

# LSG

*...mehr als wohnen*

Landes-Bau-Genossenschaft  
Württemberg eG



# Geschäftsbericht

**GUTES UND  
BEZAHLBARES  
WOHNEN HEUTE UND  
IN ZUKUNFT**

# 2014

**Die Zufriedenheit  
unserer Mitglieder und Mieter  
steht im Mittelpunkt  
unseres Handelns.**



# Inhalt



# 2014

- |           |                           |           |  |
|-----------|---------------------------|-----------|--|
| <b>5</b>  | Vorwort                   | <b>34</b> | Lagebericht des Vorstands                  |
| <b>7</b>  | Daten und Fakten          | <b>54</b> | Bericht des Aufsichtsrats                  |
| <b>8</b>  | Organe der Genossenschaft | <b>56</b> | Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 |
| <b>11</b> | Die LBG auf einen Blick   | <b>66</b> | Bestätigungsvermerk                        |
| <b>12</b> | Bericht des Vorstands     |           |  |
| <b>32</b> | Momentaufnahmen 2014      |           |  |



nur **5,76 €/m<sup>2</sup>**  
monatl. Durchschnitts-Miete

**47,1 %**  
Eigenkapital-  
quote

**206 Mio. €**  
Bauinvestitionen seit 2004

**1921 Gründungsjahr**

**4.400 Tonnen CO<sub>2</sub>-Einsparung**

**durch zukunftsweisende Energiekonzepte seit 12/2005**

**199 Mio. €** Anlagevermögen

**130.030,28 €** direkte Stromgutschrift für unsere Mitglieder

**77.359,71 €** Stromerlöse  
aus Photovoltaikanlagen

**8** LBG-Außenstellen

**13** hauptamtliche Hauswarte und **103** geringfügig Beschäftigte vor Ort

**über 40 Veranstaltungen im LBG-Mietertreff**

**36** Kinder beim Nikolausbesuch

**436** Übernachtungen in den Gästewohnungen

über **2.500** Besucher bei Mieterfesten seit 2004

**6.014** Mitglieder

# Vorwort

Liebe Mitglieder,  
sehr geehrte Geschäftsfreunde,

## WOHNEN IST EIN GRUNDBEDÜRFNIS

Jeder Mensch hat ein Recht auf Wohnen. Dabei wird es insbesondere in Ballungszentren immer schwieriger, bezahlbare Wohnungen zu finden. Selbst Normalverdiener können die Marktmieten nicht mehr bezahlen. Der Wohnungsmarkt regelt sich nicht von alleine. Neue Verordnungen und städtische Auflagen steigern die Baukosten. Teures Bauland und hohe Renditeerwartungen von Investoren treiben die Preise auf neue Höchststände.



## GUTES UND BEZAHLBARES WOHNEN HEUTE UND IN ZUKUNFT

Bei der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG steht die Mitgliederförderung an erster Stelle. Wir gewährleisten eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder. Wir streben keine Höchstrendite an. Wir müssen zwar wirtschaftlich arbeiten wie andere auch. Aber wir betrachten Wohnen nicht nur als Wirtschaftsgut, sondern insbesondere auch als Sozialgut.

Mit einem Wohnungsbestand von rund 5.500 Wohnungen, einer Bilanzsumme von rund 212 Mio. Euro und einem Jahresumsatz von 34,6 Mio. Euro gehören wir zu den erfolgreich etablierten Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr 2014 auf 199 Mio. Euro angewachsen. Das Eigenkapital konnte auf 99,65 Mio. Euro gesteigert werden. Es gewährleistet ein solides Fundament für die wirtschaftliche Unabhängigkeit und Sicherheit.

21,05 Mio. Euro hat die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG im vergangenen Jahr für Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen ausgegeben. Seit dem Jahr 2004 investierten wir über 206 Mio. Euro in die eigenen Wohnungen und Gebäude. Trotz dieser herausragenden Investitionen beträgt die Durchschnittsmiete für unsere Mitglieder und Mieter nur 5,76 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

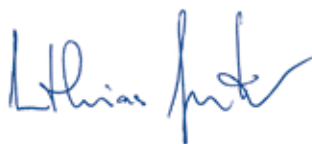
## 5 % DIVIDENDE FÜR 2014

Die Grundlage des Erfolgs ist das Engagement vieler. Wir möchten uns deshalb bei allen herzlich bedanken, die der LBG auf unterschiedliche Weise verbunden sind. Ein besonderer Dank geht an unsere Mitglieder. Gemeinsam haben deshalb Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, alle Mitglieder an den Stromerlösen aus Photovoltaikanlagen teilhaben zu lassen und der Vertreterversammlung im Juni 2015 zusätzlich zur üblichen Dividende von 4 % einen Solarbonus von 1 % und damit insgesamt 5 % Dividende als Ausschüttung vorzuschlagen.

LBG ...mehr als wohnen.



Josef Vogel



Mathias Friko

# Unsere Geschäfts- und Außenstellen

## Außenstelle Stuttgart-Nord



Nordbahnhofstr. 148  
70191 Stuttgart  
Tel. 0711 2571533  
Öffnungszeiten:  
Mo. 11:00 – 12:00 Uhr  
Mi. 17:00 – 18:30 Uhr

## Außenstelle Stuttgart-Bad Cannstatt



Ruhrstr. 89  
70374 Stuttgart  
Tel. 0711 523272  
Öffnungszeiten:  
Mi. 17:00 – 18:30 Uhr  
Do. 09:00 – 10:00 Uhr



# LBG

Mönchstr. 32  
70191 Stuttgart  
Tel. 0711 25004-0  
Öffnungszeiten:  
Mo.-Do. 08:00 – 12:00 Uhr  
13:00 – 16:00 Uhr  
Fr. 08:00 – 12:00 Uhr

## Außenstelle Heilbronn



Charlottenstr. 11  
74074 Heilbronn  
Tel. 07131 6425145  
Öffnungszeiten:  
Do. 16:00 – 17:30 Uhr

## Außenstelle Stuttgart-Möhringen



Meßstetter Str. 17/1  
70567 Stuttgart  
Tel. 0711 7970512  
Öffnungszeiten:  
Mo. 17:00 – 18:00 Uhr

## Außenstelle Ludwigsburg



Schlesierstr. 37/1  
71634 Ludwigsburg  
Tel. 07141 2972297  
Öffnungszeiten:  
Di. 15:00 – 16:00 Uhr

## Außenstelle Kornwestheim 1



Villeneuvestr. 82  
70806 Kornwestheim  
Tel. 07154 187512  
Öffnungszeiten:  
Mi. 16:00 – 17:00 Uhr

## Außenstelle Kornwestheim 2

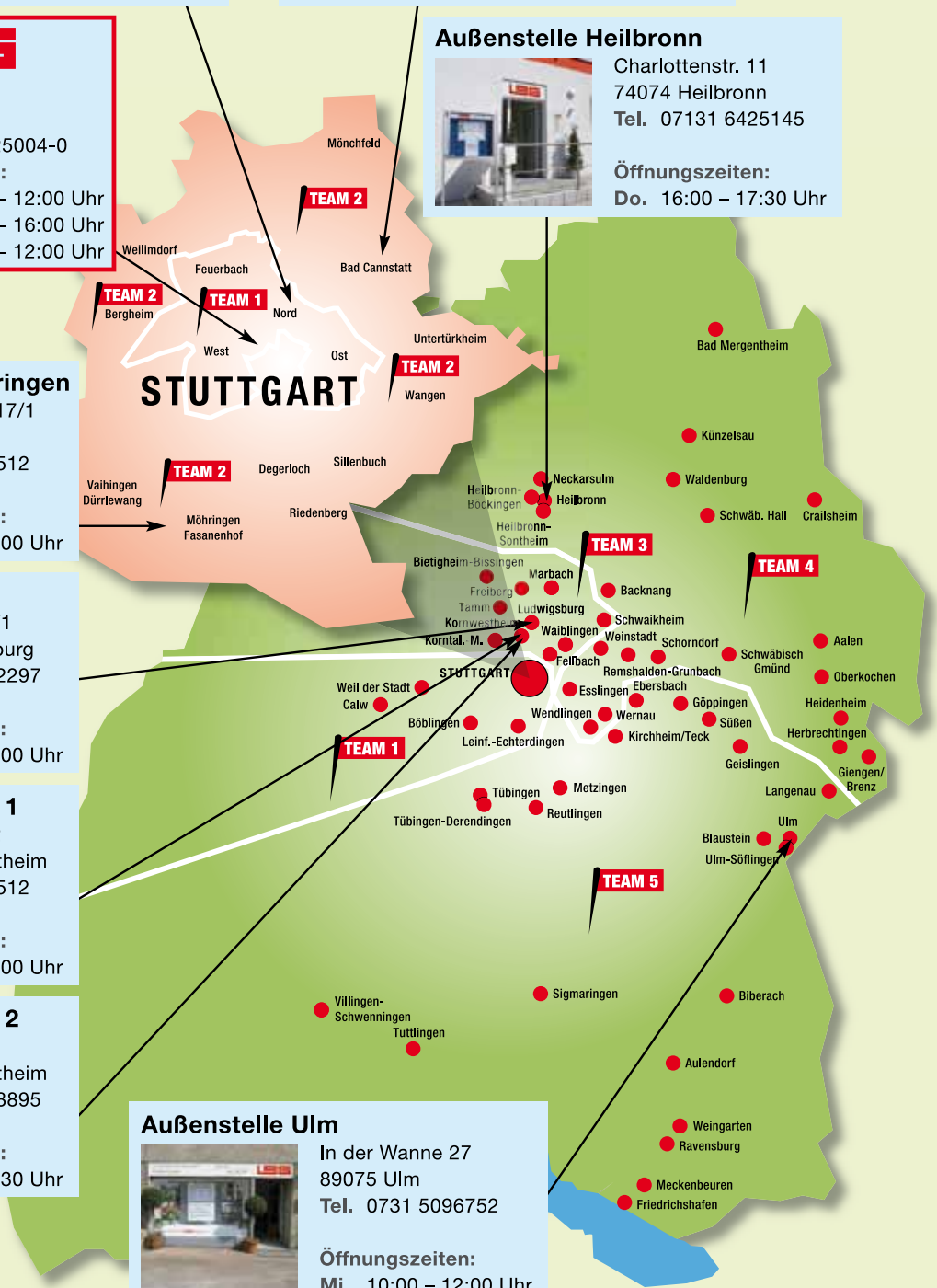


Bolzstr. 64  
70806 Kornwestheim  
Tel. 07154 8018895  
Öffnungszeiten:  
Do. 16:00 – 17:30 Uhr

## Außenstelle Ulm



In der Wanne 27  
89075 Ulm  
Tel. 0731 5096752  
Öffnungszeiten:  
Mi. 10:00 – 12:00 Uhr



# Daten und Fakten

## Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG

### ■ GRÜNDUNG:

am 13. Januar 1921

### ■ EINTRAG IN DAS GENOSSENSCHAFTSREGISTER:

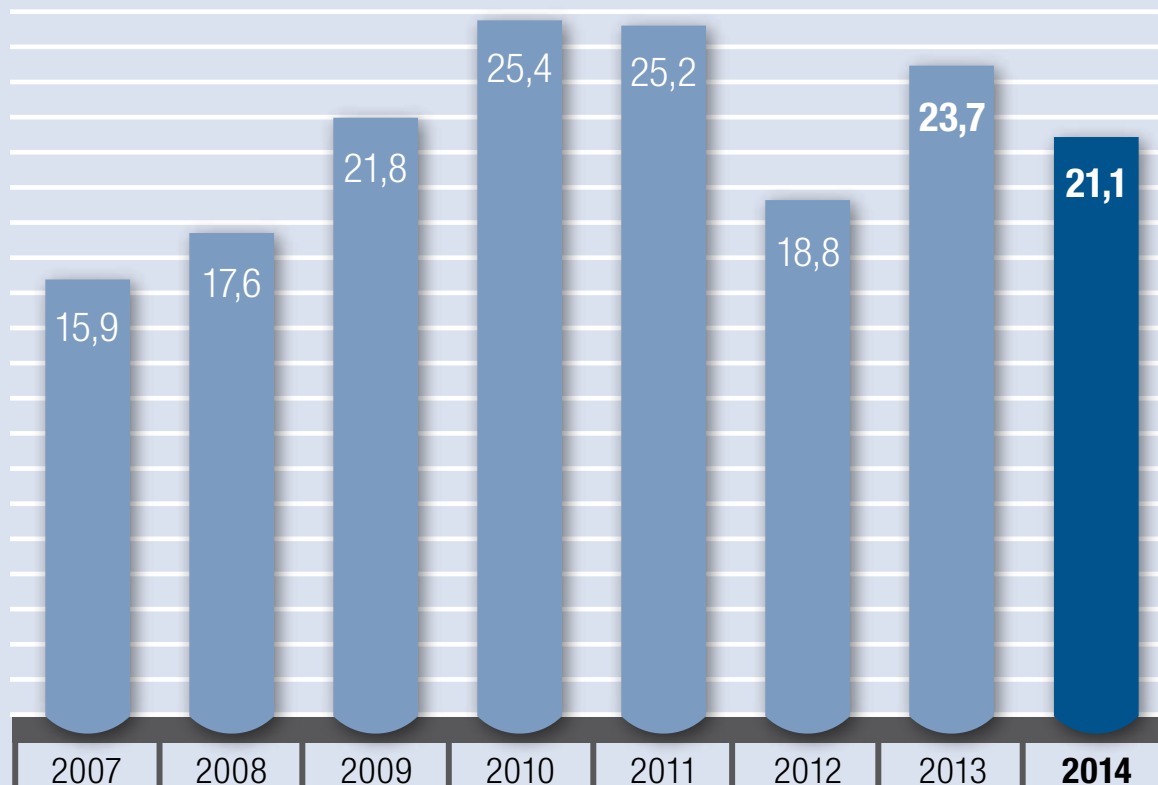
am 31. Januar 1921 beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer GnR 112

### ■ MITGLIEDSCHAFTEN:

- ... GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- ... vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- ... Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft 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.

