



Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG

www.lbg.de

GESCHÄFTSBERICHT 2025

**GESELLSCHAFT
BRAUCHT
GENOSSENSCHAFT**



ZUKUNFTSWEISENDES FORSCHUNGSPROJEKT
UNIVERSITÄT HEIDELBERG +
HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN + LBG



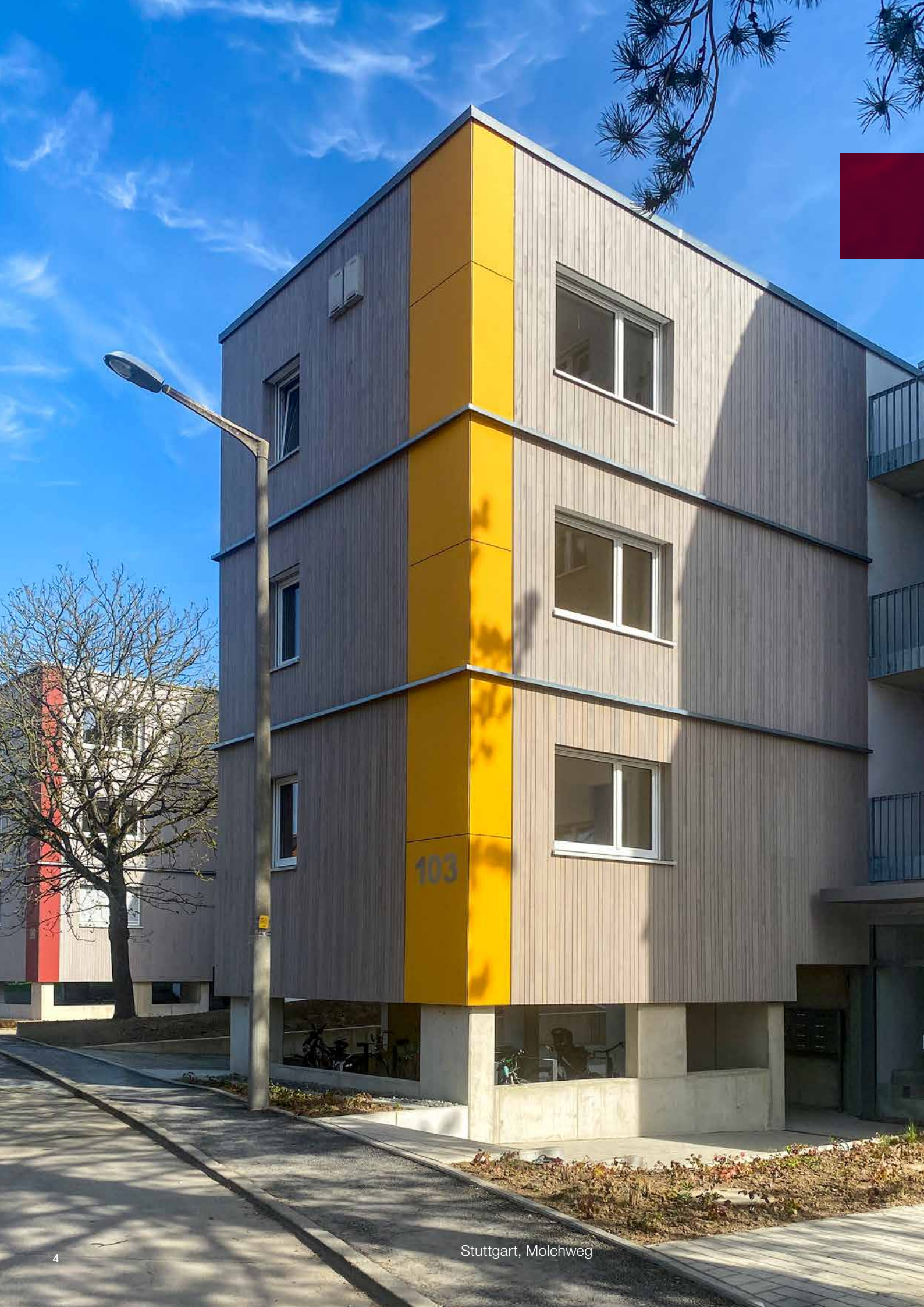


INHALT

Vorwort	05
Die LBG auf einen Blick	06
Zahlen und Fakten	07
Die Organe	08
Die LBG vor Ort	10
Bericht des Vorstands	12
Bericht des Aufsichtsrats	46
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025	48
Lagebericht des Vorstands	60

Titelmotiv:
LBG-Mobil | Weinstadt, Raiffeisenstraße | 18.09.2025





103

LIEBE MITGLIEDER, LIEBE GESCHÄFTSFREUNDE,

die geopolitischen Entwicklungen beeinflussten auch im Jahr 2025 erheblich die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Neben den Kriegen im Nahen Osten und in der Ukraine wirkten sich auch die Spannungen im Südchinesischen Meer hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Das gesamte Jahr 2025 war von Unsicherheit geprägt. Zugleich traten in Deutschland strukturelle Probleme in den Vordergrund.

Die Wohnungsnachfrage ist nach wie vor gravierend größer als das Wohnungsangebot. Die Politik hat bisher keine Lösung, um das bezahlbare Wohnen zu fördern und gleichzeitig die Klimaziele zu erreichen. Für eine erfolgreiche und sozial gerechte Zukunft brauchen wir nachhaltige und verlässliche Konzepte.

Wir fördern das Zusammenleben und die Gemeinschaft. Wir sind eine Genossenschaft.

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2025

Im Geschäftsjahr 2025 konnte die LBG unter herausfordernden Marktbedingungen ihren erfolgreichen Weg fortsetzen. Die Bilanzsumme beträgt 332 Millionen Euro. Das Eigenkapital konnte auf über 143 Millionen Euro gesteigert werden. Die Bauinvestitionen betrugen rund 21 Millionen Euro. Trotz dieser Investitionen lag die Nettokaltmiete bei nur 7,51 Euro pro m² Wohnfläche (durchschnittlich).

Wir bieten mit unserer Geschäftspolitik allen Bevölkerungsschichten, insbesondere auch der Mittelschicht, ein gutes und bezahlbares Zuhause. Soziale Verantwortung und wirtschaftliches Handeln ist für uns selbstverständlich.

Die Grundlage des Erfolgs ist das Engagement Vieler. Wir bedanken uns bei allen, die der LBG auf unterschiedliche Weise verbunden sind. Insbesondere danken wir unseren Mitgliedern und Mietern für ihr Vertrauen und ihre partnerschaftliche Unterstützung. Gemeinsam haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, der Vertreterversammlung im Juni 2026 – 4 % Dividende – als Ausschüttung vorzuschlagen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre.

Ihre LBG



Antje Durach



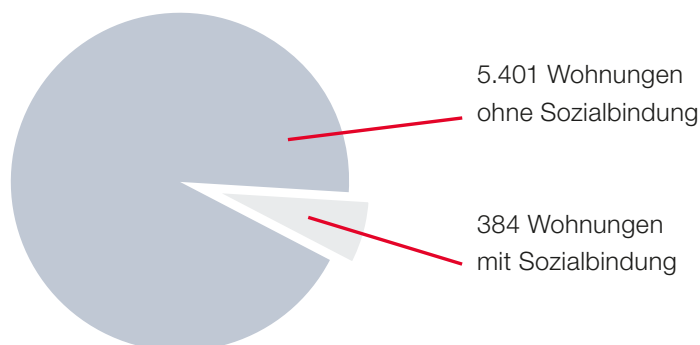
Josef Vogel

Mit 5.785 Wohnungen gehört die LBG zu den namhaften Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Seit der Gründung im Jahre 1921 ist die LBG im Mietwohnungsbau tätig und bietet 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen, Penthouse- und Maisonette-Wohnungen sowie Reihenhäuser.

DIE LBG AUF EINEN BLICK

BESTAND ZUM 31.12.2025 5.785 WOHNUNGEN

Eintrag in das Genossenschaftsregister:
am 31. Januar 1921
beim Amtsgericht Stuttgart unter
der Nummer GnR 112.



GESCHÄFTSJAHR	2025	2024	2023	2022	2021
Bilanzsumme	332 Mio. €	341 Mio. €	344 Mio. €	323 Mio. €	294 Mio. €
Wohnungen	5.785	5.767	5.679	5.647	5.639
Mitglieder	6.467	6.501	6.476	6.391	6.347
Eigenkapitalquote	43,1 %	41,8 %	40,0 %	40,3 %	43,3 %
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7,2 Mio. €	7,2 Mio. €	7,3 Mio. €	7,0 Mio. €	6,9 Mio. €
Rücklagen	134,9 Mio. €	134 Mio. €	129,5 Mio. €	122,8 Mio. €	119,6 Mio. €
Umsatzerlöse	46,2 Mio. €	45,2 Mio. €	42,2 Mio. €	39,3 Mio. €	37,5 Mio. €
Bau- und Instandhaltungsleistungen	20,9 Mio. €	13,3 Mio. €	27,0 Mio. €	45,4 Mio. €	28,1 Mio. €
Bilanzgewinn	1.202.577 €	1.169.662 €	639.130 €	251.390 €	652.121 €
Bruttodividende	4 %	4 %	3 %	–	5 %

DIE LBG

- Bezahlbare Mieten ■ Wohnrecht auf Lebenszeit ■ Aktive Sozialarbeit
- Quartiers-/Mietertreffs ■ Mieterfeste und Ausflüge ■ LBG-Gäste- und Ferienwohnungen
- Gästewohnungstausch Deutschland ■ Senioren-WG ■ Studenten-WG
- KiTas ■ Mehrgenerationenhaus ■ Inklusives Wohnen – Apartments für Menschen mit Behinderung
- Vielfältiges Dienstleistungsangebot ■ Herausragende Bauinvestitionen

Durchschnittlich nur

7,51 €/m²

Monatliche Nettokaltmiete

ZAHLEN UND FAKTEN

Bauinvestitionen
seit 2004:

488 Mio. €

Stromerlöse
BHKW + Photovoltaikanlagen:

274.777 €

384

Wohnungen mit
Sozialbindung

7

Nachbarschaftstreffs |
Quartiersprojekte

161

KiTa-Plätze

Inklusives Wohnen

6

Apartments für Menschen
mit Behinderung

5.401

Wohnungen ohne
Sozialbindung

MieterInnen bei LBG-
Veranstaltungen 2025:

864

37 %

der Mietverhältnisse dauern
länger als 15 Jahre

312

intensive Kontakte mit
LBG-Sozialarbeiterinnen

58

LBG-Mieter-
veranstaltungen

MITGLIEDSCHAFTEN

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
- Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart
- Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.
- Freundeskreis Studiengang Immobilienwirtschaft, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
- IBA'27 Friends e. V., Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27)

DIE ORGANE

VORSTAND

Josef Vogel	Kaufmännischer Geschäftsführer
Antje Durach	Technische Geschäftsführerin

AUFSICHTSRAT

Walter Hahn	Vorsitzender, Vorsitzender des Personalausschusses
Roland Anicker	Vorsitzender des Wohnungsausschusses, Mitglied im Prüfungsausschuss
Nelli Beller	Mitglied im Wohnungsausschuss
Margarita Kiefer	Schriftführerin, Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Mitglied im Personalausschuss
Michael Spörer	stv. Vorsitzender, Mitglied im Personalausschuss und Wohnungsausschuss
Birgit Stadler	stv. Schriftführerin, Vorsitzende des Bauausschusses, Mitglied im Prüfungsausschuss und Personalausschuss
Manfred Stangl	Mitglied im Bauausschuss

MITGLIEDERVERTRETER – Stand 31.12.2025 (Wahlperiode 2021 bis 2026)

Wahlbezirk 1

Tanja Czieslik-Krasulsky, 70191 Stuttgart
Walter Swoyka, 70191 Stuttgart
Manuela Kunz, 70191 Stuttgart
Waltraud Schultz, 70191 Stuttgart

Wahlbezirk 2

Stefano Ivo Ricci, 70191 Stuttgart
Günther Stadler, 70191 Stuttgart

Wahlbezirk 3

Dirk Unglaube, 70193 Stuttgart
Norbert Zerrer, 70193 Stuttgart

Wahlbezirk 4

Franz Lantenhammer, 70374 Stuttgart
Wilhelm Meurer, 70374 Stuttgart
Xaver Graf, 70374 Stuttgart
Reinhard Gerling, 70374 Stuttgart
Thomas Riester, 70327 Stuttgart
Karin Schmid Lopes, 70374 Stuttgart

Wahlbezirk 5

Stefan Cablitz, 70736 Fellbach

Wahlbezirk 6

Rainer Conrad, 70567 Stuttgart
Jürgen Traubert, 70567 Stuttgart
Anita Maier, 70567 Stuttgart
Wolfgang Schmidt, 70567 Stuttgart
Matthias Weitbrecht, 70597 Stuttgart

Wahlbezirk 7

Knut Anstötz, 73734 Esslingen
Egon Baldus, 70327 Stuttgart
Joachim Steinmann, 70327 Stuttgart
Jörg-Peter Jadzinski, 70327 Stuttgart

Wahlbezirk 8

Angelika Fröhner, 71332 Waiblingen
Herbert Meergans, 71332 Waiblingen

Wahlbezirk 9

Wolfgang Wenzel, 70806 Kornwestheim
Gerhard Betz, 70806 Kornwestheim
Ute Hinze, 70806 Kornwestheim
Traian Schulz, 70806 Kornwestheim
Markus Stock, 70806 Kornwestheim

