. Größenkonzentrationen werden in CPV durch die Berücksichtigung von Verbundinformationen berücksichtigt. Kunden eines Verbundes werden vollständig korreliert berücksichtigt. Konzentrationen innerhalb eines Risikosegmentes werden in CPV über den Algorithmus zur Anwendung der Shiftmatrizen, die den Konjunktüreinfluss auf das Migrationsverhalten darstellen, berücksichtigt. Somit werden Konzentrationsrisiken durch die Berücksichtigung der Portfoliostruktur inkl. der Rating- und Sicherheitinformationen sowie der Verbundinformationen in CPV abgebildet.

Für jeden Emittenten im Direktbestand, der nicht über die Direktnotenzuordnung eine Ratingnote erhält, 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 Liquiditätsrisiko 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 Cash-Flows 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 untätig 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 soll die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der LBS Süd sicherstellen. 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 Refinanzierungsrisiko 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 untätige Liquiditätsrisiko gem. Risikoinventur 2025 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) jeweils im Planszenario und zum anderen die normativen Kennzahlen Liquidity Coverage Ratio (LCR) und 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 Liquiditätsrisikos im engeren Sinne (auch Zahlungsunfähigkeit) stellen die TtW und die „maximale Auslastung des LDP im ersten Jahr“ (ALDP) die zentralen Risikokennzahlen dar. Die TtW zeigt an, wie lange die LBS Süd in der Lage ist, die kumulierten Liquiditätslücken 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 im kombinierten Stressszenario, da es sich hierbei um das Szenario mit den schärfsten liquiditätswirksamen Annahmen handelt. Die maximale Auslastung des LDP (Quotient aus LAB und LDP) wird 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 Liquiditätslücken 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. Gem. 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 (DeVO) (EU) 2015/61 und überwacht die Einhaltung der Frühwarnschwelle und des Limits, welche oberhalb der regulatorischen Mindestanforderungen von 100 % liegen. Zudem ist durch die Abteilung Risikocontrolling & ILAAP eine tägliche Ermittlung und Überwachung der LCR sicherzustellen.

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 regulatorischen Mindestanforderungen von 100 % liegen.

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

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

Für die kurzfristige Steuerung erfolgt neben einer täglichen Disposition der Kontosalen auch eine untertägige Überwachung der Hauptzahlungswege über die Hauptkonten bei der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) und der Bayerischen Landesbank (BayernLB), was bereits eine taggleiche 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. Als Indikatoren für den Liquiditätsnotfall dienen im Wesentlichen 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 ermöglicht, mit Genehmigung der BaFin außerkollektive Darlehen aus dem Bausparkollektiv zu refinanzieren. Die Genehmigung der BaFin zur Refinanzierung von Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten durch Bauspar-einlagen 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 WEB-NBI, dem zertifizierten System zur Kollektivsimulation, erstellt.

Quantifizierung des Liquiditätsrisikos

■ Risikoquantifizierung des Zahlungsunfähigkeitsrisikos

Die Liquiditätsausstattung war zum Stichtag 31. Dezember 2025 angemessen, es wurden alle Frühwarnschwellen und Limite eingehalten.

Die TtW lag für alle Szenarien außerhalb des Betrachtungshorizontes von drei Jahren (der Betrachtungshorizont von drei Jahren entspricht je nach Stichtag der Rechnung einem technischen Wert von ca. 1090 Tagen). Ebenfalls war die ALDP sowohl im Planszenario als auch im steuerungsrelevanten kombinierten Stressszenario auskömmlich unterhalb der Frühwarnschwelle und des Limits.

Time-to-Wall (in Tagen)	Ist	Frühwarnschwelle	Limit
Planszenario	>1.097	600	400
kombiniertes Stressszenario	>1.097	400	180

Maximale Auslastung LDP 1. Jahr	Ist	Frühwarnschwelle	Limit
Planszenario	25 %	65 %	80 %
kombiniertes Stressszenario	44 %	80 %	90 %

■ LCR (Ist-Betrachtung)

Zum 31. Dezember 2025 betrug die LCR 197,9 % und lag damit oberhalb der Frühwarnschwelle und des Limits. Dem Nettoliquiditätsabfluss in Höhe von 1.040,0 Mio. € stand ein Liquiditätspuffer in Höhe von 2.057,6 Mio. € gegenüber.

LCR (Ist-Betrachtung)	Frühwarnschwelle	Limit
197,9 %	140 %	125 %

■ NSFR (Ist-Betrachtung)

Zum 31. Dezember 2025 betrug die NSFR 123,3 % und lag damit oberhalb der Frühwarnschwelle und des Limits als bedeutsamer Leistungsindikator. Der erforderlichen stabilen Refinanzierung in Höhe von 26,3 Mrd. € stand eine verfügbare stabile Refinanzierung in Höhe von 32,4 Mrd. € gegenüber.

NSFR (Ist-Betrachtung)	Frühwarnschwelle	Limit
123,3 %	115 %	105 %

■ Im Basisszenario projizierte normative Kennzahlen LCR und NSFR

Zum 31. Dezember 2025 lagen die jeweils auf den Jahresultimo projizierten normativen Kennzahlen LCR und NSFR im Basisszenario oberhalb der Frühwarnschwellen und der Limite, die jeweils in der Höhe denen in der Ist-Betrachtung entsprechen.

	2026	2027	2028	2029	2030
LCR	192,4 %	193,2 %	162,8 %	244,9 %	385,5 %
NSFR	123,0 %	124,6 %	126,1 %	127,6 %	129,2 %

■ 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 Risikodeckungspotenzial nicht vorgesehen (vgl. MaRisk AT 4.1 Tz. 4).

Da das Refinanzierungsrisiko bzgl. der Vermögenslage im Sinne der ökonomischen Perspektive in der Risikoinventur 2025 als unwesentlich beurteilt wurde, ist ebenfalls keine Unterlegung mit Risikodeckungspotenzial notwendig.

In der normativen Perspektive (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 spezifisch Veränderungen angesetzt, die zusammen mit den übrigen Prämissen der jeweiligen Szenarien Auswirkungen auf die Eigenmittel und die RWA und 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 Bankbuches 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 Marktpreisrisikos

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).
- Anpassungen im Kundenkreditgeschäft und Kollektivmanagement.
- Einsatz von zinsbezogenen Absicherungsinstrumenten wie z. B. Zinsswaps.

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 Bankbuches einbezogen. Der bilanzielle Ausweis der Zinsabgrenzungen der Swaps erfolgt unter dem Posten Forderungen an Kreditinstitute und dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Zinsswaps	Nominalwert Mio. €	Marktwert Mio. €	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	13,6	0,0	5,0	0,0	500,0
Receiver-Swaps	1.195,0	-271,6	0,0	0,0	0,0	1.195,0

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

Zum 31. Dezember 2025 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 Marktpreisrisikos

Für die ökonomische Perspektive der Risikotragfähigkeitsrechnung wird ein VaR auf Basis eines Re-sampling-Verfahrens (Variante einer Monte-Carlo-Simulation) angewandt. Dabei werden ein Konfidenzniveau von 99,9 % und eine Haltedauer von 250 Handelstagen unterstellt.

Zum 31. Dezember 2025 belaufen sich die Risikowerte inkl. Optionsrisiken aus Zinsen auf 438,6 Mio. € und für Spreads auf 301,8 Mio. €. Für das Marktpreisrisiko aus Zinsen gilt eine Frühwarnschwelle i.H.v. 750 Mio. € und ein Limit i.H.v. 950 Mio. €. Die Limitauslastung liegt bei 46,2 %. Für die Marktpreisrisiken aus Spreads beträgt die Frühwarnschwelle 410 Mio. € und das Limit 480 Mio. €. Die Auslastung liegt bei 62,9 %.

Für den aufsichtsrechtlichen Zinsrisikokoeffizienten wird eine Zinsänderung um ad hoc +200 und -200 Basispunkte gemessen und mit 15 % des Kernkapitals limitiert. Zum 31. Dezember 2025 wird das Ergebnis durch das Szenario Parallelverschiebung +200 Basispunkte determiniert und beträgt 13,4 % des Kernkapitals. 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, Mitarbeitenden, der internen Infrastruktur oder von externen Einflüssen eintreten.

Die Position operationelle Risiken enthält auch: Rechtsrisiko, Personalrisiko, Compliance-Risiko, Informations- und Kommunikationstechnologie-Risiko (IKT-Risiko), Auslagerungs-/IKT-Drittparteienrisiko, 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. Dies entspricht den Aufgaben der ersten Verteidigungslinie im „3-Linien Modell“. 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, Funktion der Internen Revision).

Risikocontrolling übernimmt in der Funktion der zweiten Verteidigungslinie die Vorgabe der Steuerung sowie die Überwachung der ordnungsgemäßen Aufgabenwahrnehmung der ersten Verteidigungslinie und Durchführung qualitätssichernder Maßnahmen.

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 bereichsübergreifenden 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 Methodenhöhe 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 2025 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 operationellen 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 (Basisrisikowert) 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 2025 im Rahmen der ökonomischen Risikotragfähigkeitsrechnung beträgt 122,6 Mio. €. Das Risiko ist auf 210,0 Mio. € limitiert und war zu 58,4 % 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 Bauspardarlebensbestandes (inkl. Bonusrückstellungen) in Volumen und Struktur aufgrund von nicht erwarteten Verhaltensänderungen der Bausparer, die sich nicht auf Veränderungen des Marktzinseszins 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 des Geschäftsrisikos

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.

Quantifizierung und Limitierung des Geschäftsrisikos

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 2025 im Rahmen der ökonomischen Risikotragfähigkeitsrechnung beträgt 231,8 Mio. €. Das Risiko ist auf 310,0 Mio. € limitiert und war zu 74,8 % ausgelastet.

In der normativen Perspektive erfolgt die Messung des Geschäftsrisikos (sowohl Kollektivrisiko als auch Neugeschäftsrisiko) über die quartalsweisen gerechneten adversen Szenarien, in denen die jeweils relevanten 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, Eigenmittel und RWA) wird das Kostenrisiko als wesentlich erachtet. Das Kostenrisiko ist die Gefahr, dass die tatsächlichen Kosten inkl. der Gehaltstarifsteigerungen und ihrer Wirkungen auf die Pensions- und Beihilfeverpflichtungen die

geplanten Kosten übersteigen. Zusätzlich wird das Risiko einer Nachschussverpflichtung aus den unwiderruflichen Zahlungsverpflichtungen aus der Einlagensicherung (IPC) dem Kostenrisiko zugeordnet. Die marktpreisinduzierten Risiken aus unmittelbaren und mittelbaren Pensionsverpflichtungen und Beihilferückstellungen werden im Marktpreisrisiko betrachtet und sind nicht Teil des Kostenrisikos.