### BAU- UND INSTANDHALTUNGSLEISTUNGEN

in Millionen Euro



# Organe der Genossenschaft

## Vorstand, Aufsichtsrat und Mitgliedervertreter

### ■ VORSTAND:

Kaufmännischer Geschäftsführer	Josef Vogel
Technischer Geschäftsführer	Mathias Friko

### ■ AUFSICHTSRAT:

Nach der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats stellt sich die Zusammensetzung wie folgt dar:

<b>VORSITZENDER</b>	Joachim Leitow	<b>SCHRIFTFÜHRERIN</b>	Margarita Kiefer
stellv. Vorsitzender	Manfred Stangl	stellv. Schriftführer	Dietmar Beier

#### BAUAUSSCHUSS

Vorsitzender	Manfred Stangl
Mitglieder	Birgit Stadler Dietmar Beier

#### PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Vorsitzende	Margarita Kiefer
Mitglieder	Eduard Engert Walter Hahn

#### PERSONALAUSSCHUSS

Vorsitzender	Joachim Leitow
Mitglieder	Margarita Kiefer Walter Hahn Manfred Stangl

#### WOHNUNGSAUSSCHUSS

Vorsitzender	Roland Anicker
Mitglieder	Eduard Engert Rudi Unfried

### ■ MITGLIEDERVERTRETETER (WAHLPERIODE 2011 – 2016)

#### WAHLBEZIRK 1

Anette Steurer, 70191 Stuttgart  
Volker Knecht, 70191 Stuttgart  
Tanja Czieslik-Krasulsky, 70191 Stuttgart  
Walter Swoyka, 70191 Stuttgart  
Waltraud Schultz, 70191 Stuttgart

Wilhelm Meurer, 70374 Stuttgart  
Xaver Graf, 70374 Stuttgart  
Ludwig Hauf, 70374 Stuttgart

#### WAHLBEZIRK 2

Roland Ackermann, 70191 Stuttgart  
Ernst Kessler, 70191 Stuttgart  
Kurt Mezger, 70191 Stuttgart

#### WAHLBEZIRK 5

Klaus Cablitz, 70736 Fellbach  
Timo Gerhardt, 70736 Fellbach

#### WAHLBEZIRK 3

Michael Spörer, 70193 Stuttgart  
Rolf Deiner, 70499 Stuttgart  
Karl Schweder, 70469 Stuttgart

#### WAHLBEZIRK 6

Rainer Conrad, 70567 Stuttgart  
Hansjürgen Köhler, 70567 Stuttgart  
Klaus-Walter Schmidtman, 70567 Stuttgart  
Jürgen Traubert, 70567 Stuttgart  
Klaus Gerstenberger, 70567 Stuttgart

#### WAHLBEZIRK 4

Franz Lantenhammer, 70374 Stuttgart  
Karin Schmid Lopes, 70374 Stuttgart

#### WAHLBEZIRK 7

Otto Heining, 70327 Stuttgart  
Jörg-Peter Jadzinski, 70327 Stuttgart  
Eberhard Will, 70327 Stuttgart  
Egon Baldus, 70327 Stuttgart



**WAHLBEZIRK 8**

Werner Hutzmann, 71332 Waiblingen  
Gottfried Koller, 71332 Waiblingen

**WAHLBEZIRK 9**

Peter Berger, 70806 Kornwestheim  
Wolfgang Wenzel, 70806 Kornwestheim  
Dieter Reiser, 70806 Kornwestheim  
Traian Schulz, 70806 Kornwestheim  
Gerhard Betz, 70806 Kornwestheim

**WAHLBEZIRK 10**

Alfred Rannenber, 71634 Ludwigsburg  
Regina Kohr, 71634 Ludwigsburg  
Peter Höfner, 71634 Ludwigsburg  
James Pahler, 71634 Ludwigsburg

**WAHLBEZIRK 11**

Franz Gangl, 74081 Heilbronn  
Ilse Weitbrecht, 74074 Heilbronn

**WAHLBEZIRK 12**

Heinz Ohnheiser, 74523 Schwäbisch Hall

**WAHLBEZIRK 13**

Hans Rentschler, 73431 Aalen  
Siegfried Stein, 73431 Aalen

**WAHLBEZIRK 14**

Helmut Simon, 73033 Göppingen

**WAHLBEZIRK 15**

Rudolf Schreiner, 89075 Ulm  
Gebhard Lang, 89075 Ulm  
Thomas Schlumberger, 89134 Blaustein  
Hans Fritz, 89134 Blaustein

**WAHLBEZIRK 16**

Herbert Haller, 88046 Friedrichshafen  
Alfons Zodel, 88045 Friedrichshafen  
Günther Erdmann, 88046 Friedrichshafen

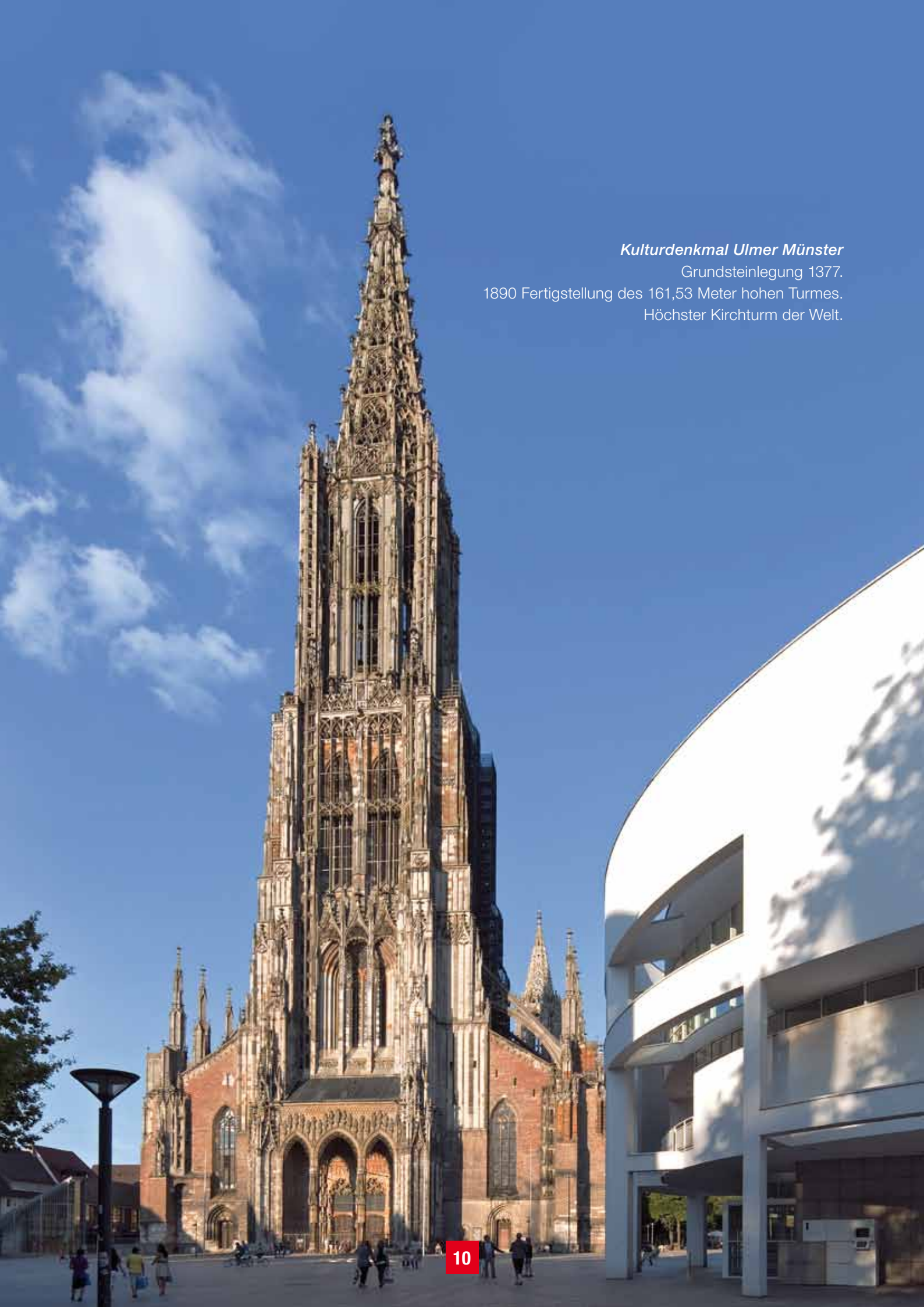
**WAHLBEZIRK 17**

Axel König, 73230 Kirchheim

**WAHLBEZIRK 18**

Hanns Sautter, 71665 Vaihingen  
Marco Luppert, 72511 Bingen  
Hartmut Frey, 89075 Ulm  
Klemens Thamm, 72160 Horb  
Hartmut Enzinger, 73434 Aalen  
Klaus Meyer, 89081 Ulm  
Peter Schedel, 89079 Ulm  
Günter Schnabel, 88662 Überlingen

**Gemeinsam stark  
für eine  
sichere Zukunft.**



***Kulturdenkmal Ulmer Münster***

Grundsteinlegung 1377.

1890 Fertigstellung des 161,53 Meter hohen Turmes.

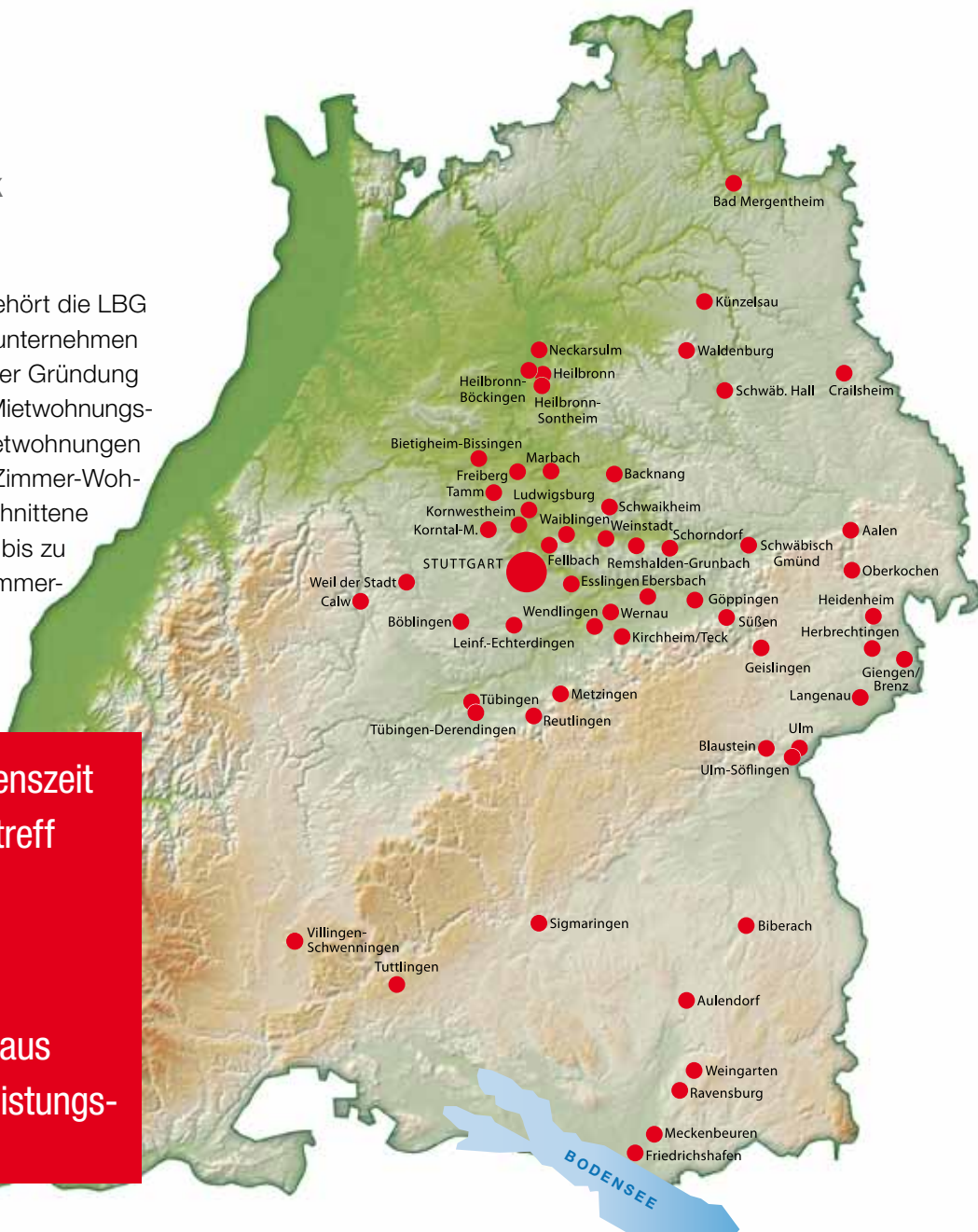
Höchster Kirchturm der Welt.

# Zahlen

## Die LBG auf einen Blick

Mit rund 5.500 Wohnungen gehört die LBG zu den namhaften Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Seit der Gründung im Jahre 1921 ist die LBG im Mietwohnungsbau tätig. Das Angebot an Mietwohnungen reicht von der großzügigen 1-Zimmer-Wohnung über attraktive, gut geschnittene 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bis zu familiengerechten 4- und 5-Zimmer-Wohnungen. Auch schöne Penthouse- und Maisonette-Wohnungen sind vorhanden.

- Wohnrecht auf Lebenszeit
- Mieterfeste, Mietertreff
- Gäste- und Ferienwohnungen
- Senioren-WG
- Mehrgenerationenhaus
- Vielfältiges Dienstleistungsangebot



GESCHÄFTSJAHR	2014	2013	2012	2011	2010
Bilanzsumme	212 Mio. €	204 Mio. €	190 Mio. €	182 Mio. €	173 Mio. €
Wohnungen	5.451	5.454	5.448	5.453	5.438
Mitglieder	6.014	5.985	5.978	5.977	5.926
Eigenkapitalquote*	47,1 %	48,0 %	47,6 %	45,4 %	46,4 %
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6,1 Mio. €	5,5 Mio. €	5,2 Mio. €	5,3 Mio. €	5,2 Mio. €
Rücklagen	92,6 Mio. €	89,6 Mio. €	82,3 Mio. €	74,4 Mio. €	72,1 Mio. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	34,6 Mio. €	34,3 Mio. €	33,5 Mio. €	33,5 Mio. €	32,7 Mio. €
Bau- und Instandhaltungsleistungen	21,1 Mio. €	23,7 Mio. €	18,8 Mio. €	25,2 Mio. €	25,4 Mio. €
Bilanzgewinn	637.838 €	558.018 €	491.084 €	392.739 €	651.837 €
Bruttodividende	5 %	5 %	5 %	4 %	9 %

\*bis zum Jahr 2013 einschließlich langfristiger Rückstellungen

# Bericht des Vorstands Vertreterversammlung 2014



## BEGRÜSSUNG

Am 25. Juni 2014 begrüßte Joachim Leitow, Vorsitzender des Aufsichtsrats, die rund 130 Mitglieder und geladenen Gäste, darunter Sigrid Feßler, Verbandsdirektorin des vbw Verband

baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., sehr herzlich und eröffnete damit die Vertreterversammlung 2014 in der Stuttgarter Liederhalle.