Wahlbezirk 10

Regina Kohr, 71634 Ludwigsburg
Wilhelm Weiersbach, 71634 Ludwigsburg
Roland Langer, 71634 Ludwigsburg
James Pahler, 71634 Ludwigsburg
Sieglinde Kotzurek, 71634 Ludwigsburg

Wahlbezirk 11

André Mokry, 74074 Heilbronn
Bernhard Schwiderik, 74076 Heilbronn

Wahlbezirk 12

Dirk Dielmann, 74564 Crailsheim

Wahlbezirk 13

Daniel Gebhardt, 73111 Lauterstein
Karsten Foth, 73431 Aalen

Wahlbezirk 14

Alfred Baur, 73033 Göppingen
Robin Bird, 73037 Göppingen

Wahlbezirk 15

Jens Sprung, 89075 Ulm
Norbert Siemsen, 89077 Ulm
Annelore Plink, 89075 Ulm

Wahlbezirk 16

Alfons Zodel, 88045 Friedrichshafen
Hubert Maier, 88045 Friedrichshafen
Willi Ginsheimer, 88046 Friedrichshafen
Nicolai Stumpf, 88046 Friedrichshafen
Volkmar Schellin, 88045 Friedrichshafen

Wahlbezirk 17

Gottfried Abt, 72488 Sigmaringen

Wahlbezirk 18

Heike Hornjak, 70191 Stuttgart
Hartmut Kay Hirsch, 70619 Stuttgart
Tobias Wurth, 77948 Friesenheim
Tobias Finke, 70435 Stuttgart
Max Ruppert, 70734 Fellbach
Hartmut Frey, 89075 Ulm
Esther Hämmerle, 89160 Dornstadt
Monika Zeger, 71701 Schwieberdingen
Hanns Sautter, 71665 Vaihingen an der Enz
Klaus Meyer, 89081 Ulm
Peter Schedel, 89079 Ulm
Barbara Pirkau, 72415 Grosselfingen
Manfred Waber, 89231 Neu-Ulm



**2025
Treffen des
Vorstands mit
Vertretern**

DIE LBG VOR ORT

UNSERE AUSSENSTELLEN (Termine nach Vereinbarung)

Stuttgart-Nord, Nordbahnhofstraße 148, 70191 Stuttgart

Stuttgart-Bad Cannstatt, Ruhrstraße 89, 70374 Stuttgart

Stuttgart-Möhringen, Meßstetter Straße 17/1, 70567 Stuttgart

Ludwigsburg, Schlesierstraße 37/1, 71634 Ludwigsburg

Kornwestheim 1, Villeneuvestraße 82, 70806 Kornwestheim

Kornwestheim 2, Bolzstraße 64, 70806 Kornwestheim

Heilbronn, Charlottenstraße 11, 74074 Heilbronn

Ulm, In der Wanne 27, 89075 Ulm

Schwäbisch Gmünd, Fehrle-Gärten 7, 73525 Schwäbisch Gmünd

Friedrichshafen, Margaretenstraße 35 (EG), 88045 Friedrichshafen

ZENTRALE STUTTGART

Mönchstraße 32

70191 Stuttgart

Tel. 0711 25004-0

www.lbg.de

Öffnungszeiten:

Mo. – Do. 08:00 – 12:00 Uhr

13:00 – 16:00 Uhr

Fr. 08:00 – 12:00 Uhr

Folgen Sie
uns auch digital!



Instagram



LinkedIn





BERICHT DES VORSTANDS

VERTRETERVERSAMMLUNG 2025

Begrüßung

Walter Hahn, Vorsitzender des Aufsichtsrats, eröffnete um 10:00 Uhr am 25. Juni 2025 im Kultur- und Kongresszentrum in Stuttgart die ordentliche Vertreterversammlung und begrüßte die anwesenden Vertreter, Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie Mitarbeiter sehr herzlich.

Bericht des Vorstands

Josef Vogel (kaufmännischer Vorstand) und Antje Durach (technische Vorständin) berichteten über das erfolgreiche Geschäftsjahr 2024 und gaben einen Ausblick auf die Zukunft. Trotz zahlreicher Herausforderungen konnte die LBG ihre positive Entwicklung auch im Jahr 2024 fortsetzen. Die Bilanzsumme erreichte rund 341 Millionen Euro. Die Umsatzerlöse lagen bei 45 Millionen Euro.

Das Eigenkapital ist auf mehr als 142 Millionen Euro angewachsen. Die Eigenkapitalquote liegt bei 41,8 %. Die LBG, mit dem attraktiven und zukunftsfähigen Geschäftsmodell „Genossenschaft“, erweist sich als äußerst stark und solide.

Soziale Verantwortung und wirtschaftliches Handeln ist für uns selbstverständlich.

Ein qualifiziertes Quartiersmanagement schafft einen Mehrwert für unsere Mitglieder und wurde weiter ausgebaut. Die direkte Beratung und Unterstützung für die Mitglieder und Mieter ist uns wichtig.

Bezahlbares Wohnen bei herausragenden Investitionen

Seit dem Jahr 2004 investierte die LBG 467 Millionen Euro in die eigenen Wohnungen und Gebäude. Allein im Jahr 2024 wurden mehr als 13 Millionen Euro in den Bestand investiert. Neben bedeutenden Investitionen für die Modernisierung und Instandhaltung in den Wohnungsbestand übernimmt die LBG mit nachhaltigen Neubauprojekten gesellschaftliche Verantwortung.

Trotz dieser enormen Bauinvestitionen beträgt die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete nur 7,36 Euro/m² (Stand 31.12.2024).

**WOHNUNGEN SIND
SOZIALGUT UND NICHT
NUR WIRTSCHAFTSGUT.**



Der Aufsichtsrat informiert

In seinem Bericht informierte Walter Hahn über die Tätigkeit des Aufsichtsrats im abgelaufenen Geschäftsjahr. Der Aufsichtsrat hat die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Aufgaben wahrgenommen und sich vom Vorstand schriftlich und mündlich laufend über die Geschäftsentwicklung und den wichtigen Vorgängen unterrichten lassen. Herr Hahn ging auf die Tätigkeiten der einzelnen Ausschüsse ein. Er betonte insbesondere, dass die Mitgliederförderung an oberster Stelle steht und die LBG ihren Mitgliedern und Mietern ein gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen bietet.

Bericht über die gesetzliche Prüfung

Margarita Kiefer, Vorsitzende des Prüfungsausschusses, berichtete über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2024. Die gesetzliche Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Frau Kiefer führte aus, dass die wirtschaftliche Lage des Unternehmens auf soliden Zahlen basiert und ein Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers erteilt wurde.

Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Dem Lagebericht des Vorstands, dem Bericht des Aufsichtsrats sowie dem Bericht über die gesetzliche Prüfung wurden jeweils zugestimmt. Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 wurde beschlossen. So werden 278.601,75 Euro Dividende auf die Geschäftsguthaben ausgeschüttet, während der Rest von 891.060,35 Euro auf neue Rechnung vorgetragen wird. Die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden jeweils beschlossen.

Die Verkleinerung des Aufsichtsrats auf 8 Mitglieder wurde beschlossen.

In diesem Jahr endete die Amtszeit der Herren Hahn, Spörer, Stangl und Unfried turnusgemäß. Die Herren Hahn, Spörer und Stangl stellten sich der Wahl. Herr Unfried stellte sich nicht mehr der Wahl.

Im Rahmen der Ersatzwahlen zum Aufsichtsrat wurden die Herren Hahn, Spörer und Stangl jeweils wiedergewählt.

Walter Hahn, Vorsitzender des Aufsichtsrats sowie die Vorstandsmitglieder Antje Durach und Josef Vogel bedankten sich bei allen Vertretern und Mitgliedern für ihren Einsatz und Engagement für die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG.

ORGANISATION DES AUFSICHTSRATS

Nach der konstituierenden Sitzung am 25. Juni 2025 des Aufsichtsrats stellt sich die Zusammensetzung wie folgt dar:

Walter Hahn	Vorsitzender, Vorsitzender des Personalausschusses
Roland Anicker	Vorsitzender des Wohnungsausschusses, Mitglied im Prüfungsausschuss
Sacha Auwärter	Mitglied im Bauausschuss
Nelli Beller	Mitglied im Wohnungsausschuss
Margarita Kiefer	Schriftführerin, Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Mitglied im Personalausschuss
Michael Spörer	stv. Vorsitzender, Mitglied im Personalausschuss und Wohnungsausschuss
Birgit Stadler	stv. Schriftführerin, Vorsitzende des Bauausschusses, Mitglied im Prüfungsausschuss und Personalausschuss
Manfred Stangl	Mitglied im Bauausschuss

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist bei allen Ausschusssitzungen beteiligt.

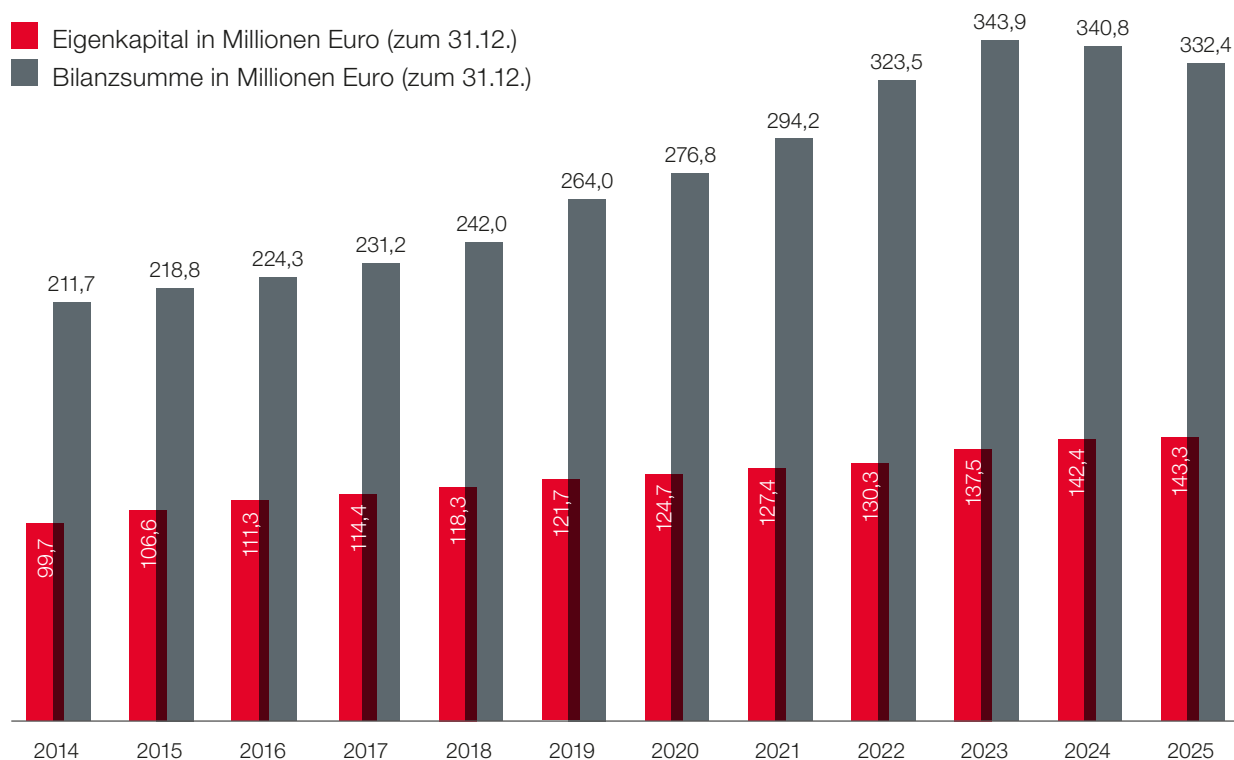
RISIKOMANAGEMENT

Mit jedem unternehmerischen Handeln sind Chancen und Risiken verbunden. Ein qualifiziertes und effektives Risikomanagement-System ist deshalb das Fundament einer erfolgreichen Geschäftspolitik. Neben einer kontinuierlichen Optimierung unter Berücksichtigung sich veränderter Rahmenbedingungen ist ein ganzheitlicher Ansatz von besonderer Bedeutung.

Die Analyse einer Vielzahl von Unternehmenskennzahlen liefert dabei bedeutende Erkenntnisse. Durch das Risikomanagement gilt es, nicht nur die Zukunft mit Planwerten und vermutlichen Entwicklungen zu prognostizieren, sondern entscheidend ist, auf die Zukunft vorbereitet zu sein.

