



...mehr als wohnen

Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG



SOZIAL TRIFFT MODERNE

GESCHÄFTSBERICHT 2018





INHALT



WOHNUNGEN ALS SOZIALGUT

5	Vorwort
6	Die LBG auf einen Blick
8	Fakten und Zahlen
10	Die Organe
12	LBG vor Ort
14	Bericht des Vorstands
48	Bericht des Aufsichtsrats
50	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018
62	Lagebericht des Vorstands
72	Bestätigungsvermerk





VORWORT



Liebe Mitglieder, sehr geehrte Geschäftsfreunde,

Bezahlbares Wohnen für Alle

Das Jahr 2018 war – auch für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – ein sehr bewegtes und turbulentes Jahr. Die Wohnungsnot, der akute Mangel an bezahlbaren Wohnungen in vielen Ballungsgebieten in Deutschland, hat sich zur neuen sozialen Frage entwickelt. Nachhaltige Lösungen sind nur ansatzweise in Sicht. Politische Versprechungen und populistisch geführte Debatten helfen nicht weiter. Vielmehr sind ausgehend von wahrheitsgemäßen, belegbaren Fakten zielorientierte und nachhaltige Strategien zu erarbeiten, die vor allem das bezahlbare Wohnen im Fokus haben. Die Schaffung von Sozialwohnungen stellt dabei nur ein Teil des bezahlbaren Wohnens dar. Insbesondere die Mittelschicht, die keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung hat und aufgrund des Einkommens auch die hohen Mieten am Markt nicht bezahlen kann, bleibt außen vor.



WIR SEHEN UNSERE
WOHNUNGEN
ALS SOZIALGUT
UND NICHT NUR ALS
WIRTSCHAFTSGUT

Bezahlbares Wohnen durch Verzicht auf einen Teil der Rendite

Bei der LBG steht die Mitgliederförderung an oberster Stelle. Wir bieten gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen für unsere Mitglieder und Mieter. Seit dem Jahr 2004 investierte die LBG mehr als 290 Millionen Euro in die eigenen Wohnungen und Gebäude. Trotz dieser herausragenden Investitionen beträgt die Nettokaltmiete (durchschnittlich) für unsere Mitglieder und Mieter nur 6,04 €/m² Wohnfläche. Wir bieten mit unserer Geschäftspolitik allen Bevölkerungsschichten, insbesondere auch der Mittelschicht, ein gutes und bezahlbares Zuhause. Wir verzichten dafür bewusst auf einen Teil des Gewinns und somit auf einen Teil der Rendite.

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2018

Im Geschäftsjahr 2018 hat die LBG ihre positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. Die Bilanzsumme erreichte mit 242 Millionen Euro einen neuen Höchststand. Die Bauinvestitionen betrugen über 25 Millionen Euro.

Die Grundlage des Erfolgs ist das Engagement vieler. Wir möchten uns 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 2019 zusätzlich zur üblichen Dividende von 4 % einen Solarbonus von 1 %, somit insgesamt 5 % Dividende als Ausschüttung vorzuschlagen.

LBG ... mehr als wohnen.

Josef Vogel

Mathias Friko

DIE LBG AUF EINEN BLICK

**Gründung:**

am 13. Januar 1921

**Eintrag in das
Genossenschaftsregister:**

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

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.



MEHR ALS WOHNEN

- Bezahlbare Mieten
- Wohnrecht auf Lebenszeit
- Aktive Sozialarbeit
- Mietertreff
- Mieterfeste, Mieterausflüge
- LBG-Gäste- und Ferienwohnungen
- Gästewohnungstausch Deutschland
- Senioren-WG
- Mehrgenerationenhaus
- Vielfältiges Dienstleistungsangebot
- Herausragende Bauinvestitionen

Geschäftsjahr	2018	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme	242 Mio. €	231 Mio. €	224 Mio. €	219 Mio. €	212 Mio. €
Wohnungen	5.477	5.432	5.423	5.431	5.451
Mitglieder	6.151	6.070	6.078	6.062	6.014
Eigenkapitalquote	48,9 %	49,5 %	49,6 %	48,7 %	47,1 %
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6,5 Mio. €	6,4 Mio. €	6,4 Mio. €	6,2 Mio. €	6,1 Mio. €
Rücklagen	111,0 Mio. €	107,1 Mio. €	103,9 Mio. €	99,3 Mio. €	92,6 Mio. €
Umsatzerlöse	35,0 Mio. €	35,5 Mio. €	34,9 Mio. €	34,5 Mio. €	34,8 Mio. €
Bau- und Instandhaltungsleistungen	25,3 Mio. €	22,9 Mio. €	21,0 Mio. €	18,0 Mio. €	21,1 Mio. €
Bilanzgewinn	542.046 €	643.432 €	708.851 €	748.396 €	637.838 €
Bruttodividende	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %



Bestand 5.477 Wohnungen
zum 31.12.2018



nur **6,04 €/m²**
monatliche Nettokaltmiete
(durchschnittlich)

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-Wohnungsbau-genossenschaften

Marketinginitiative der Wohnungsbau-genossenschaften Deutschland e. V.

Freundeskreis Studiengang Immobilienwirtschaft, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

DESWOS

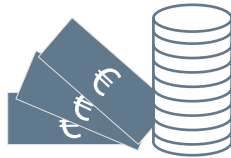
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

FAKTEN UND ZAHLEN



1921

Gründungsjahr



48,9 %

Eigenkapitalquote



230 Mio. €

Anlagevermögen



191.855 €

direkte Gutschrift
für unsere Mitglieder und
Mieter aus Stromerlösen
von Blockheizkraftwerken



8

LBG-
Außenstellen



6.151

Mitglieder

13

hauptamtliche
Hauswarte

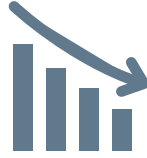
45

geringfügig
Beschäftigte vor Ort



93.488 €

Stromerlöse aus
Photovoltaikanlagen



8.000 t

Co₂-Einsparung durch
zukunftsweisende Energie-
konzepte seit 12/2005



ÜBER
2.870

Besucher bei
Mieterfesten seit 2004

nur 6,04 €/m²
monatliche Nettokaltmiete
(durchschnittlich)



293 Mio. €

Bauinvestitionen
seit 2004



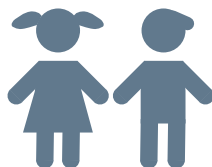
93,5 %

Wohnungen ohne
Sozialbindung



46

Veranstaltungen im
LBG-Mietertreff



30

Kinder beim
Nikolausbesuch



403

Übernachtungen in
den Gästewohnungen

DIE ORGANE



VORSTAND

Kaufmännischer Geschäftsführer
Technischer Geschäftsführer

Josef Vogel
Mathias Friko

AUFSICHTSRAT

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

Vorsitzender
stellv. Vorsitzender

Joachim Leitow
Manfred Stangl

Schriftführerin
stellv. Schriftführer

Margarita Kiefer
Michael Spörer

Bauausschuss

Vorsitzender
Mitglieder

Manfred Stangl
Birgit Stadler
Dietmar Beier

Prüfungsausschuss

Vorsitzende
Mitglieder

Margarita Kiefer
Birgit Stadler
Walter Hahn

Personalausschuss

Vorsitzender
Mitglieder

Joachim Leitow
Margarita Kiefer
Walter Hahn
Manfred Stangl

Wohnungsausschuss

Vorsitzender
Mitglieder

Roland Anicker
Michael Spörer
Rudi Unfried

MITGLIEDERVERTRETER (WAHLPERIODE 2016 BIS 2021)

Wahlbezirk 1

Volker Knecht, 70191 Stuttgart
Walter Swoyka, 70191 Stuttgart
Anette Steurer, 70191 Stuttgart
Waltraud Schultz, 70191 Stuttgart
Frank Albrecht, 70191 Stuttgart

Wahlbezirk 2

Günther Stadler, 70191 Stuttgart
Roland Ackermann, 70191 Stuttgart
Stefano Ivo Ricci, 70191 Stuttgart

Wahlbezirk 3

Norbert Zerrer, 70193 Stuttgart
Otto Friedrich Ried, 70499 Stuttgart
Dirk Unglaube, 70193 Stuttgart

Wahlbezirk 4

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

Wahlbezirk 5

Klaus Cablitz, 70736 Fellbach
Thomas Feurich, 70736 Fellbach

Wahlbezirk 6

Rainer Conrad, 70567 Stuttgart
Jürgen Traubert, 70567 Stuttgart
Christine Schmidt, 70567 Stuttgart
Klaus-Walter Schmidtmann, 70567 Stuttgart

Wahlbezirk 7

Knut Anstötz, 73734 Esslingen
Günter Heininger, 70327 Stuttgart
Egon Baldus, 70327 Stuttgart
Jörg-Peter Jadzinski, 70327 Stuttgart

Wahlbezirk 8

Angelika Fröhner, 71332 Waiblingen
Gottfried Koller, 71332 Waiblingen

Wahlbezirk 9

Wolfgang Wenzel, 70806 Kornwestheim
Gerhard Betz, 70806 Kornwestheim
Peter Berger, 70806 Kornwestheim

Ute Hinze, 70806 Kornwestheim
Traian Schulz, 70806 Kornwestheim

Wahlbezirk 10

Regina Kohr, 71634 Ludwigsburg
Wilhelm Weiersbach, 71634 Ludwigsburg
Roland Langer, 71634 Ludwigsburg
Peter Höfner, 71634 Ludwigsburg

Wahlbezirk 11

Franz Gangl, 74081 Heilbronn
Ilse Weitbrecht, 74074 Heilbronn
Andre Mokry, 74074 Heilbronn

Wahlbezirk 12

Wolfgang Dohm, 74523 Schwäbisch Hall

Wahlbezirk 13

Emil Wiesenfarth, 73431 Aalen
Daniel Gebhardt, 73431 Aalen

Wahlbezirk 14

Helmut Simon, 73033 Göppingen

Wahlbezirk 15

Rudolf Schreiner, 89075 Ulm
Annelore Plink, 89075 Ulm
Jens Sprung, 89075 Ulm
Hans Fritz, 89134 Blaustein

Wahlbezirk 16

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

Wahlbezirk 17

Gunter Lowin, 73230 Kirchheim unter Teck

Wahlbezirk 18

Hartmut Kay Hirsch, 70619 Stuttgart
Esther Hämmerle, 89160 Dornstadt
Hanns Sautter, 71665 Vaihingen an der Enz
Hartmut Enzinger, 73434 Aalen
Hartmut Frey, 89075 Ulm
Günter Schnabel, 88662 Überlingen
Klaus Meyer, 89081 Ulm
Peter Schedel, 89079 Ulm
Manfred Waber, 89231 Neu-Ulm

LBG VOR ORT



Zentrale Stuttgart

Mönchstraße 32
70191 Stuttgart
Tel. 0711 25004-0

Öffnungszeiten:
Mo. – Do. 08.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Fr. 08.00 – 12.00 Uhr

Unsere Außenstellen



Stuttgart-Nord

Nordbahnhofstraße 148
70191 Stuttgart
Tel. 0711 2571533

Öffnungszeiten:
Mo. 11.00 – 12.00 Uhr
Mi. 17.00 – 18.30 Uhr



Stuttgart-Bad Cannstatt

Ruhrstraße 89
70374 Stuttgart
Tel. 0711 523272

Öffnungszeiten:
Mi. 17.00 – 18.30 Uhr
Do. 09.00 – 10.00 Uhr



Stuttgart-Möhringen

Meßstetter Straße 17/1
70567 Stuttgart
Tel. 0711 7970512

Öffnungszeiten:
Mo. 17.00 – 18.00 Uhr



Ludwigsburg

Schlesierstraße 37/1
71634 Ludwigsburg
Tel. 07141 2972297

Öffnungszeiten:
Di. 15.00 – 16.00 Uhr



Kornwestheim 1

Villeneuvestraße 82
70806 Kornwestheim
Tel. 07154 187512

Öffnungszeiten:
Mi. 16.00 – 17.00 Uhr



Kornwestheim 2

Bolzstraße 64
70806 Kornwestheim
Tel. 07154 8018895

Öffnungszeiten:
Do. 16.00 – 17.30 Uhr



Heilbronn

Charlottenstraße 11
74074 Heilbronn
Tel. 07131 6425145

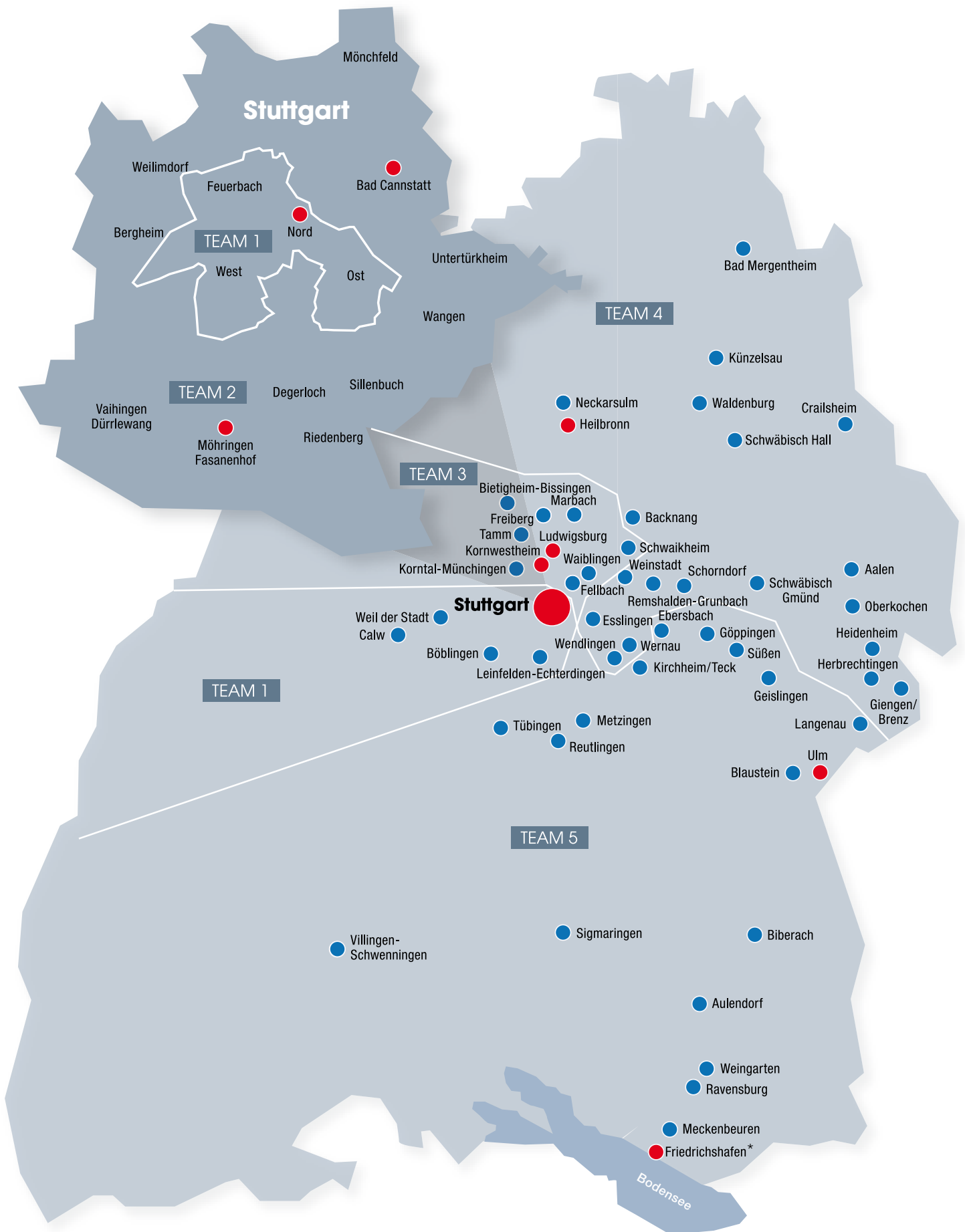
Öffnungszeiten:
Do. 16.00 – 17.30 Uhr



Ulm

In der Wanne 27
89075 Ulm
Tel. 0731 5096752

Öffnungszeiten:
Mi. 10.00 – 12.00 Uhr



WohnService-Teams der LBG

Wohnungsstandorte

Geschäfts- und Außenstellen

*Eröffnung 2019

BERICHT DES VORSTANDS

Vertreterversammlung 2018

Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden

Joachim Leitow, Vorsitzender des Aufsichtsrats der LBG, eröffnete am 27. Juni 2018 in der Liederhalle in Stuttgart die ordentliche Vertreterversammlung und begrüßte die anwesenden Vertreter, Mitarbeiter und geladenen Gäste sehr herzlich.