Steuerung und Limitierung des Kostenrisikos

Zur Steuerung des Kostenrisikos führt die LBS Süd jährlich eine Budgetplanung durch. Diese wird zentral durch die Abteilung Controlling, Sanierungs- & Abwicklungsplanung koordiniert. Verantwortlich für die laufende Überwachung der Bereichsbudgets (Plan-Ist-Abgleich) sind die Fachbereiche. Zusätzlich werden die Projektportfolien aktiv über die Abteilung Portfolio- & Projektmanagement gesteuert.

Zur Entwicklung der Gehälter ist ein Sollstellenrahmen etabliert.

Die LBS Süd limitiert und steuert das Kostenrisiko über die Cost-Income-Ratio (CIR) im normativen ICAAP. Die Überwachung des Kostenrisikos findet quartalsweise im Risikobericht und über den Bericht zur Ertragslage (Plan-Ist Abgleich des allgemeinen Verwaltungsaufwands und des sonstigen Ergebnisses) statt. Zusätzlich wird die Verwaltungsaufwandsspanne im Rahmen der Geschäftsstrategie überwacht.

Quantifizierung des Kostenrisikos

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.

Der Betrachtungshorizont im Rahmen der vierteljährlichen aktualisierten Kapitalplanung bezieht sich dabei auf das laufende und die folgenden vier Jahre.

3.1.5 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Im vergangenen Geschäftsjahr war jederzeit die ökonomische Risikotragfähigkeit gegeben. Das bereitgestellte ökonomische RDP beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2025 4.886,8 Mio. €. Diesem stehen Risiken i. H. v. 1.471,1 Mio. € gegenüber.

Ebenso wurden im Jahr 2025 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 betrugen zum Stichtag 31. Dezember 2025 2.049,5 Mio. € und der Gesamtbetrag der risikogewichteten Aktiva 11.490,7 Mio. €, woraus sich eine Gesamtkapitalquote i. H. v. 17,8 % ergibt. Die regulatorischen Eigenmittelanforderungen inkl. Kapitalpuffer und Eigenmittelempfehlung betrugen zum 31. Dezember 2025 gerundet 14,7 %.

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

Die wirtschaftliche Stagnation hat in Deutschland zu einem Anstieg der Arbeitslosigkeit sowie der Unternehmens- und Verbraucherinsolvenzen geführt, der sich bei der LBS Süd in Form steigender Adressenrisiken zeigt. Zugleich werden auf Basis der Beschäftigungssituation sowie dem auf Immobilienfinanzierung spezialisierten Geschäftsmodell derzeit keine großflächigen Kreditverluste erwartet. Die eingegangenen Kreditengagements werden 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. Herausforderungen ergeben sich weiterhin im Hinblick auf die Integration von ESG-Risiken in die Risikosteuerung, beispielsweise mit Blick auf die Datenverfügbarkeit im Mengengeschäft.

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

3.1.6 Risikoausblick

Handelskonflikte und geopolitische Unwägbarkeiten, bspw. der neu aufgeflamnte Nahostkonflikt, können einen bedeutenden Einfluss auf die wesentlichen Risikotreiber der LBS Süd entwickeln. Bspw. können konjunkturelle Schocks 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 deutliches Absinken der Kapitalmarktzinsen würde zu einer Eintrübung der Geschäftsaussichten führen. Andererseits ist bei einer deutlichen 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.

Die Umsetzung neuer regulatorischer Anforderungen oder die Einführung zusätzlicher, individueller oder erhöhter Kapitalanforderungen oder entsprechende Ermessensentscheidungen der Bankenaufsicht z. B. zur aufsichtsrechtlichen Kapitalunterlegung von Bausparverträgen bereits ab einem früheren Zeitpunkt als der Darlehensgenehmigung in Auslegung von Artikel 5 Nr. 10 der CRR III können mindernd auf die Kapitalquote wirken.

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 Markt sowie neue gesetzliche Rahmenbedingungen für die Geschäftsplanung und -entwicklung der LBS Süd analysiert. Darüber hinaus wird die Ausrichtung des Produktportfolios geprüft und Kostentreiber sowie weitere wesentliche Erfolgsfaktoren betrachtet. Auf dieser Basis werden wesentliche Chancen sowie identifizierte Handlungsfelder systematisch erfasst und in den ganzheitlichen Strategieprozess zur Weiterentwicklung der strategischen Ausrichtung der LBS Süd eingebunden. Der strukturierte Strategieprozess fokussiert dabei die maßgeblichen Handlungsfelder aus exogenen und endogenen Einflussfaktoren.

3.2.2 Interne und externe Chancenanalyse

Politik und Ökonomie

2025 wies das BIP erstmals seit drei Jahren wieder ein positives Wachstum auf. Es stieg um 0,2 %, getragen vom starken vierten Quartal, und markiert einen Start ins Jahr 2026 mit moderater Perspektive auf Stabilisierung. Die politische Stabilität hat sich noch nicht vollständig in wirtschaftspolitische Kontinuität übersetzt, Reformen wurden jedoch begonnen. Erste Anzeichen einer Erholung der Konjunktur sind erkennbar. Mit perspektivisch stärkerem Wachstum und niedrigeren Arbeitslosenquoten steigt die Investitionsbereitschaft privater Haushalte, insbesondere im Immobilienbereich.

Die LBS Süd bedient weiterhin ein Geschäftsmodell, das den Erwerb eigener Wohnimmobilien unterstützt. Programme zur energetischen Sanierung bieten Potenzial für Wachstum. Europäische Richtlinien zur energetischen Sanierung, wie die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), ergänzen die Strukturen der LBS Süd und ermöglichen es, den steigenden Kreditbedarf für die Modernisierung von Eigenheimen zu bedienen.

Die Wirtschaftspolitik der Regierung fördert Anreize zur Transformation. Eine stabile Förderlandschaft kann dazu beitragen, dass diese Potenziale in Neugeschäft umgesetzt werden. Zudem eröffnen sich Chancen durch die steigende Nachfrage nach energieeffizienten Immobilien und Modernisierungsprojekten, die langfristig Wertsteigerung und Ressourceneffizienz ermöglichen.

Die eigene Immobilie spielt zunehmend eine Rolle in der Altersvorsorge, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der Belastungen für die gesetzliche Rente durch den Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge ins Rentenalter. Zusätzlich können strukturierte Finanzierungsangebote der LBS Süd den Zugang zu Krediten für breitere Bevölkerungsschichten erleichtern, wodurch Investitionsvolumen und Immobilienmarktaktivität weiter steigen könnten. Auch die Nutzung von Fördermitteln und steuerlichen Anreizen zur energetischen Modernisierung schafft potenziell Wachstum in Bauwirtschaft und Finanzsektor.

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 Lebens Traum 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 Mietmarkt mit in der Folge weiter steigenden Mieten. Die 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 Netzwerken 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 deren Unterstützung während des gesamten Prozesses bis hin zur Umsetzung der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen.

Digitalisierung, Prozesse und IT

Die digitale Transformation ist ein zentraler Treiber für Effizienz, Kundenzufriedenheit und Wettbewerbsfähigkeit. Sie eröffnet zugleich neue und vielversprechende Möglichkeiten, Prozesse weiter zu automatisieren, Risiken systematisch zu minimieren und Kundenservices gezielt zu optimieren.

Digitale Transformation wird von der LBS Süd als interdisziplinäres Querschnittsthema verstanden und durch eine enge Zusammenarbeit der Organisationseinheiten umgesetzt. Ziel ist der systematische Einsatz digitaler Lösungen zur Optimierung interner Prozesse und Strukturen, zur Stärkung der Kundenzentrierung sowie zur Erhöhung der Akzeptanz digitaler Angebote. Parallel dazu wird die digitale Kompetenz der Mitarbeitenden durch gezielte Kommunikations-, Führungs- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie durch kulturelle Weiterentwicklung ausgebaut. Im Rahmen der Geschäftsstrategie werden hierzu unternehmensweite Ziele definiert.

Die KI-Strategie der LBS Süd verfolgt einen wertebasierten, effizienten und ökonomischen Einsatz künstlicher Intelligenz. Sie zielt insbesondere auf die Steigerung der Effizienz, der Abfederung des Fachkräftemangels sowie die Stärkung von Kundenbindung und -zufriedenheit durch eine nachhaltige Unterstützung des Vertriebs ab.

Voraussetzung für die Nutzung dieser Chancen ist die Etablierung eines verlässlichen Governance-, Datenschutz- und Regulierungsrahmens. Insgesamt trägt die digitale Transformation wesentlich zur Stärkung der Marktposition der LBS Süd und zur nachhaltigen Sicherung des Unternehmenserfolgs bei.

Mitarbeitende & Unternehmenskultur

Die Gewinnung und Bindung qualifizierter Mitarbeitender ist für die LBS Süd ein wesentlicher Faktor zur Sicherung ihrer Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit. Zur Begegnung des Mangels an Nachwuchskräften setzt die LBS Süd auf strukturierte Ausbildungs- und Traineeprogramme. Diese werden durch ein umfassendes Fort- und Weiterbildungsangebot sowie ein breites Stellenportfolio ergänzt.

Zur Stärkung der Arbeitgeberattraktivität gestaltet die LBS Süd geeignete Rahmenbedingungen. Dazu zählen unter anderem flexible Arbeitszeitmodelle sowie Möglichkeiten zum mobilen Arbeiten, die eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben unterstützen.

Maßnahmen der Kulturarbeit und des Change-Managements begleiten die Weiterentwicklung der Organisation und fördern die Zusammenarbeit der Mitarbeitenden. Sie stellen einen zentralen Bestandteil der Personalarbeit dar.

Der Führungskompass dient als Instrument zur Ausgestaltung von Führung innerhalb der LBS Süd. Die darin enthaltenen Führungsleitlinien bieten Orientierung für Führungskräfte und Mitarbeitende. Der Führungskompass unterstützt die kontinuierliche Reflexion des Führungsverhaltens sowie die individuelle Weiterentwicklung und trägt zur Stärkung der Zusammenarbeit bei.

Die LBS Süd bekennt sich zur Förderung von Vielfalt in der Gesellschaft und Chancengleichheit für ihre Beschäftigten. Die Mitarbeitenden werden als wesentlicher Erfolgsfaktor betrachtet. Vor diesem Hintergrund gestaltet die LBS Süd ihre organisatorischen und arbeitsbezogenen Rahmenbedingungen so, dass Arbeitszufriedenheit gefördert, eine verlässliche Aufgabenerfüllung ermöglicht und die unternehmensinternen Werte im Arbeitsalltag gelebt werden können.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit gewinnt branchenübergreifend und insbesondere im Finanzdienstleistungssektor weiter an Bedeutung. Vor dem Hintergrund der regulatorischen Anforderungen, unter anderem zu ESG-Daten, EU-Taxonomie und Offenlegungspflichten, bildet ein unternehmensweit einheitliches Verständnis der eigenen Nachhaltigkeitspositionierung eine wesentliche Grundlage für eine erfolgreiche nachhaltige Transformation. Die bisher eigenständige ESG-Strategie wurde im Rahmen der strategischen Weiterentwicklung im Jahr 2025 vollständig in die Geschäftsstrategie 2026 - 2029 gehoben und systematisch in die relevanten Steuerungs-, Planungs- und Entscheidungsprozesse der LBS Süd integriert.