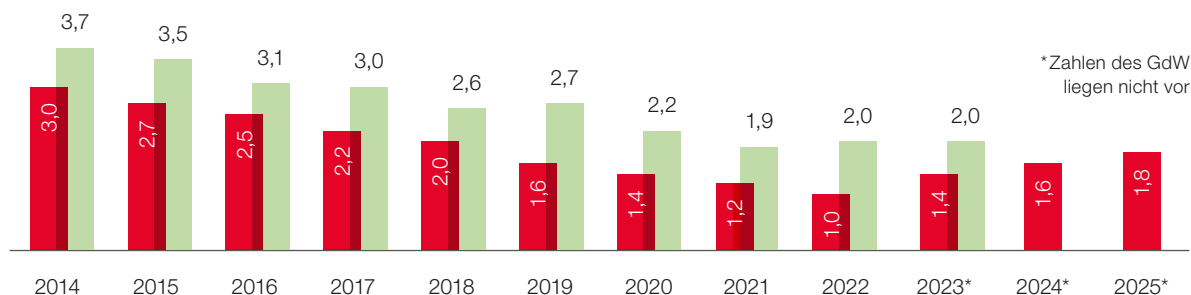
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

	2025	2024	2023
Anlagenintensität	93,8 %	91,4 %	92,9 %
Sachanlagenintensität	93,8 %	91,4 %	92,9 %
Umlaufintensität	6,2 %	8,6 %	7,1 %
Anlagendeckungsgrad	100,6 %	104,1 %	102,8 %
Sachanlagendeckungsgrad	100,6 %	104,1 %	102,8 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	50,8 %	52,9 %	55,1 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	117,9 %	126,5 %	137,8 %
Zinsaufwandquote	8,4 %	8,4 %	8,0 %
Cash Flow nach DVFA/SG	10,61 Mio. €	14,99 Mio. €	16,95 Mio. €

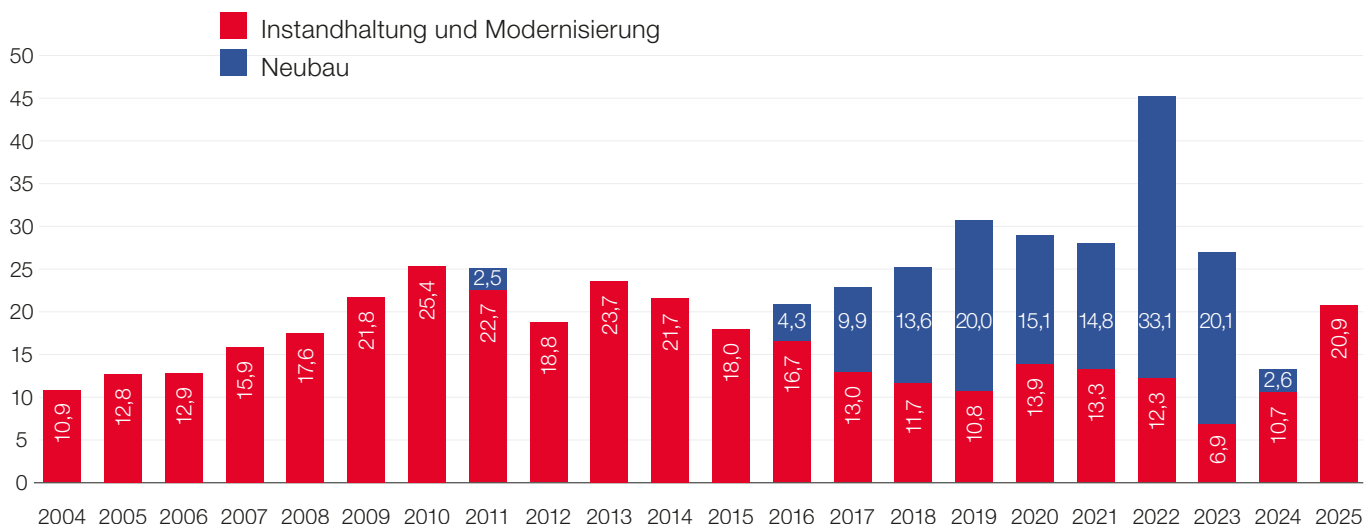


FREMDKAPITALKOSTENSATZ IN PROZENT

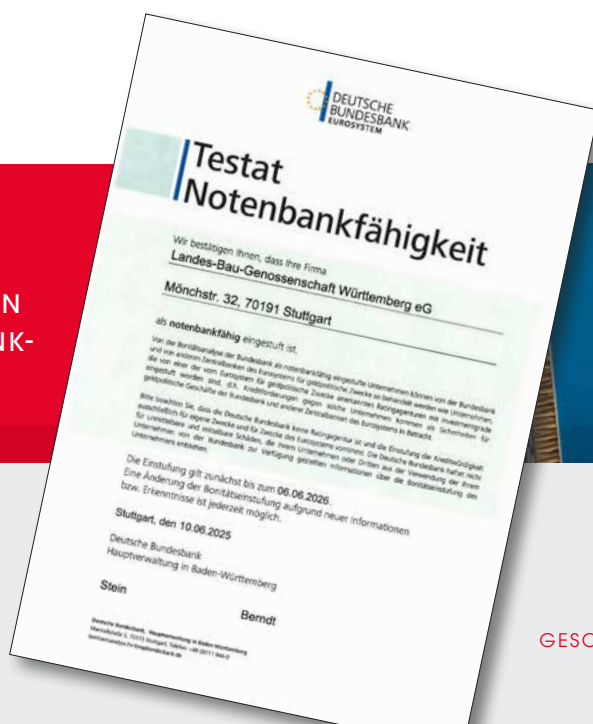
■ LBG
■ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Wohnungsbau-genossenschaften in Deutschland – durchschnittlich –



BAUINVESTITIONEN 2004 BIS 2025 IN MILLIONEN EURO



AUCH IM JAHR 2025 WURDE
DIE LBG VON DER DEUTSCHEN
BUNDESBANK ALS NOTENBANK-
FÄHIG EINGESTUFT.





LBG-MOBIL 2025

EIN GROSSER ERFOLG, DER NACHBARSCHAFT VERBINDET

Stuttgart-Bad Cannstatt ■ Bietigheim-Bissingen ■ Blaustein ■ Stuttgart-Nord
 ■ Weinstadt ■ Stuttgart-Möhringen ■ Kornwestheim ■ Ulm ■ Schwäbisch Gmünd





LBG-Mobil fördert Zusammenhalt, Begegnungen und ein starkes Nachbarschaftsgefühl.



MITGLIEDERBEFRAGUNG 2025

95,9 %

**UNSERER MITGLIEDER EMPFEHLEN
DIE LBG ALS VERMIETER WEITER!**

(Mitglieder wohnend in einer LBG-Wohnung)

ERGEBNISSE DER MITGLIEDERBEFRAGUNG 2025

- Repräsentative Rücklaufquote von rund 26 %
- Durchschnittliche Wohndauer mehr als 16 Jahre
- Zufriedenheit mit der Wohnung hat sich weiter verbessert
- Spürbare Verbesserung des Wohnquartiers/ Wohnumfeldes
- Interesse an Parkplätzen weiterhin hoch
- 71 % der Mitglieder lesen das LBG-MitgliederMagazin
- 75 % der Mitglieder besuchten die LBG-Homepage
- Gemeinschaftliche Wohnkonzepte werden positiv bewertet
- 95,9 % (2014 – 94,6 % | 2019 – 96,4 %) empfehlen die LBG als Vermieter weiter.



LBG gewinnt Zukunftspreis

STUTTGART. Die Landesbaugenossenschaft Württemberg (LBG), die 2300 ihrer 5800 Wohnungen und ihren Stammsitz in Stuttgart hat, ist als eine von vier Bauträgern mit dem DW-Zukunftspreis des Fachmagazins „DW Die Wohnungswirtschaft“ der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet worden. Als preiswürdig hat sich das neue Wohnquartier Fehle-Gärten in Schwäbisch Gmünd herausgestellt, das laut Jury nicht nur bauliche, sondern auch soziale und nutzungsspezifische sowie nachhaltige Sonderkomponenten enthält.

Das Ziel der Genossenschaft war, bezahlbare Mietwohnungen für alle Generationen und Lebenssituationen in einem zukunfts-fähigen, autofreiem Quartier mit qualitativollen Freianlagen – inklusive Sonderwohnformen und Dienstleistungsangeboten – zu schaffen. Das LBG hatte die LBG nach knapp drei Jahren Bauzeit im Sommer 2024 erreicht. Das Quartiersprojekt mit 147 Wohnungen und diversen Sondernutzungsflächen enthält sehr differenzierte Architektur-, Bau- und Nutzungstypologien sowie großzügige Freianlagen. *jon*

Erneuerung und Wachstum

Richtfest am IBA'27-Projekt im Molchweg

Die Landes-Bau-Genossenschaft modernisiert ihre Wohnanlage in Weilimdorf und erweitert sie zugleich. „Das ist städtebaulich wegweisend“, sagt Oberbürgermeister Frank Nopper.

Aus alt mach neu: Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) hat am Molchweg in Stuttgart-Bergheim das Richtfest für die Nachverdichtung und Modernisierung einer Wohnanlage aus den 1960er-Jahren gefeiert. Auf dem 22.000 Quadratmeter großen Grundstück stehen 17 Gebäude, die erneuert und ergänzt werden. Dabei entstehen 176 Wohnungen. 112 davon sind Neubauwohnungen, weitere 65 werden saniert. Zudem wird in dem Baugebiet eine Kindertagesstätte errichtet. Bereits bis Jahresende sollen die Wohnungen des zweiten Bauabschnitts mit 38 Wohnungen bezugsfertig sein.

Für Stuttgart ist das Bauprojekt im Stadtbezirk Weilimdorf

ein wichtiges genossenschaftliches Vorhaben. Hier entwickelt die LBG günstigen und sozialverträglichen Wohnraum. Mit den neuen Wohnungen kann die LBG ihren bisherigen Mietern und Mieterinnen eine passende Unterkunft in ihrer gewohnten Umgebung anbieten. Dafür investiert sie 60 Millionen Euro. Das „Neue Wohnen“ am Molchweg wird zudem als ein Vorhaben im Netz der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) gelistet.

„Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg ist seit Jahrzehnten ein ganz wichtiger Bündnispartner der Landeshauptstadt zur Überwindung der Wohnungsnot“, sagte Oberbürgermeister Frank



Frank Nopper überreicht Antje Durach und Josef Vogel von der LBG Brot und Salz. Foto: Weichert/Stadt

Nopper beim Richtfest. „Sie steht für gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen. Das Vorhaben ist städtebaulich wegweisend. Es ist ein ressourcenschonendes Nachverdichtungsprojekt, bei dem im Bestand gebaut und zugleich neuer Wohnraum geschaffen wird.“ Im Zusammenhang mit der IBA'27 entstehen in Stuttgart insgesamt 1800 neue Wohnungen. (kro)

DIE LANDES-BAU-GENOSSENSCHAFT

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG gehört zu den erfolgreich etablierten Wohnungsunternehmen im Land. Die Genossenschaft besteht seit 1921 und ist heute ein in Mietwohnungsneubau tätiges Dienstleistungsunternehmen mit mehr als 90 Mitarbeitern und 5700 Wohnungen. Die Zentrale ist

in Stuttgart, zudem gibt es Außenstellen in Schwäbisch Gmünd, Heilbronn, Kornwestheim, Ludwigsburg, Stuttgart, Ulm und Friedrichshafen. Sie bietet ihren Mitgliedern Wohnsicherheit bei angemessenen Mieten, Wohnrecht auf Lebenszeit, eine Gewinnbeteiligung und diverse Dienstleistungen.

Auszeichnung für Bauprojekt „Wohnen in den Fehle-Gärten“

Das Projekt „Wohnen in den Fehle-Gärten“ in Schwäbisch Gmünd wurde mit dem DW-Zukunftspreis 2025 ausgezeichnet. Das teilt die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg, Bauherrin des Projekts, mit.

SCHWÄBISCH GMÜND. Wo früher eine Brache, und noch früher ein Gartencenter war, ist mittlerweile ein kompaktes Quartier entstanden. Wohnungen, eine Sozialstation, Carsharing, Apartments für Menschen mit Behinderung und ein Ärztehaus sind im sogenannten Fehle-Areal entstanden. Dieses Projekt, gebaut von der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg, hat nun einen Preis gewonnen: Den DW-Zukunftspreis 2025.

Das Fachmagazin DW Die Wohnungswirtschaft und die Aareon AG vergeben nach eigenen Angaben den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft an Wohnungs- und Immobilienunternehmen aus allen Regionen Deutschlands, die im Rahmen des Mössens besonders innovative, zukunftsgerichtete Leistungen vollbracht haben.

In der Beurteilung der Jury heißt es, dass „Wohnen in den Fehle-Gärten“ nicht nur bauliche, sondern auch soziale und nutzungsspezifische sowie nachhaltige Sonderkomponenten enthält. Das Ziel der Genossenschaft war es, Mietwohnungen für alle Generationen und Lebenssituationen in einem zukunfts-fähigen, autofreiem Quartier mit qualitativollen Freianlagen – inklusive Sonderwohnformen und Dienstleistungsangeboten – zu schaffen.

Nach knapp drei Jahren Bauzeit war dieses Ziel im Sommer 2024 erreicht. 147 Wohnungen sind entstanden, dazu 17 diverse Sondernutzungsflächen. „Das Quartiersprojekt enthält sehr differenzierte Architektur-, Bau- und Nutzungstypologien sowie großzügige Freianlagen, so dass Menschen aus vielen Bevölkerungsschichten partnerschaftlich zusammen-

wohnen und -leben können“, heißt es von der Jury weiter. Trotz Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg und den daraus folgenden Krisen konnte das Projekt in relativ kompakter Bauzeit umgesetzt werden. Das lag auch an den hohen Vorfertigungsgraden von Holzbau- und Technikmodulen – was wiederum die Baukosten senkte.

Laut LBG ermöglichte das auch bezahlbare Mieten. Eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 59,8 Quadratmetern im 2. Obergeschoss zum Beispiel kostet laut Exposé monatlich 750 Euro kalt, also 12,54 Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter in Schwäbisch Gmünd beträgt laut dem Mietspiegel von 2024 7,85 Euro – hier zum Vergleich: Das ist sehr alte oder weit außerhalb gelegene Wohnungen mit hinein, was den Durchschnitt senkt. *(kro)*



2024 wurde „Wohnen in den Fehle-Gärten“ fertiggestellt.

Foto: LBG

PRESSE- SPIEGEL 2025

BEISPIELE

Die vollständigen Artikel können Sie auf unserer Homepage www.lbg.de einsehen.