Der Vorstand informiert

Nach der Begrüßung berichteten die Vorstandsmitglieder Josef Vogel und Mathias Friko über das erfolgreiche Geschäftsjahr 2017 und gaben einen Ausblick auf die Zukunft. Dabei wurde auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland eingegangen.



Josef Vogel



Mathias Friko



Joachim Leitow

Im Anschluss folgten die herausragenden Geschäftsabläufe und Ereignisse bei der LBG im Jahr 2017. Die Mitgliederförderung wurde weiter ausgebaut. Neben der Quartiersarbeit ist vor allem die direkte Beratung und Unterstützung für die Mitglieder und Mieter wichtig. Die Bilanz war auch in diesem Jahr sehr positiv, mit einer Steigerung der Bilanzsumme auf 231 Millionen Euro ausgefallen. Auch die Rücklagen

konnten um 3,2 Mio. Euro auf 107,1 Mio. Euro erhöht werden. Die vergleichsweise hohe Eigenkapitalquote betrug 49,5 %.



UMFANGREICHE BAUINVESTITIONEN

Die LBG investierte im Jahr 2017 rund 23 Millionen Euro in ihre Wohnungen und Gebäude. Diese Investitionen lagen im Vergleich erheblich höher, als bei anderen Wohnungsunternehmen. Die Wohn- und Lebensqualität für die Mitglieder und Mieter wird weiter gefördert. Seit dem Jahr

2004 investierte die LBG rund 268 Millionen Euro in die eigenen Wohnungen und Gebäude.



BEZAHLBARE MIETEN

Trotz dieser enormen Investitionen beträgt die durchschnittliche monatliche Nettomiete bei der LBG nur 5,93 Euro/m² Wohnfläche

(Stand 31.12.2017). Mit einem herausragenden Neubauprogramm mit über 70 Millionen Euro an verschiedenen Standorten soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, alle Mitglieder an den Stromerlösen aus Photovoltaikanlagen teilhaben zu lassen und der Vertreterversammlung zusätzlich zur üblichen Dividende von 4 % wieder einen Solarbonus von 1 % – somit 5 % Dividende – als Ausschüttung vorzuschlagen.

Der Aufsichtsrat informiert

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

Die IBA 2027 StadtRegion Stuttgart

Als Gastreferent sprach in diesem Jahr Andreas Hofer, Intendant IBA 2027 StadtRegion Stuttgart. Andreas Hofer gab Einblicke in die Planung und Vorbereitung der internationalen Bauausstellung



Andreas Hofer



Margarita Kiefer

2027 StadtRegion Stuttgart. Für seinen engagierten und interessanten Beitrag erhielt Andreas Hofer großen Beifall.

Bericht über die gesetzliche Prüfung

Im nichtöffentlichen Teil berichtete Margarita Kiefer, Vorsitzende des Prüfungsausschusses, über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2017. Die gesetzliche Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Frau Kiefer führte aus, dass die wirtschaftliche Lage des Unternehmens auf soliden Zahlen basiert und der Prüfungsverband einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat.

Dem Lagebericht des Vorstands, dem Bericht des Aufsichtsrats sowie dem Bericht über die gesetzliche Prüfung wurde jeweils einstimmig zugestimmt.

Ebenso wurde die Feststellung des Jahresabschlusses einstimmig zum 31. Dezember 2017 beschlossen.

Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Verteilung des Bilanzgewinns nach Vorschlag des Vorstands wurde einstimmig angenommen. So werden 317.927,91 Euro Dividende auf die Geschäftsanteile ausgeschüttet, während der Rest von 325.504,05 Euro auf neue Rechnung vorgetragen wird. Die Entlastung des Vorstands und

des Aufsichtsrats wurde jeweils einstimmig beschlossen.

Bei den Ersatzwahlen für den Aufsichtsrat stand Frau Kiefer zur Wiederwahl. Nach ihrer Vorstellung wurde Frau Kiefer einstimmig wiedergewählt.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats Joachim Leitow und die Vorstandsmitglieder Mathias Friko und Josef Vogel dankten allen Vertretern und Mitgliedern für ihren Einsatz und ihr Engagement für die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG.

ORGANISATION DES AUFSICHTSRATS

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

Vorsitzender	Joachim Leitow	Personalausschuss	
Stellv. Vorsitzender	Manfred Stangl	Vorsitzender	Joachim Leitow
Schriftführerin	Margarita Kiefer		Margarita Kiefer
Stellv. Schriftführer	Michael Spörer		Walter Hahn
			Manfred Stangl
Bauausschuss		Wohnungsausschuss	
Vorsitzender	Manfred Stangl	Vorsitzender	Roland Anicker
	Birgit Stadler		Michael Spörer
	Dietmar Beier		Rudi Unfried
Prüfungsausschuss			
Vorsitzende	Margarita Kiefer		
	Birgit Stadler		
	Walter Hahn		



Erster Holzhybrid-Bau der Region

Bietigheim-Bissingen In Bissingen steht das Wohnhaus der Landesbaugenossenschaft kurz vor der Fertigstellung. Es ist das erste Gebäude in Holzhybrid-Bauweise in der Region Stuttgart. *Von Rena Weiss*

Seit Jahrtausenden wird Holz zum Bau von Gebäuden verwendet. Doch rückt das Baumaterial durch Beton und Stahl immer weiter in den Hintergrund. Moderne Holzhybrid-Gebäude beweisen jedoch, dass mit Holz immer noch zu rechnen ist. Jetzt wurde das erste Holzhybrid-Wohnhaus in der Region Stuttgart fertiggestellt. Mitte Dezember können die Mieter in die Bahnhofstraße 152/3 in Bietigheim-Bissingen einziehen.

Nicht nur für die Region ist es das erste Holzhybrid-Gebäude, sondern auch für die Landesbaugenossenschaft Württemberg eG (LBG), die das Projekt in Auftrag gegeben hat. Dabei holte sich die LBG Unterstützung durch die Hochschule Biberach sowie die „R&O“-Gruppe, einem technischen Dienstleister der Wohnungswirtschaft. Für rund 3,2 Millionen Euro entstand so auf 1165 Quadratmetern ein 14-Familienhaus in unmittelbarer Nähe des Bietigheimer Bahnhofs.

Hauk unterstützt Bauweise

Agrar- und Forstminister Peter Hauk (CDU) unterstützt mit der Holzbauförderung Baden-Württemberg diese Bauart und sieht darin viel Potenzial, dem Klimaschutz gerecht zu werden, aber auch den Wohnungsmangel zu lindern. Denn die Holzhybridbauweise eigne sich auch besonders für Aufstockungen und Bestandsweiterungen. Das erklärt auch Thomas Hähle, Geschäftsführer „R&O“, bei einer Besichtigung des Gebäudes in Bietigheim-Bissingen. Das Unternehmen arbeite derzeit in Stuttgart an Aufstockungen in Holzhybridbauweise. Einen großen Vorteil dieser Bauweise liege in der Bauzeit: Das Wohnhaus in Bissingen habe etwa zwölf Monate bis zur Fertigstellung gedauert.



In der Bahnhofstraße in Bissingen steht nun das erste Holzhybrid-Haus in der Region Stuttgart.

Fotos: Helmut Pangerl

LBG IM SPIEGEL DER PRESSE 2018

(Auszüge)

Schwäbische Zeitung, 14. April 2018

Bezahlbarer Wohnraum – Wohnungen als Sozialgut

Die Lades-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) erstellte in der Margaretenstraße 35 und 37 zwei Häuser. In gefragter Lage entstanden 21 genossenschaftliche Mietwohnungen und eine neue LBG-Außenstelle in Friedrichshafen.

FRIEDRICHSHAFEN – Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG gehört zu den erfolgreichsten Wohnungswirtschaften in Baden-Württemberg. Die Genossenschaft ist ein im Mietwohnungsbau tätiges, modernes Dienstleistungsunternehmen mit einem Besitz von rund 5500 Wohnungen in Baden-Württemberg. Sie hat ihren Sitz in Stuttgart und verfügt über Außenstellen in Heilbronn, Kornwestheim, Ludwigsburg, Stuttgart, Ulm und demnächst auch in Friedrichshafen.

Die LBG bietet ihren Mitgliedern Wohnsicherheit zu bezahlbaren Mieten, satzungsgemäße Gewinnbeteiligung sowie ein vielfältiges Dienstleistungsangebot. Seit dem Jahr 2004 wurden 268 Millionen Euro für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ausgegeben.



21 Wohnungen sind in der Margaretenstraße in Friedrichshafen (Foto links) entstanden.

Kornwestheimer Zeitung, 12. Mai 2018

Bewohner der Weststadt sollen durch „neue Perle“ zusammenrücken

Kornwestheim Das Bewohner- und Familienzentrum bietet künftig ein Nachbarschaftscafé an. *Von Michael Bosch*

Draußen vor dem Bewohner- und Familienzentrum (BFZ) toben die Kinder, es ist ein großes Geschrei. Hier dominieren die Kleinsten. Der große Aufbruch an der Weststadt, dem Teil von Kornwestheim, in dem das BFZ angesiedelt ist, „Hier leben auch viele ältere Menschen, ehemalige Mitarbeiter der Bahn und Post zum Beispiel“, sagt Tanja Solander-Papovic, die Verantwortliche fürs BFZ bei der Stadt. „Die Durchmischung ist gelungen“, sagt Oberbürgermeisterin Ursula Keck zur Entwicklung der Weststadt, an deren Aufwertung seit gut einem Jahrzehnt gearbeitet werde. Nur für Rentner und ältere Menschen habe es bislang kaum Angebote gegeben. Das soll sich ändern.

Gemeinsam mit der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) bietet die Stadt künftig ein Nachbarschaftscafé

die rund um das BFZ wohnen“, sagte Keck bei der Unterzeichnung des Kooperationsvertrags mit den LBG-Vorständen Josef Vogel und Mathias Friko. „Das ist eine neue Perle in der Kette der Projekte, mit denen wir die Weststadt aufwerten“, so die Oberbürgermeisterin. Vogel betonte, dass die LBG ihren Mietern einen „Mehrwert“ bieten und den Austausch der Nachbarn stärken wolle. 512 Wohnungen gehören der Genossenschaft in der Weststadt. Es seien jedoch ausdrücklich auch Kornwestheimer im Café willkommen, die nicht in LBG-Häusern wohnen, so Vogel. Auch wenn jemand Bahnlinie wohnt, schicken wir den natürlich nicht weg“, sagt Michael Wolfshägel von der Abteilung Jugend bei der Stadt mit einem Augenzwinkern. Er hat gemeinsam mit Melanie Kopf, der Sozialarbeiterin der LBG, für das Nachbarschaftscafé zuständig. Die beiden bauen bei ihrer neuen Aufgabe



Strahlende Gesichter bei der Vertragsunterzeichnung: Mathias Friko (links) und Josef Vogel von der LBG gemeinsam mit Oberbürgermeisterin Ursula Keck

Möglichkeit, das Angebot eigenverantwortlich mitzugestalten und sich ehrenamtlich anzuschließen. Das Café ist zunächst auf zwei Monate angelegt, im Anschluss werde man

haben Kopf und Wolfshägel trotzdem reits für das komplette Jahr zusammen tragen. „Aber nichts steht wirklich fest, sind relativ flexibel“, sagt Michael Wolfshägel.

Eine unverbindliche Möglichkeit ist treffen, sei erforderlich – davon ist Kopf überzeugt. Einige Kornwestheimer würden bisweilen nach Stuttgart-2 Angebot seit 2000 hat. Aber für diese eher sei der Weg dorthin doch recht schwierig. „Hier gibt es schon Nachbarschaftsstrukturen, aber keine Begegnung“, sagt Kopf. Das BFZ werde bis kommen. Mit dem neuen Nachbarschaftscafé soll das nun anders werden.

Info: Das Nachbarschaftscafé im Bewohner- und Familienzentrum, Salbminderstraße 1 startet am 7. Juni und soll dann alle 14 Tage von 10 bis 12 Uhr geöffnet sein. Beim ersten Termin ist ein Sommerbrunch geplant. Erdgeschoss oder im Garten des BFZ statt. Das Angebot ist kostenlos, Teilnahme werden aber gebeten, sich, wenn möglich, zu

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG
09. November 2018

Wohnung gegen Mitgliedschaft

Wer in einer Genossenschaftswohnung lebt, ist Mieter und Eigentümer zugleich. Mancherorts gibt es sehr lange Wartelisten.

Stuttgarter Zeitung, 04. August 2018



Foto: Wilhelm Mierendorf

Der Andrang auf die neuen LBG-Mietwohnungen in Degerloch ist groß. Rund 400 Anfragen erreichten bislang die Genossenschaft.

„Die Wohnung ist Sozialgut“

Preisgestaltung. Es gibt durchaus noch bezahlbaren Wohnraum in Stuttgart. Eine Genossenschaft macht es vor. Trotzdem kann ein und dieselbe Wohnung teurer werden, wenn die Stadt die Miete bezahlt. Wie das geht?

gung durch die Organe derzeit jedes Jahr eine Dividende von 4 Prozent plus ein Prozent Solarbonus – Beteiligung vom jährlichen Gewinn der Photovoltaikanlagen – ausschütten“, so Josef Vogel.

schlechter geht als anderen, zeigt der jetzt vorgelegte Finanzbericht 2017. So stieg das Eigenkapital von 71,2 im Jahr 2008 auf 114,4 Millionen Euro Ende 2017. Bis in einigen Jahren soll der Bestand von heute

SÜDWEST PRESSE, 26. Oktober 2018



Vertreter der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg, der Genossenschaft Wohnungsbau Oberland und des Architekturbüros ZG Architekt beim obligatorischen Spatenstich im „Postdörfle“. In knapp zweieinhalb Jahren sollen die ersten Mieter einziehen. Foto: Matthias Kessler

Wohnraum in der Weststadt

Nachverdichtung Im Innenhof des „Postdörfle“ bauen zwei Genossenschaften gemeinsam 102 Wohnungen. Zudem kommt eine neue Kita ins Quartier. *Von Julia Kling*

„Für uns ist Wohnen ein Sozialgut“

Landesbaugenossenschaftsvorstand Josef Vogel über gierige Kommunen, hohe Mieten und vergessene Familien

RAVENSBURG - Vor allem für Familien wird die Suche nach bezahlbarem Wohnraum in Ballungszentren schwieriger und schwieriger – und der erfolgreiche Abschluss der Suche zur sozialen Frage. Jürgen Vogel von der Landesbaugenossenschaft Württemberg fordert deshalb, Wohnungen nicht als Sozialgut, sondern als soziales Gut zu behandeln. Moritz Schildgen und Benjamin Wagener haben mit dem Betriebswirt gesprochen und ihn gefragt, was das für die Wohnungswirtschaft bedeuten könnte.