Die nachhaltige Transformation stellt hohe Anforderungen an Marktteilnehmer, eröffnet zugleich jedoch vielfältige Chancen. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie die Bedeutung von Wohneigentum als Altersvorsorge schaffen langfristig stabile Marktbedingungen, in denen Nachhaltigkeit und energetische Sanierung zunehmend zu zentralen Wachstumstreibern werden. Politischer und gesellschaftlicher Rückenwind, ein hoher Sanierungsbedarf sowie staatliche Förderungen und Zinssicherungsinstrumente erhöhen die Attraktivität nachhaltiger Finanzierungs- und Bausparlösungen. Eine klare nachhaltige Positionierung stärkt die Wettbewerbsfähigkeit im Markt sowie im Wettbewerb um Kundinnen, Kunden und qualifizierte Mitarbeitende. Ergänzende Services wie Energieberatung und der Ausbau von digitalen Beratungs- und Vertriebsansätzen ermöglichen Effizienzsteigerungen, eine ganzheitliche Begleitung der nachhaltigen Immobilienentwicklung und sichern langfristig die Zukunftsfähigkeit der LBS Süd.

4. Prognosebericht

4.1 Gesamtwirtschaftliche Prognose

Die internationalen Rahmenbedingungen für die deutsche Wirtschaft blieben 2025 weitgehend unverändert. Geopolitische Spannungen beeinträchtigen die Ausrüstungs- und Sachinvestitionen. Insbesondere die anhaltenden Differenzen zwischen der amerikanischen Administration und der Europäischen Union wirken dämpfend auf die Stimmung in der exportintensiven Industrie.

Für 2026 und 2027 erwarten die meisten Prognosen positive Wachstumsraten für Deutschland. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung schätzt das Wachstum für 2026 auf 0,9 %, die LBBW auf 0,8 %. Die „Gemeinsame Prognose“ des DSGV geht von leicht höheren Werten aus.

Die Chefvolkswirte der Sparkassen-Finanzgruppe prognostizieren für 2026 eine Wachstumsrate von 1,0 %. Dabei sind 0,3 %-Punkte des Wachstums auf den Arbeitstageeffekt durch günstig liegende Feiertage zurückzuführen. Weitere 0,4 %-Punkte werden der Zunahme staatlicher Ausgaben zugerechnet. Der verbleibende Anteil deutet auf eine noch begrenzte selbsttragende Dynamik. Zuwächse werden voraussichtlich stärker in der zweiten Jahreshälfte ausfallen.

Übersicht der gesamtwirtschaftlichen Daten für Deutschland in den Jahren 2025 und 2026

	Ist-Werte für 2025	Prognose für 2026
Bruttoinlandsprodukt¹	+0,2	+1,0
■ Private Konsumausgaben	+1,4	+0,9
■ Konsumausgaben des Staates	+1,5	+2,3
■ Bauinvestitionen	-0,9	+1,7
■ Ausrüstungsinvestitionen	-2,3	+3,1
■ Exporte	-0,3	+0,1
■ Importe	+3,6	+1,4
Arbeitslosenquote²	6,3	6,3
Verbraucherpreise (HVPI)³	+2,3	+2,2
Kernrate^{3,4}	+2,8	+2,4
Sparquote⁵	10,5	10,5

Schnellschätzung des Statistischen Bundesamtes vom 15. Januar 2026. Endgültige amtliche Werte können sich noch mehrfach in Revisionsrunden ändern.

Erholung diesmal nicht vom Außenhandel getragen

Der Aufschwung Deutschlands 2026 und 2027 wird voraussichtlich nicht vom Außenhandel getragen. Dieser bleibt belastend für die deutsche Volkswirtschaft.

Ein geopolitisches Risiko ergibt sich aus der Eskalation des Konflikts rd. um den Iran. Militärische Auseinandersetzungen zwischen den Vereinigten Staaten, Israel und iranischen Streitkräften führten bereits zu Störungen in der Energieversorgung, insbesondere durch Unterbrechungen im Schiffsverkehr durch die Straße von Hormus. Diese Region ist ein zentraler Knotenpunkt für etwa ein Fünftel des globalen Öl- und Gasexports. Die Öl- und Gaspreise stiegen infolgedessen auf den Weltmärkten, was kurzfristig Inflationsdruck in Europa und der Eurozone erzeugen kann.

Ein anhaltender Versorgungsengpass könnte die Headline-Inflation erhöhen und die Produktionskosten energieintensiver Branchen belasten. In einer moderaten Variante sind temporäre Aufwärtskorrekturen der Inflationsrate um wenige Zehntel Prozentpunkte möglich, verbunden mit leicht reduziertem Wachstum im Euroraum. Eine stärkere Eskalation mit anhaltender Unterbrechung der Lieferungen könnte die Ölpreise deutlich weiter steigen lassen, die Inflation verstärken und die reale Kaufkraft senken.

Für die EZB entsteht ein Zielkonflikt: Steigt der Inflationsdruck über Angebotsschocks hinaus auf Kernkomponenten oder die Inflationserwartungen an, könnte dies die geldpolitische Unsicherheit erhöhen und zu einer Anpassung der Leitzinsprojektionen führen. Restriktive Maßnahmen in einem von externen Faktoren getriebenen Inflationsumfeld bergen Risiken für Wirtschaft und Beschäftigung. Kurz- bis mittelfristig hängt die Entwicklung maßgeblich von Energiepreisen, Versorgungsengpässen und möglichen Zweit- oder Drittrundeneffekten auf Löhne, Preise und Kapazitätsauslastung ab.

Höhere Energiepreise wirken besonders auf energieintensive Sektoren und können die Wettbewerbsfähigkeit reduzieren, wenn Vorleistungskosten nicht vollständig über Produktpreise weitergegeben werden. Unsicherheiten und volatile Finanzmärkte könnten Investitionen dämpfen und mittelfristig das Wachstum belasten.

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 2025 bei 2,2 %.

⁴ Ohne Energie, Nahrungsmittel, Tabak und Alkohol.

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

Das handelspolitische Umfeld bleibt angespannt. US-Ansprüche gegenüber Grönland und die Androhung von Zollaufkündigungen 2025 verdeutlichen dies. Positiv ist die Anfang 2026 erzielte Einigung des EU-Mercosur-Abkommens, das einen Freihandelsraum mit rd. 800 Millionen Einwohnern schafft und langfristig Chancen für produktivitätssteigernde Arbeitsteilung bietet.

Das 2026 unterzeichnete Freihandelsabkommen der EU mit Indien ermöglicht Abbau von 96,6 % der Zölle auf EU-Warenausfuhren nach Indien. Der Waren- und Dienstleistungsaustausch zwischen der EU und Indien beträgt aktuell über 180,0 Mrd. € pro Jahr. Ziel ist eine Verdopplung der EU-Exporte bis 2032 und die Erhaltung exportabhängiger Arbeitsplätze.

Die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie erholt sich nur langsam. Die „Gemeinsame Prognose“ geht 2026 von stagnierenden Exporten und 2027 von leichten Zuwächsen aus. Gleichzeitig steigen die Importe, sodass der Außenhandel 2026 weiterhin belastend für das BIP bleibt.

Privater Konsum dürfte 2026 in etwa mit dem BIP wachsen. Die Sparquote wird als konstant erwartet. Steigende Staatsausgaben und sich leicht erholende Investitionen werden die Haupttreiber des Wachstums sein. Das staatliche Finanzierungsdefizit wird auf 3,7 % des BIP geschätzt, wodurch die Maastricht-Kriterien voraussichtlich verletzt werden. Nationale Regeln der Schuldenbremse werden teilweise durch Sondervermögensfonds ausgeglichen.

Die nationalen und europäischen Verschuldungsregeln bleiben modifiziert in Kraft. Die Prognose der Chefvolkswirte der Sparkassen-Finanzgruppe gehen davon aus, dass der Arbeitsmarkt stabil bleibt. Die Zahl der Erwerbstätigen wird sich bei rd. 46 Mio. einpendeln. Die Arbeitslosenquote soll weiterhin bei etwa 6,3 % liegen.

Inflation weiter unter Kontrolle – Seitwärtsbewegung beim Zins erwartet

Die Preisentwicklung befindet sich nach den Anstiegen 2022 und 2023 auf dem Zielniveau. Ab 2026 werden die Jahresraten der Verbraucherpreise in Deutschland und im Euroraum voraussichtlich nur geringfügig über der Zielmarke von 2 % liegen. Dies gilt sowohl für die Headline-Inflation des gesamten Warenkorbs als auch für die Kernrate ohne Lebensmittel- und Energiepreise.

Die Sonderentwicklungen der vergangenen Jahre sind abgeklungen. Bei intaktem Wachstum im Euroraum und einer Inflationsrate nahe der Zielmarke besteht für die EZB kein Anlass für Änderungen ihrer Geldpolitik, solange kein neuer Energiepreisschock die Inflationsrate mittelfristig über die Zielmarke hinaus beeinflusst.

4.2 Branchenspezifische Prognose

Der Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin von einem strukturellen Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage gekennzeichnet. Die zu geringen Genehmigungszahlen der Vorjahre schlagen sich nun zeitversetzt in zu niedrigen Fertigstellungszahlen nieder. Eine spürbare Erholung der Fertigstellungszahlen wird aufgrund der langen Planungs- und Bauzyklen sowie der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen voraussichtlich noch geraume Zeit in Anspruch nehmen.

Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt übt Druck auf die Immobilienpreise und Mieten aus. Es wird für das Jahr 2026 mit leicht steigenden Immobilienpreisen und weiter steigenden Mieten gerechnet. Das knappe Mietangebot und die steigenden Mieten erhöhen die Attraktivität des Eigentumserwerbs.

Für das Jahr 2026 ist im Bereich der Immobilienumsätze bzw. Transaktionen mit einer abgeschwächten Wachstumsdynamik zu rechnen. Diese Entwicklung resultiert aus dem prognostizierten moderaten Preisanstieg bei gleichzeitig stabil hohen bis leicht steigenden Bauzinsen, was die Erschwinglichkeit der privaten Haushalte limitiert.

Allerdings hängt die weitere Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt von der aktuell verschärften geopolitischen Lage, der konjunkturellen Entwicklung, der Entwicklung der Bauzinsen sowie den Maßnahmen der Bundesregierung im Bereich Wohnungsbau und Anreizen zum Wohneigentumserwerb ab.

Der Sanierungsbedarf – gerade im Einfamilienhaussektor – bleibt bundesweit weiterhin hoch. 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 Bundesregierung ab.

