



...mehr als wohnen

Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG

WOHNUNGEN ALS SOZIALGUT MODERN UND BEZAHLBAR

GESCHÄFTSBERICHT 2019

96,4 %

unserer Mitglieder
empfehlen die LBG
als Vermieter weiter!

Ergebnis aus der Mitgliederbefragung 2019

- Hohe Rücklaufquote von 37 %
- Bindung der Mitglieder an die LBG hat weiter zugenommen
- Durchschnittliche Wohndauer 17 Jahre
- Positive Entwicklung der Nachbarschaftsbeziehungen
- Zustimmung für neue Wohnformen weiter gestiegen
 - Mehrgenerationenhaus (66 %)
 - Senioren-WG (51 %)
- Mietbelastung ist gegenüber 2014 um 1,7 % gesunken
- 96,4 % (2014 – 94,6 %) empfehlen die LBG als Vermieter weiter



Inhalt

Vorwort	4
Die LBG auf einen Blick	6
Fakten und Zahlen	8
Die Organe	10
LBG vor Ort	12
Bericht des Vorstands	14
Bericht des Aufsichtsrats	50
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019	52
Lagebericht des Vorstands	64
Bestätigungsvermerk	72





Liebe Mitglieder,
sehr geehrte
Geschäftsfreunde,

2019 war für die Wirtschaft und insbesondere für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein sehr herausforderndes Jahr. Die Themen Klimawandel und die Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren Wohnungen rückten noch weiter in den Mittelpunkt und wurden in der Gesellschaft intensiv, teilweise auch populistisch debattiert. Die erfolgreiche Vereinbarkeit von Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und bezahlbarem Wohnen ist eine große Herausforderung für die ganze Gesellschaft. Neben Sozialwohnungen müssen dabei vor allem bezahlbare Wohnungen für die Mittelschicht, die keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung hat, aber aufgrund ihres Einkommens die hohen Marktmieten nicht bezahlen kann, geschaffen und erhalten werden.

Durch die weltweite Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) Anfang 2020 ist auch in Deutschland mit deutlichen Einschnitten zu rechnen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Zur Bewältigung der Corona-Krise sind insbesondere Gemeinsinn und Solidarität gefordert.

Sozialverantwortbares und nachhaltiges Wirtschaften

Die Mitgliederorientierung steht bei der LBG an oberster Stelle. Sozialverantwortbares und nachhaltiges Wirtschaften ist für uns selbstverständlich. Seit 2004 wurden mehr als 324 Millionen Euro in unsere Wohnungen und Gebäude investiert. Trotz dieser herausragenden Investitionen beträgt die monatliche Nettokaltmiete (durchschnittlich) für unsere Mitglieder und Mieter nur 6,09 €/m² Wohnfläche. Für die erfolgreiche Umsetzung des bezahlbaren Wohnens verzichten wir bewusst auf einen Teil des Gewinns und somit auf einen Teil der Rendite. Wir bieten mit unserer Geschäftspolitik allen Bevölkerungsschichten, insbesondere auch der Mittelschicht, ein gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen.



Wir sehen
unsere
Wohnungen
als Sozialgut
und nicht
nur als Wirt-
schaftsgut

Die LBG hat ihre positive Geschäftsentwicklung im Jahr 2019 fortgesetzt. Die Bilanzsumme konnte auf rund 264 Millionen Euro gesteigert werden. Das Eigenkapital beträgt rund 122 Millionen Euro. Für Bauinvestitionen wurden mehr als 30 Millionen Euro ausgegeben.

Die Grundlage des Erfolgs ist das Engagement vieler. Wir möchten uns deshalb bei allen herzlich bedanken, die der LBG auf unterschiedlicher 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 Oktober 2020 zusätzlich zur üblichen Dividende von 4 % einen Solarbonus von 1 %, somit insgesamt 5 % Dividende als Ausschüttung vorzuschlagen.

LBG ... mehr als wohnen.

Josef Vogel

Mathias Frico



Die LBG auf einen Blick

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

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

Gründung:

am 13. Januar 1921

Eintrag in das Genossenschaftsregister:

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

Mitgliedschaften:

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

Geschäftsjahr	2019	2018	2017	2016	2015
Bilanzsumme	264 Mio. €	242 Mio. €	231 Mio. €	224 Mio. €	219 Mio. €
Wohnungen	5.486	5.477	5.432	5.423	5.431
Mitglieder	6.193	6.151	6.070	6.078	6.062
Eigenkapitalquote	46,1 %	48,9 %	49,5 %	49,6 %	48,7 %
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6,7 Mio. €	6,5 Mio. €	6,4 Mio. €	6,4 Mio. €	6,2 Mio. €
Rücklagen	114,2 Mio. €	111,0 Mio. €	107,1 Mio. €	103,9 Mio. €	99,3 Mio. €
Umsatzerlöse	35,6 Mio. €	35,0 Mio. €	35,5 Mio. €	34,9 Mio. €	34,5 Mio. €
Bau- und Instandhaltungsleistungen	30,8 Mio. €	25,3 Mio. €	22,9 Mio. €	21,0 Mio. €	18,0 Mio. €
Bilanzgewinn	578.086 €	542.046 €	643.432 €	708.851 €	748.396 €
Bruttodividende	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %



nur 6,09 €/m²
monatliche
Nettokaltmiete
(durchschnittlich)

Bestand 5.486 Wohnungen
zum 31.12.2019

- Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart
- Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
- Freundeskreis Studiengang Immobilienwirtschaft, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Fakten und Zahlen



1921

Gründungsjahr



46,1 %

Eigenkapitalquote



252 Mio. €

Anlagevermögen



nur
6,09 €/m²
monatliche Nettokaltmiete
(durchschnittlich)



9

LBG-Außenstellen



6.193

Mitglieder



2

Sozialarbeiter

13

hauptamtliche Hauswarte

39

geringfügig
Beschäftigte vor Ort



97.821 €

Stromerlöse aus
Photovoltaikanlagen



9.000 †

CO₂-Einsparung durch
zukunftsweisende Energie-
konzepte seit 12/2005



über
2.950

Besucher bei
Mieterfesten seit 2004



126.276 €

direkte Gutscheine
für unsere Mitglieder
und Mieter aus
Stromerlösen von
Blockheizkraftwerken

324 Mio. €

Bauinvestitionen seit 2004



39

Veranstaltungen im
LBG-Mietertreff



30

Kinder beim
Nikolausbesuch



426

Übernachtungen in
den Gästewohnungen

Die Organe

Vorstand

Kaufmännischer Geschäftsführer	Josef Vogel
Technischer Geschäftsführer	Mathias Friko

Aufsichtsrat

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

Vorsitzender	Joachim Leitow	Schriftführerin	Margarita Kiefer
stellv. Vorsitzender	Manfred Stangl	stellv. Schriftführer	Michael Spörer

Bauausschuss		Prüfungsausschuss	
Vorsitzender	Manfred Stangl	Vorsitzende	Margarita Kiefer
Mitglieder	Birgit Stadler Dietmar Beier	Mitglieder	Birgit Stadler Walter Hahn

Personalausschuss		Wohnungsausschuss	
Vorsitzender	Joachim Leitow	Vorsitzender	Roland Anicker
Mitglieder	Margarita Kiefer Walter Hahn Manfred Stangl	Mitglieder	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 Heining, 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

Daniel Gebhardt, 73431 Aalen
 Pawel Iwaniec, 73431 Aalen

Wahlbezirk 14

Helmut Simon, 73033 Göppingen

Wahlbezirk 15

Annelore Plink, 89075 Ulm
 Jens Sprung, 89075 Ulm
 Hans Fritz, 89134 Blaustein
 Thomas Schlumberger, 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
☎ 0711 25004-0

Öffnungszeiten:

Mo. – Do. 08.00 – 12.00 Uhr
 13.00 – 16.00 Uhr
Fr. 08.00 – 12.00 Uhr

Unsere Außenstellen

Stuttgart-Nord

Nordbahnhofstraße 148
70191 Stuttgart
☎ 0711 2571533

Öffnungszeiten:

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

Stuttgart-Möhringen

Meßstetter Straße 17/1
70567 Stuttgart
☎ 0711 7970512

Öffnungszeiten:

Mo. 17.00 – 18.00 Uhr

Stuttgart-Bad Cannstatt

Ruhrstraße 89
70374 Stuttgart
☎ 0711 523272

Öffnungszeiten:

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

Ludwigsburg

Schlesierstraße 37/1
71634 Ludwigsburg
☎ 07141 2972297

Öffnungszeiten:

Di. 15.00 – 16.00 Uhr

Kornwestheim 1

Villeneuvestraße 82
70806 Kornwestheim
☎ 07154 187512

Öffnungszeiten:

Mi. 16.00 – 17.00 Uhr

Kornwestheim 2

Bolzstraße 64
70806 Kornwestheim
☎ 07154 8018895

Öffnungszeiten:

Do. 16.00 – 17.30 Uhr

Heilbronn

Charlottenstraße 11
74074 Heilbronn
☎ 07131 6425145

Öffnungszeiten:

Do. 16.00 – 17.30 Uhr

Ulm

In der Wanne 27
89075 Ulm
☎ 0731 5096752

Öffnungszeiten:

Mi. 10.00 – 12.00 Uhr

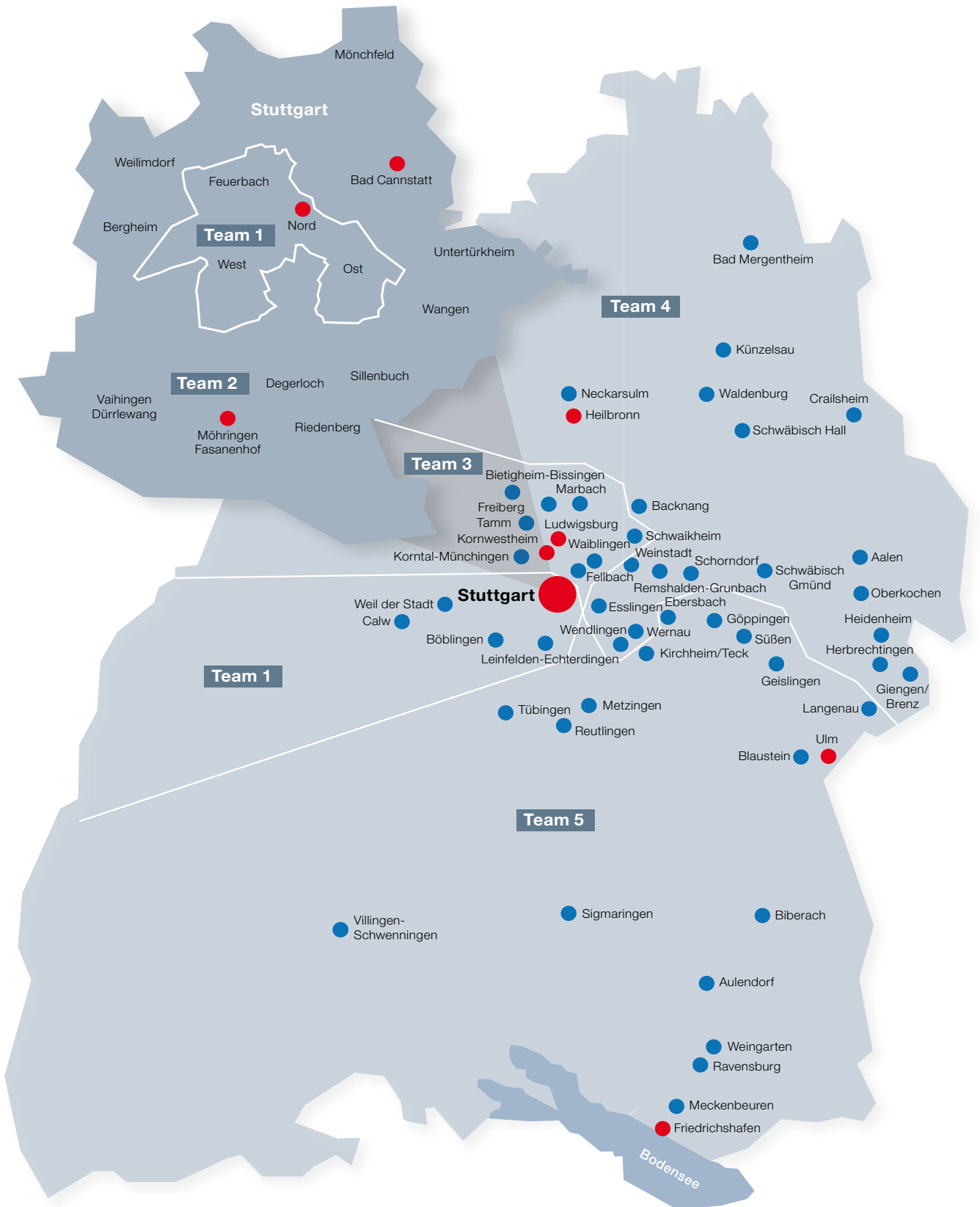
Neueröffnung 2019

Friedrichshafen

Margaretenstraße 35 (EG)
88045 Friedrichshafen
☎ 07541 3785721

Öffnungszeiten:

Do. 16.00 – 17.30 Uhr



■ WohnService-Teams der LBG ● Wohnungsstandorte ● Geschäfts- und Außenstellen

Bericht des Vorstands



Vertreterversammlung 2019

Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden

Joachim Leitow, Vorsitzender des Aufsichtsrats, eröffnete um 10:00 Uhr am Mittwoch, den 26.06.2019 die ordentliche Vertreterversammlung und begrüßte die anwesenden Vertreter, Mitarbeiter und geladenen Gäste.