Modellprojekte

Überregional: Wie Wohnen bezahlbar und klimafreundlich wird

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft steht vor dem Spagat, Wohnungsbestände klimaneutral zu machen und die finanzielle Belastung für Mieter in Grenzen zu halten. Wie dies in einzelnen Projekten möglich ist, erfährt der Präsident des Spitzenverbandes der deutschen Wohnungswirtschaft Axel Gedaschko in Stuttgart und Heidelberg.

Jürgen Schmidt Stuttgart/Heidelberg. Nach mehr als vier Stunden Besichtigung und Gesprächen in Stuttgart und Axel Gedaschko ein gemischtes Fazit. Zwar zeigte sich der Präsident des GDW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen beeindruckt von den Projekten der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugenossenschaft (SWSG) und der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG). Doch er sieht durch den Weg zur Klimaneutralität auch deutliche Belastungen für die Wohnungswirtschaft. „Wir müssen uns von der Vorstellung verabschieden, dass das billig zu haben ist.“

Städtische Wohnungsgesellschaft setzt stark auf Heizungs-austausch

Dass sich aber sowohl im Neubau als auch auch in der Bestandsanierung Projekte so umsetzen lassen, dass die Mieten bezahlbar bleiben, demonstrierten SWSG, LBG und darauf folgenden Tag auch die kommunale Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg (GGH) mit zwei weiteren Projekten auf Gedaschkos Sommer-tour durch Baden-Württemberg. So

Modellbaueise und ein ausgefeiltes Energiekonzept. Von 2021 bis 2022 errichtete Energie-Plus-Quartier wurde schon mehrfach ausgezeichnet. Den Weg auf Fertigteile im Wohnungsbau zu setzen, hält auch Gedaschko für sinnvoll. Er geht, wie das Bundesbauministerium, davon aus, dass damit in absehbarer Zeit bis zu 25 Prozent des Wohnungsbauvolumens in Deutschland abgedeckt werden könnten. Vorbehalte aus der Bauwirtschaft gegen Vorfertigung hält er für unangemessen. „Es ist genug für alle im Wohnungsbau da“, betont er.

Um die energetische Sanierung seines Gebäudebestands bezahlbar zu halten, setzt das kommunale Unternehmen starke Prioritäten. „Die Wärmewende steht bei uns im Fokus“, erklärte Matteo Rieger, Leiter Strategisches Energiemanagement der SWSG. In erster Linie wird also in den Austausch von Heizungen investiert und nicht in Dämmmaßnahmen. „Die Gebäudehülle sanieren wir nur wegen der Förderkriterien“, ergänzte SWSG-Chef Samir Sidgi.

Der bekannte Architekt, Bauplaner und frühere Hochschulehrer Werner Sobek, dessen Unternehmen die Holzmodulisierung konzipiert

tisch: „Gefördert wird, was nicht notwendig ist.“ Sobek, einer der Vorreiter beim nachhaltigen Bauen, vertritt schon lange die Ansicht, dass sich die Förderung auf die CO₂-Reduktion konzentrieren müsse und nicht wie bisher auf die Energieeinsparung.

Das sei für den Klimaschutz wesentlich effektiver, weil die Mittel dann gezielter eingesetzt werden könnten. Zur CO₂-Vermeidung trägt auch der Erhalt von Baustanz bei, wie ihn die SWSG mit dem Umbau des ehemaligen Bürgerhospitals zu 136 Wohnungen praktiziert hat oder die Landesbaugenossenschaft bei der Sanierung und Erweiterung einer Mehrfamilienhaussiedlung aus den 1950er-Jahren. Dort wurden nur drei von 17 Häusern abgerissen. Die anderen werden saniert und mit Kopfbau- und Aufstockung in Holzhybridbauweise erweitert. Auf diese Weise stehen auf dem Areal künftig 176 statt 76 Wohnungen zur Verfügung.

Bestandsmieter zahlen trotz Sanierung nicht mehr als früher Und in beiden Projekten bleiben die Mieten für Stuttgarter Verhältnisse erschwinglich. Im Bürgerhospital mit den im Zentrum beginnen sie ab neun

Wo Wohnraum noch ein Sozialgut ist

Die Landesbaugenossenschaft LBG feiert in Weilimdorf erneut Richtfest. Die städtische SWSG hat den Grundstein für 400 Wohnungen gelegt. Im Land bricht der Wohnungsneubau aber ein.

Von Jörg Nauke

Grundsteinlegungen und Richtfeste für größere Mietwohnungsprojekte sind in Baden-Württemberg mittlerweile selten geworden. Aus dem Molchweg in Stuttgart-Bergheim hat die Landesbaugenossenschaft LBG am Molchweg im Molchweg ein neues Wohnquartier errichtet. Das Richtfest wurde am 23. Mai 2025 gefeiert. Die Landesbaugenossenschaft LBG hat am Molchweg ein neues Wohnquartier errichtet. Das Richtfest wurde am 23. Mai 2025 gefeiert.

Die Landesbaugenossenschaft LBG hat am Molchweg ein neues Wohnquartier errichtet. Das Richtfest wurde am 23. Mai 2025 gefeiert.

legungsrechte in der Landeshauptstadt aus, und die Vorwille macht keine Anstalten, die so genannten Bezugsrechte zu verlieren. Ganz anders agiert die Landesbaugenossenschaft Baden-Württemberg (LBG), die man wie viele andere Unternehmen dieser Art erfinden müsste, gäbe es sie nicht schon seit 1921. Deutschland zählt 2000 Wohnungsgenossenschaften mit mehr als zwei Millionen Wohnungen, davon 166 Unternehmen in Baden-Württemberg. Sie stehen für eine nachhaltige und soziale Wohnraumversorgung, da sie nicht gewinnorientiert arbeiten, Einnahmen reinvestieren und ihre Mitglieder in Entscheidungsfragen einbeziehen.

Der Beweis für die Feststellung von LBG-Chef Josef Vogel, Wohnraum sei ein Sozialgut, kein Wirtschaftsgut, wird im Molchweg geführt, wo die Genossen nicht nur günstig wohnen können, sondern auch ein angenehmes soziales Umfeld erleben bekommen. Die Genossenschaft, die 2300 ihrer 5800 Wohnungen in Stuttgart hat, modernisiert seit acht Jahren ihren rund 60 Jahre alten Gebäudebestand und baut neu auf dem vorhandenen Grundstück. Es wird aufgedockt und anders strukturiert. Alle Wohnungen sind dank eines Aufzugs barrierefrei.

Insgesamt entstehen 176 Mietwohnungen, davon 112 neu. Der Rest wird modernisiert. Die Tiefgarage und eine Kita sind ebenfalls im Betrieb. Der man geforderte zweite Bauabschnitt beinhaltet 38 Mietwohnungen, davon sind 15 öffentlich gefördert. Die LBG kann diese selbst belegen. Der Stadt hat sie sechs Einheiten für Flüchtlinge zur Verfügung gestellt.

Die SWSG ist in Stuttgart die größte Anbieterin geförderter Wohnungen. Ihr Ziel ist,

mindestens 70 Prozent ihrer mittlerweile mehr als 2000 Einheiten mit Bezugsrechten und mindestens 40 Prozent einer Mieterbindung zu versehen. Der Gemeinderat hat die SWSG mit einer Kapitalquote von 200 Millionen Euro in die Lage versetzt, in den Wohnungsbau zu investieren. Das tut sie mit 1400 neuen Einheiten bis 2027. Sie allein kann das Ziel der Rathaus-Spitze, 2000 Einheiten jährlich fertigzustellen, aber nicht stemmen.

Bauüberhang macht Mut

Die Krise am Bau und in der Privatwirtschaft führte dazu, dass seit 2016 die anstehende Zahl in Stuttgart nicht mehr erreicht wurde. 2023 waren es 1891, bevor aber nur 1014 fertiggestellte Wohnungen geworben. Nur 1162 und 1092 Genehmigungen in den Jahren 2022 und 2023 sowie 979 im vergangenen Jahr lassen keinen Raum für Optimismus. Das gilt auch für ganz Land, wie der Mieterbundesvorsitzende Rolf Galsmann betont. Die Zahl der Baugenehmigungen (7.000) ist gegenüber dem Vorjahr um 25 Prozent gesunken und lag damit nur noch halb so hoch wie 2021. Damit werde der Mangel an neuen Wohnungen beizubehalten. 2024 habe der Landesrat im Wohnungsförderungsprogramm nur bei 30 Prozent gesunken – nötig wären 50 Prozent, denn regelmäßig schon im ersten Halbjahr der Förderperiode.

Sowohl die SWSG als auch die Landesbaugenossenschaft weiten im Durchschnitt günstige Mieten aus. 8,10 Euro je Quadratmeter die städtische Tochter, sogar nur 8,06 die LBG über ihren kompletten Bestand in

Stuttgart von 2276 Wohnungen (davon 41 Sozialwohnungen). Bestandsmieten, die in den letzten drei Jahren am Molchweg allerhand Unbillen erlitten haben mit Baufälligkeit und mangelhaften Sanierungen, bezahlen sogar nur 4,90 Euro für ihre modernisierte Wohnungen. Der Mietspiegel für Bestandswohnungen weist aktuell 11,15 Euro aus. Die Genossenschaft ruft für Neuzugänge allerdings nur 14,90 Euro Euro auf. Zum Vergleich: die durchschnittliche Angebotsmiete liegt mittlerweile bei 15,15 Euro.

3,2

Prozent der vom Land zur Verfügung gestellten Mittel haben die Genossenschaften 2024 lediglich in Anspruch genommen.

Die Technische Vorstände Antje Durach verweist auf die gesunkenen Betriebskosten: Fotovoltaik auf dem Dach, eine durchdrachte Baustoffmassenverbund- und ein Naturbelassenes sparsame Energie als ein nachhaltiger gedämmter Gebäude. Bei der LBG ist man früh über die Bereitschaft der Bundesregierung zur Technologieförderung und hofft gleichzeitig auf eine Erhöhung der Zuschüsse von Bund und Land.

Die Genossenschaft beschneidet sich derzeit vor allem auf die Modernisierungsbestände. Von Neubau lässt sie – das Projekt am Molchweg ausgenommen – vorerst die Finger. Damit ist sie nicht allein. Rolf Galsmann, Vorsitzender der Stuttgarter Mietervereine, kritisiert, dass die Genossenschaften 2024 nur 3,2 Prozent des vom Land zur Verfügung gestellten Mittels in Anspruch nahmen.

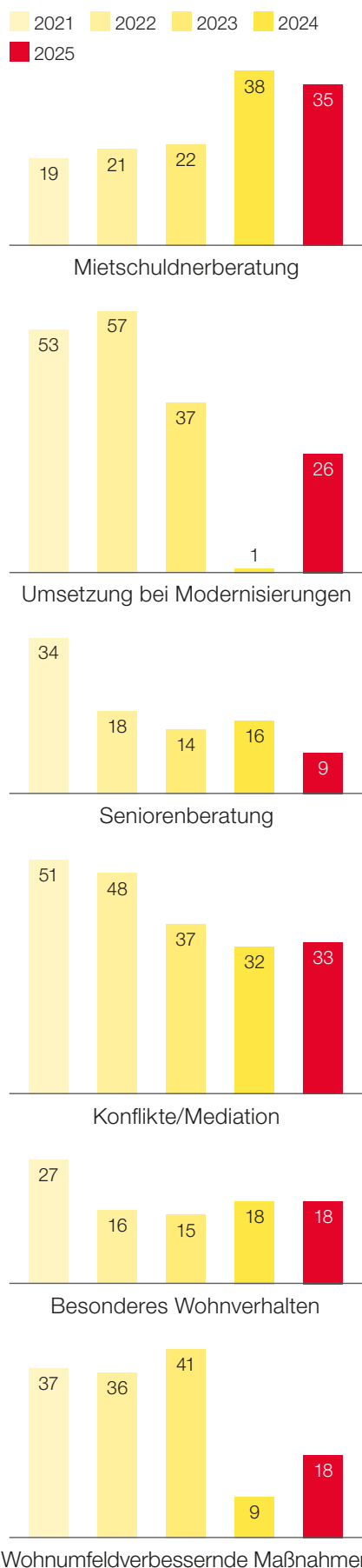
LBG-MOBIL 2025 | BLAUSTEIN

ERHARDT-GRÖZINGER-STRASSE | NACHBARSCHAFT ERLEBEN





Anzahl von individuellen Hilfeleistungen



UNTERSTÜTZUNG FÜR UNSERE MITGLIEDER

SOZIALBERICHT 2025

NACHHALTIGE HILFEN | INTENSIVE KONTAKTE | TRANSPARENTE KOMMUNIKATIONSPROZESSE

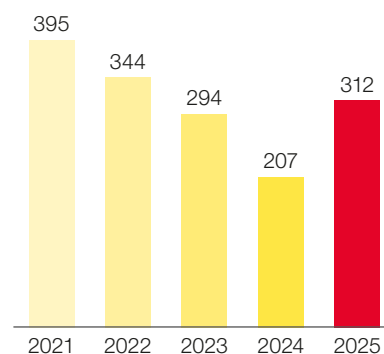
Der Bereich „Aktive Sozialarbeit“ wurde im Juli 2013 bei der LBG geschaffen. Die direkte Unterstützung für unsere Mitglieder und Mieter steht im Vordergrund. Daneben gewinnt das ganzheitliche Quartiersmanagement weiter an Bedeutung.

Im Jahr 2025 wurden 139 Mitgliederthemen durch die Sozialarbeit bearbeitet. Es gab intensive Kontakte zu 312 Mitgliedern und deren Familienangehörigen.