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 in den Vorjahren dürfte sich aufgrund der stabil hohen bis leicht steigenden Bauzinsen nur noch mit verhaltender Dynamik fortsetzen. Die Zuwächse im Finanzierungsneugeschäft haben sich bereits Ende 2025 abgeschwächt. Allerdings ist die Entwicklung der Bauzinsen aufgrund der aktuell hohen Unsicherheiten nur schwer einzuschätzen. Fortbestehende Zinsunsicherheiten verstärken aber den Wunsch nach stabilen Finanzierungsbedingungen grundsätzlich. Nach vielen Jahren, die geprägt waren von niedrigen Zinsen, befinden sich die Kapitalmarktzinsen nun auf einem Niveau, in dem Bauspardarlehen eine attraktive Alternative zu am Markt erhältlichen Annuitätendarlehen darstellen. Die Nachfrage nach Bauspardarlehen dürfte so lange hoch bleiben, wie die Darlehenszinsen im Zinsumfeld attraktiv sind.

4.3 Geschäftsspezifische Prognose

Nach weiteren Zinssenkungsschritten bis Mitte des abgelaufenen Jahres 2025 erwarten wir für das Jahr 2026 keine weitere Zinssenkung mehr. Dies wird insbesondere gestützt durch Inflationsraten, die im Bereich der Zielinflation der EZB liegen. Auch im Bereich der langfristigen Zinsen erwarten wir eher eine Seitwärtsbewegung.

Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren

Die zukünftige Ertragslage zeichnet sich durch einen weiterhin kontinuierlich ansteigenden Zinsüberschuss aus. Um diese Entwicklung zu unterstützen, setzt die LBS Süd die Ausrichtung aus den Vorjahren konsequent fort. Kernelement ist die Behauptung der starken Markstellung im Bauspar- und Finanzierungsgeschäft.

Beim Betriebsergebnis vor Risiko rechnet die LBS Süd mit einem Anstieg gegenüber 2025 um 44,3 Mio. € auf 144,8 Mio. €. Beim Marktanteil im Bauspar-Netto-Neugeschäft nach Bausparsumme (inkl. Erhöhungen) soll ein Zielwert von mindestens 37 % erreicht werden.

Bezüglich des Brutto-Neugeschäfts Bausparen erwartet die LBS Süd eine deutliche Steigerung von rd. 59 % auf ein Zielvolumen von 15,5 Mrd. €. Die Neuabschlüsse im Bauspargeschäft im 1. Quartal 2026 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.

Im Bereich der Bauspardarlehen erwarten wir einen weiteren Anstieg der Neubewilligungen gegenüber 2025 von rd. 28 % auf 2,3 Mrd. €. Bei den außerkollektiven Krediten gehen wir von einem geringen Neugeschäftswachstum (+2 %) gegenüber den Vorjahreswerten auf ein Niveau von 1,5 Mrd. € aus. Insgesamt prognostizieren wir damit ein Neugeschäftsvolumen von rund 3,8 Mrd. für das kommende Jahr.

Vorbehaltlich der aktuell laufenden Diskussionen um die IRBA-Zulassung und der Ergebnisse der durchgeführten Prüfung im 4. Quartal 2025 erwarten wir bei der Gesamtkapitalquote einen leichten Rückgang zum Jahresende 2026 gegenüber dem Vorjahr. Belastend wirkt in der Kapitalplanung der erstmalige Ansatz zur aufsichtlichen Kapitalunterlegung von Bausparverträgen bereits ab einem früheren Zeitpunkt als der Darlehensgenehmigung in Auslegung von Art. 5 Nr. 10 CRR zum Jahresende 2026. Auch kann im Rahmen der Kapitalplanung das Jahresergebnis 2026 erst im Folgejahr den Gewinnrücklagen zugeführt werden. Das führt in Summe dazu, dass die Gesamtkapitalquote von 17,83% zum Jahresende 2025 auf 17,58% zum Jahresende 2026 zurückgehen wird.

Damit liegt die Gesamtkapitalquote jedoch weiterhin komfortabel über den aktuellen P2G-Anforderungen (Pillar-2-Guidance).

Bei der NSFR erwarten wir im Jahr 2026 eine Seitwärtsbewegung von 123,3 % auf 123,0 % und somit keine wesentliche Veränderung der verfügbaren stabilen Refinanzierungsmittel sowie der erforderlichen stabilen Refinanzierungsmittel.

Die LBS Süd misst ihre CO₂-Emissionen als zentralen nichtfinanziellen Leistungsindikator. Im Jahr 2026 erarbeitet die LBS Süd einen Dekarbonisierungspfad, entwickelt entsprechende Maßnahmen und integriert diese in die Geschäftsstrategie. Dabei orientiert sie sich an der Selbstverpflichtung der Sparkassen-Finanzgruppe. Der Indikator dient der Steuerung und Nachverfolgung der Emissionsentwicklung im Kontext der Dekarbonisierung.

Weitere geschäftsspezifische Entwicklung

Für die Entwicklung des Zinsüberschusses ist die Verringerung der Durchschnittsverzinsung im Bauspar-kollektiv durch aktives Management der Bausparbestände wichtig. Aufgrund der weiterhin starken Zunahme des Bestandes bei den kollektiven Bauspardarlehen und einer Seitwärtsbewegung des Bestands bei den sonstigen Finanzierungen rechnet die LBS Süd mit einem weiter sinkenden Exposure im Bereich der Geldanlagen.

Gepaart mit einer ansteigenden Durchschnittsverzinsung der Aktivseite, ist mit einer Steigerung der Zinserträge von rd. 6 % zu rechnen. Aufgrund niedrigverzinsten Finanzierertarife werden die Bauspareinlagenbestände mittelfristig weiterwachsen und dennoch gleichzeitig die Zinsaufwendungen aufgrund sinkender Durchschnittsverzinsung deutlich entlastet werden. Im Jahr 2026 erwarten wir jedoch zunächst

einen weiterhin leicht rückläufigen Bauspareinlagenbestand (-0,6 % ggü. 2025) wegen hoher Auszahlungsvolumina. Aufgrund auslaufender Geldanlagen, bei gleichzeitig ausbleibender Neuanlage, erwarten wir einen Rückgang (-14 %) der Fremdmittelaufnahmen bis zum Jahresende 2026 auf rd. 1,6 Mrd. €.

Die beschriebenen Effekte führen zu einem Rückgang des Zinsaufwands um 3,6 %. In Summe rechnet die LBS Süd beim Zinsüberschuss mit einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 50,5 Mio. € auf 494,2 Mio. €.

Neue Rechtsauslegungen in Urteilen aus anhängigen Verbandsklageverfahren gegen die LBS Süd und andere Institute in 2025 oder 2026 können die Ertragslage möglicherweise maßgeblich beeinträchtigen. Hiervon betroffen sind die Jahresentgelte in den neuen bzw. dem aktuellen Tarif mit Ausnahme der Riestartarife, nachdem Jahresentgelte in einem Teil der Altverträge seit 2024 von der LBS Süd aufgrund eines rechtskräftigen Urteils bereits nicht mehr erhoben werden. Die rechtlichen Entwicklungen werden daher weiter genau beobachtet.

Ende des Jahres 2025 fand die Harmonisierung des Provisionssystems in den beiden Marktgebieten Südwest und Bayern statt. Aufgrund der bewussten Investition in den Markt wird sich das Provisionsergebnis im Jahr 2026 trotz höherer Erwartungen beim kollektiven Neugeschäft auf -11,2 Mio. € weiter verschlechtern.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen werden gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht zurückgehen (-1,5 %). Im Personalaufwand erwarten wir einen Anstieg von +3,5 %, der vor allem durch die tariflich vereinbarten Gehaltstarifsteigerungen Ende 2025 (wirkt im gesamten Jahr 2026) und Ende 2026 zustande kommt.

Im Sachaufwand zeigen sich weitere Rückgänge im Bereich der Fusionsaufwände, was in Summe zu einem Rückgang von 4,5 % gegenüber dem Jahr 2025 führen wird.

Beim Saldo der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge wird in den nächsten Jahren weiterhin 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 einer Verbesserung der CIR von 78,1 % auf 71,0 % ausgegangen.

Im Bereich der Risikovorsorge erwarten wir einen weiter anhaltenden Zuführungsbedarf, insbesondere bei den pEWB und EWB. Insofern gehen wir davon aus, dass die Zuführungen nochmal um rd. 29 % auf 55,1 Mio. € ansteigen werden und sich die Dynamik mittelfristig wieder verlangsamen wird.

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

Zusammenfassend wird für das Jahr 2026 mit einer deutlich besseren Ertragslage gerechnet. Dies unter anderem auch, nachdem das abgelaufene Jahr durch den Sondereffekt im Bereich des Steueraufwands 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 geopolitischen Unruhen (bspw. Krieg Russland/Ukraine, Krieg Iran) 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 die 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. Je nach weiterem Verlauf der geopolitischen Unruhen können sich mittelbar unter anderem negative Auswirkungen auf das Neugeschäft (kollektives und außerkollektives Neugeschäft) der LBS Süd durch eine restriktive Geldpolitik der EZB – ausgelöst durch entstehenden Inflationsdruck – ergeben.

Stuttgart und München, 20. April 2026

LBS Landesbausparkasse Süd

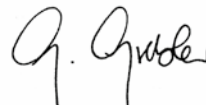
Der Vorstand



Stefan Siebert



Erwin Bumberger



Gerhard Grebler



Marion Mai

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2025 der LBS Landesbausparkasse Süd, Stuttgart und München

Aktivseite	€	€	€	Vorjahr T€
1. Barreserve				
a) Kassenbestand		1.500,00		4
b) Guthaben bei der Deutschen Bundesbank		<u>1.000.295,10</u>		<u>1.125</u>
			1.001.795,10	1.129
2. Forderungen an Kreditinstitute				
a) Bauspardarlehen		49.143.903,98		43.102
b) zur Vor- und Zwischenfinanzierung		938.000,00		938
c) andere Forderungen		<u>2.786.647.586,29</u>		<u>2.967.245</u>
darunter: täglich fällig € 2.223.414,08 (T€ 14.069)			2.836.729.490,27	3.011.285
3. Forderungen an Kunden				
a) Baudarlehen				
aa) aus Zuteilungen (Bauspardarlehen)	5.293.136.845,67			3.934.340
ab) zur Vor- und Zwischenfinanzierung	17.625.460.244,66			17.919.185
ac) sonstige	<u>2.561.483.766,21</u>			<u>2.499.834</u>
darunter: durch Grundpfandrechte gesichert € 16.803.968.788,15 (T€ 16.116.704)		25.480.080.856,54		24.353.359
b) andere Forderungen		<u>1.125.443.297,01</u>		<u>1.172.565</u>
			26.605.524.153,55	25.525.924
4. Anleihen und Schuldverschreibungen				
a) von öffentlichen Emittenten		1.925.300.579,35		2.119.196
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.925.300.579,35 (T€ 2.119.196)				
b) von anderen Emittenten		<u>3.590.699.412,10</u>		<u>4.077.455</u>
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.471.307.411,68 (T€ 1.715.986)			5.515.999.991,45	6.196.651
5. Nicht festverzinsliche Wertpapiere			2.166.742.991,13	2.166.743
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		27.831.536,00		36.623
b) geleistete Anzahlungen		<u>1.150.000,94</u>		<u>363</u>
			28.981.536,94	36.986
9. Sachanlagen			105.215.424,90	103.287
10. Sonstige Vermögensgegenstände			324.515.313,59	310.134
11. Rechnungsabgrenzungsposten			201.180.075,90	229.579
Summe der Aktiva			37.792.996.834,97	37.588.824