Wie schlimm ist die Wohnungsnot in Deutschland und im Südwesten? Sicherlich haben wir zu wenig Wohnungen. Vor allem haben wir einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Wo besteht Bedarf an Wohnungen – bundesweit und im Südwesten? Im Südwesten da kennen wir den Markt. In Stuttgart beispielsweise herrscht extrem großer Bedarf. Wenn wir da eine bezahlbare Wohnung ausschreiben, haben wir übers Wochenende mehr als 500 Anfragen. Auch in Ravensburg und Ulm, in allen Ballungsgebieten, wie rund um Friedrichshafen, herrscht große Nachfrage – selbst in Aulendorf und Crailsheim, wo wir früher Schwierigkeiten hatten, Wohnungen zu vermieten.

Was ist bezahlbarer Wohnraum? Wenn 30 Prozent des verfügbaren Einkommens fürs Wohnen ausreichen. Was darüber hinaus geht, ist problematisch – und in vielen Gebieten ist es das schon: in Ulm, in Stuttgart oder auch in Ravensburg und Friedrichshafen.

Sind die meisten Wohnungen also zu teuer? Wir sprechen hier nicht von Sozialwohnungen. Kommunen und Gemeinden meinen meist Sozialwohnungen, wenn sie von bezahlbarem Wohnraum sprechen. Der soziale Wohnungsbau ist zwar ein Teil des bezahlbaren Wohnens, aber der Normalverdiener hat da keinen Anspruch drauf. Wenn wir von Bedarf an bezahlbarem Wohnraum sprechen, meinen wir auch ausdrücklich die Mittelschicht – und hier findet ein Verdrängungswettbewerb statt.

Was meinen Sie damit? Die Mittelschicht wird vergessen. Auf der einen Seite ist das Einkom-



Baustelle im baden-württembergischen Heilbronn am Neckar: teure Penthausdomizile statt bezahlbare Wohnungen für Familien. FOTO: IMAGO

men so hoch, dass es die Kriterien für eine Sozialwohnung, also ein von der öffentlichen Hand gefördertes Wohnen, übersteigt. Auf der anderen Seite reicht das Einkommen nicht aus, um auf dem freien Markt etwas zu finden. Denn was an Wohnungen derzeit angeboten wird, beispielsweise in Stuttgart oder in Ravensburg, liegt weit über dem, was Normalverdiener mit ihren 30 Prozent vom Einkommen bestreiten können.

Von den Wohnungen, die neu gebaut werden, wie viele davon sind im mittleren Preisbereich?

Wer soll die denn überhaupt bauen? Nehmen wir das Beispiel Friedrichshafen, wo wir neu gebaut haben. Da haben wir für den Quadratmeter zwischen 8,50 und 9,50 Euro verlangt. Wir hätten in dieser Lage auch für einen Quadratmeterpreis von elf Euro oder zwölf vermieten können. Aber

wir haben bewusst auf Rendite verzichtet, um bezahlbares Wohnen zu gewährleisten. Manch anderer Bauträger dagegen wird den Mietpreis voll ausreizen. Baut der beispielsweise 40 Wohnungen, gibt es die Auflage, einen bestimmten Anteil an Sozialwohnungen zu bauen. Um diese auszugleichen, wird der Bauträger bei den restlichen Wohnungen kaum freiwillig auf Geld verzichten. Er wird an die preisliche Grenze dessen gehen, was der Markt hergibt, um die Sozialwohnungen auszugleichen.

Aber Sie müssen doch auch wirtschaftlich sein?

Wie andere Gesellschaften müssen wir selbstverständlich auch wirtschaftlich arbeiten. Wir planen allerdings anders. Wir als Genossenschaft verstehen uns als eine Art Mietpreisbremse. Wir wollen unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum bieten.

Was genau machen Sie anders?

Wir haben bewusst gesagt, wir vermieten günstiger, um auch normalen Einkommensschichten Wohnraum zu ermöglichen. Wir rechnen anders bei den Grundstückspreisen. Die lassen wir manchmal außen vor bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Selten hat ein Grundstück an Wert verloren. Bei der Amortisationszeit genügen uns auch mal 50 oder 55 Jahre, in Einzelfällen sogar 70 Jahre, anstelle von 30 oder 35 Jahren. Und das Dritte ist, dass wir bei der Rendite anders ansetzen. Uns reichen zwei bis drei Prozent. Wir sind reine Bestandhalter. Wir kaufen und vermieten unsere Wohnungen. Das sind unsere Ansätze, die den Mietpreis beeinflussen.

Ist das Renditestreben der Kerngrund für diese kritische Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt?

Bezahlbares Wohnen, das muss jemand bezahlen, also muss jemand auf etwas verzichten. Wir verzichten auf einen Teil des Gewinns, weil für uns Wohnraum ein besonderes Gut ist. Wir müssen natürlich auch unsere schwarze Null im Auge behalten, aber der soziale Aspekt steht im Vordergrund. Für uns ist Wohnen nicht nur ein Wirtschaftsgut, sondern vor allem ein Sozialgut.

Können Sie für Grundstücke so viel zahlen wie ein Investor?

Da müssen wir immer schauen. Wenn wir bezahlbares Wohnen gewährleisten wollen, können wir nicht jeden Preis bezahlen. Wir können nicht mit jenen Investoren mithalten, die aufgrund ihrer hoch angesetzten Rendite jeden Kaufpreis zahlen.

Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, was fordern Sie von den Städten und Kommunen?

Kommunen dürfen ihren Baugrund nicht immer an den Höchstbietenden verkaufen. Die Rendite darf nicht im Vordergrund stehen, sondern das Soziale. Im Gegensatz zu privatwirtschaftlichen Bauträgern können wir modernen und attraktiven Wohnraum auch zu erschwinglichen Preisen anbieten. Zudem sollten Kommunen darauf achten, dass die Bauvorgaben die Kosten nicht wieder in die Höhe treiben. Unser Appell an die Kommunen lautet, es bei den Vorgaben nicht zu überziehen. Man kann selbstverständlich energetische Vorgaben machen oder diese mit anderen Vorgaben kombi-

nieren, aber es muss am Ende noch wirtschaftlich darstellbar sein. Wir müssen unsere schwarze Null hinkriegen.

Sie wollen aber auch wachsen – aus rein altruistischen Gründen, um möglichst vielen bezahlbaren Wohnraum zu bieten? Oder müssen Sie aus wirtschaftlichen Gründen wachsen?

Mit einer Eigenkapitalquote von 49,5 Prozent sind wir bestens aufgestellt. Wir haben rund 5500 Wohnungen. Wir sind eine der großen Baugenossenschaften in Süddeutschland. Wirtschaftlich geht es uns gut. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, auf 6000 Wohnungen zu wachsen, auch weil wir unser System einfach für das bessere halten.

Also doch altruistische Gründe? Wir machen das für unsere Mitglieder. Und es ist eine gute Sache. Wir haben die finanziellen Möglichkeiten, wir haben die Erfahrung, das Wissen und das Können – technisch wie kaufmännisch. Und wenn nicht jetzt, wann dann? Die Nachfrage nach Wohnungen ist sehr groß – und auch die Nachfrage nach unserem Konzept. Als Wohnungsunternehmen ist genau jetzt die Zeit zu wachsen.

Sie könnten auch alles auf den Markt werfen und an die Mitglieder auszahlen, das wäre doch bestimmt ein schönes Sümmchen?

Bestimmt, ja, aber dann haben unsere Mitglieder kein Zuhause mehr. Wohnen ist ein Sozialgut und darauf ist besonders zu achten. Es ist ein Zuhause von Menschen.

Sozialunternehmer



Josef Vogel (Foto: LBG) ist geschäftsführender Vorstand der Landesbaugenossenschaft.

Die 1921 gegründete genossenschaftliche Organisation gehört zu den großen Wohnungsunternehmen im Süden und verwaltete 2017 rund 5500 Wohnungen. (ben)

Technische Vorgaben und ein höherer Platzbedarf verschärfen das Problem

Dafür, dass die „Baupreise seit ein paar Jahren ins Unermessliche explodieren“, ist laut Mathias Frikko die Regierung mitverantwortlich. „Die Auflagen, die gemacht werden, sind sehr kostenintensiv. Wir reden hier über Preissteigerungen von zehn bis 15 Prozent. Und jetzt kommt auch der Mangel an Handwerkern hinzu“, sagt der technische Vorstand der Landesbaugenossenschaft Württemberg.

Doch das Problem habe seinen Ursprung viel früher, so Frikko, der sagt, „Bund, Länder und Kommunen haben in den vergangenen 20 Jahren nichts in den sozialen Wohnungsbau investiert“. Das habe die öffentliche Hand sträflich vernachlässigt. „Da stand nur die Rendite im Vordergrund.“ Wohnungspolitik dürfe man nicht dem Markt überlassen, ist Frikkos Überzeugung. Aber genau das habe man getan, kritisiert er. Deshalb plädiert er zwar nicht für eine Regulierung des Marktes, aber „für Regeln, die praktikabel sind“. Konkret sollen Projekte und Konzepte für bezahlbaren Wohnraum nicht wieder durch Auflagen verteuert werden. Als Beispiel nennt Frikko die Stadt Stuttgart, die inzwischen nur noch städtische Grundstücke mit Konzeptvorgaben verbeige. Das bedeute, dass bestimmte Anteile an Sozialwohnungen dabei sein müssen, an gemeinnützigen Einrichtun-



Dachbegrünung: schön, aber teuer. FOTO: DPA

gen wie Wohngruppen, Kitas – und aber auch technische Vorgaben wie Fassadenbegrünungen. „Aber jede Vorgabe, auch die technischen, macht das Ganze wieder teurer“, erklärt Frikko. Weitere Beispiele für kostentreibende Vorgaben sei eine Erhöhung des Stellplatznachweises oder „die berühmten zwei Fahrradstellplätze pro Wohnung“. Die Landesbauordnung überlasse es den Kommunen, wie sie auf diese Vorgaben reagieren, sagt Frikko. Friedrichshafen und Freiburg ver-

langen trotzdem so viele Fahrradstellplätze. „Auf einem beispielsweise kleinen Grundstück sind dann Autos unterzubringen und Fahrräder – überdacht natürlich, also Abstellräume im Untergund“, so Frikko und führt fort, aufzuzählen: „Dann gibt es Kommunen wie Stuttgart mit Vorgaben zur Energieeffizienz, die strenger sind, als der Neubaustandard. Dann soll es noch eine Dachbegrünung geben, eine Fassadenbegrünung. Dann soll noch die Abwärme genutzt werden. Das muss alles bezahlt werden.“ Deshalb sieht Frikko auch besonders die Kommunen in der dringenden Pflicht, von überzogenen Vorgaben abzusehen und so bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Hinzu kommen gesellschaftliche Entwicklungen, die das Wohnen in Deutschland verteuern. „Momentan haben wir in Deutschland eine weitgehende Monostuktur, weil in den 1950- bis 70er-Jahren fast nur die 70-Quadratmeter-Wohnung gebaut wurde, da die Förderstrukturen entsprechend waren“, erklärt der Architekt. Früher hätte das für Eltern mit zwei Kindern gereicht. Heutzutage bräuchte man zu zweit schon 70 Quadratmeter. „Der Flächenbedarf pro Person ist angestiegen und liegt heute bei 35 bis 40 Quadratmeter in Deutschland“ sagt Frikko, „dass das das Wohnen teuer macht, ist ja klar“. (mws)

Kein Höchstpreisprinzip

Kommunen weisen Vorwurf der Genossenschaft zurück

Von Benjamin Wagener

RAVENSBURG - Der Gemeindegtag Baden-Württemberg reagiert empört auf die Vorwürfe der Landesbaugenossenschaft. „Wir müssen ein hohes Maß an zusätzlichem Wohnraum schaffen, die Kommunen leisten ihren Beitrag, indem sie die Grundstücke eben nicht zum Höchstpreis verkaufen“, sagt Steffen Jäger, erster Beigeordneter des Gemeindegtag.

Die Stadt Biberach nennt die Aussagen der Landesbaugenossenschaft „gefährlich und, was Biberach betrifft, nicht zutreffend“. Problem sei nicht die eigene Verkaufspolitik, sondern „die steigende Nachfrage nach Wohnraum, die starke Konjunktur und die anhaltende Niedrigzinsphase“, erklärt Sprecherin Andrea Appel. Biberach arbeite sowohl mit privaten als auch mit genossenschaftlich organisierten Unternehmen zusammen. Aber „sicher könnten wir mehr Erlösen, wenn wir Grundstücke frei am Markt anbieten würden.“

Aus Sicht von Ravensburgs Bürgermeister Dirk Bastin „ist es nicht hilfreich, gute Genossenschaften gegen böse Bauträger“ auszuspielen. „Auch private Wohnungsbauträger leisten einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung einer Stadt“, sagt Bastin. So engagierten sich mittlerweile „auch einige private Bauträger mit viel Engagement“ im Bündnis für

bezahlbares Wohnen der Stadt. Die Bedingungen für private und genossenschaftliche Bauherren seien in Ravensburg vollkommen gleich.

In Friedrichshafen gibt es das Höchstpreisprinzip nach Angaben von Stefan Köhler, erster Bürgermeister der Bodenseestadt, schon seit Langem nicht mehr. „Wir haben zuletzt vor zehn Jahren Bauplätze in einem kleineren Areal nach Höchstgebot verkauft“, erläutert Köhler. „An private Bauträger verkaufen wir nach Ausschreibung und aufgrund des besten Konzepts.“ Beim Verkauf von Grundstücken an Privatpersonen oder an Wohnbaugenossenschaften orientiere sich die Stadt an den Bodenrichtwerten, die „deutlich niedriger sind als der Spekulationspreis im freien Markt“. Köhler führt die Preissteigerungen vor allem auf die Marktüberhitzung, die Knappheit an Flächen und Handwerkern zurück.