Damit konnte die Sozialarbeit in sechs verschiedenen Themenbereichen Einzelfallhilfe leisten. In Zusammenarbeit mit dem Wohnservice, der Rechtsabteilung und der Technik konnten 99 Mitgliederthemen erfolgreich abgeschlossen werden.

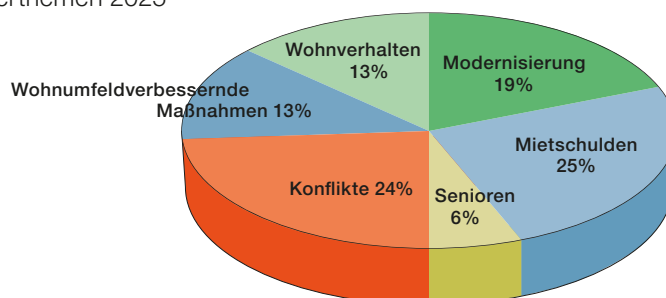
Besonders hervorzuheben sind die positiven Resultate in der Mietschuldenberatung. Dank der Implementierung eines klar strukturierten und detaillierten Ablaufprozesses konnten fristlose Kündigungen in der überwiegenden Zahl innerhalb kurzer Zeit abgewendet werden, nur in 4 Fällen wurde eine Räumungsklage eingeleitet. Ein weiterer arbeitsintensiver Schwerpunkt im Jahr 2025 lag bei den sozialverträglichen Umsetzungen in Stuttgart, Molchweg.

Intensive Kontakte
(mit Mitgliedern und deren
Familienangehörigen)



Unsere erfolgreiche Sozialarbeit unterstützt direkt unsere Mitglieder und Mieter und trägt zur Stärkung der genossenschaftlichen Strukturen bei.

Fallzahlenvergleich Mitgliederthemen 2025







v.l.n.r.: Carsten Wiese (Aareon Deutschland GmbH), Axel Gedaschko (GdW-Präsident), Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher, Josef Vogel (LBG), Antje Durach (LBG), Iris Jachertz (DW Die Wohnungswirtschaft)

IWS IMMOBILIENAWARD 2025 – WIR HABEN GEWONNEN!



v.l.n.r.: Antje Durach (LBG), Josef Vogel (LBG), Julius Mihm Baubürgermeister a.D., Vincent Geisel (Project GmbH)

Am 06. November 2025 wurde uns bei der Jubiläumsveranstaltung in der Alten Reithalle Stuttgart der IWS ImmobilienAward Metropolregion Stuttgart 2025 vor über 400 Gästen verliehen – und das in der Kategorie „Quartier/Quartiersentwicklung“!

Ausgezeichnet wurde unser Projekt „Wohnen in den Fehrle-Gärten“, Schwäbisch Gmünd – ein grünes und lebendiges Quartier, das auf einem ehemaligen Gärtnereiareal entstanden ist. Es steht für zukunftsweisende Stadtentwicklung, nachhaltiges und bezahlbares Wohnen sowie soziale Vielfalt – Werte, die uns als Genossenschaft besonders am Herzen liegen.



GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN „WOHNEN IN DEN FEHRLE-GÄRTEN“, SCHWÄBISCH GMÜND BUNDESWEIT AUSGEZEICHNET

NEUE WEGE FÜR BEZAHLBARES WOHNEN: LBG GEWINNT DW-ZUKUNFTSPREIS 2025

Berlin, 25.06.2025 – „Anders Bauen für bezahlbares Wohnen: Innovativ, einfach, experimentell“ – unter diesem Motto haben Wohnungs- und Immobilienunternehmen aus ganz Deutschland ihre visionären Ideen eingereicht.

Im Rahmen des WohnZukunftsTags in Berlin wurden wir am 25. Juni 2025 ausgezeichnet.

Wohnen in den Fehrle-Gärten: Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG hat in Schwäbisch Gmünd ein neues Quartier errichtet, welches laut Jury nicht nur bauliche, sondern auch soziale und nutzungs-spezifische sowie nachhaltige Sonderkomponenten enthält. Das Ziel der Genossenschaft war, bezahlbare Mietwohnungen für alle Generationen und Lebenssituationen in einem zukunftsfähigen, autofreien Quartier mit qualitativollen Freianlagen – inklusive Sonderwohnformen und Dienstleistungsangeboten – zu schaffen und sie hat dieses Ziel nach knapp drei Jahren Bauzeit im Sommer 2024 erreicht.

13.11.2025 – B!WRD – LBG-PROJEKT „WOHNEN IN DEN FEHRLE-GÄRTEN“, SCHWÄBISCH GMÜND WURDE IN DER KATEGORIE QUARTIER NOMINIERT!



09.10.2025 – AUSZEICHNUNG BEIM BEST OF ARCHITECTURE SUMMIT 2025 – WOHNBAUTEN DES JAHRES 2025 –

v.l.n.r.: Monika Himmelsbach (LBG), Antje Durach (LBG)

URBAN GARDENING IN STUTT GART



GEMEINSCHAFTSGARTEN „GRÜNE KNOLLE“ AUSGEZEICHNET



LEA-MITTELSTANDSPREIS FÜR SOZIALE VERANTWORTUNG 2025

**Wirtschaftsministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut
zeichnet nominiertes LBG-Projekt aus**

Im Juli 2025 zeichnete Wirtschaftsministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut im Neuen Schloss, Stuttgart, vor 350 Gästen ein nominiertes LBG-Projekt aus.

Projektbeteiligte: LBG, Hochschule für Technik Stuttgart (HfT) und Stadtacker Wagenhallen e.V.

In Zusammenarbeit mit der HfT entstand unser Kooperationsprojekt aus einer Umfrage von Studenten, wonach viele Mieter Gemeinschaftsgärten betreiben möchten. In einem Innenhof in Stuttgart Nord – umgeben von LBG-Mietwohnungen, einer Spielwiese und Sitzgelegenheiten – fanden wir einen geeigneten Platz. Vor Beginn trafen sich alle interessierten Mieter vor Ort, um ihre Gartenwünsche einzubringen.



Leistung
Engagement
Anerkennung



Mittelstandspreis für soziale
Verantwortung in Baden-Württemberg

NEUES WOHNEN IM MOLCHWEG, STUTTGART-BERGHEIM – RICHTFEST MIT OB DR. FRANK NOPPER

SCHAFFUNG VON NEUEM BEZAHLBAREN WOHNRAUM – MEHR ALS
VERDOPPELUNG DER URSPRÜNGLICHEN BESTANDSWOHNFLÄCHE –
SOZIALVERTRÄGLICHES MIETERKONZEPT

07. Mai 2025. Die Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG (LBG) feierte mit OB Dr. Frank Nopper
und rund 150 Besuchern das Richtfest für den 2. Bau-
abschnitt ihres zukunftsweisenden Modernisierungs-
projektes mit Nachverdichtung „Neues Wohnen im
Molchweg“ in Stuttgart-Bergheim – einem IBA'27-
Netz-Projekt. Auch Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle,
IBA'27- Intendant Andreas Hofer, Mitglieder des
LBG-Aufsichtsrats sowie viele am Bau Beteiligte und
rund 40 LBG-MieterInnen waren u. a. mit dabei.

Die 38 Mietwohnungen werden Ende 2025 bezugs-
fertig und stehen vorrangig LBG-Bestandsmietern
im Molchweg zur Verfügung.

Auf dem rund 22.000 m² großen Areal realisiert die
LBG insgesamt 176 Wohnungen – davon 64 moderni-
sierte und 112 neu gebaute Wohnungen, sowie 1 KiTa,
Tiefgaragen- und Außenstellplätze.

**Die Gesamtinvestitionen belaufen sich auf rund
60 Millionen Euro.**



v.l.n.r.: Andreas Hofer (Intendant IBA'27), Antje Durach (LBG), Oberbürger-
meister Dr. Frank Nopper, Josef Vogel (LBG), Dr. Iris Beuerle (Verbands-
direktorin vbw), Walter Hahn (LBG-Aufsichtsratsvorsitzender)



Antje Durach (LBG) und Oberbürgermeister Dr. Frank Nopper

**„WOHNUNGEN SIND SOZIALGUT UND
NICHT NUR WIRTSCHAFTSGUT.“**

**Herausragendes „Sozialverträgliches
Mieterkonzept“ für alle LBG-Bestandsmieter
im Molchweg**

- Informationsveranstaltungen, persönliche
Beratung vor Ort
- Begleitung durch LBG-Sozialarbeiterinnen
- Organisation + Übernahme der Umzugs-
und Rückzugskosten durch die LBG
- Umsetzungen hauptsächlich mit Verbleib
im Wohngebiet
- Rückzugsmöglichkeit für LBG-Bestands-
mieter in eine neue Wohnung zu einem
bezahlbaren Nettokaltmietpreis.



LBG-Bestandsmieter
und Josef Vogel (LBG)



ZUKUNFTSWEISENDES FORSCHUNGSPROJEKT DER LBG

UNIVERSITÄT HEIDELBERG + HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN + LBG

In Kooperation mit der Universität Heidelberg und der Humboldt-Universität zu Berlin startete zum Jahresbeginn 2025 im Quartierstreff das Forschungsprojekt HEBEDI (Healthy and Biodiverse Edible Cities) „Fehrle Gärtnern“ in Schwäbisch Gmünd mit rund 15 engagierten MieterInnen. Ziel ist ein gemeinschaftlich gestalteter Garten, der nicht nur frische Ernte liefert, sondern vor allem Raum für Begegnung, Naturverbundenheit und Austausch schafft. Damit soll auch einen Beitrag zu Prävention und Gesundheitsförderung für die Menschen geleistet werden.

Das Projekt HEBEDI untersucht im Rahmen einer cluster-randomisierten Studie

- (1) den Effekt von biologischer Vielfalt in Gemeinschaftsgärten auf die körperliche, psychische und soziale Gesundheit sowie
- (2) Wirkmechanismen, Barrieren und förderliche Kontextfaktoren.

Außerdem wird im Rahmen des Projekts ein praxisorientiertes Konzept entwickelt, das die Umsetzung von artenreichen Gemeinschaftsgärten in Kommunen unterstützen soll.

Als eine der ersten Interventionsstudien im Kontext artenreicher Gemeinschaftsgärten trägt das Forschungsprojekt zum grundlegenden Verständnis der gesundheitlichen Effekte von biologischer Vielfalt bei und ergänzt damit die Ergebnisse zahlreicher Beobachtungsstudien.



v.l.n.r.: Josef Vogel (LBG), Elena Buck (Uni Heidelberg), Jakob Hokema (ehemaliger Besitzer des Fehrle-Areals), Diana Schindler (Gartenfreunde Schwäbisch Gmünd e. V.), Jennifer Reich (LBG)

Gefördert von



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



Medizinische Fakultät Mannheim
der Universität Heidelberg
Universitätsklinikum Mannheim



JUCA FEdA

LBG
Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG



LBG ZUM ANFASSEN

12.11.2025 – Exkursion: Prof. Dr. Kippes und 90 Studierende der HfWU Nürtingen-Geislingen besuchten unser Bauprojekt „Neues Wohnen im Molchweg“ in Stuttgart-Bergheim.





LBG ZUM ANFASSEN

Studierende besuchten unsere Baustelle im Molchweg, Stuttgart

30. Juni 2025 – Studierende der HfWU Nürtingen-Geislingen erkundeten gemeinsam mit Prof. Dr. Jan Reinert, Professor für Immobilienwirtschaft, unser Projekt „Neues Wohnen im Molchweg“.

Die Führung bot spannende Einblicke in Bauabläufe und Projektentwicklung – konkrete Fragen zum Bauprojekt wurden direkt mit der technischen Vorständin Antje Durach oder Patrick Kaupp aus dem Projektmanagement besprochen.



Gemeinderat und Stadtverwaltung Ebersbach an der Fils besichtigt Fehrle-Gärten, Schwäbisch Gmünd

Am 25. Juli 2025 begrüßten wir die neu gewählte Bürgermeisterin Manuela Raichle und 13 Mit-

glieder des Gemeinderats und der Stadtverwaltung Ebersbach an der Fils in den Fehrle-Gärten in Schwäbisch Gmünd.



Besuch der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG in den Fehrle-Gärten

In unserem Neubauprojekt „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ in Schwäbisch Gmünd begrüßten wir am 25. Juli 2025 die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG. Unsere Besucher erhielten spannende Einblicke in unser Neubauprojekt und unser Quartiersmanagement.

Beim anschließenden Rundgang durch die Fehrle-Gärten stand der genossenschaftliche Austausch im Mittelpunkt – mit vielen anregenden Gesprächen und neuen Impulsen. Wir freuen uns über den offenen Dialog und den wertvollen Erfahrungsaustausch.



Quartierssafari – Evangelische Akademie Bad Boll besuchte unser Fehrle-Areal am 10. Juli 2025, Schwäbisch Gmünd

Die evangelische Akademie Bad Boll hat unser Fehrle-Areal besucht – ein Ort, an dem gelebte Nachbarschaft und integratives Wohnen täglich erfahrbar werden.

Werk und viele weitere Träger, die Interesse an einer guten und integrativen Nachbarschaft mit gelungenem Miteinander haben.

Federführende Organisationen waren unter anderem die Pastoralreferentin der katholischen Kirche St. Michael, Ronja Pergialis, aber auch das Diakonische

40 BesucherInnen aus ganz Baden-Württemberg machten sich ein Bild von unserem Quartiersprojekt und der praktischen Arbeit vor Ort.