Passivseite	€	€	€	Vorjahr T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) Bauspareinlagen		229.919.770,56		293.358
darunter: auf gekündigte Verträge € 0,00 (T€ 0)				
darunter: auf zugeteilte Verträge € 3.810.540,49 (T€ 6.046)				
b) andere Verbindlichkeiten		<u>2.043.090.746,43</u>	2.273.010.516,99	<u>1.568.968</u>
darunter: täglich fällig € 224.401.265,44 (T€ 512.477)				1.862.326
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
a) Bauspareinlagen		31.900.903.162,42		32.114.854
darunter: auf gekündigte Verträge € 105.393.310,38 (T€ 86.758)				
darunter: auf zugeteilte Verträge € 527.084.269,96 (T€ 564.159)				
b) andere Verbindlichkeiten täglich fällig		<u>39.887.269,23</u>	31.940.790.431,65	<u>50.914</u>
				32.165.768
3. Sonstige Verbindlichkeiten			66.414.480,93	78.494
4. Rechnungsabgrenzungsposten			9.059.767,97	7.043
5. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		819.745.994,00		852.435
b) Steuerrückstellungen		84.126.391,86		4.889
c) andere Rückstellungen		<u>433.243.089,10</u>	1.337.115.474,96	<u>468.815</u>
				1.326.139
6. Fonds zur bauspartechnischen Absicherung			38.000.000,00	25.448
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		394.240.568,41		364.241
d) Bilanzgewinn		<u>5.000.000,00</u>	1.435.106.162,47	<u>30.000</u>
				1.430.106
Summe der Passiva			37.792.996.834,97	37.588.824

1. Verpflichtungen aus unwiderruflichen Kreditzusagen

514.252.272,08

530.547

Gewinn- und Verlustrechnung der LBS Landesbausparkasse Süd, Stuttgart und München, für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	€	€	€	€	Vorjahr T€
1. Zinserträge aus					
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften					
aa) Bauspardarlehen	105.361.761,00				77.502
ab) Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten	350.454.912,03				335.018
ac) sonstigen Baudarlehen	47.836.191,23				41.020
ad) sonstigen Kredit- und Geldmarkt- geschäften	<u>50.730.763,03</u>				<u>69.640</u>
darunter: negative Zinsen aus Geld- anlagen € 0,00 (T€ 0)		554.383.627,29			523.180
b) festverzinslichen Wertpapieren		<u>90.138.272,69</u>			<u>103.964</u>
			644.521.899,98		627.144
2. Zinsaufwendungen					
a) für Bauspareinlagen		190.412.341,24			202.425
b) andere Zinsaufwendungen		<u>64.610.460,00</u>			<u>90.739</u>
darunter: positive Zinsen aus Geldaufnahmen € 1.098,94 (T€ 0)			<u>255.022.801,24</u>		<u>293.164</u>
				389.499.098,74	333.980
3. Laufende Erträge aus					
a) nicht festverzinslichen Wertpapieren			51.462.688,96		45.010
b) Beteiligungen			<u>197.040,00</u>		<u>372</u>
				51.659.728,96	45.382
4. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen				2.535.008,70	2.079
5. Gebühren- und Provisionserträge					
a) aus Vertragsabschluss und -vermittlung		124.278.412,05			208.478
b) andere Gebühren- und Provisionserträge		<u>30.161.289,45</u>			<u>30.029</u>
			154.439.701,50		238.507
6. Provisionsaufwendungen					
a) Provisionen für Vertragsabschluss und -vermittlung		134.131.763,28			192.545
b) andere Provisionsaufwendungen		<u>24.901.463,48</u>			<u>27.204</u>
			<u>159.033.226,76</u>		<u>219.749</u>
				-4.593.525,26	18.758
Übertrag				439.100.311,14	400.199

	€	€	€	€	Vorjahr T€
Übertrag				439.100.311,14	400.199
7. Sonstige betriebliche Erträge				59.803.290,46	61.913
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen					
a) Personalaufwand					
aa) Löhne und Gehälter		117.782.930,27			110.072
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		<u>31.893.415,15</u>			80.090
darunter: für Altersversorgung			149.676.345,42		190.162
€ 7.083.630,79 (T€ 62.433)					
b) andere Verwaltungsaufwendungen			<u>195.674.833,78</u>	345.351.179,20	185.388
					375.550
9. Abschreibungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen				13.756.016,09	14.267
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen				39.293.536,28	17.716
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)				20.292.564,13	15.117
12. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere				0,00	7.484
13. Erträge aus Zuschreibungen zu wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren				959.286,69	0
14. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit				81.169.592,59	31.978
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				76.169.592,59	1.978
16. Jahresüberschuss				5.000.000,00	30.000

Anhang der LBS Landesbausparkasse Süd, Stuttgart und München für das Geschäftsjahr 2025

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 ergänzenden Vorschriften für Kreditinstitute und unter Beachtung der Vorschriften der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Wertpapierinstitute (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 – Posten wurden weggelassen. Soweit erforderlich, sind die Bezeichnungen dem jeweiligen Posteninhalt angepasst worden. Die Fristengliederung erfolgte entsprechend § 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 (eLBSEB) wurden im laufenden Geschäftsjahr abschließend harmonisiert. An die Vereinheitlichung der Rechnungswesensysteme zu einem Rechenwerk der LBS Süd im Vorjahr wurde im laufenden Geschäftsjahr angeknüpft. Im Jahr 2025 erfolgte die Zusammenführung der aus den Althäusern weitergeführten Bausparkernsysteme OSPlus-LBS sowie der Personal- und Provisionssysteme.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung der im Jahresabschluss ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden sind die allgemeinen Bewertungsgrundsätze nach § 252 ff. HGB und die ergänzenden 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 angesetzt.

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

Die Bewertung und der Ausweis von Schuldscheindarlehen und Namenspapieren erfolgen unter Ausübung des Wahlrechtes nach § 340e Abs. 2 HGB zum Nennwert. Ist der Nennbetrag beim Erwerb höher als die Anschaffungskosten, so wird der Unterschiedsbetrag als Disagio in einen passiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und planmäßig aufgelöst. Liegen die Anschaffungskosten über dem Nennbetrag, wird der Unterschiedsbetrag als Agio in einen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und planmäßig aufgelöst.

Für Adressenrisiken aus dem Kreditgeschäft mit Kunden und Kreditinstituten werden Einzelwertberichtigungen (EWB), pauschalierte Einzelwertberichtigungen (pEWB), Pauschalwertberichtigungen (PWB) für Forderungen und Rückstellungen für Kreditrisiken für noch nicht in Anspruch genommene unwiderrufliche Kreditzusagen, die jeweils nach Darlehensarten getrennt ermittelt werden, gebildet.

Durch die Bildung von Einzel- bzw. Pauschalwertberichtigungen sowie Rückstellungen für Kreditrisiken wird vorhersehbaren Adressenrisiken Rechnung getragen. Bei der Bildung der Kreditrisikovorsorge wird zwischen PWB für noch nicht individuell konkretisierte Adressenrisiken und pEWB sowie EWB für bereits individuell hinreichend konkretisierte Adressenrisiken unterschieden. Die Form der Risikovorsorge und das Verfahren, welches zur Anwendung kommt, hängen hierbei von der Wesentlichkeit der Forderung sowie dem Ausfallmerkmal der Risikoposition ab. Die Kalkulation der Rückstellungen für Kreditrisiken erfolgt analog der für Forderungen gebildeten PWB bzw. pEWB.

Als Wesentlichkeitsgrenze wird ein Bruttorestschuldvolumen i. H. v. 750.000 € pro Kunde, bestehend aus Vertragsinhaber und Mithaftende, festgelegt. Die Betragsgrenze ist an der Offenlegungsgrenze gemäß § 18 KWG ausgerichtet. Forderungen unterhalb dieses Schwellenwertes werden als unwesentliche Forderungen eingestuft.

Ausfallmerkmale werden nach den regulatorischen Anforderungen des Art. 178 CRR gesetzt und bestimmen das konkrete Wertberichtigungsverfahren. Sofern für eine wesentliche Forderung ein Ausfallmerkmal vorliegt, ist eine EWB zu bilden. Für unwesentliche Forderungen mit einem Ausfallmerkmal wird eine pEWB gebildet. Ist kein Ausfallmerkmal vorhanden, ist grundsätzlich, unabhängig von der Forderungshöhe, eine PWB zu bilden.

Die manuelle EWB wird auf Basis der im Bausparkernsystem OSPlus-LBS hinterlegten Daten (effektives Restschuldvolumen, werthaltige Sicherheit) maschinell errechnet. Die Ermittlung der werthaltigen Sicherheiten erfolgt unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Verwertungsquoten des IRB-Modells manuell.

Die LBS Süd setzt zur Ermittlung der Risikovorsorge im Sinne der PWB/pEWB/Rückstellungen für Kreditrisiken den vereinfachten Ansatz gemäß IDW RS BFA 7 an. Kalkulatorisch folgt die Bildung der Risikovorsorge (PWB, pEWB, Rückstellungen für Kreditrisiken) somit der Formel zur Ermittlung des 12-Monats-Expected Loss (EL). Die hierbei herangezogenen Werte für die Ausfallwahrscheinlichkeit (PD, Probability of Default) und der Verlustquote (LGD, Loss Given Default) ergeben sich aus den angewandten Ratingklassifizierungsverfahren.

Für die bei Kreditinstituten bestehenden besonderen Risiken werden Vorsorgereserven gem. § 340f HGB gebildet.

Sämtliche Wertberichtigungen und die Vorsorgereserven sind aktivisch abgesetzt.

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 und planmäßig aufgelöst. Für die dem Anlagebestand zugeordneten Wertpapiere erfolgt eine quartälliche sowie anlassbezogene Überprüfung auf dauerhafte Wertminderungen. Bei Bedarf erfolgt eine Abschreibung unter Berücksichtigung des Wertaufholungsgebotes.