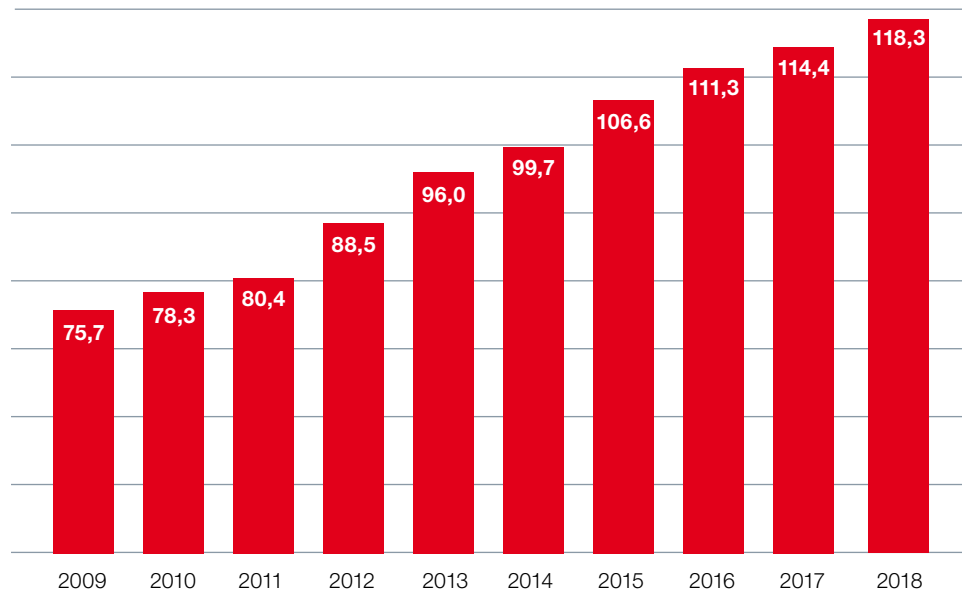
Die Stadt Ulm verbeige Grundstücke nicht automatisch an den Höchstbietenden. „Es ist bei uns Kernpunkt der Bodenstrategie, dass wir nie irgendetwas zum Höchstpreis verkaufen, sondern andere Kriterien bei der Vergabe ausschlaggebend sind“, sagt Liegenschaftsleiter Ulrich Soldner. In Tuttlingen gibt es ebenfalls keinen Verkauf an Meistbietende. „Wir verkaufen zu einem Festpreis, der sich an den Selbstkosten orientiert“, erklärt Sprecher Arno Specht.

FINANZMANAGEMENT

Solide, geordnet, erfolgreich

Eigenkapital

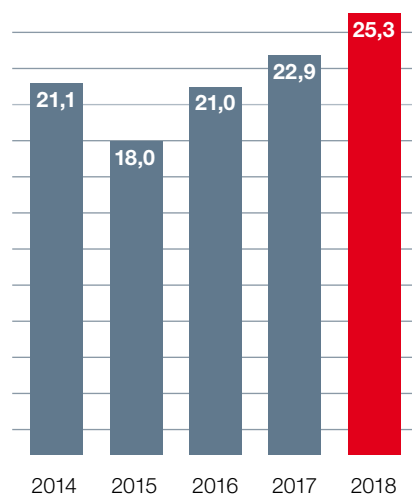
in Millionen Euro (zum 31.12.)



QUALIFIZIERTES FINANZMANAGEMENT SICHERT BEZAHLBARES WOHNEN BEI DER LBG

Bau- und Instandhaltungs- leistungen

in Millionen Euro



Die Geschäftstätigkeit der LBG ist auch von herausragenden Bauinvestitionen geprägt. Seit dem Jahr 2004 wurden insgesamt mehr als 293 Millionen Euro für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ausgegeben. Bei Modernisierungen werden neben Eigenmitteln hauptsächlich KfW-Modernisierungsdarlehen eingesetzt. Sehr positiv wirken sich dabei für unsere Mitglieder und Mieter die Zinsermäßigungen aus, da diese zusätzlich eine direkte Reduzierung der erforderlichen Mieterhöhungen ermöglichen.

Die Finanzlage der LBG ist geordnet und langfristig gesichert. Die Zahlungsfähigkeit ist und war jederzeit gewährleistet. Durch den Einsatz von Eigen- und Kreditmitteln ist die Finanzierung der geplanten Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gesichert.

Das qualifizierte Besicherungs-/Beleihungsmanagement der LBG ist unabdingbare Grundlage für ein optimales Kreditmanagement, trägt zur Kostenreduzierung bei und vergrößert die unternehmerischen Handlungsspielräume.

Die LBG wurde auch im Jahr 2018 als „notenbankfähig“ von der Deutschen Bundesbank eingestuft. Mit dieser Einstufung wurde die erfolgreiche und solide Arbeit der LBG nachhaltig bestätigt.

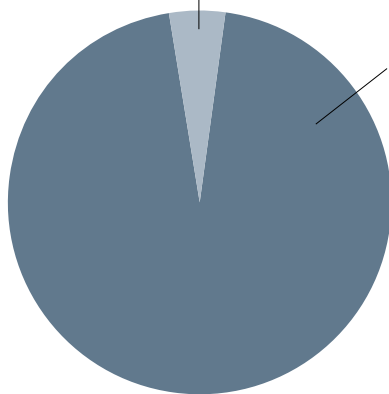
Das Eigenkapital gewährleistet ein sicheres Fundament für unsere wirtschaftliche Stärke und Unabhängigkeit.



Vermögensstruktur

zum 31.12.2018

Umlaufvermögen 4,8 %

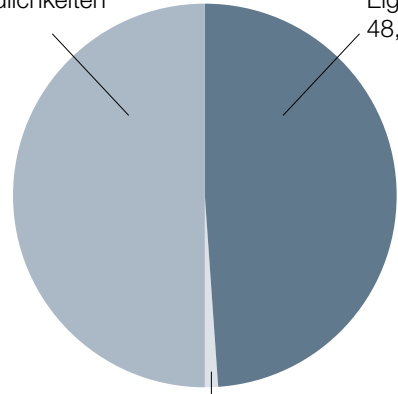


Anlagevermögen
95,2 %

Kapitalstruktur

zum 31.12.2018

Verbindlichkeiten
50,2 %

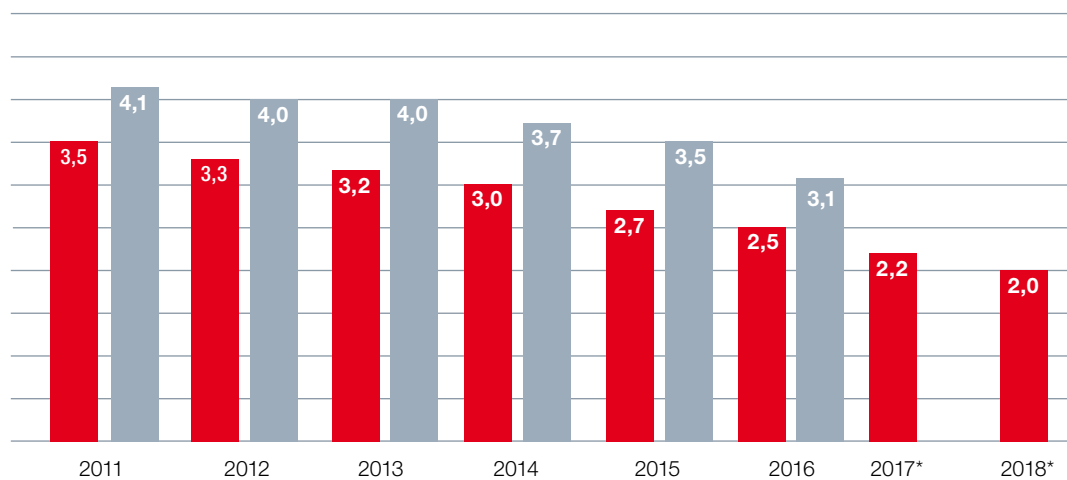


Eigenkapital
48,9 %

Rückstellungen 0,9 %

Fremdkapitalkostensatz

in Prozent



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

* Zahlen des GdW liegen nicht vor

MITGLIEDERFÖRDERUNG

Der Mensch steht im Mittelpunkt

Gelebte Nachbarschaften – Aktive Quartiersentwicklung

Dem Wohnumfeld und einer positiven Entwicklung der Wohnquartiere kommt angesichts des gesellschaftlichen und demographischen Wandels für die Wohn- und Lebensqualität der Menschen eine besondere Rolle zu. Begegnungen, Nachbarschaften, Verantwortung in der Hausgemeinschaft, seniorengerechtes Wohnen, selbstbestimmtes Leben sind dabei wichtige Bestandteile des eigenen Wohlbefindens. Aufgrund der Herausforderungen ist die Fortentwicklung von baulichen und technischen Quartierskonzepten um eine soziale Dimension zu erweitern. Der Ausbau der aktiven Quartiersentwicklung ist bei der LBG eng mit dem Bereich Aktive Sozialarbeit, der im Juli 2013 bei der LBG geschaffen wurde, verbunden.



Nachbarschaftscafé Kornwestheim

Im Mai 2018 unterzeichneten die Oberbürgermeisterin der Stadt Kornwestheim Ursula Keck und die Vorstände der LBG, Josef Vogel und Mathias Friko, eine Kooperation über ein gemeinsames Nachbarschaftscafé im Be-

wohner- und Familienzentrum (BFZ) in Kornwestheim. Dabei soll vor allem das Quartier qualitativ weiterentwickelt und der Austausch der Nachbarn untereinander gestärkt werden. Die Teams vom BFZ und der LBG gestalten das Café gemeinsam. Seit Juni 2018 haben 11 Veranstaltungen mit über 160 Besuchern stattgefunden.



DIE LBG BIETET IHREN MITGLIEDERN EIN BREITES DIENSTLEIS- TUNGSSPEKTRUM

Mietertreff in Stuttgart

Seit März 2006 bietet die LBG im Mietertreff ihren Mitglieder und Mietern ein vielfältiges Programm, Ausflüge und regelmäßige Mieter-Cafés. Im Jahr 2018 fanden im LBG-Mietertreff 46 Veranstaltungen statt. Mit einem Bingo-Nachmittag und Sektempfang wurde das neue Jahr begrüßt. Besondere Highlights waren Ausflüge in das Planetarium mit der Vorführung „Stella Nova“ und ins Straßenbahnmuseum in Stuttgart. Auch der ökumenische Osterbrunch und das jährliche Oktoberfest fanden wieder großen Anklang. Für Kinder gab es einen spannenden Ausflug zur Polizeiwache.

Advents-Cafes und Nikolaus- besuch an sechs Wohnungs- standorten

Seit dem Jahr 2008 haben auch die beliebten Advents-Cafés der

LBG in der Vorweihnachtszeit Tradition. Im Dezember 2018 besuchten an sechs Wohnungsstandorten von Friedrichshafen bis nach Heilbronn über 230 Mitglieder und Mieter die stimmungsvollen Nachmittage. Am 6. Dezember 2018 konnten der Nikolaus und Knecht Ruprecht 30 Kinder im LBG-Mietertreff begrüßen und gemeinsam die Weihnachtszeit einläuten.

Erster Tagesausflug für Mitglieder und Mieter

Der erste Tagesausflug der LBG führte mit rund 70 Personen mit dem Bus am 4. Juni 2018 zur Insel Mainau. Dabei konnten eine Vielfalt der Pflanzen und die vielen blühenden Rosenarten und Gärten bestaunt werden. Es war ein schönes, unvergessliches Erlebnis.



DER ERSTE TAGES- AUSFLUG WAR EIN VOLLER ERFOLG

LBG-Mieterfest in Heilbronn

Am 24. Juli 2018 feierte die LBG bei schönstem, sonnigem Wetter ein Mieterfest mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern und rund 50 Mitgliedern und Mietern in Heilbronn. Nach der offiziellen Begrüßung stellte der ASB in einem interessanten Vortrag seine wohnbegleitenden Dienstleistungen vor. Anschließend konnten sich die Besucher ein leckeres Mittagessen vom Büffet schmecken und bei Kaffee und Kuchen den Nachmittag ausklingen lassen. Der ASB,



ZAHLREICHE
MITGLIEDER UND
MIETER GENIESSEN
EINEN TOLLEN TAG



die Telekom und die LBG waren mit Informationsständen vertreten. Für ein spontan vorgetragenes Gedicht erhielt ein Besucher viel Beifall.

Gemeinsamer Mittagstisch

Seit Mai 2014 bietet die LBG in Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) an festgelegten Terminen im LBG-Mieter-treff einen gemeinsamen Mittagstisch für ihre Mitglieder und Mieter an. Im Jahr 2018 fanden 12 Mittagstische mit bis zu 27 Besuchern statt.

Gäste- und Ferienwohnungen

Nach wie vor erfreuen sich unsere LBG-Gästewohnungen in Stuttgart und Friedrichshafen großer Beliebtheit. Im Jahr 2018 wurden insgesamt 403 Übernachtungen gebucht. Zusätzlich können unsere Mitglieder durch einen Gästewohnungstausch auch in vielen deutschen Städten die Gästewohnungen von partnerschaftlich verbundenen Genossenschaften nutzen und Urlaub machen.



SERVICE WOHNEN – SICHERHEIT IM ALTER

Wir helfen
hier und jetzt.



Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) kooperiert seit dem 1. März 2006 mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) Landesverband Baden-Württemberg e.V.

Mitgliedern und Mietern der LBG in Baden-Württemberg werden innovative Dienstleistungen rund um ihre Wohnung angeboten. Der Service umfasst neben dem Hausnotruf auch konkrete Alltagshilfen für alle Altersgruppen – vom Fahrdienst bis zur häuslichen Pflege sowie Informations- und Beratungsleistungen. Das Dienstleistungsangebot kann individuell und völlig flexibel je nach Bedarf und Wunsch abgerufen werden. Die Mitglieder zahlen keine Pauschale, sondern die jeweils genutzte Leistung.



Frau Rohde (links), Frau Reich (LBG-Sozialarbeiterin, rechts)

Ausschnitt eines Interviews mit Herrn Comer vom ASB Region Stuttgart sowie unserer Mieterin Frau Rohde.

Wie haben Sie von den Dienstleistungen des ASB erfahren?

Frau Rohde: Zuerst habe ich vom ASB im LBG-Mitglieder Magazin gelesen (Lachen).

Wie geht es weiter, wenn sich jemand beim ASB gemeldet hat?

Herr Comer: Wir fahren persönlich vorbei, um die Menschen kostenlos zu beraten. Dabei geht es nicht nur um Pflege und Hausnotruf, sondern um alle Fragen der Kranken- und Pflegeversicherung. Oft wissen viele nicht, welche Ansprüche sie geltend machen können.

Frau Rohde: Das ist richtig. Ich bekomme nun Unterstützung im Haushalt und bin sehr zufrieden damit, weil ich vieles ohne Hilfe nicht mehr schaffen würde. Auch bin ich glücklich, den Notruf immer bei mir haben zu können. Jetzt kann ich ganz einfach auf den Knopf drücken und habe die Sorgen nicht mehr. Das ist ein schönes Gefühl von Sicherheit.



„WIR BRAUCHEN LÖSUNGEN, DIE ES UNSEREN MITGLIEDERN ERMÖGLICHEN, IN IHREN VERTRAUTEN WOHNUNGEN ZU BLEIBEN.“

LBG-Vorstand Josef Vogel



Da ich die LBG lange genug kenne, habe ich mich dem Pflegedienst anvertraut. Ich wohne nun seit 50 Jahren in dieser Wohnung. Meine Kinder sind hier aufgewachsen und ich fühle mich sehr wohl in der Umgebung.

