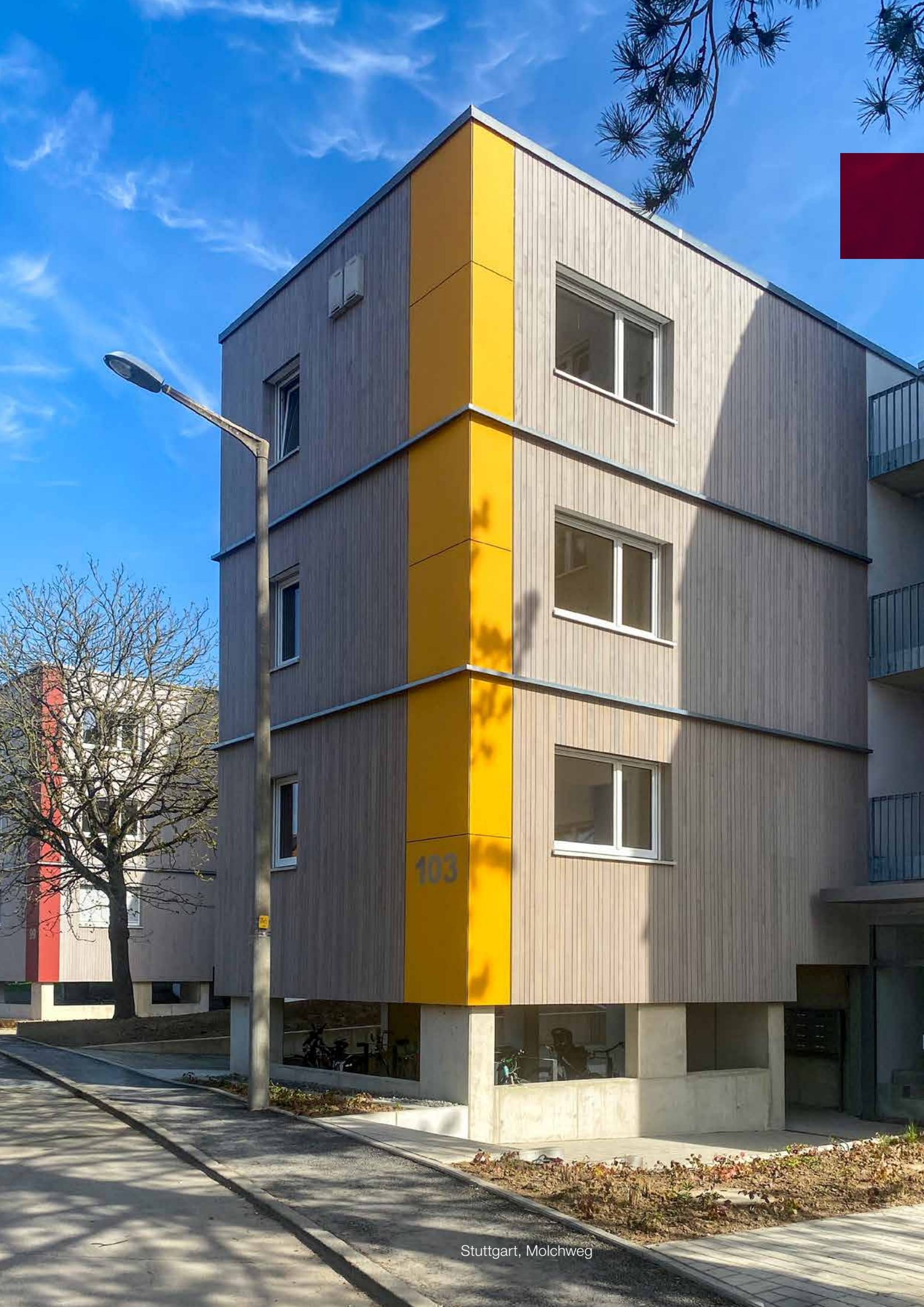


Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG

www.lbg.de

LBG-KURZBERICHT 2025

GESELLSCHAFT BRAUCHT GENOSSENSCHAFT



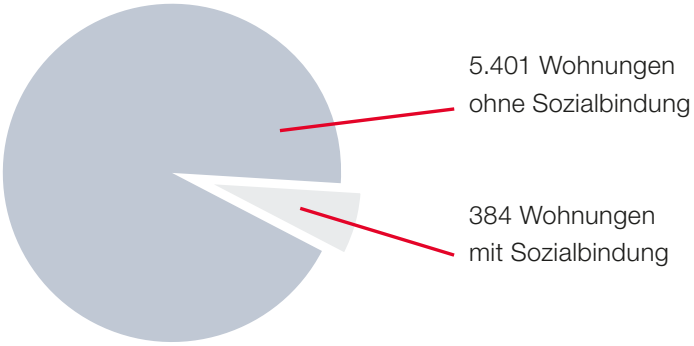
Stuttgart, Molchweg

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 Instand-haltungsleistungen	**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
- Bauinvestitionen

ZAHLEN UND FAKTEN

Durchschnittlich nur