In dem Posten Nicht festverzinsliche Wertpapiere werden von der LBS gehaltene Anteile an Spezialfonds ausgewiesen. Sie sind dem Anlagebestand zugeordnet und werden nach den Vorschriften des gemilderten Niederstwertprinzips bewertet. Es erfolgt eine quartälliche sowie anlassbezogene Überprüfung auf

dauerhafte Wertminderungen, 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. Es erfolgt eine jährliche sowie anlassbezogene Überprüfung auf dauerhafte Wertminderungen, um einen eventuellen Abschreibungsbedarf abzubilden, unter anschließender Berücksichtigung des Wertaufholungsgebotes.

Immaterielle Anlagewerte sind zu Anschaffungskosten – vermindert um planmäßige Abschreibungen – ausgewiesen. Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – vermindert um planmäßige Abschreibungen – bewertet. Es erfolgt eine jährliche sowie anlassbezogene Überprüfung auf dauerhafte Wertminderungen, um einen eventuellen außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf abzubilden, unter anschließender Berücksichtigung des Wertaufholungsgebotes. Den planmäßigen, linearen Abschreibungen liegen grundsätzlich die steuerlich zulässigen Sätze zugrunde. Geringwertige Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zur gesetzlichen Höchstgrenze 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, nicht festverzinslichen Wertpapieren sowie bei den Rückstellungen. Zudem werden 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 31,80 % zu Grunde.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Kunden sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Die Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. 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.

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 sowie Rückstellungen für Beihilfeverpflichtungen, die ebenfalls nach der projizierten Einmalbeitragsmethode unter Anwendung der Heubeck-Richttafeln RT 2018 G ermittelt werden.

Für Bauspartarife 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 Restlaufzeiten, Darlehensverzichter- und Kündigerquoten tarifindividuell und in Abhängigkeit der bereits durchlaufenen Vertragslaufzeit eine Rückstellung gebildet. Diese Parameter 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 2025 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 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

Die zum Bilanzstichtag bereitgestellten und noch nicht ausgezahlten Baudarlehen betragen 1.726,5 Mio. €. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

aus Zuteilungen	1.345,0 Mio. €
zur Vor- und Zwischenfinanzierung	299,8 Mio. €
sonstige	81,7 Mio. €

Der Gesamtbetrag der rückständigen Zins- und Tilgungsbeträge aus Baudarlehen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 14,5 Mio. €. Durch die Zusammenführung der zwei in den Althäusern verwendeten Bausparkernsysteme OSPlus-LBS im Geschäftsjahr 2025 erfolgte hier eine Harmonisierung in der Bewertung. In dem ursprünglichen Vorjahreswert in Höhe von 55,3 Mio. € waren aus dem Geschäftsgebiet der eLBSSW neben Zins- und Tilgungsbeträgen auch die Kapitalien der rückständigen, gekündigten Kreditverträge enthalten. Der angepasste Vorjahreswert weist einen Wert von 7,2 Mio. € aus.

Aktiva 4 Anleihen und Schuldverschreibungen

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 5.250,0 Mio. € über den Marktwerten von 4.908,2 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.

Aktiva 5 Nicht festverzinsliche Wertpapiere

Die LBS Süd hält jeweils 100 % der Anteile an drei nicht börsenfähigen Wertpapierspezialfonds. Neben einem LCR-Fonds handelt es sich dabei um zwei Masterfonds, deren Zweck die Erzielung einer überdurchschnittlichen Performance bei gleichzeitiger Risikostreuung ist. Die Anteile an den Spezialfonds sind dem Anlagebestand zugeordnet. Entsprechend erfolgt die Bilanzierung nach den Vorschriften des gemilderten Niederstwertprinzips. Anzeichen für eine dauerhafte Wertminderung waren unter Betrachtung der Nennwerte der vorhandenen Fondsvermögen nicht gegeben. Auch für die gehaltenen Wertpapierspezialfonds gelten die Anlagebeschränkungen nach § 4 BauSparkG, sowie die „buy and hold“-Strategie der LBS Süd bezogen auf die Fondsanteile.

Fonds	DE0005321921 LBBW AM-M1 Mio. €	DE0008478793 LBBW AM-LCR1 Mio. €	DE0009771188 BayernInvest M1 Mio. €
Anlageziele	Corporate Bonds	Covered Bonds, Staatsanleihen	Corporate Bonds
Marktwert zum 31.12.2025	965,6	227,5	951,9
Buchwert zum 31.12.2025	964,8	226,3	975,7
Differenz zum Buchwert zum 31.12.2025	0,8	1,2	-23,8
Ausschüttung 2025	23,9	3,4	24,1
Beschränkung bei der täglichen Rücknahme	keine	keine	keine

Aktiva 6 Beteiligungen

Aktiva 7 Anteile an verbundenen Unternehmen

Die LBS Süd hält zum 31. Dezember 2025 folgende Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen:

Beteiligungen	Anteil in %	Buchwert zum 31.12.2025 Mio. €	Eigenkapital zum 31.12.2024 Mio. €	Jahresergebnis 2024 Mio. €
STEG Stuttgart	50,0	1,53	7,0	0,2
SI-BW	1,5	0,22	14,5	0,1
LBS IT GmbH & Co. KG	47,4	0,04	0,1	0,0
Forum Direktfinanz GmbH & Co. KG	32,4	0,63	3,4	1,9
S-Immo-Beteiligungs-GmbH & Co. KG	15,0	0,00	4,7	0,9
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	8,5	0,3
LBS Immobilien GmbH Südwest	100,0	0,56	0,9	2,1
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 2,5 Mio. €.

Aktiva 8 Immaterielle Anlagewerte

Im September 2025 wurden die zwei, aus den Althäusern, fortgeführten Bausparkernsysteme zusammengeführt, wobei das im Jahr 2020 von der eLBSBY in Betrieb genommene Bausparkernsystem OSPlus-LBS als führendes System weiterverwendet wird. Dieses weist zum Stichtag einen Buchwert von 26,8 Mio. € aus. Der verbliebene Restbuchwert in Höhe von 1,4 Mio. € von OSPlus-LBS der eLBSSW wurde als Abgang ausgebucht.

Aktiva 9 Sachanlagen

Die Sachanlagen enthalten für den Geschäftsbetrieb genutzte Grundstücke und Gebäude in Höhe von 96,2 Mio. € sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung mit einem Wert von 9,0 Mio. €.

Anlagespiegel

Anlagevermögen	Anleihen und Schuldver- schreibungen Mio. €	Nicht fest- verzinsliche Wertpapiere Mio. €	Beteili- gungen Mio. €	Anteile an verbundenen Unternehmen Mio. €	Immaterielle Anlagewerte Mio. €	Sachanlagen Mio. €
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten						
01.01.2025	6.196,7	2.166,7	3,3	4,7	90,3	317,2
Zugänge	294,8	0,0	0,0	0,0	2,0	7,5
Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abgänge	975,5	0,0	0,0	0,0	19,2	0,5
31.12.2025	5.516,0	2.166,7	3,3	4,7	73,1	324,2
Abschreibungen						
01.01.2025	0,0	0,0	0,9	0,0	53,3	213,9
Abschreibungen des Geschäftsjahres	0,0	0,0	0,0	0,0	8,3	5,5
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	17,4	0,4
31.12.2025	0,0	0,0	0,9	0,0	44,2	219,0
Buchwert am 31.12.2025	5.516,0	2.166,7	2,4	4,7	29,0	105,2
Buchwert am 31.12.2024	6.196,7	2.166,7	2,4	4,7	37,0	103,3

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

Aktiva 10 Sonstige Vermögensgegenstände

Im Bilanzposten Sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen aus Margin-Zahlungen für abgeschlossene Swap-Geschäfte mit negativem Marktwert mit 258,1 Mio. € sowie Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von 37,6 Mio. € ausgewiesen. Des Weiteren werden in diesem Posten Steuerforderungen in Höhe von 13,2 Mio. € gezeigt.

Aktiva 11 Rechnungsabgrenzungsposten

Hier werden abgegrenzte Agien aus dem Erwerb von Schuldscheindarlehen und Namenspapieren in Höhe von 197,1 Mio. € sowie Abgrenzungsposten aus Zahlungen in Höhe von 4,1 Mio. €, die das Jahr 2026 betreffen, gezeigt.

Passiva 1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Fremdgelder nach § 4 Abs. 1 Nr. 5 BauSparkG wurden inkl. Zinsabgrenzung in Höhe von 1.132,3 Mio. € aufgenommen und zur Refinanzierung von Vor- und Zwischenfinanzierungskrediten sowie Annuitätendarlehen verwendet.

Zum Bilanzstichtag ist ein Offenmarktkredit in Höhe von 650,3 Mio. € in Anspruch genommen worden. Dafür wurden zugunsten der Deutschen Bundesbank Wertpapiere sowie Namenspapieren mit einem Buchwert in Höhe von 3.425,8 Mio. € als Sicherheiten bereitgestellt.

Passiva 3 Sonstige Verbindlichkeiten

Im Bilanzposten Sonstige Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Provisionsverbindlichkeiten mit 36,6 Mio. € sowie Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 17,1 Mio. € enthalten, die größtenteils aus der abzuführenden Kapitalertragsteuer aus Kundenverträgen resultieren. Des Weiteren werden Verbindlichkeiten aus der Rückzahlung von Riesterförderungen mit 8,2 Mio. € ausgewiesen.

Passiva 4 Rechnungsabgrenzungsposten

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind 8,3 Mio. € abgegrenzte Agien bzw. Disagien aus Bau-darlehen sowie 0,7 Mio. € abgegrenzte Disagien aus erworbenen Schuldscheindarlehen und Namenspa-pieren enthalten.

Passiva 5 Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Für die Bewertung der Pensionsrückstellungen wurden folgende versicherungsmathematische Annah-men getroffen:

Prämissen	Pensionsverpflichtungen
Rechnungszinssatz	2,06 %
Gehaltsdynamik	2,00 %
Rententrend ¹	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 Geschäfts-jahren und aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt für die LBS Süd 18,0 Mio. €.

Neben dem Versorgungssystem, welches die Pensionsrückstellungen begründet, ist die LBS als Träge-runternehmen an zwei rechtlich selbständigen Versorgungskassen für mittelbare Versorgungsverpflich-tungen 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 gegen-über. 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 2025 ergibt sich aus der VK I und der VK II insgesamt eine Unterdeckung in Höhe von 40,3 Mio. €, der Rückdeckungsversicherungen bei der LBS in Höhe von 37,6 Mio. € zur Finanzie-rung dieser Versorgungsverpflichtungen gegenüberstehen.

andere Rückstellungen

Die anderen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Zinsbonus in Höhe von 243,3 Mio. €, Beihilfen für Krankheits-, Geburts- und Sterbefälle, sowie in Fällen dauernder Pflegebedürf-tigkeit in Höhe von 100,3 Mio. € sowie für die Erfolgsbeteiligung von Mitarbeitenden in Höhe von 11,3 Mio. €.