## BERICHT DES VORSTANDS

Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand, und Mathias Friko, technischer Vorstand, gaben anschließend einen Überblick zum erfolgreich abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 und stellten dabei die besonderen Aktivitäten sowie Zahlen und Fakten vor. Ein Schwerpunkt lag auf den umfangreichen Bauinvestitionen, die unseren



Mitgliedern gutes und geborgenes Wohnen bei der LBG ermöglichen. Die Mitgliederförderung wurde weiter ausgebaut. Mit der Einstellung einer Sozialarbeiterin wurde eine neue Stelle geschaffen. Als Vertrauensperson mit sozialer Kompetenz unterstützt sie die Mitglieder und Mieter in verschiedenen Bereichen. Die Bilanz fiel auch dieses Jahr wieder

positiv aus. Am 31.12.2013 betrug die Bilanzsumme 204 Mio. Euro. Die Rücklagen sind um 7,3 Mio. Euro auf 89,6 Mio. Euro angewachsen. Die Eigenkapitalquote konnte gesteigert werden und liegt bei 48,0 %.

## 185 MIO. EURO BAUINVESTITIONEN SEIT 2004

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG hat in den vergangenen zehn Jahren 185 Mio. Euro in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnanlagen investiert. Die Bauinvestitionen im Jahr 2013 betragen 23,7 Mio. Euro. Mit diesen hohen Investitionen zeigen wir, welchen Wert wir auf komfortables und sicheres Wohnen bei der LBG legen. Dies wird auch im Vergleich mit den Investitionssummen aller GdW Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland deutlich. Im Jahr 2013 investierte die LBG weit mehr als das Doppelte im Vergleich zu ihren Wettbewerbern. Trotz dieser erheblichen Investitionen bietet die LBG ihren Mitgliedern eine Durchschnittsmiete von nur 5,73 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Stand: 31.12.2013). Das Eigenkapital ist auf 96 Mio. Euro angewachsen. Mit einem qualifizierten Finanzmanagement können erhebliche Mieteinsparungen erreicht werden, die unseren Mitgliedern und Mietern eine bezahlbare Miete gewährleisten.

Zu den Aktivitäten des laufenden Geschäftsjahres berichteten die Vorstände auch über eine erfolgreich durchgeführte Mitgliederbefragung und stellten interessante Ergebnisse daraus vor. 95 % der Mitglieder würden die LBG als Vermieter weiterempfehlen. Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Vertreterversammlung wieder eine Dividende in Höhe von 5 % vorzuschlagen, um alle Mitglieder mit einem Solarbonus in Höhe von 1 % zusätzlich zu den üblichen 4 % Dividende an den Erlösen aus Stromerzeugung zu beteiligen.





v.l.n.r.

Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand, Sigrid Feßler, Verbandsdirektorin des vbw, Mathias Friko, technischer Vorstand, Joachim Leitow, Aufsichtsratsvorsitzender, Christian Emme, vbw.

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Joachim Leitow informierte in seinem Bericht 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 über die Geschäftsentwicklung und die wichtigen Vorgänge unterrichten lassen. Des Weiteren berichtete Joachim Leitow über die Arbeit in den verschiedenen Ausschüssen des Aufsichtsrats. Er betonte, dass die LBG ihren Mitgliedern und Mietern bei sozialverträglichen Mieten modernes und attraktives Wohnen bietet.

## GASTREFERENT HANS-GEORG HÄUSEL ÜBER BAUCHENTSCHEIDUNGEN

Mit seinem Thema „Wie Bauchentscheidungen im

Gehirn wirklich fallen“ referierte Hans-Georg Häusel, Dipl. Psychologe und Vorstand der Gruppe Nymphenburg Consult AG, über interessante Zusammenhänge und Abläufe im Gehirn, die schließlich als eine Bauchentscheidung wahrgenommen werden. Auf lebendige und humorvolle Art und Weise hat er das Publikum mit seinem Vortrag begeistert.



## BERICHT ÜBER DIE GESETZLICHE PRÜFUNG



Im nicht-öffentlichen Teil berichtete Margarita Kiefer, Vorsitzende des Prüfungsausschusses über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2013. Die gesetzliche Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens basiert auf soliden Zahlen. Der gesetzliche Prüfungsverband erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Dem Lagebericht des Vorstands sowie dem Bericht des Aufsichtsrats und dem Bericht über die gesetzliche Prüfung wurde jeweils einstimmig zugestimmt. Zudem wurde die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 beschlossen.

## ENTLASTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

Die Verteilung des Bilanzgewinns nach Vorschlag des Vorstands wurde einstimmig angenommen. Somit werden 5 % Dividende mit einem Betrag von 259.940,58 Euro auf die Geschäftsguthaben ausgeschüttet. Der restliche Betrag in Höhe von 298.077,89 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen. Die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats wurde einstimmig beschlossen. Bei den Ersatzwahlen für den Aufsichtsrat standen Frau Stadler sowie die Herren Anicker und Beier zur Wiederwahl. Als zusätzlicher Kandidat ließ sich Herr Swoyka zur Wahl aufstellen. Nachdem sich alle Kandidaten vorgestellt hatten, wurden Frau Stadler, Herr Anicker und Herr Beier erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Der Vorsitzende der Aufsichtsrats Joachim Leitow sowie die Vorstandsmitglieder Josef Vogel und Mathias Friko bedankten sich bei allen Vertretern und Mitgliedern für ihr Engagement und ihren Einsatz für die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG.

## ORGANISATION DES AUFSICHTSRATS

Nach der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats stellt sich die Zusammensetzung wie folgt dar:

<b>Vorsitzender</b>	Joachim Leitow
<b>Stellv. Vorsitzender</b>	Manfred Stangl
<b>Schriftführerin</b>	Margarita Kiefer
<b>Stellv. Schriftführer</b>	Dietmar Beier
<b>Bauausschuss</b>	
<b>Vorsitzender</b>	Manfred Stangl Birgit Stadler Dietmar Beier
<b>Prüfungsausschuss</b>	
<b>Vorsitzende</b>	Margarita Kiefer Eduard Engert Walter Hahn
<b>Personalausschuss</b>	
<b>Vorsitzender</b>	Joachim Leitow Margarita Kiefer Walter Hahn Manfred Stangl
<b>Wohnungsausschuss</b>	
<b>Vorsitzender</b>	Roland Anicker Eduard Engert Rudi Unfried



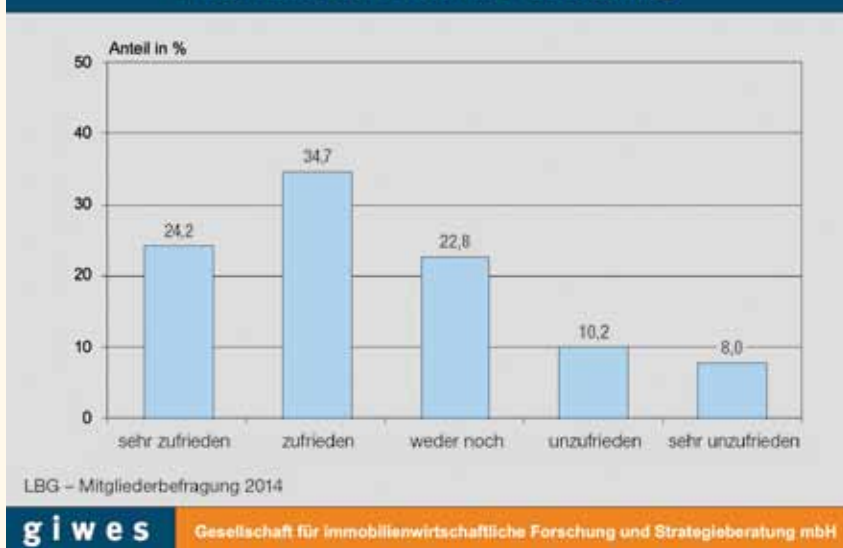
# Erfolgreiche Mitgliederbefragung 2014

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG hat im Jahr 2014 mit Unterstützung der g i w e s – Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung und Strategieberatung mbH zum ersten Mal eine umfassende Befragung unter allen Mitgliederhaushalten der Genossenschaft durchgeführt.

Der Fragebogen war sehr umfangreich und umfasste insgesamt 57 Fragen, die sich über zehn Themenkomplexe verteilten. Damit war es möglich, die Einschätzungen der Mitglieder zu einer Vielzahl von Themen wie die demografische und soziale Struktur der Bewohner, die Zufriedenheit mit der Wohnsituation, mögliche Umzugsabsichten und die Bewertung der Arbeit der Genossenschaft umfassend zu erheben. Insgesamt haben sich 2.187 Haushalte an der Befragung beteiligt. Dies entspricht mit 43 % einer hohen Rücklaufquote. In diesem Zusammenhang gilt daher unser besonderer Dank allen Mitgliedern, die durch ihre engagierte Teilnahme an der Erhebung wesentlich zum Erfolg der Untersuchung beigetragen haben. Im Folgenden werden ausgewählte Ergebnisse vorgestellt.

- Hohe Rücklaufquote von 43 %
- Hohe Bindung der Mitglieder an die LBG
- Durchschnittliche Wohndauer 18 Jahre
- 60 % der Mitglieder sind mit Wohngebäude zufrieden bzw. sehr zufrieden
- Parkplatzsituation spielt eine große Rolle
- 75 % der Mitglieder schätzen die Arbeit der LBG-Mitarbeiter
- 70 % der Mitglieder bewerten gemeinschaftliche Wohnkonzepte positiv
- 95 % der Mitglieder würden die LBG als Vermieter weiterempfehlen

## Zufriedenheit mit der Wohnung

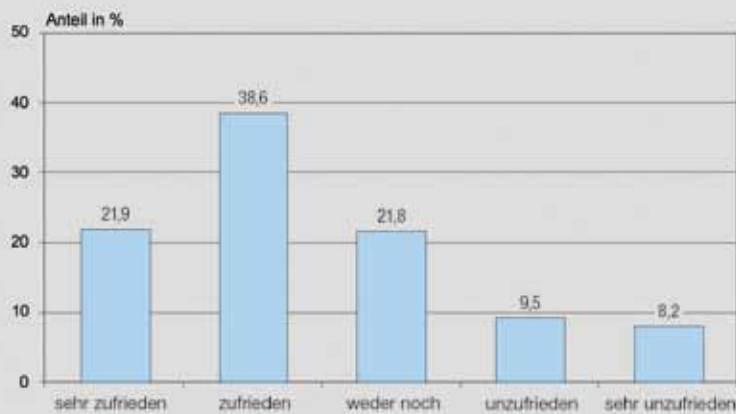


### ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHNUNG

Für die Bewertung der Wohnungen wurde eine Vielzahl von Indikatoren verwendet. Dazu gehörten unter anderem solche Merkmale wie Fenster, Türen, Fußböden, Küchen und Balkone (soweit vorhanden).

Das Ergebnis zeigt, dass der überwiegende Teil der Mitglieder mit ihren Wohnungen zufrieden ist. Nur 18 % der Mitglieder sind mit ihren Wohnungen nicht zufrieden. Insbesondere haben die Mitglieder vor allem die Fenster, die Wohnungsgröße und die Heizung positiv bewertet.

## Zufriedenheit mit dem Wohngebäude



LBG – Mitgliederbefragung 2014

**giwes**

Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung und Strategieberatung mbH

### ZUFRIEDENHEIT MIT DEM WOHNGEBÄUDE

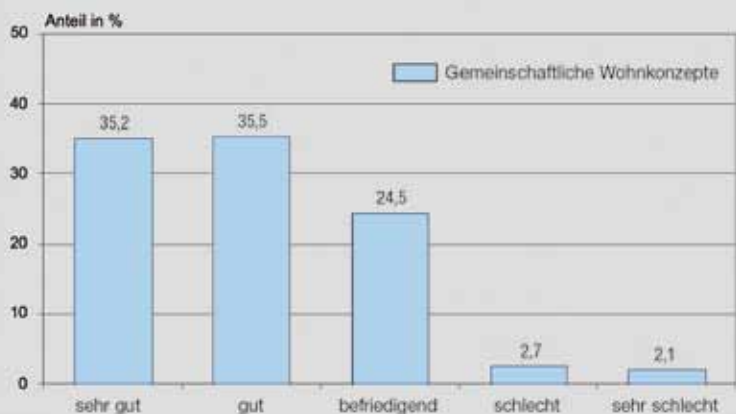
Neben der Bewertung der Wohnungen haben die Mitglieder auch die Zufriedenheit mit den Wohngebäuden auf der Basis solcher Merkmale wie z. B. den Hauseingangsbereichen, den Kellern, den Treppenhäusern und Fassaden einschätzen können.

Auch hier zeigt sich, dass über die Hälfte der Mitglieder mit den Wohngebäuden zufrieden ist. Dies ist zugleich ein schöner Erfolg für die LBG, da in den letzten Jahren erhebliche finanzielle Mittel in die Instandsetzung und Modernisierung der Wohngebäude geflossen sind.

### INNOVATIVE WOHNKONZEPTE

Die Genossenschaft ist zudem bestrebt, gerade älteren und bedürftigen Menschen alternative und innovative Wohnkonzepte anzubieten. Daher wurde bereits im Jahr 2008 ein Mehrgenerationenhaus und 2013 eine Senioren-Wohngemeinschaft eröffnet.

## Bewertung von Wohnkonzepten im Alter



LBG – Mitgliederbefragung 2014

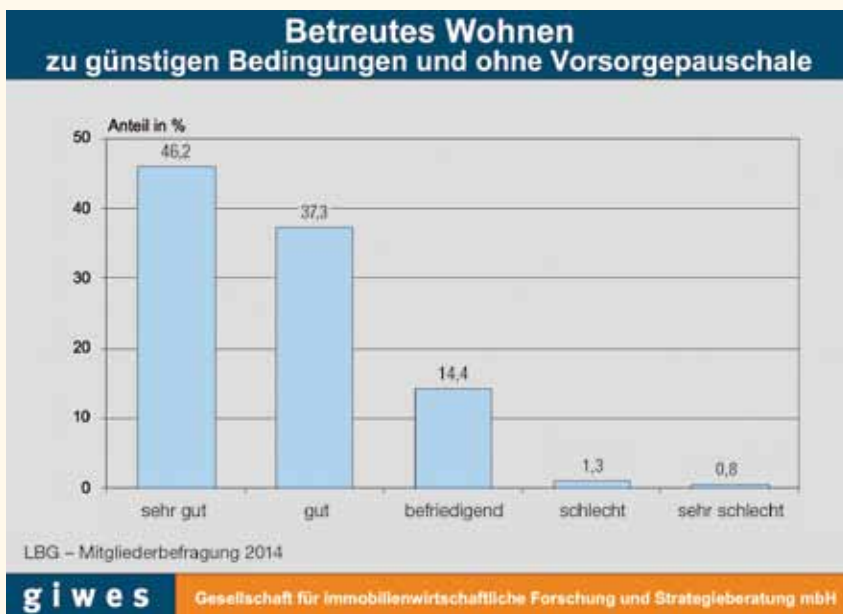
**giwes**

Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung und Strategieberatung mbH

Die Mitglieder haben diese gemeinschaftlichen Wohnkonzepte der LBG, die das selbstbestimmte Wohnen mit Gemeinschaftsgedanke in den Mittelpunkt stellen, sehr positiv bewertet. So begrüßen über 70 % der Mitglieder diese innovativen Konzepte.