AUSSERGEWÖHNLICHES QUARTIERS-PROJEKT IN KORNWESTHEIM 2025

LBG UNTERSTÜTZT DIE N-SPUR FREUNDE LUDWIGSBURG

Tag der offenen Tür am 26. April 2025
in der LBG-Außenstelle.

Seit Januar 2025 stellt die LBG dem Verein Räume zur Verfügung und sichert damit die Zukunft des Modelleisenbahnvereins. Die Mitglieder des Vereins bauten mit beeindruckendem Engagement eine Modulanlage in Spurgröße N, die sich an Vorbildern der Deutschen Bahn orientiert.

Am Samstag, den 26. April 2025 öffneten die N-Spur Freunde Ludwigsburg erstmals ihre Türen in den neuen Räumlichkeiten der LBG-Außenstelle, Villeneuvestraße 82, Kornwestheim.

Interessierte Besucher nutzten die Gelegenheit die beeindruckende Modulanlage in Spurgröße N zu bestaunen und in entspannter Atmosphäre bei Kaffee und Kuchen ergaben sich viele interessante Gespräche rund um das Modellbahnhobby.





v.l.n.r.: Josef Vogel (LBG), Eva Schackmann (Lebenshilfe Stuttgart e.V.), Antje Durach (LBG), Markus Schropp (Lebenshilfe Stuttgart e.V.)

5.000 EURO - UNTERSTÜTZUNG, DIE ANKOMMT!

LBG-WEIHNACHTSAKTION 2025: LBG SPENDET FÜR DIE LEBENSHILFE STUTTGART E.V.

Am 15.01.2026 fand die Scheckübergabe des LBG-Vorstands Antje Durach und Josef Vogel an die Lebenshilfe Stuttgart e. V. aufgrund der LBG-Weihnachtsaktion 2025 statt.

Mit einer Spende von 5.000 € unterstützen wir die wertvolle Arbeit der Lebenshilfe, die sich für Menschen mit Behinderung einsetzt. Den Scheck

nahmen Markus Schropp (Vorstand) und Eva Schackmann (Fachbereich Kommunikation) von der Lebenshilfe Stuttgart e. V. dankend entgegen.

Die Lebenshilfe Stuttgart e. V. kümmert sich um rund 500 Menschen mit Behinderung. Der gemeinnützige Verein unterstützt sie in ihren verschiedenen Lebenslagen.



MITARBEITER

Herausforderungen gemeinsam meistern.

Engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die Basis für ein erfolgreiches Unternehmen. Fachwissen, Verantwortungsbewusstsein und die Aufgeschlossenheit für neue Herausforderungen sind von großer Bedeutung und wichtige Faktoren für den Erfolg.

Auch im Geschäftsjahr 2025 haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der LBG entscheidend zu unserem guten Geschäftsergebnis beigetragen.

Die vielfältigen Herausforderungen und Aufgaben wurden angenommen und hervorragend gemeistert. Der Beschäftigungspflicht nach dem Schwerbehindertengesetz kam die LBG in vollem Umfang nach.

Studium, Aus- und Fortbildung

Als verlässlicher Arbeitgeber bieten wir sichere und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplätze. Wir unterstützen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Bereich Fort- und Weiterbildung auf vielfältiger Weise.

Die Berufsausbildungen Immobilienkaufmann/-frau mit Zusatzqualifikation Immobilienassistent/-in sowie Kaufmann/-frau für Büromanagement sind schon viele Jahre fester Bestandteil bei der LBG. Als Partner der Dualen Hochschule bieten wir regelmäßig Studienplätze an.

Die Mitarbeiterzahlen zum 31.12.2025:

Hauptamtliche Beschäftigte	75
Davon Teilzeit	17
Davon Objektbetreuer	19
Azubi/Dualer Student	4
Geringfügig Beschäftigte	19
Gesamtzahl:	98



SCHÜLERPRAKTIKUM BEI DER LBG

Im Juli 2025 hat uns eine Woche lang Petra (wohnt in einer LBG-Wohnung) als interessierte Schülerpraktikantin unterstützt – und dabei viele spannende Einblicke gewonnen!

Sie begleitete unser Team bei Wohnungsbesichtigungen und Übergaben, war mit unserer Sozialarbeiterin im BFZ Kornwestheim aktiv und half dort bei der Organisation des Spielecafés.

Auch im Marketing durfte Petra reinschnuppern: Sie hat gelernt, wie Social-Media-Beiträge entstehen und wie unser MitgliederMagazin gestaltet wird.

Besonders freut uns ihr tolles Feedback: „Durch das Praktikum habe ich die LBG besser kennengelernt. Mir wurde verdeutlicht, was Genossenschaft bedeutet. Ich wurde überall mitgenommen – mir wurden einige Wohnungen, darunter Neubauwohnungen und allgemein die kaufmännische Abteilung gezeigt. Auch die soziale Abteilung habe ich kennengelernt – wie sie die Gemeinde durch Projekte stärkt und fördert und sich Zeit für ihre Mitglieder nimmt. Das ganze Team ist gut eingespielt und arbeitet fleißig. Ich bin dankbar, dass ich so nette, hilfsbereite und lustige Menschen kennengelernt habe und mir der Beruf vielfältig gezeigt wurde.“



Wir bieten Schülern die Chance, die Berufswelt kennen zu lernen und einige Tage in die Tätigkeit eines Wohnungsunternehmens hinein zu schnuppern. Sie bekommen Einblicke in verschiedene Abteilungen und die vielfältigen Aufgaben unseres Unternehmens.



BAUPROGRAMM 2025



STUTTGART-BERGHEIM, „NEUES WOHNEN IM MOLCHWEG“ 2. BA HAUS 99 UND 103 FERTIGGESTELLT

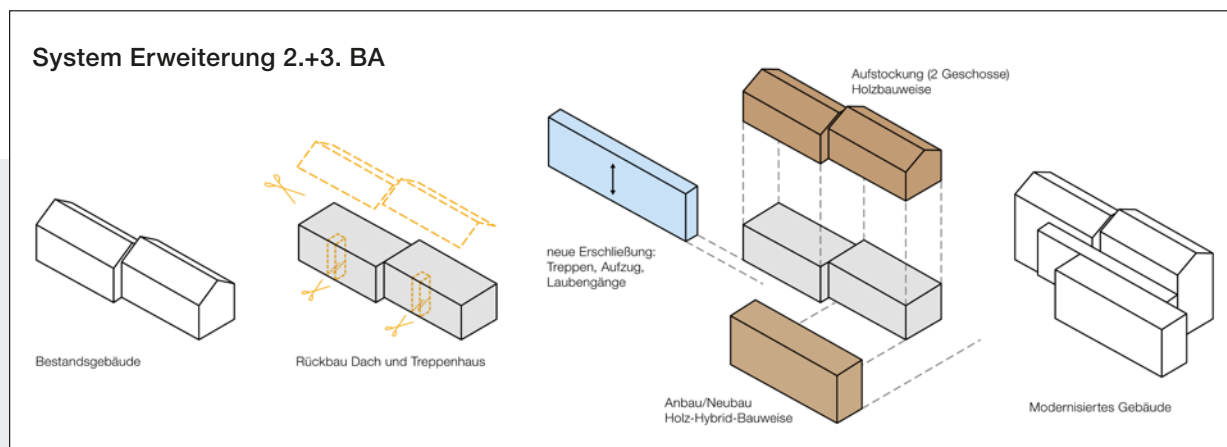


Von den ursprünglich zehn Bestandsgebäuden wurden im ersten Bauabschnitt bereits drei Gebäude mit je vier Wohneinheiten abgebrochen und durch einen Neubau mit 29 Wohneinheiten, einer Kita und einer Tiefgarage ersetzt. In drei weiteren Bauabschnitten werden die verbleibenden sieben Gebäude sukzessive modernisiert, in Holzbauweise aufgestockt und mit Anbauten in Holzhybridbauweise erweitert. Bemerkenswert ist, dass die Primärstruktur der Zeilenbauten nahezu ausreicht, die zweistöckigen Aufstockungen zu tragen. Lediglich im Bereich der Außenwände waren Fundamentertüchtigungen erforderlich.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über neue Laubengänge und Treppenanlagen mit Aufzügen. Somit sind zukünftig alle Wohnungen barrierefrei erreichbar. Die ehemaligen Treppenhäuser werden der Wohnfläche zugeschlagen und nach der Modernisierung gibt es in jedem Geschoss statt ursprünglich vier kompakten 3-Zimmer-Wohnungen je zwei geräumige 2- und 3-Zimmer-Wohnungen nach heutigen Anforderungen. In den Anbauten entstehen ausschließlich großzügige 4-Zimmer-Wohnungen. In Summe wird der Mieterschaft im Quartier ein weitaus heterogenerer Wohnungsmix zur Verfügung stehen.

2. Bauabschnitt

- Anbau – zusätzlich 6 WE mit ca. 660 m²
- Aufstockung – zusätzlich 16 WE mit ca. 1.105 m²
- Aufzug – barrierefreier Zugang aller WE
- Laubengang – innenliegendes Treppenhaus
- Balkone – vorgestellte Konstruktion



Im Mai 2025 gab es mit dem Richtfest des zweiten Bauabschnitts einen weiteren Projekt-Meilenstein zu feiern. Auch zahlreiche Gäste aus Politik und Wohnungswirtschaft waren bei diesem Event zu Gast.



Richtfest 2. BA

von links: Josef Vogel (LBG), Dr. Frank Nopper
(Oberbürgermeister Landeshauptstadt Stuttgart),
Antje Durach (LBG)





Richtfest 2. BA

von links:
 Julian Schahl (Bezirksvor-
 steher Weilimdorf),
 Dr. Iris Beuerle (Verbands-
 direktorin vbw),
 Andreas Hofer (IBA'27
 Intendant, Geschäftsführer),
 Antje Durach (LBG),
 Ulrike Zich (Bezirksvor-
 steherin a. D.)

Im Rahmen der Sommertour 2025 besuchte Axel Gedaschko (Präsident Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) die Molchweg-Baustelle und wurde zusammen mit Dr. Iris Beuerle (Verbandsdirektorin vbw) im Zuge einer Führung über die Besonderheiten des Projekts informiert.



von links:
 Dr. Iris Beuerle (Verbands-
 direktorin vbw), Antje Durach
 (LBG), Axel Gedaschko
 (Präsident GdW),
 Josef Vogel (LBG)

Ende 2025 erfolgte die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts.



im Vordergrund der fertiggestellte BA2

Die extensiv begrünten Dächer wurden mit PV-Modulen versehen, wobei beim Schrägdach eine von der LBG entwickelte Unterkonstruktion zur Anwendung kam. Auch in die Balkonbrüstungen wurden, in Zusammenarbeit mit dem Hersteller, PV-Module integriert. Vom im Quartier generierten Solarstrom wird die Mieterschaft über ein Lieferkettenmodell profitieren können.

Die Außenwände des Anbaus (Holzhybridkonstruktion) wurden seriell gefertigt, ebenso die Außenwände und Zwischendecken der zweigeschossigen Aufstockung (Holzbauweise).



Haus 103



Gartenseite mit BA1
und BA2



Laubengangfassade
Haus 103



Laubengang Haus 103



Wohnung Anbau Haus 103

Ausblick für das Quartier

Statt ursprünglich 76 Wohneinheiten wird es im Molchweg nach Abschluss aller vier Bauabschnitte 176 Wohneinheiten geben. Die Wohnfläche vergrößert sich von 5.120 m² auf 13.040 m², was einem Wohnflächenzuwachs von 155 Prozent entspricht. Zusätzlich ist eine dreigruppige Kita und eine Tiefgarage mit 63 Stellplätzen entstanden.

Auch die weitläufige Außenanlage erfährt durch die Neuplanung eine Aufwertung. Im rückwärtigen Bereich vor dem Waldrand ist ein zickzackförmiger Weg vorgesehen, der an die Laubengangbereiche andockt und alle Gebäude miteinander verbindet.

Hier wird es sowohl Ruhe- als auch Aktionsflächen für alle Generationen der Quartiersbewohnerschaft geben. Die Außenanlagen erweitern somit den Wohnraum ins Freie und schaffen Orte der Begegnung.

Trotz effektiver Nachverdichtung hält sich die zusätzliche Flächeninanspruchnahme aller Maßnahmen in Grenzen. Dieses Quartier zeigt, welches Potenzial in der Weiterentwicklung von Zeilenbauten der 50er- und 60er Jahre steckt – wir nutzen es!

Technische Nachhaltigkeit

Die Thematik der Nachhaltigkeit ist allgemein und auch bei der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG enorm in den Fokus gerückt. Insbesondere der Gebäudesektor muss erheblich dazu beitragen, dass CO₂-Emissionen und Energieverbräuche maßgeblich reduziert werden. Auf dem Weg zur Klimaneutralität spielen intelligente Sanierungen sowie ressourcenschonendes Bauen und ein Umdenken hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien in der Gebäudetechnologie eine immens wichtige Rolle.

Das LBG-Team „Technische Nachhaltigkeit“ widmet sich intensiv seit November 2025 genau diesen Themen. Der begonnene Weg der letzten Jahre soll forciert und weiterentwickelt werden mit dem Ziel, den Klimapfad für die LBG zu erarbeiten.

Unser Gebäudebestand verteilt sich auf 53 Kommunen und in puncto Wärmeversorgung wird eine Anbindung an Fernwärmenetze angestrebt, sofern diese bereitgestellt werden. Aktuell findet eine intensive Überprüfung statt und wo bereits Möglichkeiten bestehen, wurde mit der Umsetzung begonnen.