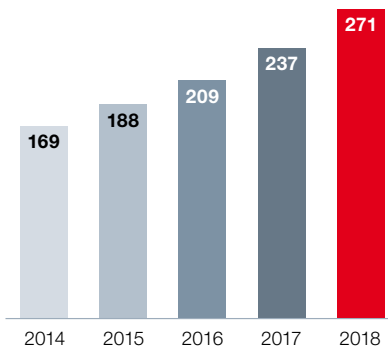
AKTIVE SOZIALARBEIT

Beratung und Unterstützung für
unsere Mitglieder und Mieter

Vor über 5 Jahren wurde der Bereich Aktive Sozialarbeit geschaffen. Zwischenzeitlich sind 2 qualifizierte Sozialarbeiterinnen bei der LBG beschäftigt.

Intensive Kontakte

(mit Mitgliedern und deren Familienangehörigen)

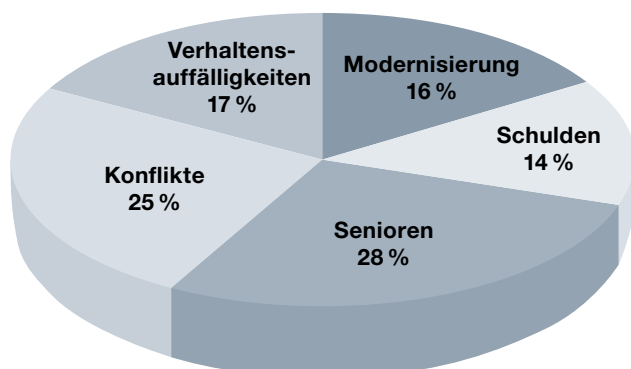


Im Jahr 2018 wurden insgesamt 166 Mitgliederthemen bearbeitet. Dabei gab es intensive Kontakte zu 271 Mitgliedern und deren Familienangehörigen durch die Sozialarbeit der LBG. Schwerpunkte bildeten insbesondere die Quartiersarbeit, die Konfliktlösung, Unterstützung bei besonderem Wohnverhalten und die Senioren- und Pflegeberatung.

Aufgrund gesundheitlicher und körperlicher Einschränkung können manche Barrieren in der Wohnung nur schwerlich bewältigt werden.

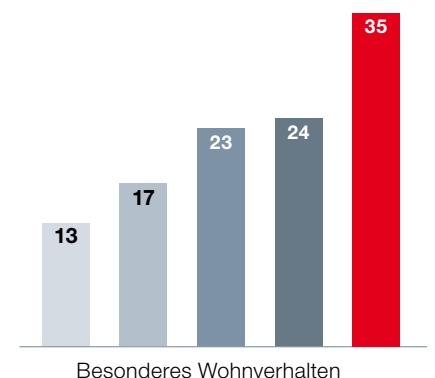
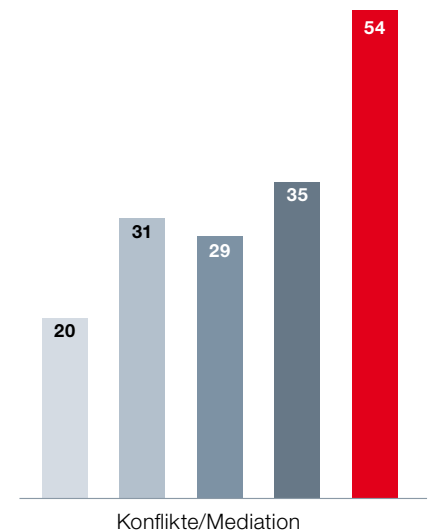
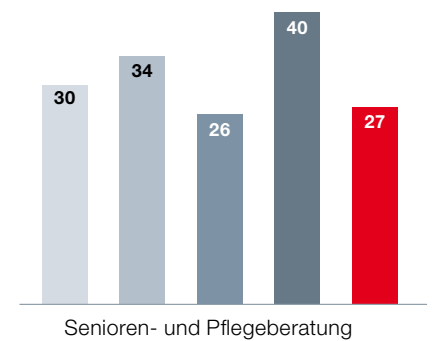
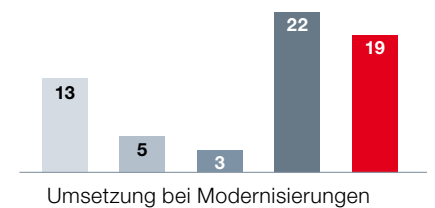
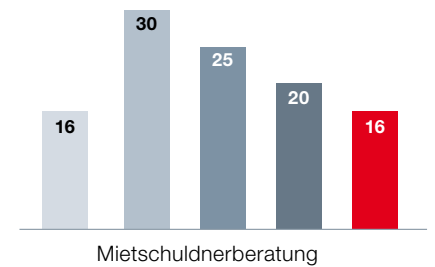
Die Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes des betroffenen Mitglieds oder Mieters zur Erhaltung des selbständigen Wohnens in seiner gewohnten Umgebung ist deshalb von besonderer Bedeutung. In den Jahren 2016 bis 2018 stellten 36 Mitglieder und Mieter einen Antrag auf Umbau zu einem barrierearmen Bad. Im Jahr 2017 wurden 5 und im Jahr 2018 wurden 13 Bäder barrierearm umgebaut. Dabei stand vor allem eine barrierearme Dusche im Vordergrund. Weitere 14 Bäder sind aktuell noch in der Bearbeitung. Bei 4 Mietern konnte eine andere Lösung (z.B. mobile Hilfsmittel) gefunden werden.

Mitgliederthemen nach Fall



Anzahl von individuellen Hilfeleistungen

2014 2015 2016 2017 2018



DIGITALISIERUNG

Der Mensch soll profitieren

Die Digitalisierung schreitet mit hohem Tempo voran und verändert unsere Welt. Dabei stehen vor allem drei Bereiche im Vordergrund: Der Umgang mit den Daten, insbesondere der Datenschutz und die Datensicherheit, die wachsende Vernetzung und das Verhältnis von Mensch und digitaler Technik.

Das Wohnen in der Zukunft wird durch die Digitalisierung stark beeinflusst. Die Wohnwünsche werden vielfältiger. Die Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft wachsen. Gleichzeitig ergeben sich neue Chancen. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass verantwortlich und umsichtig gehandelt wird. Der Mensch steht im Mittelpunkt.

Ob bei der digitalen Kommunikation, der Organisation, des digitalen Services, innovativen Wohnformen oder des gesamten digitalen Wandels. Der Mensch soll durch diese Veränderung profitieren.

Bei der LBG hat die Digitalisierung in verschiedenen Bereich schon längst Einzug gehalten. Und sie schreitet weiter fort. Dabei ist die Digitalisierung nicht mehr nur ein Anliegen der IT-Verantwortlichen. Wichtig ist, alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die digitalen Veränderungen zu gewinnen und mitzunehmen.

Mehr Komfort dank Funkablesung

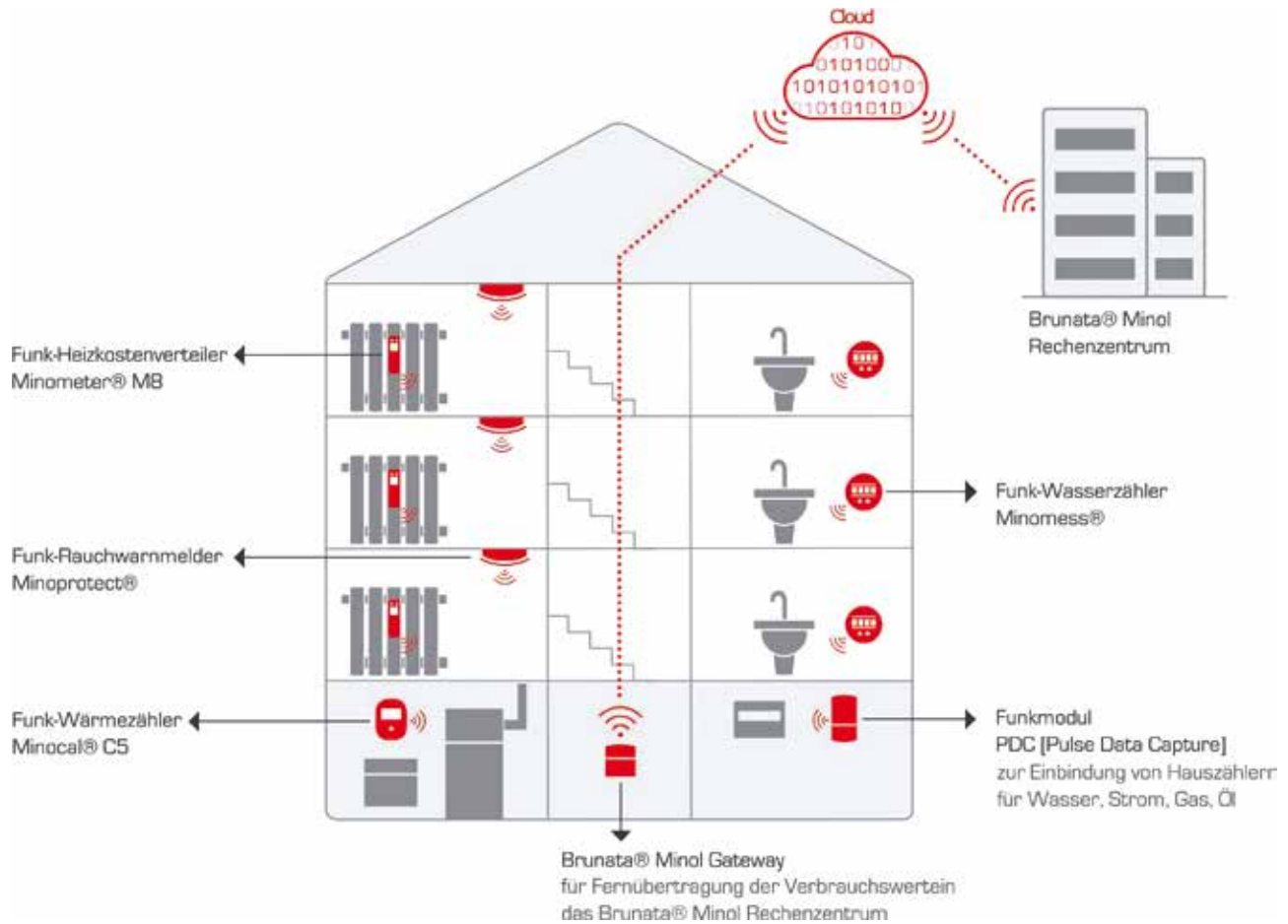
Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG stellt auf modernste Funktechnik von Brunata Minol um: Heizkostenverteiler, Wasserzähler, Wärmezähler sowie Rauchwarnmelder werden künftig aus der Ferne ausgelesen.

Ein Pflichttermin weniger: Kein Mieter der LBG muss mehr in Zukunft (nach Umrüstung) auf den Ableser warten. Denn die Genossenschaft rüstet alle Gebäude auf ein neues Funksystem der Firma Brunata Minol um. In Zukunft werden die Verbrauchsdaten für die Betriebskostenabrechnung per Funk aus der Ferne erfasst und übertragen.



„
DIE UMRÜSTUNG DER
RUND 5.500 WOHNUNGEN
ERFOLGT IN MEHREREN
SCHRITTEN, VON 2019 BIS 2024

Die Mieter werden per Brief und vor dem Termin noch per Aushang im Hausflur informiert. Brunata Minol wird die Heizkostenverteiler, die Wasserzähler, ebenso die Wärmezähler und dazu die Rauchwarnmelder gegen neue Geräte austauschen.



Die Ablesung funktioniert dann automatisch: Die Verbrauchswerte der Wohnungen werden an ein zentrales Gerät – ein sogenanntes Smart Meter Gateway – übertragen und von dort aus weiter in die Abrechnungszentrale des Dienstleisters. Der Datenschutz hat dabei oberste Priorität, alle Werte werden doppelt verschlüsselt übertragen.



EINSPARUNG VON GROSSEN MENGEN AN PAPIER DANK DIGITALISIERUNG



INNOVATIV UND ZUKUNFTSWEISEND

Hochschule Biberach begleitet erstes LBG-Holz-Hybrid-Mehrfamilienhaus in der Region Stuttgart

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG baute auf einem 1.165 m² großen Grundstück ein 14-Familienhaus in Bietigheim-Bissingen in Holz-Hybrid-Bauweise.

Die Holz-Hybrid-Bauweise hat ökologische und ökonomische Vorteile. 1 m³ Holz beinhaltet ca. 1 t CO₂, somit leistet jedes Gebäude in Holz- oder Holzverbundbauweise einen positiven Beitrag zum Klimaschutz.

Begleitet wurde das Projekt auch wissenschaftlich von Professor Gerhard Lutz von der Hochschule Biberach. Aufgrund der besonderen Bauweise



Holz-Hybrid-Haus wurde Prof. Gerhard Lutz zur Qualitätssicherung beauftragt. Die Hochschule Biberach kann auf große Erfahrungen im Bereich Holzbau zurückgreifen. Im Rahmen einer Projektarbeit besichtigten Studenten der Hochschule Biberach die Baustelle.

Als Partner fürs Bauen konnte die B&O Gruppe (Geschäftsstelle Baden-Württemberg) gewonnen werden.

Das Gebäude mit 5 Geschossen, Keller und Tiefgarage hat Wohnungen von ca. 36 bis 102 m² Wohnfläche. Die großzügigen Balkone aus einer leichten Aluminiumkonstruktion sind vor die vorvergraute Holzfassade gestellt. Die tragenden Außenwände sind aus vorgefertigten Holzsystemelementen, die innen und außen gedämmt und verkleidet sind.

Die Decken sind aufgrund des Schallschutzes als Betondecken ausgeführt, die Aussteifung erfolgt über das Treppenhaus und den Aufzugsschacht und wurden ebenfalls in Beton ausgeführt. Durch den hohen Vorfertigungsgrad in Produktionshallen konnte ein schneller, witterungsunabhängiger Ablauf auf der Baustelle gewährleistet werden. Der Innenausbau erfolgte in Trockenbauweise, weshalb in den Wohnungen mit offenen Grundrissen von Anfang

Das Projekt in Zahlen

Beginn Erdbau:	Dezember 2017
Fertigstellung:	Dezember 2018
14 Wohnungen:	36 m ² bis 102 m ²
Bauvolumen/Kosten:	ca. 3,2 Mio. €
Grundstücksgröße:	1.165 m ²
Bauweise:	Holz-Hybrid-Bau
Generalunternehmer:	B&O Gruppe, Bad Aibling

an ein angenehmes Raumklima herrscht und das „Schimmelrisiko“ minimiert wird. Die Wohnungen wurden im Dezember 2018 bezugsfertig.



WOHNUNGEN SIND
EIN SOZIALGUT UND
NICHT NUR EIN
WIRTSCHAFTSGUT.

Inzwischen bleibt vor allem die Mittelschicht, die keinen Anspruch auf Sozialwohnungen hat und sich die hohen, renditeorientierten Marktmieten aufgrund ihres Einkommens nicht leisten kann, außen vor.