Dabei wird das Wohnen in einem Mehrgenerationenhaus (60 % der Mitglieder) gegenüber der reinen Senioren-Wohngemeinschaft (47 % der Mitglieder) bevorzugt (Mehrfachantworten möglich).





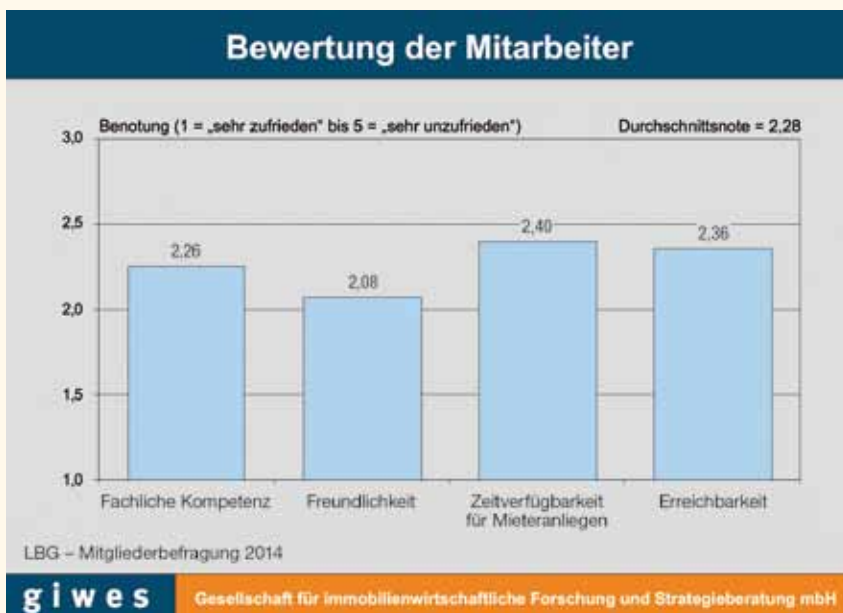
#### WOHNBEGLEITENDE DIENSTLEISTUNGEN

Hinsichtlich des Betreuten Wohnens zu Hause besteht bereits seit 2006 eine Kooperation zwischen der LBG und dem Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Baden-Württemberg e.V. (ASB), welcher wohnbegleitende Dienstleistungen anbietet.

Diese Kooperation verschafft den Mitgliedern die Möglichkeit, entsprechende Dienstleistungen zu günstigen Bedingungen und ohne Vorsorgepauschale in Anspruch zu nehmen. Über 80 % der Mitglieder befürworten die langjährige Kooperation der LBG mit dem Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Baden-Württemberg e.V. (ASB).

#### MITARBEITER UND HAUSWARTE

Die Umsetzung des hohen Anspruchs der Genossenschaft an die Mitglieder- und Mieterorientierung wird vor allem durch die gute Qualität der Arbeit der einzelnen Mitarbeiter in der Geschäftsstelle und der Hauswarte vor Ort getragen.



Die Mitarbeiter wurden von den Mitgliedern nach verschiedenen Kriterien wie

- der fachlichen Kompetenz,
- der Freundlichkeit,
- der Zeitverfügbarkeit für Mieteranliegen und
- der Erreichbarkeit bewertet.

Auf der Grundlage dieser Kriterien wurde eine Benotung von 1 (sehr gut) bis 5 (sehr schlecht) vorgenommen und diese zu einer Gesamtnote zusammengefasst.

Dabei haben die Mitarbeiter eine gute Gesamtnote von 2,28 erreicht. Die Mitglieder schätzen vor allem die Freundlichkeit und die fachliche Kompetenz der Mitarbeiter. Zudem sind die Mitglieder auch mit der Zeitverfügbarkeit und der Erreichbarkeit zufrieden.

Die Arbeit der Hauswarte vor Ort wird von den Mitgliedern ebenfalls sehr geschätzt. Die gute Bewertung für die Hauswarte zeigt, dass diese aufgrund der unmittelbaren Anwesenheit vor Ort für die Mitglieder und Mieter wichtige Ansprechpartner darstellen.



**Die LBG bietet ihren Mitgliedern und Mietern ein breites Service- und Dienstleistungsangebot. Das Unternehmen orientiert sich an den Bedürfnissen und Wünschen seiner Mitglieder: Der Mensch steht im Mittelpunkt. Soziale Verantwortung und wirtschaftliches Handeln sind eng miteinander verbunden.**

#### **DAS JAHR 2014 IM LBG-MIETERTREFF**

Der seit März 2006 bestehende LBG-Mietertreff in Stuttgart-Nord bietet unseren Mitgliedern und Mietern ein buntes und abwechslungsreiches Programm über das gesamte Jahr hinweg. Das Programm reicht von Mieter-Cafés über besondere Veranstaltungen bis hin zu Mieterausflügen. Im Jahr 2014 haben über 40 Veranstaltungen dort stattgefunden. Unter dem Motto „Wir besingen das neue Jahr“ wurde zusammen mit LBG-Aufsichtsratsmitglied Roland Anicker das neue Jahr willkommen geheißen. Darauf folgten eine lustige Faschingsparty sowie interessante Vorträge zu den Themen „Vorsorge im Alter“ und „Kriminalprävention“. Im April wurde unter der Leitung von Herman Gökeler mit unseren Mitgliedern und Mietern ein Spaziergang durch das Eisenbahnerdörfle veranstaltet, bei dem

interessante geschichtliche Aspekte erläutert wurden. Eine beeindruckende Führung durch den Stuttgarter Flughafen besuchten im Mai rund 30 Mitglieder. Für gute Laune sorgte auch in diesem Jahr wieder das traditionelle Oktoberfest im LBG-Mietertreff. Viele Besucher sind auch zur Andacht von Pfarrerin Juliane Jersak der Ev. Kirchengemeinde Stuttgart-Nord gekommen, die diesmal die „Fünf Sprachen der Liebe“ vorstellte.

Die beliebten Advents-Cafés, welche die LBG seit dem Jahr 2008 ausgerichtet, wurden auch dieses Jahr wieder zahlreich besucht. Die Advents-Cafés fanden an 6 Wohnungsstandorten statt und inklusive des Nikolaustages haben 230 Gäste daran teilgenommen. Am Nikolaustag warteten 36 Kinder gespannt auf den Nikolaus und Knecht Ruprecht mit ihren Geschenken.

#### **SONNIGE LBG-MIETERFESTE**

Die beiden Mieterfeste wurden in diesem Jahr von strahlendem Sonnenschein begleitet. In Ludwigsburg-Eglosheim wurde im Mai mit rund 100 Mitgliedern und Mietern ein schönes Fest mit leckerem

# Mitgliederförderung

Der Mensch steht im Mittelpunkt



Buffet gefeiert. Im Juli hat die LBG die Bewohner der Erhard-Grözinger-Straße in Blaustein anlässlich des erfolgreichen Abschlusses der Modernisierungsmaßnahmen zu einem Grillfest eingeladen.

Die sechs im Jahr 2014 stattgefundenen Mittagstische wurden mit jeweils bis zu 20 Gästen gut besucht. Der Mittagstisch im LBG-Mietertreff hat sich bewährt und wird daher im Jahr 2015 fortgeführt.

## SENIOREN-WG IM SWR4-RADIO

Am 21. November 2014 kam die LBG Senioren-WG im Radio. Die Bewohner Ingeborg Mayer und Karl Czika standen im Interview Rede und Antwort. In einem interessanten Kurzbericht wurde über die jeweiligen Erfahrungen und das Leben in der LBG Senioren-WG informiert. Die neue Wohnform kommt gut an und findet nach wie vor großes Interesse.

## GÄSTE- UND FERIENWOHNUNGEN

Die LBG Gäste- und Ferienwohnungen in Stuttgart und in Friedrichshafen sind bei unseren Mitgliedern und Mietern sehr beliebt. Das zeigen auch die neuen Rekordzahlen bei den Übernachtungen. Die Stuttgarter Gästewohnung war im Jahr 2014 an 237 Tagen belegt. Die Gästewohnung Friedrichshafen mit direktem Seeblick konnte 199 Übernachtungen verzeichnen. Zusätzlich haben unsere Mitglieder über den Gästewohnungsaustausch, der seit 2012 besteht, die Möglichkeit in vielen deutschen Städten Urlaub zu machen und dabei die Gästewohnungen der partnerschaftlich verbundenen Genossenschaften zu nutzen.

## NEUER SERVICE – GEMEINSAMER MITTAGSTISCH IM MIETERTREFF

Im Jahr 2014 hat die LBG ihr Programm im Mietertreff erweitert. In Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) bietet die LBG ihren Mitgliedern und Mietern seit Mai 2014 an festgelegten Terminen einen Mittagstisch an und erweitert damit ihr vielfältiges Service- und Dienstleistungsangebot.



# Aktive Sozialarbeit – Teil der Unternehmensstrategie

Markt, Wettbewerb, Technologie und Gesellschaft befinden sich in einem dynamischen Wandel. Insbesondere in der Wohnungswirtschaft sind die demografischen und sozialen Entwicklungen spürbar und haben weitreichende Auswirkungen. Mit der Implementierung des Bereichs – Aktive Sozialarbeit – werden Unternehmenspotentiale gefördert und die konsequente Mitgliederorientierung weiter ausgebaut.

## SOZIALES ENGAGEMENT HAT BEI DER LBG SCHON IMMER EINEN HOHEN STELLENWERT

Mit der Einstellung von Dipl.-Sozialpädagogin Melanie Kopf im Juli 2013 hat die LBG den neuen Bereich – Aktive Sozialarbeit – im Unternehmen geschaffen. Inzwischen hat sich die Stelle gut etabliert.

## DAS AUFGABENGEBIET UMFASST VERSCHIEDENE SCHWERPUNKTE:

- Kompetente Seniorenberatung
- Begleitung von Modernisierungsmaßnahmen
- Hilfe in Problemlagen
- Arbeit im Gemeinwesen – Quartiersentwicklung
- Betreuung von Mieterveranstaltungen

Im Jahr 2014 konnte die Sozialarbeit unsere Mitglieder und Mieter in verschiedenen Bereichen und unterschiedlichen Lebenssituationen umfangreich unterstützen. In der Mietschuldnerberatung konnten von 16 betreuten Fällen in insgesamt 14 Fällen wohnraum-erhaltende Maßnahmen eingeleitet werden und durch professionelle Hilfe die langfristige Mietsicherung erreicht werden. In der Senioren- und Pflegeberatung konnten wohnbegleitende Dienstleistungen bei unserem Kooperationspartner, dem Arbeiter-Samariter-Bund, oder anderweitige Unterstützungsmöglichkeiten vermittelt werden. Ein qualifiziertes Konfliktmanagement trägt dazu bei, dass Nachbarschaftskonflikte entschärft werden und wieder der Gemeinschaftsge- danke entsteht. Des Weiteren wurden bei Verwahrlo- sung und psychischen Beeinträchtigungen entspre- chende Schritte eingeleitet. Die Unterstützung der Betroffenen ist meist sehr zeitintensiv, doch die Arbeit lohnt sich, weil die jeweilige Lebenssituation deutlich verbessert werden kann und dies auch zur Zufriedenheit der Beteiligten und Nachbarn beiträgt. Ein weiteres Aufgabenfeld ist die Begleitung bei Modernisierungsmaßnahmen. Bei vorübergehenden Umsetzungen wird abgeklärt, welche Art der Unter-



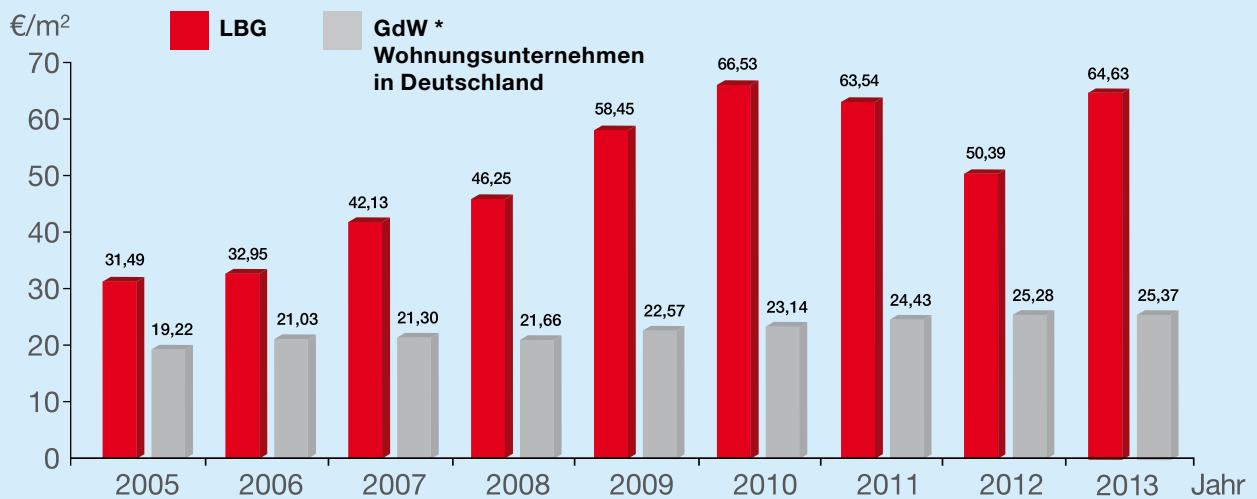
bringung geeignet ist und bei entsprechender Not- wendigkeit eine Pflegeunterbringung organisiert. Ebenso betreut die Sozialarbeit, auch mit weiteren Mitarbeitern aus anderen Bereichen, unsere vielfäl- tigen Mieterveranstaltungen und unsere neuen Wohnformen wie die Senioren-WG oder das Mehr- generationenhaus. Im LBG-Mietertreff in Stuttgart unterstützt sie die Betreuung von Veranstaltungen, Vorträgen und dem Mittagstisch, den die LBG dort seit Mai 2014 in Kooperation mit dem Arbeiter-Sa- mariter-Bund zu festgelegten Terminen veranstaltet.

Insgesamt konnte durch eine aktive soziale Arbeit ein breites Netzwerk an Kontakten zu Behörden, Schulen, Kirchen und Sozialeinrichtungen geknüpft werden, das nötig ist, um die Tätigkeit in diesem Bereich ganzheitlich zu gestalten. Für die Betroffenen können so auch weitere externe Unterstützungs- möglichkeiten veranlasst werden, die zum Erfolg der eingeleiteten Maßnahmen beitragen.

Der ganzheitliche Ansatz mit einer laufenden Opti- mierung an veränderte Rahmenbedingungen ist das Fundament einer erfolgreichen Geschäftspolitik.