7,51 €/m²

Monatliche Nettokaltmiete
Stand: 31.05.2025

Bauinvestitionen seit 2004: 488 Mio. €

Stromerlöse BHKW + Photovoltaikanlagen: 274.777 €

384 **Wohnungen mit Sozialbindung**

161 **KiTa-Plätze**

7 **Nachbarschaftstreffs | Quartiersprojekte**

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)

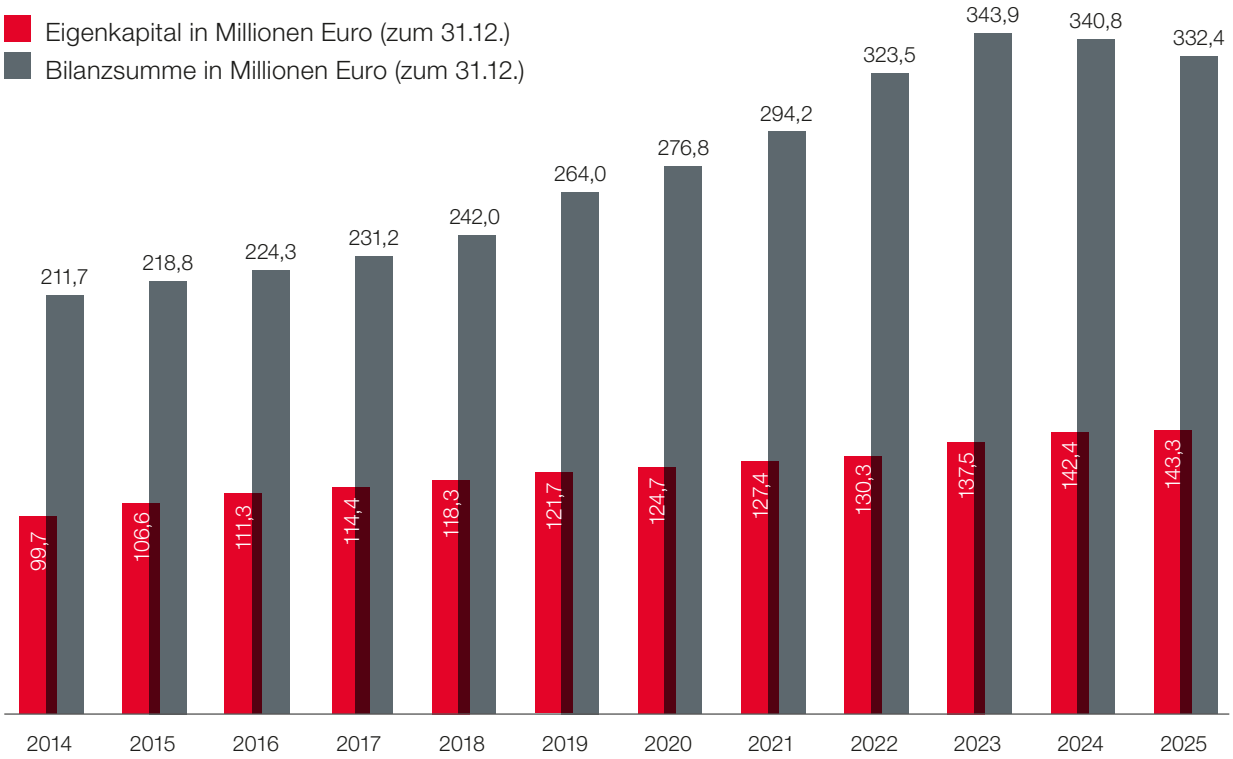
RISIKOMANAGEMENT

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.