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) achtet deshalb besonders darauf, dass auch bei Investitionen in den Neubau die Mieten bezahlbar bleiben.

WIR SCHAFFEN BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Die LBG investiert rund 64 Mio. Euro für 248 neue Mietwohnungen und 2 Kitas sowie 1 LBG-Außenstelle an verschiedenen Wohnungsstandorten



”

76 MIETWOHNUNGEN UND 1 KITA IN 2018 FERTIGGESTELLT

1

Heilbronn

Goethestraße

 11 Wohnungen
33 PKW-Stellplätze
vorauss. Baukosten 2,8 Mio. €

2

Crailsheim

Kalkäckerstraße

 27 Wohnungen
36 PKW-Stellplätze
Baukosten 4,8 Mio. €
Bezug 11/2018

3

Bietigheim-Bissingen

Bahnhofstraße

 14 Wohnungen
32 PKW-Stellplätze
Baukosten 3,2 Mio. €
Bezug 12/2018

4

Bietigheim-Bissingen

Mörikestraße

 33 Wohnungen
42 PKW-Stellplätze
vorauss. Baukosten 7,4 Mio. €

5

Schorndorf

Lange Straße

 7 Wohnungen
7 PKW-Stellplätze
vorauss. Baukosten 1,9 Mio. €

6

Göppingen

Heinrich-Landerer-Straße

 11 Wohnungen
20 PKW-Stellplätze
vorauss. Baukosten 3,3 Mio. €

7

Stuttgart

Friedhofstraße

 10 Wohnungen
10 PKW-Stellplätze
Baukosten 2,5 Mio. €
Bezug 02/2017

8

Stuttgart

Fahrionstraße

 7 Wohnungen
7 PKW-Stellplätze
vorauss. Baukosten 1,5 Mio. €

9

Stuttgart

Molchweg – 1. BA

 22 Wohnungen
52 PKW-Stellplätze
1 Kita (3 Gruppen)
vorauss. Baukosten 8 Mio. €

10

Stuttgart

Obere Weinsteige

 14 Wohnungen
14 PKW-Stellplätze
Baukosten 3,9 Mio. €
Bezug 08/2018

11

Stuttgart

Augsburger Straße

 20 Wohnungen
36 PKW-Stellplätze
vorauss. Baukosten 6 Mio. €

12

Ulm

Postdörfle, Wörthstraße

 51 Wohnungen
51 PKW-Stellplätze
1 Kita (2 Gruppen)
vorauss. Baukosten 13,5 Mio. €
(ohne Kita)

13

Friedrichshafen

Margaretenstraße

 21 Wohnungen
22 PKW-Stellplätze
1 LBG-Außenstelle
Baukosten 5,6 Mio. €
Bezug 04/2018

”

95 MIETWOHNUNGEN IM BAU (ZUM 01.01.2019)



Projekte im Bau oder in der Planungsphase bzw. bereits bezogen.

BAUPROGRAMM 2018

Badsanierung, Leitungssanierung, Elektroverstärkung, Treppenhausanstrich

Wohnungen	Umfang	Baukosten 2018
86	Badsanierung, Leitungssanierung, Elektroverstärkung, Treppenhausanstrich	ca. 3.500.000,- €

Objekte		Baujahr	WE
Kornwestheim	Bolzstr. 60 – 66	1975	64
Stuttgart	Sarweystr. 10 – 14	1927	22



KWH, Bolzstr. 58



Stuttgart, Sarweystr.

Außenanlagen

Wohnungen	Umfang	Baukosten 2018	
184	Außenanlage	ca. 340.000,- €	
Objekte		Baujahr	WE
Aalen	Eisenbahnstr. 6 – 10	1929 – 1931/1952	14
	Hermannstr. 1, 2, 3, 4 und 5	1950 – 1952	30
Esslingen	Karl-Pfaff-Str. 23 – 27, Parkstr. 32 – 36, Hauptwasenstr. 8 – 10	ca. 1950	56
Stuttgart-Nord	Sarweystr. 10 – 30	1927	84



Aalen,
Eisenbahnstr.
Hermannstr.

Esslingen



Stuttgart, Sarweystr.

Neubau (fertiggestellt)

Wohnungen	Umfang	Baukosten 2018	
14	Erstellung eines Neubaus in Holz-Hybrid-Bauweise mit Tiefgarage	ca. 2.560.000,- €	
Objekte		Bezug	WE
Bietigheim-Bissingen	Bahnhofstr. 152/3	2018	14



Unverbindliche
Illustration

Neubau (fertiggestellt)

Wohnungen	Umfang	Baukosten 2018	
27	Erstellung eines Neubaus (mehrjährig) mit Tiefgarage	ca. 2.360.000,- €	
Objekte		Bezug	WE
Crailsheim	Kalkäckerstr. 16	2018	27



Neubau (fertiggestellt)

Wohnungen	Umfang	Baukosten 2018	
21 1 Gewerbeeinheit	Erstellung eines Neubaus (mehrjährig) mit Tiefgarage	ca. 1.190.000,- €	
Objekte		Bezug	WE
Friedrichshafen	Margaretenstr. 35 + 37	2018	21 1 Gewerbeeinheit



Neubau (fertiggestellt)

Wohnungen	Umfang	Baukosten 2018	
14	Erstellung eines Neubaus (mehrjährig) mit Tiefgarage	ca. 1.150.000,- €	
Objekte		Bezug	WE
Stuttgart-Degerloch	Obere Weinsteige 12 + 14	2018	14



Umbau mit Anbau einer Kita (fertiggestellt)

Wohnungen		Umfang	Baukosten 2018	
		Neubau Kita	ca. 1.140.000,- €	
Objekte			Baujahr	WE
Ulm Postdörfle	Wagnerstr. 51		2018	Kita

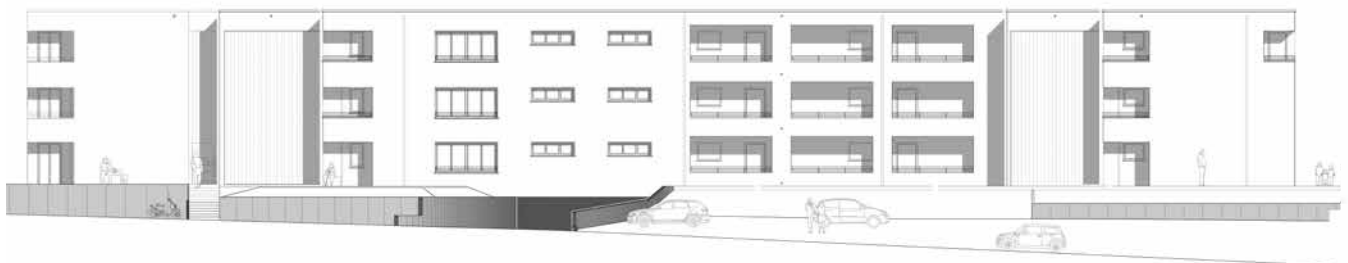


Unverbindliche Illustration

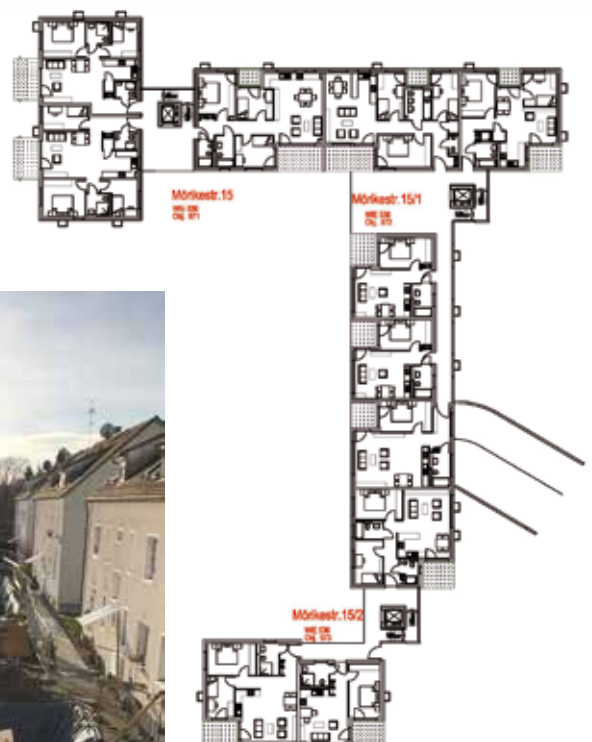
Neubau (in Ausführung)

Wohnungen	Umfang	Baukosten 2018
33	Erstellung eines Neubaus (mehrfähig) mit Tiefgarage	ca. 1.850.000,- €

Objekte	Bauzeit	WE
Bietigheim-Bissingen	Mörikestr. 15, 15/1 und 15/2	2018 – 2020
		33



Ansicht Ost



Unverbindliche
Illustrationen

Neubau (in Ausführung)

Wohnungen	Umfang	Baukosten 2018	
11	Erstellung eines Neubaus (mehrjährig) mit Tiefgarage	ca. 1.090.000,– €	
Objekte		Bauzeit	WE
Göppingen	Heinrich-Landerer-Str. 27	2017 – 2020	11



Unverbindliche
Illustration



Neubau (in Ausführung)

Wohnungen	Umfang	Baukosten 2018	
51	Erstellung eines Neubaus (mehrjährig) mit Tiefgarage	ca. 2.390.000,- €	
Objekte		Bauzeit	WE
Ulm Postdörfle	Wörthstr. 52/2, 52/3, 52/4, 52/5	2017 – 2020	51



Unverbindliche
Illustration

Neubau (in Vorbereitung)

Wohnungen	Umfang	Baukosten 2018	
11	Erstellung eines Neubaus (mehrjährig) mit Tiefgarage	für Planung 55.000,- €	
Objekte		Baubeginn	WE
Heilbronn	Goethestr.	2019	11



Neubau (in Vorbereitung) sowie Aufstockung und Modernisierung bestehender Gebäude

Wohnungen	Umfang	Baukosten 2018	
55	Erstellung eines Neubaus (mehrjährig) mit Tiefgarage	für Planung und Abbruch 605.000,- €	
50	Aufstockung		
64	Modernisierung		

Objekte		Baubeginn	WE
Stuttgart-Bergheim	Molchweg 93	2019 Neubau 1. BA	22



Neubau (in Vorbereitung)

Wohnungen	Umfang	Baukosten 2018	
27	Erstellung eines Neubaus (mehrjährig) mit Tiefgarage	ca. 409.000,- €	
Objekte		Baubeginn	WE
Stuttgart-Feuerbach	Fahrionstr. 1	2019	7
Stuttgart-Untertürkheim	Augsburger Str. 255 A + B	2019	20



Stuttgart-Feuerbach,
Fahrionstr.



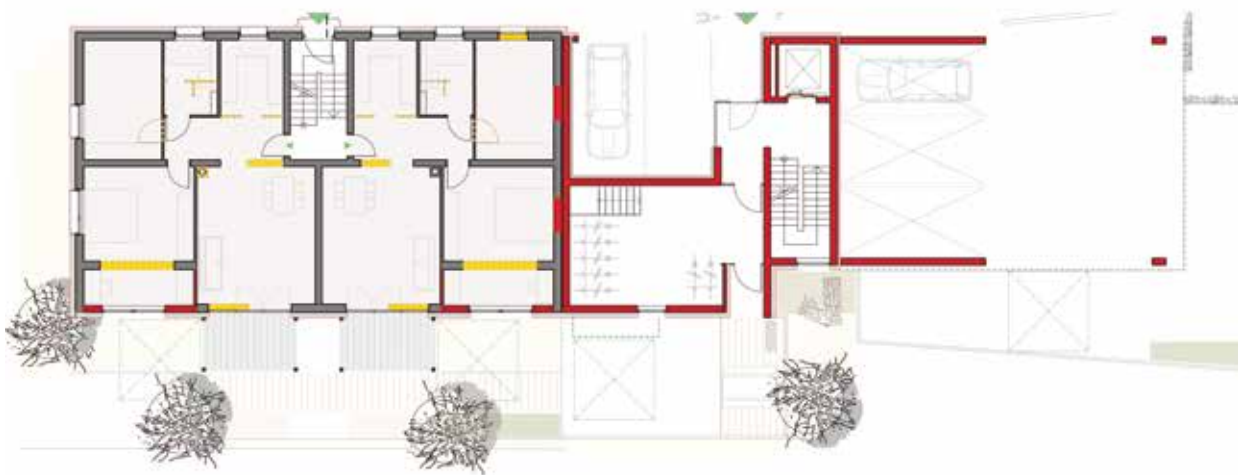
Stuttgart-Untertürkheim



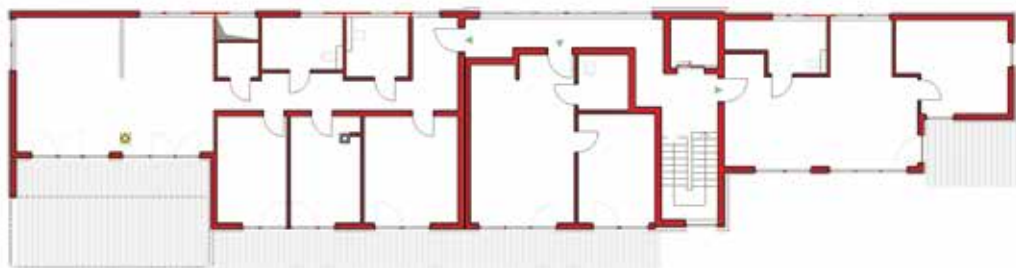
Unverbindliche Illustrationen

Neubau (in Vorbereitung)

Wohnungen	Umfang	Baukosten 2018	
7	Erstellung eines Anbaus, Dachausbau, Modernisierung (mehrjährig)	ca. 50.000,- €	
Objekte		Baubeginn	WE
Schorndorf	Lange Str. 13	2019	7



EG



DG



Unverbindliche Illustrationen

UMWELTSCHUTZ

E-Konzept: Umweltfreundlich und nachhaltig

Nachhaltige Konzepte zum Schutz der Umwelt und Optimierung der Arbeitsbedingungen sind wichtig. Die LBG überprüft deshalb auch bei der Bestandsbewirtschaftung laufend die Prozesse.



Für die Pflege und die Unterhaltung von Grünanlagen in einer Vielzahl von LBG-Wohnanlagen sind insbesondere 13 hauptamtliche Hauswarte zuständig.

Nach einer intensiven Prüfung wurden die genutzten Gartengeräte wie Heckenschere, Rasenmäher, Freischneider und Laubbläser im Jahr 2018 auf Akkubetrieb umgestellt. Die neuangeschafften Geräte funktionieren mit einem einheitlichen Akku und können somit sehr flexibel eingesetzt werden.



8.000 TONNEN CO₂-EINSPARUNG
DURCH PHOTOVOLTAIK,
PELLETHEIZUNG UND
BLOCKHEIZKRAFTWERKE

zukunftsweisende Energiekonzepte seit 12/2005

Der umweltfreundliche Betrieb beinhaltet auch eine Reduzierung des Lärms. Weitere Vorteile sind, dass die Geräte leichter und ergonomischer konstruiert sind. Die tägliche Arbeit ist leichter zu erledigen.