## Bauinvestitionen im Bestand Instandhaltung und Modernisierung (€/m<sup>2</sup>)



\* Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

# Modernisierung

## Lebensqualität durch Wohnkomfort

Die ständige Modernisierung und Instandhaltung unseres Gebäude- und Wohnungsbestandes steigert die Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder und Mieter und sichert das Fundament unseres Unternehmens.

### ÜBER 206 MIO. EURO BAUINVESTITIONEN SEIT 2004

Seit 2004 hat die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG über 206 Mio. Euro in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Wohnungen und Gebäude investiert. Dabei wurden die Gebäude und Wohnungen mit energiesparenden Heizungssystemen, neuen Fenstern, neuen barrierearmen Bädern und Wärmedämm-Maßnahmen versehen. Das Wohnen bei der LBG hat dadurch für die Mitglieder und Mieter weiter an Attraktivität gewonnen.

Die Bauinvestitionen des vergangenen Jahres betrugen 21,1 Mio. Euro. In den letzten drei Jahren wurden über 63 Mio. Euro für Modernisierung und Instandhaltung ausgegeben. Der Vergleich mit den Zahlen anderer Wohnungsunternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zeigt, dass die LBG erheblich mehr als ihre Wettbewerber in den eigenen Wohnungsbestand investiert. Die herausragenden Investitionen tragen zur Unternehmenssicherung bei.

### RUND 45 MIO. EURO BAUINVESTITIONEN IN DEN NÄCHSTEN BEIDEN JAHREN



Für die Jahre 2015 und 2016 wurde ebenfalls ein umfangreiches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm in Höhe von rund 45 Mio. Euro verabschiedet, um ein komfortables Wohnen zu ermöglichen und damit die Lebensqualität unserer Mitglieder und Mieter zu erhöhen.

Die verschiedenen Informationsveranstaltungen zum Bauprogramm 2014 wurden von insgesamt 80 Mitgliedern und Mietern in Heilbronn, Aalen, Stuttgart,



Korntal-Münchingen und Ulm besucht. Dort haben sie ausführliche Informationen zu den Modernisierungsmaßnahmen erhalten.

### GENERATIONENÜBERGREIFENDE GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN IN BLAUSTEIN

Nach dem Workshop zum Thema Außenanlagen in Blaustein in der Erhard-Grözinger-Straße im Jahr 2013, bei dem die Bewohner ihre Ideen, Wünsche und Vorschläge für die Innenhöfe zwischen den Gebäuden einbringen konnten, wurde im Jahr 2014 die Umgestaltung der Außenanlagen fertiggestellt, wobei die LBG die Ideen und Wünsche der Bewohner aufgegriffen und in die Planung mit einfließen hat lassen. Die drei Innenhöfe, welche die vier Gebäude miteinander verbinden, wurden mit unterschiedlichen Elementen ausgestattet, um der vielfältigen Mieterstruktur der LBG gerecht zu werden. Jede Generation findet dort einen geeigneten Platz, der den jeweiligen Bedürfnissen entspricht. Die beiden äußeren Innenhöfe enthalten jeweils einen Sandkasten für kleine Kinder. In einem dieser Höfe gibt es zusätzlich einen Grillplatz, der für die mittlere Altersgruppe als Treffpunkt dient und das Miteinander fördern soll. Der andere äußere Hof wurde mit einem Radtrainer als Fitnessgerät und Bänken für Senioren und die ältere Generation ergänzt. Ein Bouleplatz sorgt hier für weiteres Freizeitvergnügen.

Der sich im Zentrum befindende Hof enthält das Klettergerät Hangelwand und eine Nestkorbschaukel für Kinder mittleren Alters und Jugendliche. Baumstämme bieten hier Gelegenheit zum Verweilen. Ein Hauptweg, der an den nördlichen Gebäudeseiten entlang führt, sichert eine barrierefreie Zugangsmöglichkeit zu acht Wohnungen in den Gebäuden. Die Außenanlagen bieten darüber hinaus eine wunderschöne Aussicht mit Blick ins Tal.

4.400 Tonnen CO<sub>2</sub>-Einsparung





# LBG investiert in den Umweltschutz

## 4.400 Tonnen CO<sub>2</sub>-Einsparung durch Blockheizkraftwerke, Pelletheizung und Photovoltaik

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG hat seit Dezember 2005 sukzessive ihre Wohngebäude mit zukunftsweisenden Energiekonzepten ausgestattet. Aktuell sind zwölf Blockheizkraftwerke und eine Pelletheizanlage in Betrieb, die 911 Wohnungen der LBG mit Wärme versorgen.

Auch die Nutzung der Sonnenenergie wurde seit dem Jahr 2009 permanent ausgebaut. Zwischenzeitlich sind neun Photovoltaikanlagen mit insgesamt 291 kWp auf 1.972 m<sup>2</sup> Fläche auf den Gebäuden der LBG installiert.



Die LBG leistet durch den Einsatz von nachhaltigen Energiekonzepten einen entscheidenden Beitrag zum Umweltschutz, denn seit Dezember 2005 wurden durch ihre Photovoltaikanlagen, Blockheizkraftwerke und Pelletheizung rund 4.400 Tonnen des klimaschädlichen CO<sub>2</sub> eingespart.

### DIE MITGLIEDER UND MIETER PROFITIEREN DIREKT VON DEN STROMERLÖSEN

Die Mitglieder und Mieter der LBG profitieren ebenfalls von den zukunftsweisenden Energiekonzepten. Die Stromerlöse aus den Blockheizkraftwerken werden direkt auf die Heizkostenabrechnung gutgeschrieben. Für das Jahr 2014 werden 130.030,28 Euro direkt



unseren Mitgliedern und Mietern vergütet. Stromerlöse aus Photovoltaik erhöhen die jährliche Dividende seit 2012 um 1 % Solarbonus.



### Unser Beitrag zum Umweltschutz mit Photovoltaik

Jahr	Anzahl der Photovoltaik-Anlagen	Leistung [kWp]	CO <sub>2</sub> -Einsparung [to]
2009	1	122	63,6
2010	2	151	78,6
2011	4	192	100,1
2012	6	232	120,7
2013	7	246	128,2
2014	9	291	151,7

Im Jahr 2014 betrug die Gesamtleistung unserer Photovoltaikanlagen 291 kWp. Dadurch werden jährlich fast 152 Tonnen des klimaschädlichen CO<sub>2</sub> zugunsten unserer Umwelt eingespart.

# LBG saniert Bäder: Schimmelschutz und barrierearm

## **KLEINES BAD MIT VOLLEM KOMFORT – MATERIALWAHL UND MONTAGERAHMEN STELLEN WERTERHALT DER IMMOBILIE SICHER**

Wie sich auch auf wenig Raum viel Bad verwirklichen lässt, hat die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) in Reutlingen kürzlich eindrucksvoll demonstriert. In einem Wohngebäude aus den 1950er Jahren hat sie innerhalb von acht Wochen die in die Jahre gekommenen Bäder grundlegend modernisiert. Wichtige Rahmenbedingung war es, Schimmelbildung vorzubeugen. Teil des Anti-Schimmel-Pakets waren für die Sanierer Duschwannen des Stahl/Email-Spezialisten Bette. Grund dafür sind nicht nur die Produkte, sondern vor allem die Technik dahinter, die als Werterhaltungs- und Sicherheitsmoment miteingeplant wurden.

## **MITTEN IN DER ALB-METROPOLE REUTLINGEN LIEGT DIE BURKHARD-UND-WEBER-STRASSE**

Hier, direkt an den Bahngleisen, nur einen Katzensprung von der historischen Altstadt entfernt, besitzt und vermietet die LBG zwei in den 50er und 60er Jahren erbaute und mittlerweile modernisierungsbedürftige Gebäude mit insgesamt 11 Wohneinheiten von jeweils rund 70 Quadratmetern Wohnfläche. In einem der Gebäude wurde in diesem Jahr mit der Sanierung begonnen.

## **ES GAB WENIG BAD AUF WENIG FLÄCHE**

Auch bei den Badezimmern herrscht mit 4,5 Quadratmetern schwäbische Bescheidenheit. Zum Duschen war vor der Sanierung lediglich eine Badewanne mit Duschvorhang vorhanden – aufgrund des begrenzten Raums quer am Fenster verbaut. Hinzu kamen nicht raumhoch geflieste Wände, Feuchtigkeitsschäden und nicht mehr genutzte Kamine im Raum.

## **HÖCHSTE ZEIT FÜR EINE MODERNISIERUNG**

Ende 2013 begann die LBG gemeinsam mit dem IBS Ingenieurbüro Schuler GmbH aus Bietigheim-Bissingen mit den Planungen für das Reutlinger Gebäude. Antje Durach, Prokuristin und Abteilungsleiterin Technik der Wohnungsbaugenossenschaft beschreibt den Anspruch wie folgt: „Unsere Wohnungen richten sich ja nicht an Menschen mit exquisiten Ansprüchen. Aber von jeher war es unser



Anspruch, unseren Mitgliedern günstigen, guten und vor allem sicheren Wohnraum zu bieten – und zwar auf Lebenszeit.“ In den Wohnungen der LBG wohnen daher Menschen jeden Alters. So auch in Reutlingen. „Da ist es natürlich wichtig, die Barrieren möglichst zu reduzieren.“

### AUF DIE PLATZRAUBENDE BADEWANNE WOLLTE DIE LBG KÜNFTIG VERZICHTEN – UND STATTDESSEN EINE DUSCHWANNE INSTALLIEREN

Weil der Bodenaufbau im Bad aber lediglich sechs Zentimeter beträgt, war eine barrierefreie Lösung nicht möglich – Mindestmaß für bodengleiche Duschen sind 6,5 Zentimeter. Antje Durach erklärt: „Wir wollten den begrenzten Raum so gut wie möglich nutzen. Daher kam für uns nur eine superflache Duschwanne in Frage.“ Und auch nur ein Material: Stahl/Email. Denn emaillierter Stahl ist sehr stabil und robust, selbst bei starker Benutzung und Belastung verzieht er sich nicht.

Das mindert auch das Risiko von Abrissen der Silikonfugen zwischen der Wanne und den Wänden, durch die sonst Wasser in die Hohlräume unter der Wanne eintreten kann. Vom Nutzer oft unbemerkt kann so die Bausubstanz beeinträchtigt werden, selbst in benachbarten Zimmern kann es zu Feuchte- und Schimmelschäden kommen. Der fugenlose Duschbereich, reduzierte Wartungsfugen, eine solide Montagetechnik und vor allem das steife Material Stahl/Email beugen dem vor.

### BETTE BOT EINE PASSENDE LÖSUNG

mit sehr flachen Duschwannen in den Maßen 130 x 75 cm. Barrierearme Lösungen entsprechen in diesem Sinne ganz dem Anspruch der LBG, attraktiven Wohnraum für das ganze Leben zu bieten.

Die Duschwannen wurden komplett mit einem Einbaurahmen geliefert, der eine sichere integrierte Schallschutzlösung bietet – ein wichtiges Argument für Lebensqualität in dem Mehrfamilienhaus. Außerdem gehört zum Montageset auch eine Lösung für dauerhafte Dichtigkeit – hier geht es darum, ein Schimmelproblem gar nicht erst entstehen zu lassen und gleichzeitig die Bausubstanz zu schützen.

### NACH UND NACH ENTSTAND SCHLIESSLICH EIN NEUES BAD

In acht Wochen wurden die alten Badewannen zunächst durch die mit den Installationsarbeiten betraute Stuttgarter Wolf & Mögle GmbH demontiert, die Fliesen entfernt und das gesamte Bad bis auf den Beton entkernt. Im Zentrum: die Duschwanne von Bette aus Stahl/Email. Das Material ist stabil, unempfindlich, reinigungsfreundlich und hygienisch – und gerade aufgrund seiner Langlebigkeit ideal für den Wohnungsbau.

Im März wurden die neuen Bäder fertiggestellt. Andreas Grimm, bei der LBG als Projektleiter für die Sanierung zuständig, zeigt sich mit dem Ergebnis hoch zufrieden. „Aus den Bädern sind regelrechte Wohlfühloasen geworden.“



# NRW-Bauminister besucht ARGE der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften

Als Arbeitsgemeinschaft des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., der bundesweit rund 3.000 Genossenschaften und Wohnungsunternehmen vertritt, hat sich die ARGE der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften mit über 30 Mitgliedsunternehmen und rund 40.000 Wohnungen zur Vertretung gemeinsamer Interessen sowie zum Erfahrungsaustausch gebildet. Die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag für eine gute, sichere und bezahlbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Vielen Eisenbahnern und ihren Familien kann somit ein sicheres Zuhause gewährleistet werden.

Auf der diesjährigen 45. Mitgliederversammlung am 16./17. September 2014 in Bochum konnte LBG-Vorstandsmitglied Josef Vogel, Vorsitzender der ARGE der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften, unter den über 80 Teilnehmern am 17. September 2014 auch Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen herzlich willkommen heißen. In seinem Grußwort stellte der Minister die große Bedeutung der Genossenschaften in der heutigen Zeit besonders hervor. Er berichtete über die Folgen des demografi-

schen und wirtschaftlichen Strukturwandels und der Entwicklung gemeinsamer Strategien, um den Herausforderungen für die Quartiere und Städte aktiv zu begegnen.



Josef Vogel berichtete über die Aktivitäten der ARGE. Insbesondere hob er den erfolgreichen Gesprächstermin im Januar 2014 beim Bundeseisenbahnvermögen

in Bonn hervor, in dem das neue GdW/BEV-Modell zur Kaufpreisberechnung von Erbbaugrundstücken des BEV verhandelt wurde.





Die Personen auf dem Bild sind (v.l.n.r.)  
 Frank Nolte, ARGE, Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen,  
 Dr. Ottilie Scholz, Oberbürgermeisterin der Stadt Bochum, Josef Vogel, ARGE, Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen.

Es konnten bedeutende Verbesserungen beim Ankauf von Erbbaugrundstücken für die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften erreicht werden. Für beide Seiten wurde ein gutes Ergebnis erzielt. Sehr erfreulich ist, dass viele Eisenbahner-Genossenschaften bereits auf der Grundlage des neuen

GdW/BEV-Modells zur Kaufpreisberechnung erfolgreich verhandeln konnten. Andreas Marciniak, Referatsleiter beim BEV, erläuterte in seinem Vortrag die Fortschreibung des GdW/BEV-Modells zur Kaufpreisberechnung von Erbbaugrundstücken des BEV mit ausführlichen Informationen.