2025 erfolgten einige neue Fernwärmeanschlüsse wie z. B. bei Liegenschaften in Stuttgart (Rosenbergstraße) und Schwäbisch Hall (Schillerstraße). Alternativ kommen Wärmepumpen zum Einsatz, falls deren Betrieb in Verbindung mit der energetischen Qualität des Gebäudes sinnvoll erscheint. Bis Ende 2026 wird im Klimapfad der LBG ein Heizungssanierungsprogramm integriert sein.

Zusätzlich zu den großen baulichen Maßnahmen in Stuttgart-Bergheim (Molchweg) wurden bei weiteren sieben Gebäuden mit insgesamt 112 Wohneinheiten die Dächer energetisch saniert und somit die Wärmenachfrage deutlich reduziert.

Wir streben den konsequenten Rückgang der CO₂-Emissionen an, wobei jedes Gebäude für sich betrachtet werden muss. Das Erarbeiten optimierter Lösungen, die sowohl wirtschaftlich sinnvoll als auch von Nutzen für unsere Mieterschaft sind, ist herausfordernd. Das Team der LBG stellt sich mit großem Engagement dieser Aufgabe.



BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich vom Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichten lassen. Durch wiederholte Prüfungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und erteilte die erforderlichen Zustimmungen. Ein Schwerpunkt der Tätigkeit bildete die Vorbereitung, Erörterung und Überwachung des umfangreichen Bauprogramms.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2025 sechs Sitzungen des Gremiums abgehalten. Davon haben in fünf Sitzungen Aufsichtsrat und Vorstand über die Bautätigkeit, Mitgliederförderung, Hausbewirtschaftung, Organisation, das Risikomanagement und sonstige wichtige Vorgänge beraten und erforderliche Beschlüsse gefasst.

Für besondere Aufgaben besteht jeweils ein Bau-, Personal-, Prüfungs- und Wohnungsausschuss. Im Berichtsjahr befassten sich Ausschüsse des Aufsichtsrats in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand vor allem mit den Betriebskosten/ Wohnnebenkosten, dem Wohnungsbestand in Tamm und Bietigheim-Bissingen sowie dem Bauprogramm 2025. Anlässlich der Sitzung des Wohnungsausschusses wurden verschiedene Wohnungen in Tamm und Bietigheim-Bissingen besichtigt. Im Anschluss der Sitzung des Bauausschusses wurde die Baustelle des Bauvorhabens Molchweg, Stuttgart (BA II) in Augenschein genommen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 und der Lagebericht sind unter Einbeziehung der Buchführung vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Prüfungsverband) geprüft worden.

Hierbei ergaben sich keine Beanstandungen. Der Jahresabschluss wurde mit dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers versehen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in der Sitzung des Aufsichtsrats am 30.03.2026 mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß Genossenschaftsgesetz besprochen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung, dem Jahresabschluss 2025 und den darin enthaltenen Vorwegzuweisungen zu den Ergebnissrücklagen zu. Er erklärt sich mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 einverstanden und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

Die Amtszeit von Frau Beller, Frau Stadler sowie von Herrn Anicker endet in diesem Jahr turnusgemäß. Frau Beller, Frau Stadler und Herr Anicker stellen sich zur Wahl. Herr Auwärter ist zum 31.10.2025 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern für die Verbundenheit mit unserer Genossenschaft. Der Geschäftsleitung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat seinen Dank für die erfolgreiche Arbeit aus.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrats bedanke ich mich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie den Mitgliedern der Vertreterversammlung für ihr Engagement zum Wohle der Mitglieder, Mieterinnen und Mieter unserer Genossenschaft.

Stuttgart, 30. März 2026

Walter Hahn
Vorsitzender



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVSEITE

	2025 (Euro)	2025 (Euro)	2024 (Euro)
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7.946,00	12.682,76
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	302.504.573,54		296.759.707,98
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.156.289,21		1.216.221,22
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	714.271,09		714.271,09
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.076.090,55		308.506,66
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	751.285,00		764.194,10
6. Anlagen im Bau	3.333.173,59		9.490.318,64
7. Bauvorbereitungskosten	2.205.220,19	311.740.903,17	2.205.220,19
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		16.452,00	16.452,00
Anlagevermögen insgesamt		311.765.301,17	311.487.574,64
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	12.097.196,02		11.618.878,13
2. Andere Vorräte	265.336,95	12.362.532,97	262.058,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	282.627,18		333.897,85
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.635,58		79.675,79
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.181.648,99	1.497.911,75	3.369.634,85
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.725.246,43	13.685.864,63
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.441,58	5.106,00
Bilanzsumme		332.359.433,90	340.842.690,02

PASSIVSEITE

	2025 (Euro)	2025 (Euro)	2024 (Euro)
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	285.905,36		239.731,17
2. der verbleibenden Mitglieder	6.918.097,29	7.204.002,65	6.970.373,21
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	19.930.000,00		19.580.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 350.000,00 Vorjahr € 2.000.000,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	109.700.000,00		109.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 500.000,00 Vorjahr € 2.500.000,00			
3. Andere Ergebnismrücklagen	5.263.927,43	134.893.927,43	5.263.927,43
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	891.060,35		428.569,55
2. Jahresüberschuss	1.161.516,55		5.241.092,55
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	850.000,00	1.202.576,90	4.500.000,00
Eigenkapital insgesamt		143.300.506,98	142.423.693,91
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.389.576,00		1.511.095,00
2. Sonstige Rückstellungen	706.404,53	2.095.980,53	838.441,95
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	169.525.664,86		180.218.512,79
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	57.179,13		614.438,32
3. Erhaltene Anzahlungen	12.780.522,33		11.893.524,76
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	180.052,94		133.852,72
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.604.698,43		1.469.074,52
5. Sonstige Verbindlichkeiten	193.099,36	185.341.217,05	151.095,47
davon aus Steuern: € 4.795,44 Vorjahr € 965,13			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.621.729,34	1.588.960,58
Bilanzsumme		332.359.433,90	340.842.690,02

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	2025 (Euro)	2025 (Euro)	2024 (Euro)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	45.888.611,98		44.857.038,96
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	274.776,91	46.163.388,89	301.475,48
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		478.317,89	726.676,53
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.292.264,59	1.216.798,03
4. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		24.277.462,32	20.309.035,36
5. Rohergebnis		23.656.509,05	26.792.953,64
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.971.269,04		4.770.457,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.083.823,75	6.055.092,79	956.199,98
davon für Altersversorgung:			
€ 44.385,72			
Vorjahr € 80.796,98			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.536.266,27	9.688.782,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.070.114,10	2.675.002,14
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,09		0,88
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	165.141,51	165.142,60	312.883,15
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.002.474,36	2.937.755,40
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		111.089,76	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		2.046.614,37	6.077.639,91
14. Sonstige Steuern		885.097,82	836.547,36
15. Jahresüberschuss		1.161.516,55	5.241.092,55
16. Gewinnvortrag		891.060,35	428.569,55
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		850.000,00	4.500.000,00
18. Bilanzgewinn		1.202.576,90	1.169.662,10

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG
mit Sitz in Stuttgart
eingetragen beim Genossenschaftsregister Stuttgart
unter der Nummer GenR 112

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unsere Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft gem. § 267 HGB.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und auf 3 Jahre abgeschrieben.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige Abschreibungen.

Die Bemessung der Abschreibung bei den Wohngebäuden auf eigenen Grundstücken beruht grundsätzlich auf einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei den neu erworbenen gebrauchten Mietobjekten von 40 bzw. 50 Jahren, bei den Geschäfts- und anderen Bauten von 25 bzw. 40 Jahren.

Bei ab dem Geschäftsjahr 2016 neu errichteten Wohnbauten erfolgt die Abschreibung über eine Nutzungsdauer von 70 Jahren.

In Einzelfällen werden aufgrund niedrigerer Ertragswerte degressive Abschreibungen vorgenommen.

In die Herstellungskosten werden nur Fremdkosten einbezogen.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer auf 15 Jahre verlängert.

Die Restnutzungsdauer des Verwaltungsgebäudes bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten wurde aufgrund umfangreicher Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in 2020 um 15 Jahre verlängert.

Technische Anlagen und Maschinen werden linear mit 5 % p. a. abgeschrieben.

Andere Anlagen und die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit Sätzen zwischen 5 und 33 % p. a. abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250,00 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben und nach vollständiger Abschreibung im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Die Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die Unfertigen Leistungen enthalten neben den Fremdkosten auch anteilige Löhne der Objektbetreuer.

Die Anderen Vorräte sind nach dem Anschaffungskostenprinzip (Einstandspreis) unter Anwendung der Fifo-Methode bilanziert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bewertet. Zur Deckung des Ausfallrisikos ist eine Pauschalwertberichtigung gebildet.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Zahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Rückstellungen für Pensionen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,06 % (Stand Monatsende Dezember 2025, Restlaufzeit 15 Jahre). Der angesetzte Rententrend beträgt 2,0 %.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ -14,7.

Aufgrund von Todesfällen konnten die Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 47,2 außerplanmäßig aufgelöst werden. Der Ausweis erfolgt unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeit werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Abzinsung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,88 %. Bei der Ermittlung wurden jährliche Gehaltssteigerungen von 3,1 % zugrunde gelegt. Die Rückstellungen enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen der Genossenschaft.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden die mit der Sollmiete erhobenen Vorauszahlungen auf abrechenbare Betriebs- und Heizkosten gezeigt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten 01.01.2025 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten 31.12.2025 €	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2025 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	140.404,70	0,00			140.404,70	127.721,94
Sachanlagen						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	474.635.215,31	8.762.425,16		6.171.261,76	489.568.902,23	177.875.507,33
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.351.262,51				4.351.262,51	3.135.041,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	714.271,09				714.271,09	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	758.436,90	812.043,49			1.570.480,39	449.930,24
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.219.382,67	239.928,44	104.060,33		2.355.250,78	1.455.188,57
Anlagen im Bau	9.490.318,64	14.116,71		-6.171.261,76	3.333.173,59	0,00
Bauvorbereitungskosten	2.205.220,19				2.205.220,19	0,00
	494.374.107,31	9.828.513,80	104.060,33	0,00*	504.098.560,78	182.915.667,43
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	16.452,00				16.452,00	
	16.452,00	0,00	0,00	0,00	16.452,00	0,00
	494.530.964,01	9.828.513,80	104.060,33	0,00	504.255.417,48	183.043.389,37

* Der Umbuchungssaldo betrifft eine Umbuchung zu den sonstigen Vermögensgegenständen

Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert zum 31.12.2025
€	€	€	€	€	€	€
4.736,76				132.458,70	12.682,76	7.946,00
9.188.821,36				187.064.328,69	296.759.707,98	302.504.573,54
59.932,01				3.194.973,30	1.216.221,22	1.156.289,21
					714.271,09	714.271,09
44.459,60				494.389,84	308.506,66	1.076.090,55
238.316,54	89.539,33			1.603.965,78	764.194,10	751.285,00
					9.490.318,64	3.333.173,59
0,00					2.205.220,19	2.205.220,19
9.531.529,51	89.539,33	0,00		192.357.657,61	311.458.439,88	311.740.903,17
0,00	0,00			0,00	16.452,00 16.452,00	16.452,00 16.452,00
9.536.266,27	89.539,33			192.490.116,31	311.487.574,64	311.765.301,17

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 12.097.196,02 (Vorjahr € 11.618.878,13) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	574.026,74	595.292,63
Gesamtbetrag	574.026,74	595.292,63

4. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für rückständige Urlaubsansprüche	€	97.000,00
Kosten der Bilanzierung (intern/extern)	€	45.000,00
Prüfungskosten	€	45.000,00
Rückstellung für Altersteilzeit	€	99.404,53
Abrechnung Betriebskosten	€	70.000,00
Kosten der Archivierung	€	36.000,00
offene Instandhaltungsrechnungen	€	290.000,00

5. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	 unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Davon über 5 Jahre	gesichert €	Art der Sicherung €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	169.525.664,86 (180.218.512,79)	8.473.367,65 (8.692.244,72)	31.650.668,80 (31.838.589,48)	129.401.628,41 (139.687.678,59)	169.523.182,18 (180.217.915,83)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	57.179,13 (614.438,32)	57.179,13 (440.180,31)	0,00 (174.258,01)	0,00 (0,00)	57.179,13 (614.438,32)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.780.522,33 (11.893.524,76)	12.780.522,33* (11.893.524,76)*				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	180.052,94 (133.852,72)	180.052,94 (133.852,72)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.604.698,43 (1.469.074,52)	2.604.698,43 (1.469.074,52)				
Sonstige Verbindlichkeiten	193.099,36 (151.095,47)	193.099,36 (151.095,47)				
Gesamtbetrag	185.341.217,05 (194.480.498,58)	24.288.919,84 (22.779.972,50)	31.650.668,80 (32.012.847,49)	129.401.628,41 (139.687.678,59)	169.580.361,31 (180.832.354,15)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

*steht zur Verrechnung an

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Im Geschäftsjahr wurden im Zuge einer aktualisierten Maßnahmenbewertung bei zwei Wohnobjekten im Vorjahr als Aufwand erfasste Maßnahmenbestandteile als nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten qualifiziert und den Wohngebäuden im Anlagevermögen zugerechnet. Der daraus resultierende periodenfremde Ertrag beträgt € 573.752,19 und ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Hierin sind folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung enthalten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus Mietwohnungs- und Grundstücksverkäufen	€ 0,00	€ 726.123,55
Erträge aus Miet- und Räumungsklagen	€ 32.539,82	€ 54.018,41
aus Schadenersatz von Versicherungen	€ 282.728,16	€ 328.568,88
Rückstellungsaufösungen	€ 51.731,61	€ 60.630,55
Zuschüsse BAFA	€ 296.780,22	€ 0,00

3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende Aufwendungen

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	€ 33.223,74	€ 28.042,63

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z. B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen, aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen):

Neubau, Sanierungen und Modernisierungen	T€ 5.500,00
--	-------------

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18	9
Technische Mitarbeiter	18	6
Objektbetreuer	18	1
	54	16

Außerdem wurden durchschnittlich 19 geringfügig Beschäftigte, zwei duale Studenten sowie zwei Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2025	6.501
Zugang	2025	291
Abgang	2025	325
Ende	2025	6.467

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 52.275,92 vermindert.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

6. Mitglieder des Vorstandes:

Josef Vogel	Dipl.-Betriebswirt (FH), Bankkaufmann
Antje Durach	Dipl.-Ing. Architektin, MBA

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Walter Hahn	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
Michael Spörer	Beamter a. D.	Stellv. Vorsitzender
Roland Anicker	Rentner	
Sacha Auwärter	Handwerksmeister	bis 31.10.2025
	Gebäudeenergieberater (HWK)	
Nelli Beller	Geschäftsstellenleiterin	
Margarita Kiefer	Beamtin a. D.	
Birgit Stadler	Dipl.-Ingenieurin, Architektin	
Manfred Stangl	Dipl.-Ingenieur	
Rudi Unfried	Beamter a. D.	bis 25.06.2025

E. WEITERE ANGABEN

1. Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

2. Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnismrücklagen zu billigen und den sich

ergebenden Bilanzgewinn von	€ 1.202.576,90
zur Ausschüttung einer Dividende von 4 %	€ 278.746,09
und zum Vortrag auf neue Rechnung	€ 923.830,81

zu verwenden.