Bei den Transportern und Aufsitzmähern wurden bisher zwei Versuchsgeräte angeschafft. Hier ist die Technologie leider noch nicht soweit fortgeschritten, dass eine komplette Umstellung erfolgen kann.

191.855 €

Erlöse aus Stromerzeugung von Blockheizkraftwerken wurden unseren Mitgliedern und Mietern in der Heizkostenabrechnung 2018 direkt gutgeschrieben.



MITARBEITER

Gemeinsam Ziele erreichen

Auch im Geschäftsjahr 2018 hat die LBG die gesetzten Ziele erreicht. Teamgeist, Engagement sowie eigenverantwortliches Arbeiten sind wichtige Faktoren für den Erfolg. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der LBG haben zu diesem guten Geschäftsergebnis entscheidend beigetragen. Die neuen Herausforderungen und vielfältigen Aufgaben wurden angenommen und hervorragend gemeistert. Flache Hierarchieebenen und ein kommunikatives Miteinander zeichnen die LBG aus.



ERFAHRUNGEN ABER AUCH
NEUE ANSÄTZE WERDEN AUS-
GETAUSCHT, NEUE INNOVATIVE
LÖSUNGEN GESCHAFFEN UND
UMGESETZT.

Studium, Aus- und Fortbildung bei der LBG

Die LBG ist ein verlässlicher Ausbildungsbetrieb in der Region. Die Berufsausbildungen Immobilienkaufmann/-frau sowie Kaufmann/-frau für Büromanagement sind schon seit vielen Jahren fester Bestandteil bei der LBG. Die duale Ausbildung ist eine essentielle Grundlage für qualifizierte Arbeitsplätze. Viele Absolventen wurden in den vergangenen Jahren in ein Arbeitsverhältnis übernommen.

Als Partner der dualen Hochschule in Baden-Württemberg bietet die LBG regelmäßig Studienplätze an.

Fortbildungen für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden unterstützt und befürwortet.

Neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren zum Ende des Geschäftsjahres 2018 tätig:

Hauptamtlich Beschäftigte	63
davon in Teilzeit	8
davon Hauswarte	13
Auszubildende	4
Geringfügig Beschäftigte (Hausverwalter, Hauswarte, Gartenpfleger, Reinigungs- personal)	45
Gesamtzahl	112



Gina-Lorena Freiling (rechts) mit Ausbildungsleiterin Jasmin Schaaf (links) startete ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau am 03. September 2018 bei der LBG.

10 JAHRE PRAGA

Festgottesdienst in St. Georg, Stuttgart-Nord

Am Sonntag, 16.09.2018 wurden die Jubiläumstage mit vielen folgenden Highlights in der katholischen Gemeinde St. Georg feierlich eröffnet. Vor einer voll besetzten Kirche erläuterte gleich zu Beginn Pfarrer Michael Heil die große Verbundenheit mit PragA. Die Kragen der Minis-trantenbekleidung stammen aus der PragA-Werkstatt und auch sein buntes Sitzkissen, ein Willkommensgeschenk beim Amtsantritt, war ein Geschenk von PragA.



„Den „Tatort“ kann man darauf sehr bequem anschauen“. Im Gottesdienst konnten die Besucher in einer Zeitreise die

einzelnen Stationen, vorgetragen von den jeweiligen Personen im Mittelgang der Kirche, eindrucks-voll miterleben.

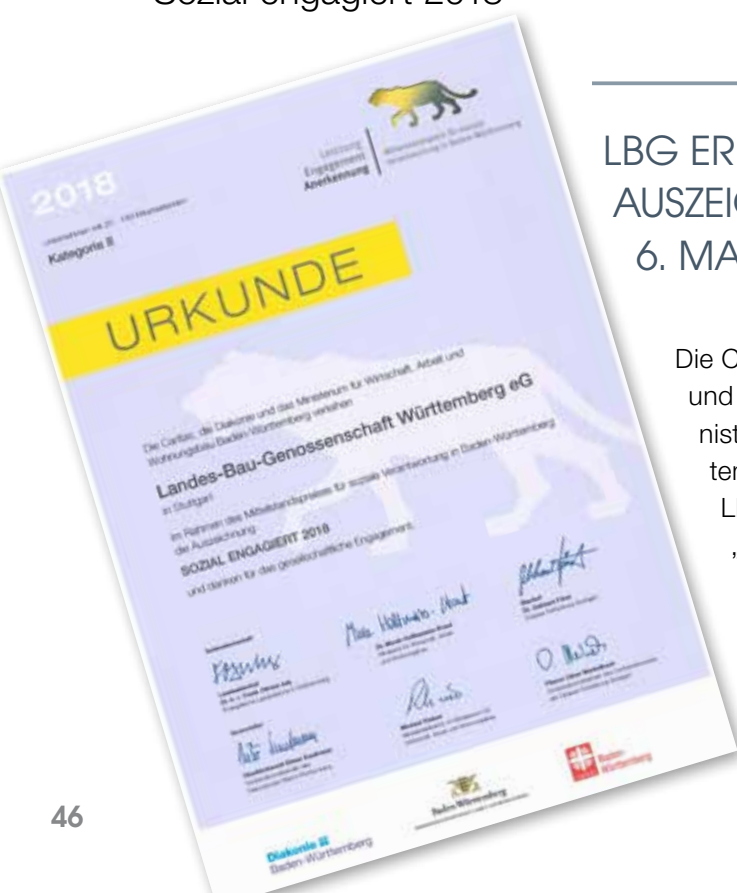


2008 – Endlich ist es soweit – PragA startet in den Räumlichkeiten der LBG, in der Friedhofstraße 57 in Stuttgart-Nord. Im Jahr 2016 kommen weitere Räumlichkeiten dazu, sodass die Textilwerkstatt ausgebaut werden kann. Höhen und Tiefen wurden erlebt. Vor allem Rückschläge durch gesetzliche Änderungen mussten bewältigt werden. Dennoch wird zuversichtlich in die Zukunft geschaut, denn das Projekt für arbeitslose Frauen wird auch weiterhin gebraucht.

Der Dank gilt vor allem den vielen Ehrenamtlichen in der Gemeinde. Ohne sie gäbe es PragA schon längst nicht mehr.

SOZIALES ENGAGEMENT

Sozial engagiert 2018



LBG ERHÄLT DIE AUSZEICHNUNG ZUM 6. MAL IN FOLGE

Die Caritas, die Diakonie und das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg verliehen der LBG die Auszeichnung „SOZIAL ENGAGIERT 2018“.

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.
- AGJ Wohnungslosenhilfe Landkreis Sigmaringen
- Präventionsarbeit der Gewerkschaft der Polizei
- Schulen und Kindergärten
- Bürgerverein Giebel und Bergheim e.V.

HERZLICHEN DANK



DANK DIESEM PARTNERSCHAFTLICHEN
MITEINANDER WERDEN WIR FÜR DIE
HERAUSFORDERUNGEN DER ZUKUNFT
BESTENS VORBEREITET SEIN.

Wir bedanken uns bei allen, die zu unserem guten Geschäftsergebnis 2018 beigetragen haben. Insbesondere danken wir unseren Mitgliedern und Mietern für ihr Vertrauen und ihre partnerschaftliche Unterstützung.

Zu diesem guten Geschäftsergebnis 2018 haben alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, insbesondere auch vor Ort, wieder einen wesentlichen Beitrag geleistet. Für dieses herausragende Engagement und die Einsatzbereitschaft danken wir herzlich.

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

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.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich vom Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichten lassen. Durch wiederholte Prüfungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und erteilte die erforderlichen Zustimmungen. Einen Schwerpunkt der Tätigkeit bildete die Vorbereitung, Erörterung und Überwachung des umfangreichen Bauprogramms. Die einzelnen Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen sind ausführlich behandelt, besprochen und anschließend zur Durchführung beschlossen worden.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2018 sechs Sitzungen des Gremiums abgehalten. Davon haben in fünf Sitzungen Aufsichtsrat und Vorstand über die Bautätigkeit, Mitgliederförderung, Hausbewirtschaftung, Organisation, das Risikomanagement und sonstige wichtige Vorgänge beraten und erforderliche Beschlüsse gefasst.

Für besondere Aufgaben besteht jeweils ein Bau-, Personal-, Prüfungs- und Wohnungsausschuss. Im Berichtsjahr befassten sich Ausschüsse des Aufsichtsrats in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand insbesondere mit den Neubauvorhaben in Bietigheim-Bissingen, der Erneuerung eines bestehenden BHKWs (Blockheizkraftwerks), den Sanierungsarbeiten in Kornwestheim, Bolzstraße sowie mit dem Besicherungsmanagement (Beleihungsmanagement). Im Anschluss der Sitzungen des Bauausschusses und des Wohnungsausschusses wurden die Neubauvorhaben in Bietigheim-Bissingen besichtigt. Weiterhin informierte sich der Wohnungsausschuss vor Ort über den Stand der Sanierungsmaßnahme in Kornwestheim.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 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 01.04.2019 mit der Abschlussprüferin und dem Vorstand gemäß Genossenschaftsgesetz besprochen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung, dem Jahresabschluss 2018 und den darin enthaltenen Vorwegzuweisungen zu den Ergebnissrücklagen zu. Er erklärt sich mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 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, 1. April 2019

Joachim Leitow
Vorsitzender



JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2018

1. | Bilanz zum 31. Dezember 2018

			Aktivseite
	2018 (Euro)	2018 (Euro)	2017 (Euro)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.516,04	6.571,06
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	218.670.088,26		202.827.707,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.044.235,68		1.201.001,98
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	972.959,35		1.053.530,67
4. Technische Anlagen und Maschinen	380.544,65		412.345,32
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	650.018,20		782.381,20
6. Anlagen im Bau	7.076.739,47		11.508.689,42
7. Bauvorbereitungskosten	1.645.335,98	230.439.921,59	1.928.750,47
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		16.452,00	16.452,00
Anlagevermögen insgesamt		230.458.889,63	219.737.429,96
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.935.692,41		7.763.744,25
2. Andere Vorräte	174.170,88	8.109.863,29	149.511,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	154.315,95		149.250,94
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.391,17		10.128,54
3. Sonstige Vermögensgegenstände	153.702,75	343.409,87	343.323,19
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		3.116.366,11	3.071.087,84
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	2.508,40
Bilanzsumme		242.028.528,90	231.226.984,91

Passivseite

	2018 (Euro)	2018 (Euro)	2017 (Euro)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	231.772,56		236.714,78
2. der verbleibenden Mitglieder	6.509.544,46	6.741.317,02	6.383.159,26
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	13.880.000,00		13.380.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
500.000,00 Euro			
Vorjahr 500.000,00 Euro			
2. Bauerneuerungsrücklage	91.900.000,00		88.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
3.400.000,00 Euro			
Vorjahr 2.700.000,00 Euro			
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.263.927,43	111.043.927,43	5.263.927,43
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	325.504,05		397.002,62
2. Jahresüberschuss	4.116.541,90		3.446.429,34
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.900.000,00	542.045,95	3.200.000,00
Eigenkapital insgesamt		118.327.290,40	114.407.233,43
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.849.199,00		1.865.584,00
2. Sonstige Rückstellungen	341.000,00	2.190.199,00	355.000,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.564.509,19		93.078.834,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.876.616,70		9.440.219,61
3. Erhaltene Anzahlungen	9.008.826,66		8.751.808,88
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	213.731,75		130.194,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.761.256,29		3.126.421,73
6. Sonstige Verbindlichkeiten	86.098,91	121.511.039,50	71.448,78
davon aus Steuern:	2.506,60 Euro		
Vorjahr	662,64 Euro		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	240,00
Bilanzsumme		242.028.528,90	231.226.984,91

2. | Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018 (Euro)	2018 (Euro)	2017 (Euro)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.756.419,41		35.266.780,88
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	254.710,84	35.011.130,25	243.774,12
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		171.948,16	-286.327,65
3. Sonstige betriebliche Erträge		418.920,23	590.928,10
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.354.985,83	15.246.835,20
5. Rohergebnis		21.247.012,81	20.568.320,25
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.488.726,95		3.492.149,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	751.051,44	4.239.778,39	639.759,22
davon für Altersversorgung:	142.387,75 Euro		
Vorjahr	58.576,57 Euro		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.298.251,30	8.286.318,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.641.186,21	1.668.365,74
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,30		2,88
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	845,49	846,79	1.774,08
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.174.267,17	2.250.415,21
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		104,02	104,37
13. Ergebnis nach Steuern		4.894.272,51	4.232.985,03
14. Sonstige Steuern		777.730,61	786.555,69
15. Jahresüberschuss		4.116.541,90	3.446.429,34
16. Gewinnvortrag		325.504,05	397.002,62
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		3.900.000,00	3.200.000,00
18. Bilanzgewinn		542.045,95	643.431,96

3. | Anhang des Jahresabschlusses 2018

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

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach 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:

Anlagevermögen

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

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

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

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

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

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

Bei Komplettsanierungen werden in Einzelfällen degressive Abschreibungen vorgenommen.

In die Herstellungskosten werden nur Fremdkosten einbezogen.

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

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

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

Die Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

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.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen

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 (2018 G) und dem von der Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 3,21 % (Stand Monatsende Dezember 2018, Restlaufzeit 15 Jahre). Der angesetzte Rententrend beträgt 2,0 %, der Gehaltstrend 2,5 %.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 141 T€. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Aufgrund von Todesfällen konnten die Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 42 außerplanmäßig aufgelöst werden. Der Ausweis erfolgte unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Es sind vorausbezahlte Mieten zur Abgrenzung der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. | Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten 01.01.2018 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 €	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	154.405,78		11.716,15		142.689,63	147.834,72
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	319.320.391,52	12.701.920,66	250.729,59	11.198.691,02	342.970.273,61	116.492.683,68
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.847.626,74		19.145,86	-35.600,56	3.792.880,32	2.646.624,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.053.530,67	258.735,91		-339.307,23	972.959,35	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	659.238,84		28.801,94		630.436,90	246.893,52
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.951.126,94	62.011,64	126.601,68		1.886.536,90	1.168.745,74
Anlagen im Bau	11.508.689,42	5.089.997,29		-9.521.947,24	7.076.739,47	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.928.750,47	1.019.921,50	1.500,00	-1.301.835,99	1.645.335,98	0,00
	340.269.354,60	19.132.587,00	426.779,07	0,00	358.975.162,53	120.554.947,70
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	16.452,00				16.452,00	
	16.452,00	0,00	0,00	0,00	16.452,00	0,00
	340.440.212,38	19.132.587,00	438.495,22	0,00	359.134.304,16	120.702.782,42

Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017	Buchwert zum 31.12.2018
€	€	€	€	€	€	€
4.055,02	11.716,15			140.173,59	6.571,06	2.516,04
7.946.855,23	139.353,56			124.300.185,35	202.827.707,84	218.670.088,26
121.165,74	19.145,86			2.748.644,64	1.201.001,98	1.044.235,68
					1.053.530,67	972.959,35
31.800,67	28.801,94			249.892,25	412.345,32	380.544,65
194.374,64	126.601,68			1.236.518,70	782.381,20	650.018,20
					11.508.689,42	7.076.739,47
					1.928.750,47	1.645.335,98
8.294.196,28	313.903,04	0,00		128.535.240,94	219.714.406,90	230.439.921,59
0,00	0,00			0,00	16.452,00	16.452,00
					16.452,00	16.452,00
8.298.251,30	325.619,19			128.675.414,53	219.737.429,96	230.458.889,63