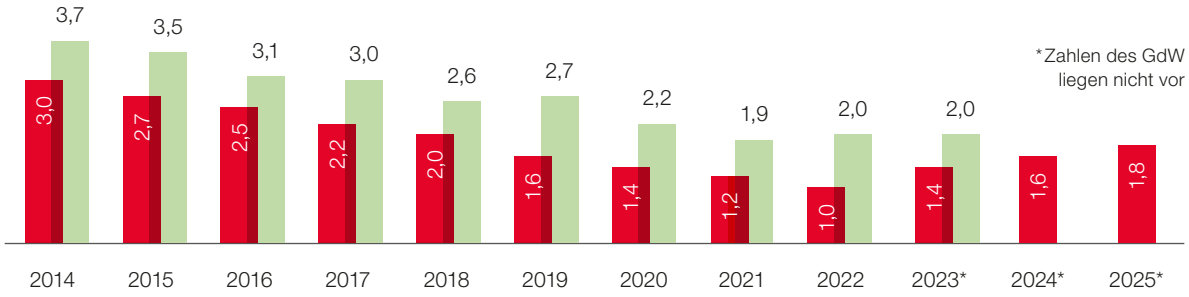
VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

	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. €

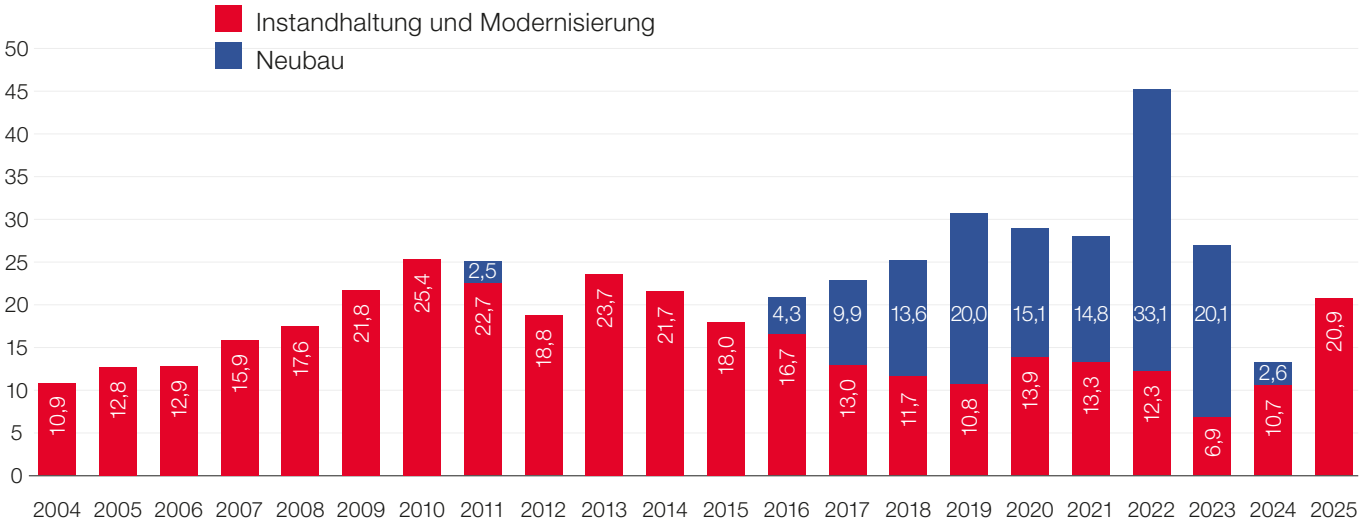


FREMDKAPITALKOSTENSATZ IN PROZENT

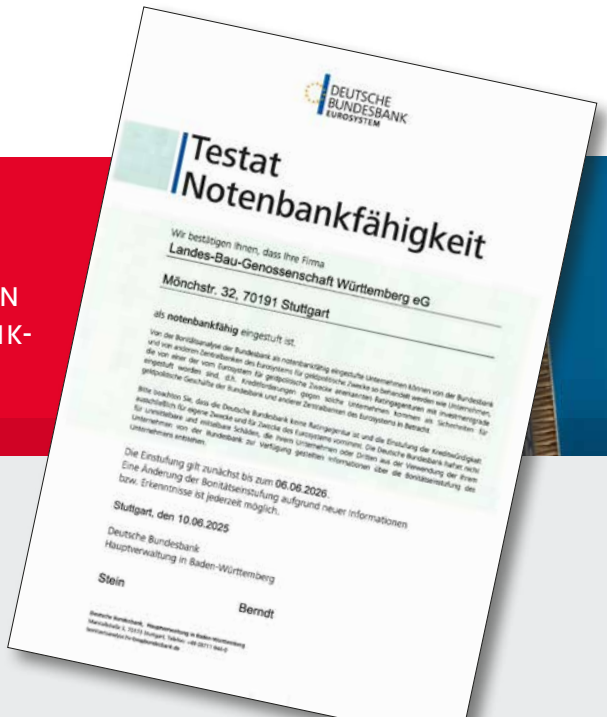
LBG
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland – durchschnittlich –



BAUINVESTITIONEN 2004 BIS 2025 IN MILLIONEN EURO

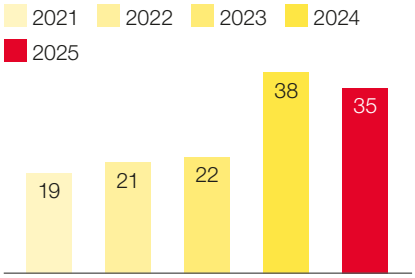


AUCH IM JAHR 2025 WURDE DIE LBG VON DER DEUTSCHEN BUNDESBANK ALS NOTENBANK-FÄHIG EINGESTUFT.

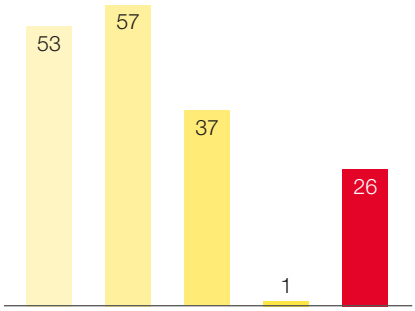




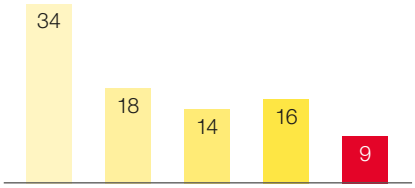
Anzahl von individuellen Hilfeleistungen