Stuttgart, den 23.02.2026

Der Vorstand

Antje Durach Josef Vogel

LAGEBERICHT DES VORSTANDS

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) gehört mit einem Besitz von 5.785 Wohnungen sowie 26 gewerblichen Einheiten zu den erfolgreich etablierten Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Die Genossenschaft besteht seit 1921 und ist heute ein im Mietwohnungsbau tätiges modernes Dienstleistungsunternehmen. Sie hat ihren Sitz in Stuttgart und verfügt über Außenstellen in Friedrichshafen, Heilbronn, Kornwestheim, Ludwigsburg, Schwäbisch Gmünd, Stuttgart und Ulm.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2025

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Kriege im Nahen Osten und in der Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3% (Vorjahr 2,2%). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2% gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2% im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15% gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2%, sind es Ende 2025 3,8%. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2% aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6% und 2027 um 1,3% steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2% und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1%.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind – etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

2. Geschäftsverlauf

Die Bautätigkeiten wurden auch im Geschäftsjahr 2025 fortgeführt. In Stuttgart, Molchweg wurde der 2. BA (Modernisierung, Aufstockung und Anbau) mit 38 Mietwohnungen fertiggestellt.

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2025 war insgesamt zufriedenstellend. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1,2 Millionen Euro erzielt.

Mit einem räumlich weit gestreuten Wohnungsbestand in Baden-Württemberg ist die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den einzelnen Teilmärkten für die LBG von besonderer Bedeutung.

3. Lage der Genossenschaft

3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind auf 45,9 Millionen Euro (Vorjahr 44,9 Millionen Euro) gestiegen. Die Veränderung ergibt sich insbesondere aufgrund durchgeführter Mieterhöhungen.

Zum 31.12.2025 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete unserer Wohnungen 7,51 Euro je m² Wohnfläche/Monat.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,15 Millionen Euro verringert.

Der Zinsaufwand hat sich auf 3,00 Millionen Euro (Vorjahr 2,94 Millionen Euro) geringfügig geändert.

Die Aufwendungen für Instandhaltung haben sich gegenüber dem Vorjahr (8,2 Millionen Euro) auf 11,9 Millionen erhöht.

Für das Geschäftsjahr 2025 erzielten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 1,2 Millionen Euro (Vorjahr 5,2 Millionen Euro). Der prognostizierte Wert (2,7 Millionen Euro) wurde vor allem aufgrund höherer Aufwendungen für die Instandhaltung nicht erreicht.

Die Ertragslage der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG ist geordnet.

3.2 Finanzlage

Im Darlehensbereich sind im Geschäftsjahr 2025 plan- und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 11,2 Millionen Euro vorgenommen worden.

Die Bauinvestitionen erreichten im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 20,9 Millionen Euro.

Sie verteilen sich wie folgt:

Modernisierung 9,0 Millionen Euro

Instandhaltung 11,9 Millionen Euro

Der Finanzmittelbestand verringert sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr (13,7 Millionen Euro) auf 6,7 Millionen Euro.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2025 jederzeit gewährleistet.

Die Finanzlage der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG ist geordnet.

3.3 Vermögenslage

Das Anlagevermögen stellt mit 93,8 % (Vorjahr 91,4 %) den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen dar und hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 311,5 Millionen Euro auf 311,8 Millionen Euro erhöht.

Das Anlagevermögen ist mit 100,61 % mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Das Umlaufvermögen in Höhe von 20,6 Millionen Euro (Vorjahr 29,4 Millionen Euro) macht 6,2 % der Bilanzsumme aus.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 8,5 Millionen Euro auf 332,4 Millionen Euro verringert.

Die Eigenkapitalquote beträgt 43,12 % (Vorjahr 41,79 %).

Die Vermögenslage der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG ist geordnet.

3.4 Steuerungs- und Risikomanagementsystem

Wir haben eine Geschäfts- und Risikostrategie festgelegt, die die Grundlage für unseren mehrjährigen, jährlich aktualisierten Wirtschafts- und Finanzplan bildet.

Die Steuerung und Überwachung erfolgt kennzahlenbasiert und an der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung orientiert (GuV-orientierte Steuerung).

Für die GuV-orientierte Steuerung steht das im Wirtschaftsplan vorausberechnete Jahresergebnis im Mittelpunkt. Auf Basis der technischen Bestandsanalyse wird der Investitionsbedarf in den vorhandenen Wohnungsbestand festgelegt.

Ein Soll-Ist-Vergleich wird monatlich für die festgelegten Budgets, insbesondere für die Ausgaben für Investitionen und Instandhaltungen vorgenommen. Gleichzeitig werden die in Auftrag gegebenen Entwicklungen der baulichen Maßnahmen (Neubau, Modernisierung und Instandhaltungen) bei der weiteren Analyse berücksichtigt.

Bei der Planung aller unserer Investitionen werden entsprechende Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsberechnungen vorgenommen sowie deren Finanzierbarkeit geprüft.

Im Zuge neuer Marktanforderungen und technologischer Möglichkeiten haben wir unser ERP-System am 26.09.2025 von Wodis Sigma auf Wodis Yuneo, eine moderne cloudbasierte und nutzerorientierte Produktgeneration, erfolgreich umgestellt.

Folgende Leistungsindikatoren werden verwendet:

	2025	2024
Durchschnittliche Nettokaltmiete (€/qm)	7,51 €	7,36 €
Leerstandsquote zum 31.12. (ohne baulich bedingter Leerstand)	1,64 %	1,54 %
Fluktuationsquote	5,95 %	6,21 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (€/qm)	52,20 €	27,47 €
Eigenkapitalquote	43,12 %	41,79 %

C. PROGNOSEBERICHT

Im Geschäftsjahr 2026 erwarten wir Erhaltungsaufwendungen in Höhe von 10 Millionen Euro.

Entsprechend der Wirtschafts- und Finanzplanung der LBG wird mit einer stabilen Ertragslage kalkuliert.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahrs 2026 bestätigt diese Entwicklung.

Für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir Umsatzerlöse in Höhe von 48,1 Millionen Euro und einen Jahresüberschuss in der Größenordnung von 2,3 Millionen Euro.

D. CHANCEN-, RISIKO- UND NACHHALTIGKEITSBERICHT

1. Risikobericht

Branchenbedingte Risiken

Risiken aus möglichen Baukostensteigerungen, die insbesondere aufgrund der Preisentwicklung und möglichen Gesetzesauflagen entstehen, sind nach wie vor gegeben. Bei künftigen Kalkulationen werden die Werte entsprechend berücksichtigt.

Ertragsorientierte Risiken

Abgeleitet vom Zweck unserer Genossenschaft steht die Gewährleistung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung im Vordergrund. Wir legen großen Wert darauf unseren Mitgliedern und Mietern eine gute und bezahlbare Wohnung zu bieten. Dennoch sind Mietausfälle, verursacht aus unterschiedlichsten Lebenslagen, möglich und können nicht ausgeschlossen werden. Mit einem wirksamen Forderungsmanagementsystem, das von einem aktiven Sozialmanagement begleitet und unterstützt wird, begegnen wir diesen Risiken.

Risiken können auch durch die erforderliche zeitliche Verlagerung von geplanten Bauinvestitionen, insbesondere Instandhaltungsaufwendungen, entstehen.

Mit Ertrags- und Finanzplänen, die wichtige Bestandteile des Risikomanagementsystems sind, schaffen wir Transparenz, um gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen einleiten zu können.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Giroguthaben bei Kreditinstituten.

Auf der Passivseite bestehen originäre Finanzinstrumente vor allem in Form von langfristigen Bankverbindlichkeiten. Die LBG prüft laufend die Möglichkeit der Optimierung des Darlehensbestandes.

Das Finanzmanagement sichert die Zahlungsfähigkeit und den Fortbestand des Unternehmens.

Es bestehen transparente Reporting-Systeme zur Analyse von Zinsentwicklungen und Zahlungsstromschwankungen. Die Zinsbindungs- und Fälligkeitsfristen werden bewusst gesteuert und optimiert. Dadurch werden Risiken, die sich aus der Zinsentwicklung ergeben können, frühzeitig erkannt und entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Finanzinstrumente, die auf Derivaten beruhen, werden nicht eingesetzt.

2. Chancenbericht

Wesentliche Chancen für die Weiterentwicklung des Unternehmens sind in den angespannten Wohnungsmärkten in Ballungsgebieten und der Zuwanderung zu sehen. Diese Entwicklungen wirken sich angesichts der räumlichen Lage unseres Wohnungsbestands positiv aus.

Mit Bauinvestitionen soll unser Wohnungsbestand weiter ausgebaut und die Vermietbarkeit nachhaltig gesichert werden. Neben Eigenmittel werden dabei auch Fremdmittel eingesetzt.

Die Implementierung des Bereichs „Aktive Sozialarbeit“ hat sich nach wie vor bewährt und trägt zum Aufbau von verlässlichen Strukturen in unseren Wohngebieten bei.

3. Nachhaltigkeitsbericht

Der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG ist die Nachhaltigkeit im Gebäudebestand und im Unternehmen sehr wichtig. Aus diesem Grund wurde im November 2025 ein neues Team „technische Nachhaltigkeit“ mit insgesamt 8 Mitarbeitenden gegründet. Das Team wird den begonnenen Weg der letzten Jahre weiter forcieren und den Klimapfad für die LBG erarbeiten.

Im Bereich der Wärmeversorgung der Gebäude in unseren 53 Kommunen wird eine Anbindung an Fernwärmenetze angestrebt, sofern diese bereitgestellt wird. Dies wird aktuell geprüft und wo Möglichkeiten gegeben sind, wurde mit der Umsetzung bereits begonnen. Alternativ kommen Wärmepumpen zum Einsatz, sofern deren Betrieb in Verbindung mit der energetischen Qualität des Gebäudes sinnvoll erscheint.

Ein konsequenter Rückgang in den CO₂-Emissionen, verbunden mit wirtschaftlichen und für die Gebäude und deren Mietern optimalen Lösungen, ist das Ziel.

Das CO₂-Monitoring wird aktuell fortgeführt. Ein Rückgang ist mit den bereits umgesetzten Maßnahmen sichtbar.

4. Gesamtaussage

Bei der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG sind derzeit keine bestandsgefährdenden sowie die Entwicklung beeinträchtigenden Risiken erkennbar.

Stuttgart, 24.02.2026

Der Vorstand

Antje Durach

Josef Vogel

IMPRESSUM

Herausgegeben vom Vorstand der
Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG
Mönchstraße 32 | 70191 Stuttgart
Tel.: 0711 25004-0 | Fax: 0711 25004-26
www.lbg.de

ABBILDUNGEN

Alle Bilder von der Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG oder Quellenangabe beim Bild außer:
Deutsche Bundesbank (S. 15), Fotolia (S. 23)
GdW Niklas Krug (S. 24 oben)
© IWS / Team Storz (S. 24 unten)
BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (S. 25)
ZRS-Agentur GmbH (S. 28, S. 38, S. 39 oben, S. 40 unten, S. 41 oben)
shutterstock, Inc. (S. 29 unten)
Lebenshilfe Stuttgart e.V. (S. 35 unten)
Tom Stroh (S. 42 oben)
Markus Guhl Architekturfotografie (S. 42 unten, S. 43, S. 44)

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet und in der Regel das generische Maskulinum verwendet. Grundsätzlich sprechen wir bei sämtlichen Personenbezeichnungen alle Geschlechter an.

Konzeption | Gestaltung | Umsetzung
Zimmermann Visuelle Kommunikation

Druck und Weiterverarbeitung
Logo Print GmbH



Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG
Mönchstraße 32 · 70191 Stuttgart
Tel.: 0711 25004-0 · www.lbg.de