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 7.935.692,41 (Vorjahr € 7.763.744,25) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rückstellung für rückständige Urlaubsansprüche	€ 62.000,00
Rückstellung für Vertreterversammlung und Veröffentlichung	€ 40.000,00
Kosten der Bilanzierung (intern/extern)	€ 40.000,00
Prüfungskosten	€ 40.000,00
Abrechnung Betriebskosten	€ 60.000,00
Kosten der Archivierung	€ 30.000,00
Zulagenzusage/Berufsgenossenschaft	€ 65.000,00

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 €	 unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Davon über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.564.509,19 (93.078.834,38)	5.966.635,62 (5.399.874,45)	23.718.744,15 (21.882.675,77)	70.879.129,42 (65.796.284,16)	100.563.597,65 (93.077.516,51)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.876.616,70 (9.440.219,61)	679.334,68 (646.402,90)	2.421.938,81 (2.401.630,22)	5.775.343,21 (6.392.186,49)	8.876.616,70 (9.440.219,61)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.008.826,66 (8.751.808,88)	9.008.826,66* (8.751.808,88)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	213.731,75 (130.194,10)	213.731,75 (130.194,10)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.761.256,29 (3.126.421,73)	2.761.256,29 (3.126.421,73)				
Sonstige Verbindlichkeiten	86.098,91 (71.448,78)	86.098,91 (71.448,78)				
Gesamtbetrag	121.511.039,50 (114.598.927,48)	18.715.883,91 (18.126.150,84)	26.140.682,96 (24.284.305,99)	76.654.472,63 (72.188.470,65)	109.440.214,35 (102.517.736,12)	GPR GPR

GPR = Grundpfandrecht

*steht zur Verrechnung an

II. | Gewinn- und Verlustrechnung

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

<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus sonstigen Verkäufen	€ 2.629,21	€ 35.195,09
Erträge aus Miet- und Räumungsklagen	€ 15.147,48	€ 27.869,64
Rückstellungsaufösungen	€ 53.326,80	€ 213.761,38
Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	€ 20.759,05	€ 22.088,54

2. Zinsaufwand aus der Abzinsung von Rückstellungen

Aufzinsung Pensionsrückstellung	€ 65.359,00	€ 81.530,00
---------------------------------	-------------	-------------

D. Sonstige Angaben

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

Neubau, Sanierungen und Modernisierungen	<u>T€ 23.600,00</u>
Vertrag über Kabelversorgung (Laufzeit bis 2029)	<u>T€ 3.900,00</u>

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	19	6
Technische Mitarbeiter	16	3
Hauswarte	13	0
	48	9

Außerdem wurden durchschnittlich 48 geringfügig Beschäftigte und vier Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2018	6.070
Zugang 2018	359
Abgang 2018	278
Ende 2018	6.151

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 126.385,20 erhöht.

5. Die Haftsumme beträgt € 4.920.800,00; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 64.800,00 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	
Walter Hahn	Sparkassenbetriebswirt	
Margarita Kiefer	Beamtin	
Michael Spörer	Beamter	
Birgit Stadler	Dipl.-Ingenieurin, Architektin	
Manfred Stangl	Dipl.-Ingenieur	Stellv. Vorsitzender
Rudi Unfried	Beamter a. D.	

E. Weitere Angaben

1. Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.
2. Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.
Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn von € 542.045,95 zur Ausschüttung einer Dividende von 5 % € 318.686,49 und zum Vortrag auf neue Rechnung € 223.359,46 zu verwenden.

4. | Verteilung des Bilanzgewinns

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

Ausschüttung von 5 % Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2018	€ 318.686,49
Vortrag des verbleibenden Restes auf neue Rechnung	€ 223.359,46

Stuttgart, 01. April 2019

Der Vorstand

Josef Vogel Mathias Friko

LAGEBERICHT DES VORSTANDS

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) 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 Sitz in Stuttgart und verfügt über Außenstellen in Heilbronn, Kornwestheim, Ludwigsburg, Stuttgart und Ulm. Mit einem Besitz von 5.477 Wohnungen sowie 15 gewerblichen Einheiten in Baden-Württemberg, bietet die LBG ihren Mitgliedern Wohnsicherheit zu angemessenen Mieten, satzungsgemäße Gewinnbeteiligung sowie ein vielfältiges Dienstleistungsangebot.

Mit einer nachhaltigen und mitgliedsorientierten Unternehmenspolitik gewährleistet die LBG eine gute, sichere und bezahlbare Wohnungsversorgung. Soziale Verantwortung und wirtschaftliches Handeln sind dabei eng miteinander verbunden.

B. Wirtschaftsbericht

1. | Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunft creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+ 7,5 %), Mauerarbeiten (+ 7,1 %) und Erdarbeiten (+ 6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+ 4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+ 7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+ 6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Millionen Haushalte anwachsen (+ 4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

2. | Geschäftsverlauf

Auch im Geschäftsjahr 2018 wurden die umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten fortgeführt. Sie stärken nachhaltig die Attraktivität und die Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestands. Zusätzlich wurde die Neubautätigkeit weiter fokussiert. Vier Neubauprojekte mit insgesamt 76 Mietwohnungen konnten fertiggestellt werden. Weiterhin wurde eine Kindertagesstätte neu geschaffen.

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2018 war insgesamt zufriedenstellend. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 4,1 Millionen Euro erzielt.

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

Aufgrund einer stabilen und nach wie vor hohen Wohnungsnachfrage wurde im Geschäftsjahr 2018 ein herausragendes Bauprogramm verabschiedet, das neben Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand auch ein bedeutendes Neubauprogramm umfasst.

3. | Lage der Genossenschaft

3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich auf 34,8 Millionen Euro (Vorjahr 35,3 Millionen Euro) verringert. Die Verringerung resultiert insbesondere aufgrund

zeitversetzter Heizkostenabrechnungen bei diversen Objekten, bei denen der Abrechnungszeitraum vom Kalenderjahr abweicht.

Zum 31.12.2018 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 6,04 Euro je m² Wohnfläche/Monat.

Die Abschreibungen betrugen wie im Vorjahr 8,5 Millionen Euro.

Trotz einer Nettodarlehensneuaufnahme in Höhe von 7,0 Millionen Euro hat sich der Zinsaufwand in Höhe von 2,2 Millionen Euro gegenüber dem Jahr 2017 (2,3 Millionen Euro) nochmals um 0,1 Million Euro verringert.

Die Aufwendungen für Instandhaltung (6,4 Millionen Euro) haben sich um eine Million Euro gegenüber dem Vorjahr (7,4 Millionen Euro) reduziert.

Für das Geschäftsjahr 2018 erzielten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 4,1 Millionen Euro (Vorjahr 3,5 Millionen Euro). Die Abweichung zum prognostizierten Wert (2,3 Millionen Euro) ist insbesondere auf einen gegenüber der Prognose geringeren Erhaltungsaufwand zurückzuführen.

3.2 Finanzlage

Bei der LBG sichert und gewährleistet ein aktives Finanzmanagement die Zahlungsfähigkeit und den dauerhaften Fortbestand des Unternehmens. Die Finanzstruktur ist auf Langfristigkeit ausgerichtet, was an den Zinsbindungsfristen der aufgenommenen Darlehen, die in der Regel 10 bis knapp 20 Jahre betragen, abzulesen ist. Die Deutsche Bundesbank hat auch im Jahr 2018 die LBG mit dem Prädikatsurteil „notenbankfähig“ eingestuft. Die Bonitätseinstufung kann sich positiv auf die Zinsvereinbarungen der LBG mit den entsprechenden Geschäftsbanken auswirken und zur Zinsreduzierung beitragen.

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

Im Darlehensbereich sind im Geschäftsjahr 2018 plan- und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 6,0 Millionen Euro vorgenommen worden. Die Darlehensneuaufnahmen betragen 13,1 Millionen Euro.

Die Bauinvestitionen erreichten im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 25,3 Millionen Euro. Sie verteilten sich wie folgt:

Neubau	13,6 Millionen Euro
Modernisierung	5,3 Millionen Euro
Instandhaltung	6,4 Millionen Euro

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2018 beträgt wie im Vorjahr 3,1 Millionen Euro.

Für das Geschäftsjahr 2018 ergeben sich folgende Werte:

Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	14,2 Millionen Euro
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-19,1 Millionen Euro
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	4,9 Millionen Euro

Die plan- bzw. außerplanmäßigen Tilgungen sowie die Zinsen konnten im Geschäftsjahr 2018 aus dem Cash Flow der laufenden Geschäftstätigkeit geleistet werden.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen konnten zum Teil aus dem Cash Flow der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert werden.

Durch den Einsatz von Eigen- und Kreditmitteln ist die Finanzierung der geplanten Investitionsmaßnahmen auch in den kommenden Jahren gesichert.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit gewährleistet.

3.3 Vermögenslage

Das Anlagevermögen stellt mit 95,2 % (Vorjahr 95,0 %) den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen dar und hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 219,7 Millionen Euro auf 230,5 Millionen Euro erhöht. Ursächlich für die Zunahme des Anlagevermögens sind hauptsächlich Neubaumaßnahmen und aktivierte Modernisierungsmaßnahmen.

Das Anlagevermögen ist mit 99,4 % nahezu vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Das Umlaufvermögen in Höhe von 11,6 Millionen Euro (Vorjahr 11,5 Millionen Euro) macht 4,8 % der Bilanzsumme aus.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 10,8 Millionen Euro auf 242,0 Millionen Euro erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt 48,9 % (Vorjahr 49,5 %).

Die Vermögenslage der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG ist geordnet und stellt die Grundlage für eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung dar.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Für die Unternehmenssteuerung werden verschiedene Leistungsindikatoren verwendet. Der ganzheitliche Ansatz ist dabei entscheidend und kann für jedes Unternehmen existenzielle Bedeutung erlangen.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2018	2017
Durchschnittliche Nettokaltmiete je m ² Wohnfläche/Monat	6,04 €	5,93 €
Gebäudeerhaltungskoeffizient je m ² Wohn- u. Nutzfläche/Jahr	30,87 €	34,19 €
Bauinvestitionen je m ² Wohn- u. Nutzfläche/Jahr	66,45 €	60,32 €

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	2018	2017
Anlagenintensität	95,2 %	95,0 %
Anlagendeckungsgrad	99,4 %	99,3 %
Eigenkapitalquote	48,9 %	49,5 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	45,0 %	44,1 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,6 %	2,5 %
Cash Flow nach DVFA/SG	12,43 Mio. €	11,50 Mio. €

Die aufgeführten Kennzahlen belegen die konstant positive Entwicklung.

Eine mitgliederorientierte Geschäftspolitik, umfangreiche Bauinvestitionen und ein solides Finanzmanagement sichern den Erfolg der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG.

3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Vermietungssituation

Die Fluktuationsrate, die alle Wohnungskündigungen beinhaltet, beträgt 6,46 %. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 6,44 % nur geringfügig verändert.

Zum 31.12.2018 beträgt die Anzahl unserer Wohnungen im Bestand 5.477. Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag beträgt 1,07 % (ohne baulich bedingten Leerstand).

Die Vermietung gewerblicher Räume fällt angesichts des geringen Anteils (15 Gewerbeeinheiten) nicht ins Gewicht.

Personal

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit großem Teamgeist, Engagement und Einsatzwillen den vielfältigen Aufgaben gestellt und entscheidend zu unserem guten Geschäftsergebnis 2018 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.

Als Partner der Dualen Hochschule Baden-Württemberg bietet die LBG seit Oktober 2014 ein duales Studium im Bereich BWL-Immobilienwirtschaft und seit Herbst 2017 ein duales Studium im Studiengang Bauingenieurwesen-Projektmanagement an.

C. Prognosebericht

Nach unseren Planungen gehen wir von einer erfolgreichen Weiterentwicklung der LBG aus. Neben Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen steht insbesondere eine Erweiterung des Bestands durch Neubaumaßnahmen im Vordergrund.

Im Geschäftsjahr 2019 erwarten wir Erhaltungsaufwendungen in Höhe von 7,0 Millionen Euro.

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

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahrs 2019 bestätigt diese Entwicklung.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir Umsatzerlöse in Höhe von 36,4 Millionen Euro und einen Jahresüberschuss in der Größenordnung von rund 3,4 Millionen Euro.

D. Chancen- und Risikobericht

1. | Risikobericht

Branchenbedingte Risiken

Der überwiegende Teil unseres Wohnungsbestands befindet sich in wirtschaftlich starken Regionen, sodass aufgrund der guten Wohnungsnachfrage ein bedeutendes Leerstandsrisiko derzeit nicht erkennbar ist.

Risiken aus möglichen Baukostensteigerungen, die insbesondere aufgrund der Preisentwicklung und möglichen Gesetzesauflagen entstehen, sind nach wie vor gegeben. Mit einem wirksamen und zeitnahen Baukosten-Management werden die Entwicklungen aufgezeigt und analysiert. Bei künftigen Neubaukalkulationen werden die Werte entsprechend berücksichtigt.

Ertragsorientierte Risiken

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

Risiken können auch durch die erforderliche zeitliche Verlagerung von geplanten Bauinvestitionen, insbesondere Instandhaltungsaufwendungen, entstehen. Mit kurz-, mittel- und langfristigen Ertrags- und Finanzplänen, die wichtige Bestandteile des Risikomanagementsystems sind, schaffen wir Transparenz, um gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen einleiten zu können.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Auf der Passivseite bestehen originäre Finanzinstrumente vor allem in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Die LBG prüft laufend die Möglichkeit der Optimierung des Darlehensbestandes.

Das Finanzmanagement sichert die Zahlungsfähigkeit und den Fortbestand des Unternehmens.

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

Finanzinstrumente, die auf Derivaten beruhen, werden nicht eingesetzt.

2. | Chancenbericht

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

Mit umfangreichen Bauinvestitionen soll unser Wohnungsbestand weiter ausgebaut und die Vermietbarkeit nachhaltig gesichert werden. Aufgrund unserer starken Finanz- und Ertragskraft wird dabei ein erheblicher Teil mit Eigenmitteln finanziert.

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

Mit innovativen Wohnformen, wie der Senioren-WG, eröffnen sich neue Chancen in der traditionellen Wohnungswirtschaft. Erfahrungen fließen auch in andere Projekte ein.

3. | Gesamtaussage

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

Stuttgart, 20.02.2019

Der Vorstand

Josef Vogel Mathias Friko

BESTÄTIGUNGSVERMERK

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG, Stuttgart

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG, Stuttgart, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 1. April 2019

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



[Signature]
Schorr
Wirtschaftsprüfer

[Signature]
Schwärzle
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

Abbildungen

Alle Bilder von der Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG außer:
iStock (Titel, S. 3, 19, 30, 47), Fotolia (S. 25)
Planetarium Stuttgart (S. 21)
ASB Region Stuttgart (S. 22)
Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG (S. 24 + 25)
B&O Gruppe (S. 26)
wolframjanzerarchitekturbilder (S. 35)
ZG Architekten GmbH (S. 36)

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

Druck und Weiterverarbeitung
Druckerei Gerthofer GmbH



...mehr als wohnen

**Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG**

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

www.lbg-online.de