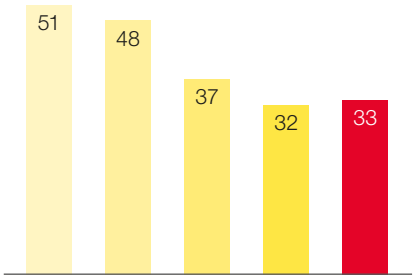
Mietschuldnerberatung



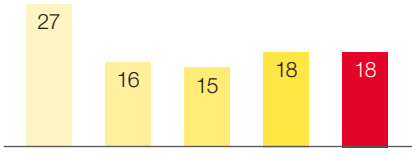
Umsetzung bei Modernisierungen



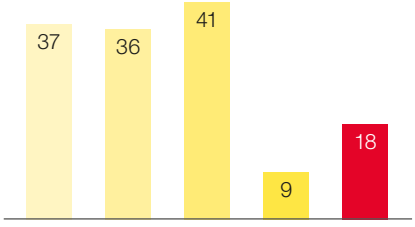
Seniorenberatung



Konflikte/Mediation



Besonderes Wohnverhalten



Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen

UNTERSTÜTZUNG FÜR UNSERE MITGLIEDER

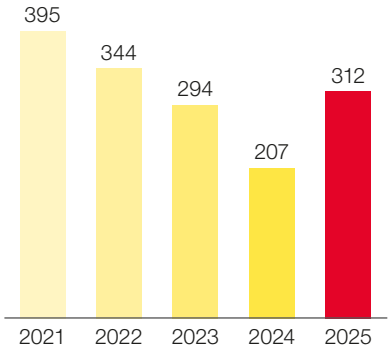
SOZIALBERICHT 2025

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 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.

Intensive Kontakte
(mit Mitgliedern und deren Familienangehörigen)



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

Fallzahlenvergleich
Mitgliederthemen 2025