## Duale Hochschule

**DIE LANDES-BAU-GENOSSENSCHAFT WÜRTTEMBERG EG WURDE IM MÄRZ 2014 ALS PARTNER AN DER DUALEN HOCHSCHULE BADEN-WÜRTTEMBERG ANERKANNT UND ERWEITERT DAMIT IHR AUSBILDUNGSANGEBOT.**

Seit Oktober 2014 bietet die LBG in Kooperation mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg erstmalig den Studiengang BWL-Immobilienwirtschaft an. Das duale Studium umfasst sechs Semester und beruht auf der erfolgreichen Verzahnung von Theorie



und Praxis. In einem regelmäßigen dreimonatigen Wechsel finden die theoretischen Phasen an der Hochschule und die berufspraktischen Phasen im Unternehmen statt. Als Dualer Partner vermittelt die LBG in den Praxisphasen der betrieblichen Ausbildung fundiertes Wissen aus der Wohnungswirtschaft und der Immobilienbranche. Nach drei Jahren abwechslungsreicher und vielfältiger Studienzzeit wird der Abschluss Bachelor of Arts (B.A.) erreicht.



**Diese Projekte und Vereine hat die LBG u.a. ebenfalls unterstützt:**

Stiftung Bahn-Sozialwerk • DESWOS • SV Salamander Kornwestheim 1894 e.V. • Unterstützung Umbau und Sanierung der Dreifaltigkeitskirche in Crailsheim • Karnevalsverein Cannstatter Quellenclub e.V. PragA Second Hand Boutique • Katholische und evangelische Kirchengemeinden in Stuttgart-Nord Herzenssache e.V. • Caritasverband für Stuttgart e.V.

# Soziales Engagement

## Auszeichnung für die LBG

### PRAGA SECOND HAND BOUTIQUE – NEUE ZUKUNFTSPERSPEKTIVE FÜR LANGZEITARBEITSLLOSE FRAUEN

Im Jahr 2014 wurde die LBG erneut von der Caritas und dem Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg mit dem Titel „SOZIAL ENGAGIERT 2014“ für ihr vorbildliches soziales Engagement ausgezeichnet. Die Preisverleihung fand mit Vertretern aus Wirtschaft und Politik im Neuen Schloss in Stuttgart statt. In Kooperation mit dem Caritasverband für Stuttgart e.V. und den katholischen und evangelischen Kirchengemeinden Stuttgart-Nord wurde ein Projekt für langzeitarbeitslose Frauen ins Leben gerufen. Die LBG vermietet langfristig die Gewerberäume Friedhofstraße 57 in Stuttgart mit rund 200 m<sup>2</sup> Fläche an den Caritasverband für Stuttgart e.V. Die Räume werden von der Caritas für das Projekt „PragA Second Hand Boutique“ genutzt. Das Projekt ermöglicht langzeitarbeitslosen Frauen, insbesondere mit Migrationshintergrund durch vielfältige Unterstützung den Wiedereinstieg ins Berufsleben. Die Beschäftigten werden vom betrieblichen Sozialdienst der Arbeitshilfen betreut und begleitet. Sie werden zusätzlich für anstehende Bewerbungen geschult und bei der Suche nach Praktika, Arbeits- und Ausbildungsstellen unterstützt. Das Projekt verbessert durch diese Vermittlungsangebote die Chancen für eine dauerhafte Eingliederung in das Berufsleben auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt.



Eine Aufgabe zur Stadtentwicklung besteht u.a. darin, arbeitslose Menschen bei der Arbeitssuche zu unterstützen und entsprechende Programme und Projekte anzubieten, um deren Integration in den Arbeitsmarkt und die Gesellschaft zu erleichtern.



Die LBG ist sich ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und engagiert sich in vielfältigen sozialen Projekten. Insbesondere die aktive Beteiligung bei der Entwicklung von Stadtbezirken liegt dem Unternehmen am Herzen. Das „Soziale Management“ ist daher ein wichtiger Bestandteil der Geschäftspolitik der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG. Das Projekt ist fest im Stadtgebiet verankert und hat sich als Kommunikations- und Treffpunkt etabliert und es finden regelmäßige Kulturveranstaltungen, Vernissagen und Modeschauen statt. Seit der Eröffnung erfährt die „PragA Second Hand Boutique“ eine hohe Resonanz und großes Interesse in der Öffentlichkeit, Politik und bei der Kundschaft. Es gingen bereits drei Anfragen auf Übertragung des Konzepts auf andere Standorte ein.

Seit der Eröffnung im Jahr 2008 konnten unmittelbar nach und aus der Maßnahme heraus 14 Personen in eine Arbeitsstelle und 1 Person in eine Ausbildung vermittelt werden. Aktuell sind 7 Personen in Beschäftigung und 15 Ehrenamtliche tätig. Seit 2008 wurden 117 Arbeits- und Qualifizierungsplätze geschaffen. Die Umsatzentwicklung läuft sehr gut. Im Zeitraum 2008 – 2014 konnte der Umsatz annähernd verdoppelt werden.



# Momentaufnahmen 2014



Mehr Lebensqualität durch gutes Wohnen bei der LBG.





**LBG**  
...mehr als  
wohnen.



# Lagebericht des Vorstands

## 1. Grundlagen

---

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG gehört 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 Hauptsitz in Stuttgart und verfügt über Außenstellen in Heilbronn, Kornwestheim, Ludwigsburg, Stuttgart und Ulm.

Mit einem Besitz von 5.451 Wohnungen sowie 19 gewerblichen Einheiten in Baden-Württemberg, bietet die LBG ihren Mitgliedern Wohnsicherheit zu angemessenen Mieten, Wohnrecht auf Lebenszeit, satzungsgemäße Gewinnbeteiligung sowie ein vielfältiges Dienstleistungsangebot.

## 2. Gesamtwirtschaftliche Lage

---

Die Wirtschaft startete im 1. Quartal 2014 schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25 % erwartet, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1 % ausgeht.

Trotz der wirtschaftlichen Abkühlung ging in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im dritten Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1 % gerechnet. Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8 % zu (Statistisches Bundesamt).

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten), erhöhten sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4 % günstiger als im Vorjahr war.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erstmals über 43 Millionen Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen oder 1,0 % mehr als im Oktober 2013. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nur leicht auf 6,3 % (Stand November 2014).

Baden-Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,8 % besser als der Bundesdurchschnitt ab.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen – vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausschätzungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleineren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten drei Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2 % an, und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05 % vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betrug die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4 %, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5 % gesunken.

### **3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

---

Im Geschäftsjahr 2014 erhöhte sich das Anlagevermögen um 6,4 Mio. Euro auf 199,3 Mio. Euro. Diese Erhöhung resultiert hauptsächlich aus Investitionen in unseren Gebäudebestand abzüglich der planmäßigen Abschreibungen. Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt 94,2 %. Die Steigerung beim Umlaufvermögen um 0,97 Mio. Euro ist vor allem auf die Zunahme der flüssigen Mittel zum Bilanzstichtag zurückzuführen.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Bilanzsumme um 7,3 Mio. Euro und beträgt nun 211,7 Mio. Euro.

Für Bauinvestitionen wurden im Jahr 2014 insgesamt 21,1 Mio. Euro ausgegeben. Zur Finanzierung dieser Investitionen wurden neben den erwirtschafteten Eigenmitteln hauptsächlich zinsgünstige KfW-Modernisierungsdarlehen in Anspruch genommen. Die Höhe der Darlehensneuaufnahmen betrug 12,1 Mio. Euro. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw. gegenüber anderen Kreditgebern erhöhten sich durch die Darlehensaufnahmen nach Abzug von Darlehensrückzahlungen und Tilgungsleistungen um 4,6 Mio. Euro.

Durch die entsprechende Bildung von Rückstellungen wurde den Erfordernissen laufender Geschäfte Rechnung getragen.

Mit dem Jahresüberschuss in Höhe von 3,3 Mio. Euro werden wir wieder hauptsächlich unser Eigenkapital stärken und damit das finanzielle Fundament für die Zukunft weiter sichern. Die Eigenkapitalquote beträgt 47,1 %.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,23 Mio. Euro auf 34,56 Mio. Euro erhöht und werden überwiegend von Mietumsätzen und Betriebskosten (Wohnnebenkosten) bestimmt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind weiterhin stabil und geordnet.

### **4. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

---

Ein aktives Risikomanagement mit ganzheitlichem Ansatz ist für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung die Grundlage einer erfolgreichen Geschäftstätigkeit. Die frühzeitige und qualifizierte Wahrnehmung von Chancen und Risiken ist dabei eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Unabhängigkeit und Sicherung des Unternehmens. Erfolgs- und Risikofaktoren werden erkannt und analysiert. Wirkungsvolle Gegenmaßnahmen zur Vermeidung von Risiken werden eingeleitet. Erfolgsfaktoren werden mit gezielten Maßnahmen weiter gefördert.

Bei der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG wird ein aktives Risikomanagement mit ganzheitlichem Ansatz eingesetzt. Die Risikoprozesse werden kontinuierlich optimiert, die eingesetzten Risikomanagement-Instrumente überwacht, die Informationssysteme gefördert und die Mitarbeiter eingebunden. Die Schaffung der Stelle „Sozialarbeit“ im kaufmännischen Bereich im Jahr 2013 hat sich sehr bewährt. Innerhalb eines herausragenden Sozialmanagements können Risiken im Vermietungsbereich frühzeitig erkannt, begegnet und vermieden werden. Eine qualifizierte Betreuung und professionelle, schlichtende Moderation tragen zu verlässlichen Strukturen in unseren Wohngebieten bei. Die nachhaltige Vermietung unserer Wohnungen wird weiter gefördert.

Mit einem räumlich weit gestreuten Wohnungsbestand in Baden-Württemberg ist die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den einzelnen Teilmärkten für die LBG von besonderer Bedeutung. Die Vermietung gewerblicher Räume fällt angesichts des geringen Anteils nicht ins Gewicht. Aufgrund einer Leerstandsquote (ohne baulich bedingten Leerstand) zum 31.12.2014 von unter 1 % sind derzeit keine Marktrisiken zu befürchten.

Als wesentlicher Bestandteil des Risikomanagements sichert das Finanzmanagement die Zahlungsfähigkeit und den dauerhaften Fortbestand des Unternehmens. Die Entwicklung des Finanz- und Kapitalmarkts ist für ein Wohnungsunternehmen von besonderer Bedeutung. Die LBG prüft laufend die Möglichkeiten der Optimierung des Darlehensbestandes. Unter Ausnutzung von Zinseinsparungsmöglichkeiten werden bewusst Zinsbindungs- und Rückzahlungstermine verteilt. Chancen und Risiken, die aus der Zinsentwicklung entstehen können, werden dadurch minimiert.

Die Finanzierung unserer umfangreichen Bauinvestitionen in Höhe von über 21 Mio. Euro erfolgt größtenteils über erwirtschaftete Eigenmittel. Bei den Fremdmitteln wurden im Jahr 2014 hauptsächlich zinsgünstige KfW-Modernisierungsdarlehen eingesetzt. Für unsere Mitglieder und Mieter wirken sich dabei die Zinsermäßigungen sehr positiv aus, da diese zusätzlich auch eine direkte Reduzierung der erforderlichen Mieterhöhungen ermöglichen.

Für das Jahr 2015 sind Investitionen in Höhe von 22,6 Mio. Euro geplant. Die Finanzierung erfolgt größtenteils mit Eigenmitteln und KfW-Darlehen.

Auf das Eingehen von undurchschaubaren und waghalsigen Finanzierungsarten wurde verzichtet. Auch spekulative Kapitalmarktanlagen wurden nicht getätigt.

Die Deutsche Bundesbank hat auch im Jahr 2014 die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG mit dem Prädikatsurteil „notenbankfähig“ eingestuft. Im Rahmen geldpolitischer Operationen des Eurosystems können dadurch Geschäftsbanken, die Kreditforderungen, die sie gegenüber der LBG haben, als Sicherheiten für ihre eigene Refinanzierung bei der Deutschen Bundesbank einsetzen. Diese Refinanzierungsmöglichkeit kann sich positiv auf die Zinsvereinbarungen der LBG mit den entsprechenden Geschäftsbanken auswirken und zur Zinsreduzierung beitragen.

Die Einhaltung des Datenschutzes wird von einem externen Datenschutzbeauftragten überwacht. Versicherungen sind in ausreichendem Umfang abgeschlossen und werden laufend überprüft. Es haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung ergeben.

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

## 5. Altersstruktur und Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder

(Stand 31.12.2014)

Alter	Mitglieder
bis 35 Jahre	1.426
bis 50 Jahre	1.664
bis 65 Jahre	1.449
über 65 Jahre	1.475

Zugehörigkeit	Mitglieder
bis 10 Jahre	3.420
11 – 30 Jahre	1.910
31 – 50 Jahre	546
51 – 60 Jahre	125
über 60 Jahre	13

## 6. Wohnungsbestand am 31.12.2014

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten aus unserem Wohnungsbestand 454 Wohnungen an Wohnungssuchende vermietet werden. Die meisten dieser Wohnungen wurden aufgrund beruflich und persönlich bedingter Umzüge frei. Die Fluktuationsrate, die alle Kündigungen beinhaltet, beträgt 7,85 %.

Am 31.12.2014 verwaltet die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG 5.451 Wohnungen. Darunter befinden sich 2.030 Vertragswohnungen der Bahn und 263 Vertragswohnungen der Post.

Ferner verwaltet die LBG 19 gewerbliche Einheiten.

Außerdem stehen 786 Garagen/Stellplätze in Tiefgaragen, 6 Carports und 1.495 Abstellplätze zur Verfügung.

## 7. Ausstattung unserer Wohnungen am 31.12.2014

	Anzahl	Prozent
Wohnungen mit Zentralheizung und Warmwasserversorgung	4.386	80,5
Wohnungen mit Zentralheizung	1.065	19,5
Gesamtzahl der Wohnungen	5.451	100,0

## 8. Erhaltungs- und Herstellungsaufwand im Jahr 2014

Die LBG hat ausgegeben:	
Für Herstellungsaufwand	12.030.763,45 Euro
Für andere aktivierte Eigenleistungen	392.488,81 Euro
Zwischensumme Herstellungsaufwand	12.423.252,26 Euro
Für Erhaltungsaufwand	8.632.513,36 Euro
<b>Gesamtaufwand für bauliche Anlagen</b>	<b>21.055.765,62 EURO</b>

## 9. Der Aufwand für Baumaßnahmen im Zehnjahresüberblick

(in Millionen Euro)

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Erhaltungsaufwand	8,63	5,27	5,21	11,49	11,57	9,52	9,70	13,85	11,55	10,85
Herstellungsaufwand	12,42	18,43	13,58	13,73	13,80	12,31	7,94	2,09	1,35	1,90
<b>Gesamt</b>	<b>21,05</b>	<b>23,70</b>	<b>18,79</b>	<b>25,22</b>	<b>25,37</b>	<b>21,83</b>	<b>17,64</b>	<b>15,94</b>	<b>12,90</b>	<b>12,75</b>

## 10. Bauprogramm 2014

### Fassadensanierung, Balkonanbau, Außenanlagen

Wohnungen	Umfang	vorauss. Baukosten
176	Wärmedämmfassade (WDVS), Balkonanbau, Dachdämmung und -sanierung, ggf. Außenanlagen	6.882.000 Euro

Objekte		Baujahr	WE
Bad Mergentheim	Wichernstr. 2, 4, 6	1951, 1960	12
Crailsheim	Alter Postweg 9	1950	8
Crailsheim	Kalkäckerstr. 20, 22	1953	12
	Kalkäckerstr. 24, 26	1958	12
	Kalkäckerstr. 28, 30	1964	12
Friedrichshafen	Keplerstr. 38	1953	11
Geislingen	Eybstr. 20	1922	8
Kirchheim/Teck	Spitzwegstr. 18, 20	1958, 1959	12
Stuttgart-Nord	Sarweystr. 24-30	1927, 1949	31
Stgt.-Bad Cannstatt	Kegelenstr. 10	1927	8



Geislingen, Eybstr.