Für die Bewertung der Beihilferückstellungen wurden für die Ermittlung des Basiswertes je Abrechnungs-kreis der gewichtete 5-Jahres-Durchschnitt des Aufwands zu Grunde gelegt und folgende versicherungs-mathematische Annahmen getroffen:

Prämissen	Beihilfeverpflichtungen
Rechnungszinssatz	2,22 %
Dynamik der Beihilfekosten	
eLBSBY	4,00 %
eLBSSW	2,00 %

Aus der Dotierung der Einlagensicherung (institutsbezogenes Sicherungssystem der Sparkassen-Finanzgruppe), bestehen unwiderrufliche Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 61,7 Mio. €, wovon 1,5 Mio. € im Geschäftsjahr 2025 neu eingegangen wurden und die durch Verpfändung von im Anlagebestand gehaltenen Wertpapieren auf einem eigens dafür vorgesehenen Sicherheitenkonto bei der Deutschen Bundesbank vollständig abgesichert sind. Diese unwiderruflichen Zahlungsverpflichtungen stellen eine aufschiebend bedingte Verbindlichkeit dar, welche erst mit dem Eintritt der Bedingungen anzusetzen ist und dementsprechend nicht passiviert wurde. Es bestehen keine Anzeichen, die den Eintritt einer Zahlungsaufforderung erkennbar machen würden, welche insbesondere nach Ausscheiden aus dem Sicherungssystem oder nach Stützungsmaßnahmen erforderlich wären. Auf eine Rückstellungserfassung gem. § 249 Abs. 1 S. 1 HGB wird aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Passiva 6 Fonds zur baupartetechnischen Absicherung

Der Fonds zur baupartetechnischen Absicherung mit einem Wert in Höhe von 38,0 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 514,3 Mio. € handelt es sich um zugesagte, aber noch nicht ausbezahlte, Bau- und sonstige Darlehen für Kunden. Auf Basis von Erfahrungswerten ist mit einer zeitnahen Inanspruchnahme zu rechnen. Für vorhersehbare Adressenrisiken wurden gem. IDW RS BFA 7 Tz. 8 Rückstellungen für Kreditrisiken gebildet. Der Ausweis der unwiderruflichen Kreditzusagen unter dem Strich erfolgt abzüglich dieser gebildeten Rückstellungen.

Fristengliederung nach Restlaufzeiten

Bilanzposten	Restlaufzeiten				
	bis drei Monate	mehr als drei Monate bis ein Jahr	im Folgejahr fällig werdend	mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Aktiva					
2. Andere Forderungen an Kreditinstitute	48,2	125,0	0,0	902,5	1.710,9
3. Forderungen an Kunden	672,0	1.406,3	0,0	7.392,4	17.134,8
4. Anleihen und Schuldverschreibungen	0,0	0,0	1.131,6	0,0	0,0
Passiva					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
b) andere Verbindlichkeiten	1.590,4	299,4	0,0	25,6	127,7

C. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

GuV 7 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus rückgeforderten Abschluss- und sonstigen Provisionszahlungen früherer Jahre in Höhe von 13,0 Mio. € und aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 18,2 Mio. € enthalten. Des Weiteren werden in diesem Posten Mieterträge inkl. Mietnebenkosten in Höhe von 7,2 Mio. € gezeigt.

GuV 10 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der Dotierung des Fonds zur baupartechnischen Absicherung in Höhe von 12,6 Mio. €, Aufwendungen aus zurückgebuchten Abschlussgebühren aus Vorjahren mit 9,4 Mio. € sowie Aufwendungen in Höhe von 3,3 Mio. € für Nachzahlungszinsen nach § 233a AO.

GuV 14 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der GuV-Posten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf 76,2 Mio. €. Dieser beinhaltet Gewerbeertragsteuern in Höhe von 37,5 Mio. €, Körperschaftsteuern in Höhe von 32,1 Mio. € sowie Solidaritätszuschläge in Höhe von 1,8 Mio. € für frühere Geschäftsjahre. Es 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 2025 in Höhe von 5,0 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	13,6	0,0	5,0	0,0	500,0
Receiver-Swaps	1.195,0	-271,6	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 der Dotierung der Einlagensicherung (institutsbezogenes Sicherungssystem der Sparkassen-Finanzgruppe) in Höhe von 97,4 Mio. €. Darin enthalten sind unwiderrufliche Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 61,7 Mio. €, die sich aus 30 % der Dotierungen aus dem bisher geleisteten Auffüllungszeitraum ergeben. Diese sind durch Verpfändungen von Wertpapieren mit einem Buchwert in Höhe von 68,3 Mio. € auf einem separaten Sicherheitenkonto bei der Deutschen Bundesbank vollständig abgesichert und können insbesondere durch Ausscheiden aus dem Sicherungssystem oder nach Stützungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus DV-Dienstleistungs- und DV-Wartungsverträgen mit einem Betrag von 58,0 Mio. € sowie aus Miet- und Nebenkostenverpflichtungen mit einem Betrag von 13,2 Mio. €.

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

Im Jahresdurchschnitt waren bei der LBS Süd 1.412 Mitarbeitende beschäftigt, darin enthalten sind 492 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 2025 keine Mandate geführt.

Organe

Verwaltungsrat der LBS Landesbausparkasse Süd

Vorsitzender:

Dr. Matthias Neth

Präsident

Verbandsvorsteher des
Sparkassenverbandes
Baden-Württemberg, Stuttgart

Stellvertreter des Vorsitzenden:

Matthias Dießl

Präsident

Verbandsvorstand des
Sparkassenverbandes
Bayern, München
1. Stellvertreter

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

Gerhard Behringer

Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse St. Blasien
(ab 01.01.2025)

Ralf Peter Beitner

Vorsitzender des Vorstandes
der Kreissparkasse Heilbronn

Jürgen Brunner

Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd
(ab 01.09.2025)

Stefan Bubeck

Bürgermeister a. D., Mengen

Stefanie Bürkle

Landrätin, Sigmaringen
(ab 06.10.2025)

Julia Cser

Beschäftigtenvertreterin
Landesbausparkasse Süd

Irene Dullinger

Vorsitzende des Vorstandes
der Sparkasse Regensburg

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

Eberhard Kaiser

Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd

Christian Kinzel

Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse Rottweil

Stephan Kirchner

Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse Bamberg
(bis 31.12.2025)

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

Andreas Ott

Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse Rhein-Haardt

Günther-Martin Pauli

Landrat des Zollernalbkreises
(bis 30.09.2025)

Angelo Picierro

Mitglied des Vorstandes
der Sparkasse Allgäu
(ab 01.01.2025)

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
(bis 31.08.2025)

Stefan Vießmann
Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd

Stellvertretende Mitglieder:
Dietmar Allgaier
Landrat des Landkreises
Ludwigsburg

Martin Birner
Bürgermeister,
Neunburg vorm Wald

Jürgen Brunner
Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd
(bis 31.08.2025)

Bernd Buckenhofer
Geschäftsführendes Vorstands-
mitglied Bayerischer Städtetag

Uwe Burkert
Vorsitzender des Vorstandes
der Kreissparkasse Waiblingen

Markus Drüke
Mitglied des Vorstandes
der Sparkasse Regen-Viechtach

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister,
Rheinfelden (Baden)
(ab 23.07.2025)

Jürgen Eisele
Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd

Karl-Josef Esch
Vorsitzender des Vorstands
der Kreissparkasse Mayen
(bis 31.03.2025)

Thomas Feiner
Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd

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

Alexander Guhl
Bürgermeister, Bad Säckingen
(bis 23.07.2025)

Thomas Hölsch
Bürgermeister, Dußlingen
(ab 23.07.2025)

Robert Huber
Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd

Stefan Kleiber
Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse Rhein Neckar Nord

Kai Landes
Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse Kaiserslautern

Ramona Geithner
Beschäftigtenvertreterin
Landesbausparkasse Süd

Lothar Mayer
Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse Bodensee

Klaus Meissner
Vorsitzender des Vorstandes
der Kreissparkasse Göppingen
(ab 01.01.2025)

Harry Mergel
Oberbürgermeister, Heilbronn
(bis 23.07.2025)

Thomas Paffenholz
Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse Neuwied
(ab 04.08.2025)

Andreas Pöhlmann
Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse Hochfranken

Bernd Rees
Mitglied des Vorstandes
der Sparkasse im Landkreis
Schwandorf

Oliver Rein
Bürgermeister,
Breisach am Rhein

Richard Reisinger
Landrat des Landkreises
Amberg-Weizsach

Wibke Rohde
Beschäftigtenvertreterin
Landesbausparkasse Süd

Dr. Jörg Scheibe
Vorsitzender des Vorstandes der
Sparkasse Pfullendorf-Meißkirch
(ab 01.04.2025)

Hubert Schnurr
Oberbürgermeister, Bühl
(bis 30.09.2025)

Silke Schöne
Beschäftigtenvertreterin
Landesbausparkasse Süd

Jochen Schönleber
Mitglied des Vorstandes
der Sparkasse
Mainfranken Würzburg

Andreas Schwarz
Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd
(ab 01.09.2025)

Holger Seitz
Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd

Anke Selbert
Beschäftigtenvertreterin
Landesbausparkasse Süd

Harald Sievers
Landrat des Landkreises
Ravensburg

Felicitas Ströhl
Beschäftigtenvertreterin
Landesbausparkasse Süd

Markus Traut
Beschäftigtenvertreter
Landesbausparkasse Süd

Dr. Wolfgang Zettl
Stv. Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse Schwaben-Boden-
see (ab 01.01.2025)

**Trägerversammlung der LBS
Landesbausparkasse Süd:**

Vorsitzender:
Matthias Dießl
Präsident
Verbandsvorstand des
Sparkassenverbandes
Bayern, München

Stellvertreter des Vorsitzenden:
Dr. Matthias Neth
Präsident
Verbandsvorsteher des
Sparkassenverbandes
Baden-Württemberg, Stuttgart
1. Stellvertreter

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

Mitglieder:
Dr. Matthias Everding
Vorsitzender des Vorstandes
der Sparkasse Nürnberg
(bis 31.12.2025)

David Langner
Oberbürgermeister, Koblenz

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister, Heidelberg

**Vorstand der LBS
Landesbausparkasse Süd**

Vorsitzender:
Stefan Siebert

Stellvertreter des Vorsitzenden:
Erwin Bumberger

Mitglieder:
Marion Mai

Gerhard Grebler

**Stellvertretende
Vorstandsmitglieder:**
Thorsten Bock
Bereichsleiter Vorstandsstab &
Unternehmensentwicklung

Hermann Seitz
Bereichsleiter Regulatorik, Kapi-
talbedarfs- & Risikosteuerung

Stefan Zuber
Bereichsleiter Vertrieb

Bezüge der Organe

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

Die Gesamtbezüge gem. § 285 Nr. 9 lit. b) HGB an frühere Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen betrugen im Geschäftsjahr 3,8 Mio. €. Außerdem bestehen gegenüber dieser Personengruppe Pensionsverpflichtungen zum Bilanzstichtag in Höhe von 55,0 Mio. €.