Stuttgart-Bad Cannstatt, Kegelenstr.



**Fassadensanierung, Balkonanbau, Außenanlagen (Fortsetzung)**

<b>Objekte</b>		<b>Baujahr</b>	<b>WE</b>
Ulm-Söflingen	In der Wanne 17-20	1914-1953	29
Weinstadt-Beutelsbach	Raiffeisenstr. 4-10	1955, 1958	21



Ulm-Söflingen, In der Wanne



Weinstadt-Beutelsbach, Raiffeisenstr.



### Komplettsanierung

Wohnungen	Umfang	vorauss. Baukosten
16	Komplettsanierung: Wärmedämmfassade (WDVS), Balkonanbau, Dachdämmung und -sanierung, Kellerdeckendämmung, Badsanierung und Elektroverstärkung, zentrale Warmwasserversorgung, Wohnungseingangstüren und Außenanlage	1.325.000 Euro

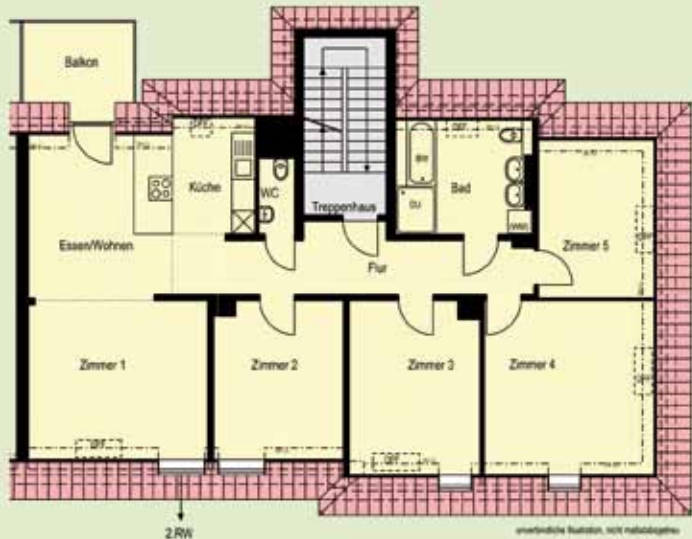
Objekte		Baujahr	WE
Stuttgart-Nord	Rümelinstr. 39-41	1961	16



**Grundrissmodernisierung, Ausbau DG**

Wohnungen	Umfang	vorauss. Baukosten
14	Komplette Grundrissmodernisierung der Wohnungen, Einbau von zwei neuen DG-Wohnungen	800.000 Euro

Objekte	Baujahr	WE
Ulm-Sößlingen	In der Wanne 23, 24	12+2



### Fassadensanierung, Balkonanbau, Photovoltaikanlage, Anbau Aufzug

Wohnungen	Umfang	vorauss. Baukosten
12	Wärmedämmfassade (WDVS), Balkonanbau, Dachdämmung und -sanierung, Photovoltaikanlage, Wohnungseingangstüren und Kellerdeckendämmung, Anbau Aufzug	1.000.000 Euro

Objekte		Baujahr	WE
Stgt.-Möhringen	Meßstetter Str. 29	1964	12



### Bad- und Haustechniksanierung

Wohnungen	Umfang	vorauss. Baukosten
90	Badsanierung und Elektroverstärkung, ggf. zentrale Warmwasserversorgung, ggf. Wohnungseingangstüren und Dämmarbeiten	3.120.000 Euro

Objekte		Baujahr	WE
Aalen	Charlottenstr. 27, 28	1959	12
Heilbronn	Schmidbergstr. 6, 6/1, 6/2, 6/3	1951	24
	Schmollerstr. 18, 20	1956	12
	Schmollerstr. 26-30	1950	18
Korntal-Münchingen	Uhlandstr. 5	1957	9
Meckenbeuren	Schillerstr. 34, 36	1958	10
Reutlingen	Burkhardt+Weber-Str. 31	1954	5



### Außenanlagen, Garagensanierung

Wohnungen	Umfang	vorauss. Baukosten
64	Sanierung Außenanlage, Garagensanierung	500.000 Euro

Objekte	Baujahr	WE
Blaustein	Erhard-Grözinger-Str. 7-21	1964



**Blockheizkraftwerk**

Wohnungen	Umfang	vorauss. Baukosten
18	Blockheizkraftwerk (BHKW)	108.000 Euro

Objekte	Baujahr	WE
Heidenheim	Sauerbruchstr. 43-47	1955
		18



**Neubau**

Wohnungen	Umfang	vorauss. Baukosten 2014
12	Erstellen eines Neubaus (2014/2015)	500.000 Euro

Objekte	Baujahr	WE
Biberach/Riß	2014/2015	12

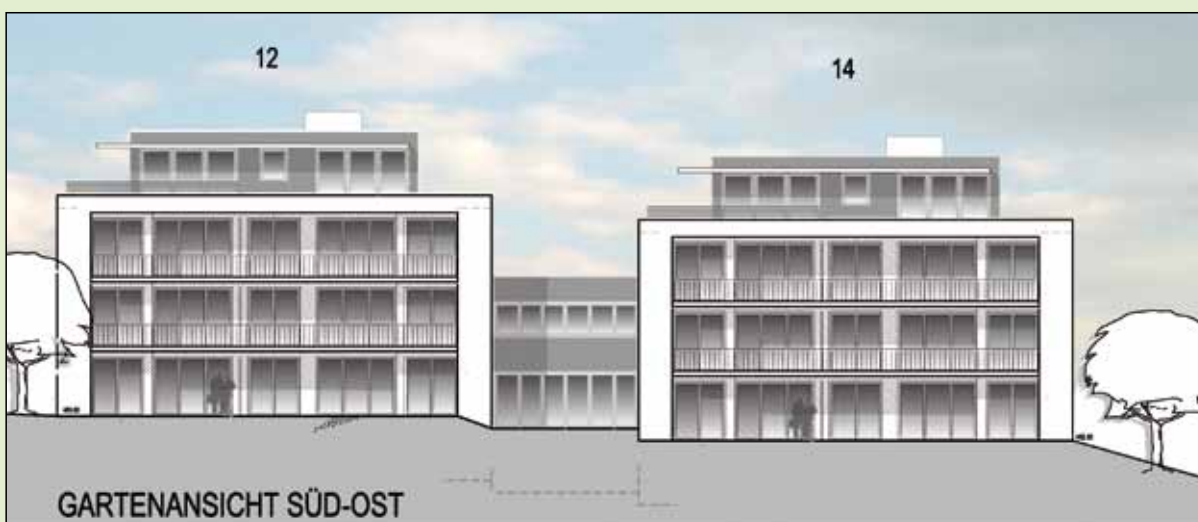




**Vorbereitung für Bauprogramm 2016/2017**

Wohnungen	Umfang	vorauss. Baukosten 2014
14	Planung (Neubau)	100.000 Euro

Objekte	Baujahr	WE
Stuttgart-Degerloch     Obere Weinsteige 12, 14	2016/2017	14



## 11. Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	2014	2013	2012
Anlagenintensität	94,2 %	94,4 %	94,4 %
Sachanlagenintensität	94,1 %	94,4 %	94,4 %
Eigenkapitalquote*	47,1 %	48,0 %	47,6 %
Anlagendeckungsgrad	100,0 %	99,0 %	99,5 %
Sachanlagendeckungsgrad	100,1 %	99,0 %	99,5 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	98,1 %	95,0 %	97,6 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	46,2 %	45,6 %	46,4 %
Fremdkapitalkostensatz	3,0 %	3,2 %	3,3 %
Umlaufintensität	5,8 %	5,6 %	5,6 %
Return on Investment	1,6 %	3,7 %	4,3 %
Cash Flow (in Euro)	9,53 Mio.	12,94 Mio.	12,89 Mio.

\* in den Jahren 2012 und 2013 einschließlich langfristiger Rückstellungen

## 12. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2014	2013	2012
Durchschnittliche Sollmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	5,76 €	5,73 €	5,71 €
Anteil der Mietforderungen	0,82 %	0,94 %	0,84 %
Leerstandsquote zum 31.12. (ohne baulich bedingten Leerstand)	0,61 %	1,17 %	0,92 %
Zinsen und ähnliche Aufwendungen je m <sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche/Monat	0,64 €	0,67 €	0,68 €
Betriebskosten je m <sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche/Monat	1,80 €	1,85 €	1,80 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen je m <sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche/Monat	0,29 €	0,27 €	0,25 €
Bautätigkeit und Investitionen im Bestand je m <sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche/Jahr	55,75 €	62,99 €	50,30 €

## 13. Beschlussfassung der Organe

Die Organe der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich – hierzu Beschlüsse gefasst.

## 14. Personal- und Sozialbereich

---

Eine zukunftsweisende Personalentwicklung gewinnt zunehmend an Bedeutung. Der Wandel des Arbeitsmarktes und permanent steigende Wissensanforderungen fordern die Arbeitgeber, die Entwicklung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit professionellen und gezielten Qualifizierungskonzepten zu unterstützen.

Die im Jahr 2013 neu abgeschlossene Betriebsvereinbarung zur flexiblen Arbeitszeit hat sich bewährt. Die Arbeitszeit kann dadurch noch individueller gestaltet werden. Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie wurde weiter gefördert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit großem Engagement und hohem Einsatz den vielfältigen Aufgaben gestellt und entscheidend zu unserem herausragenden Geschäftsergebnis 2014 beigetragen.

Besonderen Wert legen wir auf eine fundierte Ausbildung. Als ein von der IHK Stuttgart geprüfter und nach dem Berufsausbildungsgesetz anerkannter Ausbildungsbetrieb stellen wir regelmäßig Ausbildungsplätze zur Verfügung.

Im Jahr 2014 schlossen zwei Auszubildende nach jeweils dreijähriger Ausbildungszeit ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit Zusatzqualifikation Immobilienassistentin bzw. zur Kauffrau für Bürokommunikation erfolgreich ab.

Im September 2014 startete wieder eine Schulabgängerin ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der LBG.

Im März 2014 wurde die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG als Partner der Dualen Hochschule Baden-Württemberg anerkannt und erweitert damit ihr Ausbildungsangebot. Im Oktober 2014 hat eine Studentin ihr duales Studium im Bereich BWL-Immobilienwirtschaft begonnen. Nach drei Jahren abwechslungsreicher und vielfältiger Studienzzeit wird der Abschluss Bachelor of Arts (B.A.) erreicht.

Neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren zum Ende des Geschäftsjahrs 2014 tätig:

Hauptamtlich Beschäftigte		61
davon in Teilzeit	9	
davon Hauswarte	13	
Auszubildende		2
Praktikantin		1
Geringfügig Beschäftigte (Hausverwalter, Hauswarte, Gartenpfleger, Reinigungspersonal)		103
Gesamtzahl		167

Als Förderer des Studiengangs Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen ermöglichen wir Studenten, sich in einem Wohnungsunternehmen in Form eines mehrmonatigen Praktikums umfassende Einblicke in die Immobilienwirtschaft zu verschaffen.

Im Jahr 2014 wurden 2 Praktika in unterschiedlichen Bereichen der LBG absolviert.

Mit Aufträgen und Investitionen von rund 21 Mio. Euro sicherte die LBG im vergangenen Geschäftsjahr über 520 Arbeitsplätze im Handwerk und in der mittelständischen Bauwirtschaft in Baden-Württemberg.

Als Mitglied der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. DESWOS engagiert sich die LBG zusätzlich für soziale Ziele. Weiterhin werden soziale Einzelprojekte sowie Vereine und Institutionen in Baden-Württemberg unterstützt.

Eine erfolgreiche und qualifizierte Personalpolitik sichert die Zukunftsfähigkeit der LBG.

## **15.** Herzlichen Dank

---

Wir bedanken uns bei allen, die zu unserem guten Geschäftsergebnis 2014 beigetragen haben. Insbesondere danken wir unseren Mitgliedern und Mietern für ihr Vertrauen und ihre partnerschaftliche Unterstützung.

Für die stets gute Zusammenarbeit danken wir allen Kommunen und Institutionen, vor allem dem Bundeseisenbahnvermögen, der Deutschen Bahn AG und der Deutschen Post AG.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne deren Einsatzbereitschaft und herausragendes Engagement dieses gute Geschäftsergebnis 2014 nicht möglich gewesen wäre.

Ganz besonders bedanken wir uns bei unseren geringfügig beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die vor Ort vielfältige Arbeiten für die LBG verrichten.

Für die kooperative und offene Zusammenarbeit bedanken wir uns beim Betriebsrat.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats danken wir für die gute und konstruktive Zusammenarbeit, die sich zum Wohle unserer Genossenschaft bewährt hat.

Dank diesem partnerschaftlichen Miteinander werden wir für die Herausforderungen der Zukunft bestens vorbereitet sein.

## 16. Ausblick

---

Nach dem Jahreswirtschaftsbericht 2015 hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, private und öffentliche Investitionen in Deutschland und Europa zu stärken. Zusätzliche Investitionsimpulse sowie ein gutes Klima für Innovationen und private Investitionen sollen für eine Fortsetzung und Festigung des Aufschwungs sorgen. Für das Jahr 2015 rechnet die Bundesregierung auch mit einer Stärkung der Konsumnachfrage. Ungeachtet der geopolitischen Turbulenzen im vergangenen Jahr ist die deutsche Volkswirtschaft auf einen Wachstumskurs zurückgekehrt.

Im vergangenen Jahr hat die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG 21,05 Mio. Euro für Bauinvestitionen ausgegeben. Seit dem Jahr 2004 investierte die LBG über 206 Mio. Euro. Die Wohn- und Lebensqualität für unsere Mitglieder und Mieter hat sich dadurch weiter erhöht. Die herausragenden Investitionen tragen zur Unternehmenssicherung bei. Auch für die kommenden Jahre wurde ein umfangreiches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm verabschiedet. Für die Finanzierung dieser Maßnahmen werden insbesondere erwirtschaftete Eigenmittel und bei den Fremdmitteln hauptsächlich zinsgünstige KfW-Darlehen eingesetzt. Für das Geschäftsjahr 2015 erwarten wir einen Jahresüberschuss in der Größenordnung von rund 4,1 Mio. Euro.