Kredite an Organe

An Vorstandsmitglieder waren Kredite von insgesamt 0,4 Mio. € und an Mitglieder des Verwaltungsrats in Höhe von 0,9 Mio. € ausgereicht.

Gesamthonorar Abschlussprüfer

Das Honorar des Abschlussprüfers beträgt für das Geschäftsjahr 2025 für Abschlussprüfungsleistungen 1,1 Mio. € und für andere Bestätigungsleistungen 0,2 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 2025 nach § 26a KWG wird zeitnah, nach Feststellung des Jahresabschlusses im Juni 2026, 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 0,01 %.

Nachtragsbericht

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

Stuttgart und München, 27. März 2026

LBS Landesbausparkasse Süd

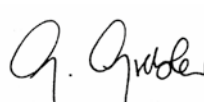
Der Vorstand



Stefan Siebert



Erwin Bumberger



Gerhard Grebler



Marion Mai

Zusatzangaben

gemäß § 26a KWG i. V. m. § 64r KWG zum 31.12.2025

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 457,08 Mio. €. Die Ermittlung erfolgt auf Basis der handelsrechtlichen Rechnungslegung.
3. Die Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger in Vollzeitäquivalenten zum 31.12.2025 beträgt 1.268.
4. Der Gewinn vor Steuern zum 31.12.2025 beträgt 81,17 Mio. €.
5. Der Steueraufwand per 31.12.2025 beträgt 76,17 Mio. €.
6. Öffentliche Beihilfen hat die LBS Süd keine erhalten.
7. Die Kapitalrendite (Nettogewinn/Bilanzsumme) beträgt 0,01 %.

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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 dem International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), wie er bei Abschlussprüfungen von Einheiten von öffentlichem Interesse einschlägig ist. Wir haben auch unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen und dem IESBA Code 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 der für jede Ratingklasse ermittelte Kreditrisikoparameter PD für die Berechnung der pauschalierten Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen verwendet wurde. 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 Schätzungen 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 Bewertungsmethoden“ 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 27. Juni 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 9. Juli 2025 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, 22. April 2026

EY GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Alt	Schelter
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bericht des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat hat den Vorstand im abgelaufenen Jahr beraten, dessen Tätigkeit überwacht und sich 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. 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. Die Entscheidungen des Verwaltungsrats wurden in vier Sitzungen des Risikoausschusses, vier Sitzungen des Prüfungsausschusses, drei Sitzungen des Nominierungsausschusses und drei Sitzungen des Vergütungskontrollausschusses maßgeblich vorbereitet.

Das Berichtsjahr war stark vom Start der EZB-Beaufsichtigung am 1. Januar 2025 geprägt. Die neue aufsichtliche Ordnung wurde eng vom Verwaltungsrat begleitet. Dabei standen insbesondere die Prüfung der Aktivaqualität (Asset Quality Review – AQR), das Ergebnis des Supervisory Review and Evaluation Process (SREP), der IRBA-Zulassungsprozess sowie die sich daraus ergebenden finanziellen Auswirkungen für die LBS Süd im Fokus. Vertreterinnen und Vertreter der EZB stellten die Ergebnisse des SREP in einer Sitzung des Verwaltungsrats vor.

Die besondere Aufmerksamkeit des Verwaltungsrats galt außerdem dem zurückgehenden Bauspar-Neugeschäft der LBS Süd. Ganzjährig ließ sich der Verwaltungsrat über die aktuelle Entwicklung auf dem Laufenden halten und tauschte sich mit dem Vorstand regelmäßig über die Maßnahmen zur Belebung des Neugeschäfts aus.

Die Bestandsfusion als letzter großer Meilenstein der Fusion wurde diskutiert, konstruktiv begleitet und die sich daraus ergebenden Schritte zur weiteren IT-Konsolidierung und Harmonisierung von Strukturen und Prozessen zur Kenntnis genommen.

Mit dem angemessenen zeitlichen Vorlauf für eine strategische und langfristige Gesamtbetrachtung hat sich der Verwaltungsrat angesichts der Altersstruktur des Vorstands mit dessen künftiger Besetzung beschäftigt.

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 Fortschreibung der Geschäfts- und Risikostrategie inklusive ihrer Teilstrategien, die Unternehmensziele 2026 sowie die Markt- und Vertriebsstrategie 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.

Darüber hinaus hat sich der Verwaltungsrat in seinen Sitzungen über den Sanierungsplan und die sich daraus für ihn ergebenden Aufgaben und Pflichten, über die steuerliche Betriebsprüfung sowie über die Risikoträgeranalyse 2025 unterrichten lassen und sich die Ergebnisse der Mitarbeitendenbefragung zur psychischen Belastung am Arbeitsplatz erläutern lassen.

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

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 und des Lageberichts führte die EY GmbH & Co. KG 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 2025. Dem Verwaltungsrat wurde über die Prüfungsergebnisse Bericht erstattet.

In seiner Sitzung am 23. Juni 2026 hat der Verwaltungsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2025, 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	5.000.000,00 €.
-------------------------------------	-----------------

Er wird nach § 20 der Satzung wie folgt verwendet:

Dotierung der Gewinnrücklagen	5.000.000,00 €.
-------------------------------	-----------------

Der Vorstand wird für den Jahresabschluss 2025 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 Damen und Herren des LBS-Außendienstes für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete gute Arbeit.

Stuttgart, 23. Juni 2026

Der Vorsitzende des Verwaltungsrats



Dr. Matthias Neth
Präsident des Sparkassenverbands Baden-Württemberg

Bewegung der Zuteilungsmasse

1. Januar bis 31. Dezember 2025 –

Geschäftsgebiet Süd

A. Zuführungen	Tsd. €
I. Vortrag aus dem Vorjahr (Überschuss): noch nicht ausgezahlte Beträge	28.419.714
II. Zuführungen im Geschäftsjahr	
1. Sparbeträge (einschließlich verrechneter Wohnungsbauprämien)	4.351.507
2. Tilgungsbeträge ¹ (einschließlich verrechneter Wohnungsbauprämien)	975.122
3. Zinsen auf Bauspareinlagen ²	213.344
4. Fonds zur baupartechnischen Absicherung	12.552
5. Sonstige	
a) Fremdgeld	0
b) Zuführungen zum Fonds zur baupartechnischen Absicherung	0
Summe	33.972.239
B. Entnahmen	Tsd. €
I. Entnahmen im Geschäftsjahr	
1. Zugeteilte Summen, soweit ausgezahlt	
a) Bauspareinlagen	3.739.873
b) Bauspardarlehen	2.343.447
2. Rückzahlung von Bauspareinlagen auf noch nicht zugeteilte Bausparverträge	1.090.507
3. Sonstige	
a) Rückzahlung von Fremdgeld	0
b) Entnahme aus dem Fonds zur baupartechnischen Absicherung	0
c) Rückzahlung von Eigenmitteln	0
II. Überschuss der Zuführungen (noch nicht ausgezahlte Beträge) am Ende des Geschäftsjahres ³	26.798.413
Summe	33.972.239

Anmerkung	Tsd. €
¹ Tilgungsbeträge sind die auf die reine Tilgung entfallenden Anteile der Tilgungsbeiträge.	
² Darin enthalten: gutgeschriebener Bonus in Höhe von	55.582
³ In dem Überschuss der Zuführungen sind u. a. enthalten:	
a) die noch nicht ausgezahlten Bauspareinlagen der zugeteilten Bausparverträge	526.222
b) die nicht ausgezahlten Bauspardarlehen aus Zuteilungen	1.349.678
c) Fonds zur baupartechnischen Absicherung	38.000

LBS Bestandsbewegungen

1. Januar bis 31. Dezember 2025 –

Landesbausparkasse Süd

Gesamtbestand						
	nicht zugeteilt		zugeteilt		insgesamt	
I. Übersicht über die Bewegung des Bestandes an nicht zugeteilten und zugeteilten Bausparverträgen und vertraglichen Bausparsummen	Anzahl der Verträge	Bausparsumme in Tsd. €	Anzahl der Verträge	Bausparsumme in Tsd. €	Anzahl der Verträge	Bausparsumme in Tsd. €
A. Bestand am Ende des Vorjahres	2.966.802	150.855.831	222.519	13.070.702	3.189.321	163.926.534
B. Zugang im Geschäftsjahr durch						
1. Neuabschluss (eingelöste Verträge)	179.541	10.576.948	0	0	179.541	10.576.948
2. Übertragung	17.011	687.977	2.352	235.982	19.363	923.959
3. Zuteilungsverzicht und Widerruf der Zuteilung	2.533	132.630	0	0	2.533	132.630
4. Teilung	1.435	0	0	0	1.435	0
5. Zuteilung	0	0	177.946	6.990.062	177.946	6.990.062
6. Sonstige	28.844	1.181.595	4.771	203.537	33.615	1.385.132
insgesamt	229.364	12.579.150	185.069	7.429.581	414.433	20.008.731
C. Abgang im Geschäftsjahr durch						
1. Zuteilung	177.946	6.990.062	0	0	177.946	6.990.062
2. Herabsetzung	0	732.355	0	5.516	0	737.871
3. Auflösung	128.179	5.085.055	127.020	3.010.814	255.199	8.095.869
4. Übertragung	17.011	687.977	2.352	235.982	19.363	923.959
5. Zusammenlegung	6.973	0	21	0	6.994	0
6. Vertragsablauf	0	0	23.092	1.035.801	23.092	1.035.801
7. Zuteilungsverzicht und Widerruf der Zuteilung	0	0	2.533	132.630	2.533	132.630
8. Sonstige	29.137	1.217.857	2.595	115.060	31.732	1.332.917
insgesamt	359.246	14.713.306	157.613	4.535.803	516.859	19.249.109
D. Reiner Zugang / Abgang	-129.882	-2.134.155	27.456	2.893.778	-102.426	759.622
E. Bestand am Ende des Geschäftsjahres	2.836.920	148.721.676	249.975	15.964.480	3.086.895	164.686.156
II. Bestand an noch nicht eingelösten Verträgen					Anzahl der Verträge	Bausparsumme in T€
a) Abschlüsse vor dem 01.01.2025					74.723	5.881.067
b) Abschlüsse im Geschäftsjahr					43.650	3.680.545
III. Größenklassengliederung des nicht zugeteilten Vertragsbestandes					Anzahl der Verträge	Bausparsumme in T€
über 10.000 € bis 10.000 €					735.995	6.939.514
über 10.000 € bis 25.000 €					728.397	13.764.944
über 25.000 € bis 150.000 €					1.211.248	78.903.447
über 150.000 € bis 500.000 €					151.994	37.278.029
über 500.000 €					9.286	11.835.741
insgesamt					2.836.920	148.721.676
IV. Die durchschnittliche Bausparsumme des gesamten Vertragsbestandes am Ende des Geschäftsjahres betrug:						53.350 €

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

© 2026
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