Unsere vorrangige Aufgabe ist die gute, sichere und bezahlbare Wohnungsversorgung. Mit einem vielfältigen Service- und Dienstleistungsangebot bieten wir mehr als nur Wohnen. Die Betreuung und die Zufriedenheit unserer Mitglieder und Mieter stehen im Mittelpunkt. Qualifizierte Finanzkonzepte tragen dazu bei, auch zukünftig bezahlbare Mieten zu gewährleisten. Neue Wohnformen erweitern unser Angebot und verbinden Tradition und Innovation.

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG bietet ihren Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern gutes und bezahlbares Wohnen, heute und in Zukunft.

Stuttgart, 06.03.2015

Der Vorstand

Josef Vogel    Mathias Friko

# Bericht des Aufsichtsrats



Im Geschäftsjahr 2014 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich regelmäßig vom Vorstand 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. Im Mittelpunkt der Tätigkeit lagen die Vorbereitung, Erörterung und Überwachung des umfangreichen Bauprogramms. Die einzelnen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind ausführlich behandelt, besprochen und anschließend zur Durchführung beschlossen worden.

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

Für besondere Aufgaben bestehen ein Bau-, Personal-, Prüfungs- und Wohnungsausschuss. Im Berichtsjahr befassten sich Ausschüsse des Aufsichtsrats in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand insbesondere mit den Themen Mitgliederliste, Nutzungsverträge (Mietverträge), Planung und Kalkulation des Bauvorhabens in Biberach, Abrechnung von Leistungen aus Rahmenverträgen und Beauftragung, Vergabe und Abrechnung von Wartungsverträgen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in der Sitzung des Aufsichtsrats am 30. März 2015 mit der Abschlussprüferin und dem Vorstand gemäß Genossenschaftsgesetz besprochen.



Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung, dem Jahresabschluss 2014 und den darin enthaltenen Vorwegzuweisungen zu den Ergebnismrücklagen zu. Er erklärt sich mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 einverstanden und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

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 2015

Joachim Leitow  
Vorsitzender



# Jahresabschluss

## für das Geschäftsjahr 2014

### 1. Bilanz zum 31. Dezember 2014

	Aktivseite		
	2014 (Euro)	2014 (Euro)	2013 (Euro)
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		58.234,00	656,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	195.171.744,13		189.175.687,42
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.564.499,22		1.685.664,96
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	952.589,32		901.669,90
4. Technische Anlagen und Maschinen	507.484,75		521.397,48
5. Geschäftsausstattung	670.879,42		646.608,12
6. Anlagen im Bau	251.312,75		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	141.844,37	199.260.353,96	10.395,66
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		16.492,57	16.490,35
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>199.335.080,53</b>	<b>192.958.569,89</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	8.156.127,00		8.343.714,56
2. Andere Vorräte	219.492,26	8.375.619,26	216.316,80
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	215.628,70		244.197,27
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.939,41		37.590,96
3. Sonstige Vermögensgegenstände	83.457,00	316.025,11	200.872,30
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		3.628.007,34	2.306.718,22
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.839,11	643,71
<b>Bilanzsumme</b>		<b>211.658.571,35</b>	<b>204.308.623,71</b>



	Passivseite		
	2014 (Euro)	2014 (Euro)	2013 (Euro)
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	265.145,60		306.626,75
2. der verbleibenden Mitglieder	6.103.142,11	6.368.287,71	5.507.643,46
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	11.280.000,00		10.880.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt			
400.000,00 Euro			
Vorjahr 1.000.000,00 Euro			
2. Bauerneuerungsrücklage	76.100.000,00		73.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt			
2.600.000,00 Euro			
Vorjahr 6.300.000,00 Euro			
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.263.927,43	92.643.927,43	5.263.927,43
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	298.077,89		227.433,89
2. Jahresüberschuss	3.339.760,46		7.630.584,58
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.000.000,00	637.838,35	7.300.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>99.650.053,49</b>	<b>96.016.216,11</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.029.476,00		1.975.599,00
2. Sonstige Rückstellungen	300.154,61	2.329.630,61	436.485,49
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.188.637,68		80.038.982,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.816.150,96		13.348.610,10
3. Erhaltene Anzahlungen	9.053.879,52		8.705.060,44
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	163.666,81		198.685,78
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.404.876,52		3.545.355,97
6. Sonstige Verbindlichkeiten	51.675,76	109.678.887,25	43.628,43
davon aus Steuern:	5.734,90 Euro		
Vorjahr	0,00 Euro		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 Euro		
Vorjahr	486,50 Euro		
<b>Bilanzsumme</b>		<b>211.658.571,35</b>	<b>204.308.623,71</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014 (Euro)	2014 (Euro)	2013 (Euro)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.560.332,80		34.333.258,85
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	215.021,68	34.775.354,48	207.663,66
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-187.587,56	279.344,64
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		392.488,81	587.349,82
4. Sonstige betriebliche Erträge		530.249,45	320.408,36
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.762.197,28	13.535.624,46
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>18.748.307,90</b>	<b>22.192.400,87</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.251.742,29		3.056.137,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	705.883,81	3.957.626,10	668.348,34
davon für Altersversorgung:	129.056,14 Euro		
Vorjahr	112.896,26 Euro		
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.473.806,09	5.860.951,03
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.321.546,80	1.238.037,52
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5,54		4,92
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.767,39	27.772,93	31.385,68
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.916.898,00	3.003.560,12
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>4.106.203,84</b>	<b>8.396.756,55</b>
14. Außerordentliche Aufwendungen		25.352,00	25.352,00
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		130,63	130,15
16. Sonstige Steuern		740.960,75	740.689,82
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<b>3.339.760,46</b>	<b>7.630.584,58</b>
18. Gewinnvortrag		298.077,89	227.433,89
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.000.000,00	7.300.000,00
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>637.838,35</b>	<b>558.018,47</b>

### **3.** Anhang des Jahresabschlusses 2014

---

#### **A. Allgemeine Angaben**

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.  
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:

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 Mietobjekten von 40 bzw. 50 Jahren, bei den Geschäfts- und anderen Bauten von 25 bzw. 40 Jahren.

Die Restnutzungsdauer voll abgeschriebener Gebäude wurde im Falle von Nachaktivierungen um 15 Jahre verlängert.

Andere Anlagen und die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit Sätzen zwischen 5 und 33 % p. a. abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

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

Die Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

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

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.

Bei den übrigen aktivierten Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um vorausbezahlte Aufwendungen zur Abgrenzung der Erfolgsrechnung.

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

Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und einem auf den Bilanzstichtag prognostizierten 15jährigen Rechnungszins von 4,55 %.

Die Bewertung wurde vor der Bekanntgabe des Stichtagszinses durch die Deutsche Bundesbank durchgeführt. Die Wahl des prognostizierten Zinssatzes führt zu keinen wesentlichen Abweichungen im Vergleich zum Rechnungszins der Deutschen Bundesbank in Höhe von 4,53 %. (Stand Monatsende Dezember 2014, Restlaufzeit 15 Jahre) Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellung ergab sich zum 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag. Dieser wird entsprechend Art. 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB bis zum 31.12.2024 zu einem Fünfzehntel jährlich angesammelt.

Aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung zur Beseitigung der Unterdeckung ergibt sich im Geschäftsjahr ein außerordentlicher Aufwand von 25.352 €.

Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt die nicht passivierte Unterdeckung 254 T €.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind mit den jeweiligen Erfüllungsbeträgen angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung und die Sonstigen Verbindlichkeiten sind zu Nominalbeträgen bilanziert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	196.199,29	78.650,42	39.103,17			177.512,54	58.234,00	21.072,42
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	277.848.646,81	12.108.025,11				94.784.927,79	195.171.744,13	6.111.968,40
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.847.626,74					2.283.127,52	1.564.499,22	121.165,74
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	901.669,90	50.919,42					952.589,32	
Technische Anlagen und Maschinen	613.122,40	17.314,50				122.952,15	507.484,75	31.227,23
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.792.739,13	212.068,85	111.187,04			1.222.741,52	670.879,42	188.372,30
Anlagen im Bau	0,00	245.597,03		5.715,72			251.312,75	
Bauvorbereitungskosten	10.395,66	137.164,43		-5.715,72			141.844,37	
Geleistete Anzahlungen	0,00						0,00	
	<b>285.014.200,64</b>	<b>12.771.089,34</b>	<b>111.187,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>98.413.748,98</b>	<b>199.260.353,96</b>	<b>6.452.733,67</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
Andere Finanzanlagen	16.490,35	2,22					16.492,57	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>285.226.890,28</b>	<b>12.849.741,98</b>	<b>150.290,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>98.591.261,52</b>	<b>199.335.080,53</b>	<b>6.473.806,09</b>

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 8.156.127,00 Euro (Vorjahr 8.343.714,56 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rückstellung für rückständige Urlaubsansprüche	54.000,00 Euro
Rückstellung für Vertreterversammlung und Veröffentlichung	40.000,00 Euro
Kosten der Bilanzierung (intern/extern)	30.000,00 Euro
Prüfungskosten	30.000,00 Euro
Rückstellung für Altersteilzeit	32.154,61 Euro
Abrechnung Betriebskosten	55.000,00 Euro
Kosten der Archivierung	30.000,00 Euro

4. 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 €	Restlaufzeit			Davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.188.637,68 (80.038.982,39)	3.333.958,10 (5.608.977,19)	14.943.708,99 (13.385.615,62)	66.910.970,59 (61.044.389,58)	85.188.637,68 (78.038.982,39)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.816.150,96 (13.348.610,10)	672.766,88 (627.186,22)	3.003.301,76 (2.864.627,31)	9.140.082,32 (9.856.796,57)	12.816.150,96 (13.348.610,10)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.053.879,52 (8.705.060,44)	9.053.879,52* (8.705.060,44*)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	163.666,81 (198.685,78)	163.666,81 (198.685,78)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.404.876,52 (3.545.355,97)	2.404.876,52 (3.545.355,97)				
Sonstige Verbindlichkeiten	51.675,76 (43.628,43)	51.675,76 (43.628,43)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>109.678.887,25</b> (105.880.323,11)	<b>15.680.823,59</b> (18.728.894,03)	<b>17.947.010,75</b> (16.250.242,93)	<b>76.051.052,91</b> (70.901.186,15)	<b>98.004.788,64</b> (91.387.592,49)	<b>GPR</b> GPR

GPR = Grundpfandrecht

\*steht zur Verrechnung an

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende wesentlichen periodenfremden Erträge enthalten:

### Sonstige betriebliche Erträge:

Teilschulderlass KfW	315.140,85 Euro
Erträge aus sonstigen Verkäufen	1.972,40 Euro
Erträge aus Miet- und Räumungsklagen	30.905,90 Euro
Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten	7.524,43 Euro
Rückstellungsaufösungen	1.503,88 Euro
Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	35.514,59 Euro

In den Außerordentlichen Aufwendungen sind an wesentlichen Beträgen enthalten:

### Außerordentliche Aufwendungen

Zuführungen zu den Rückstellungen für Pensionen aufgrund geänderter Bewertung nach BilMoG	25.352,00 Euro
--	----------------

Aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung ist ein Zinsaufwand von 105.606,00 Euro (Vorjahr 112.106,00 Euro) angefallen.

Der Zinsertrag aus der Zuführung für die Altersteilzeitrückstellung beträgt 12.020,87 Euro (Vorjahr 10.507,28 Euro).

## 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):

Sanierungen und Modernisierungen	<u>2.000.000,00 Euro</u>
Vertrag über Kabelversorgung (Laufzeit 2014 – 2029)	<u>5.500.000,00 Euro</u>
Zahlungsverpflichtung aus Kaufvertrag Grundstück	<u>924.000,00 Euro</u>

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

	<b>Vollzeitbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	22	6
Technische Mitarbeiter	14	4
Hauswarte	13	0
	49	10

Außerdem wurden durchschnittlich 106 geringfügig Beschäftigte und zwei Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2014	5.985
Zugang 2014	406
Abgang 2014	377
Ende 2014	6.014

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 595.498,65 Euro erhöht.

5. Die Haftsumme beträgt 4.811.200,00 Euro; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 23.200,00 Euro erhöht.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

7. Mitglieder des Vorstandes:

Josef Vogel                      Dipl.-Betriebswirt (FH), Bankkaufmann  
Mathias Friko                    Dipl.-Ingenieur (FH), Architekt



## 8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Joachim Leitow	Beamter a. D.	Vorsitzender
Roland Anicker	Rentner	
Dietmar Beier	Rentner	
Eduard Engert	Abteilungspräsident a. D.	
Walter Hahn	Sparkassenbetriebswirt	
Margarita Kiefer	Beamtin	
Birgit Stadler	Dipl.-Ingenieurin, Architektin	
Manfred Stangl	Dipl.-Ingenieur	Stellv. Vorsitzender
Rudi Unfried	Beamter a. D.	

**E. Weitere Angaben**

Die Geschäftsführung schlägt folgende Ergebnisverwendung vor:

Gewinnausschüttung	274.950,15
Vortrag auf neue Rechnung	362.888,20
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>637.838,35</u>

## 4. Verteilung des Bilanzgewinns

---

Der Vertreterversammlung wird im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat folgende Gewinnverteilung vorgeschlagen:

Ausschüttung von 5 % Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2014	274.950,15 Euro
Vortrag des verbleibenden Restes auf neue Rechnung	362.888,20 Euro

Stuttgart, 30. März 2015

Der Vorstand

Josef Vogel            Mathias Friko

# Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 6. März 2015



**vbw**  
**Verband baden-württembergischer**  
**Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**

gez.

gez.

Beck

Schwärzle

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer

**IMPRESSUM:**

Herausgegeben vom Vorstand der  
Landes-Bau-Genossenschaft  
Württemberg eG  
Mönchstraße 32 | 70191 Stuttgart  
Tel.: 0711 25004-0 | Fax: 0711 25004-26  
[www.lbg-online.de](http://www.lbg-online.de)

Abbildungen:  
Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG  
Ferdinando Iannone  
Ian Georg Strohbücker

Entwurf | Gestaltung | Umsetzung  
C.W.G Creativ-Werbung GmbH

Druck und Weiterverarbeitung  
Göhring Druck GmbH

**LBG –  
Bezahlbares Wohnen  
bei herausragenden  
Investitionen.**

**Gutes und  
bezahlbares  
Wohnen heute und  
in Zukunft**



**LBG**

*...mehr als wohnen*

**Landes-Bau-Genossenschaft  
Württemberg eG**

Mönchstraße 32  
70191 Stuttgart  
Telefon: 0711 25004-0  
Telefax: 0711 25004-26

[www.lbg-online.de](http://www.lbg-online.de)