Bericht des Vorstands

Josef Vogel und Mathias Friko, die Vorstandsmitglieder der LBG, berichteten über das Geschäftsjahr 2018 und gaben einen Ausblick in die Zukunft. Im sehr positiven Geschäftsjahr 2018 hat die LBG ihren erfolgreichen Weg fortgesetzt und konnte ihre Bilanzsumme auf 242 Mio. Euro steigern. Das Fundament, die starke Eigenkapitalquote, betrug zum Ende des Geschäftsjahres 48,9%.

Die Mitgliederförderung wird von Jahr zu Jahr weiter ausgebaut. Tolle Projekte konnten umgesetzt werden. Die aktive Sozialarbeit ist zu einem wichtigen Bestandteil für die Mitglieder und Mieter geworden.

Umfangreiche Bauinvestitionen

Auch im Jahr 2018 wurde kräftig in den Bestand investiert.

So waren es 2018 über 25 Mio. Euro. Seit dem Jahr 2004 wurden beachtliche 293 Mio. Euro für Bauinvestitionen ausgegeben. Die Wohn- und Lebensqualität der Mitglieder wird weiter gefördert.

Bezahlbare Mieten

Mit nur 6,04 €/m² monatliche Nettokaltmiete (durchschnittlich) bleibt die LBG ihrer Geschäftspolitik weiter treu. Mit einem herausragenden Neubauprogramm entstehen neue bezahlbare Mietwohnungen und 2 Kitas an verschiedenen Standorten.

Der Aufsichtsrat informiert

Joachim Leitow informierte in seinem Bericht über die Tätigkeiten des Aufsichtsrats im vorangegangenen Geschäftsjahr. Die nach dem Gesetz und Satzung erforderlichen Aufgaben wurden wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand schriftlich und mündlich laufend über die Geschäftsentwicklung und wichtigen Vorgänge unterrichten lassen. Die Tätigkeiten der einzelnen Ausschüsse wurden ausgeführt. Herr Leitow machte deutlich, dass Wohnen bezahlbar sein muss. Die LBG gewährleistet eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.



Die BUGA 2019

Als Gastredner sprach Oliver Toellner, M. Eng. Urban Planning u. Dipl. Ing. (FH) Landespflege Prokurist Leitung Planung und Ausstellungskonzeption BUGA Heilbronn 2019 GmbH. Herr Toellner präsentierte das Projekt Bundesgartenschau 2019 in Heilbronn. Er gab Eindrücke in die Planung und Umsetzung des Projekts sowie in die Nachhaltigkeit der Bebauung in der Zukunft. Großer Beifall bestätigte den sehr interessanten Beitrag.

Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Verteilung des Bilanzgewinns nach Vorschlag des Vorstands wurde einstimmig angenommen. So werden 318.686,49 € auf die Geschäftsanteile ausgeschüttet, während der Rest von 223.359,46 € auf neue Rechnung vorgetragen wird. Die Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrats wurde jeweils einstimmig beschlossen. Bei den Ersatzwahlen für den Aufsichtsrat standen Herr Hahn, Herr Spörer, Herr Stangl und Herr Unfried zur Wiederwahl. Nach einer kurzen Vorstellung erfolgte die Wahl. Alle vier Kandidaten wurden einstimmig wiedergewählt.

Nicht-öffentlicher Teil

Bericht über die gesetzliche Prüfung

Margarita Kiefer, Vorsitzende des Prüfungsausschusses, berichtete zu Beginn des nicht-öffentlichen Teils über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2018. Die gesetzliche Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Frau Kiefer gab Auskunft darüber, dass die



wirtschaftliche Lage des Unternehmens auf soliden Zahlen basiert und ein Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers erteilt wurde.

Joachim Leitow, der Vorsitzende des Aufsichtsrats, 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

Stellv. Vorsitzender

Manfred Stangl

Schriftführerin:

Margarita Kiefer

Stellv. Schriftführer:

Michael Spörer

Bauausschuss

Manfred Stangl (Vorsitzender)

Birgit Stadler

Dietmar Beier

Prüfungsausschuss

Margarita Kiefer (Vorsitzende)

Birgit Stadler

Walter Hahn

Personalausschuss

Joachim Leitow (Vorsitzender)

Margarita Kiefer

Walter Hahn

Manfred Stangl

Wohnungsausschuss

Roland Anicker (Vorsitzender)

Michael Spörer

Rudi Unfried

Ziel: Wohnungen für die Mittelschicht

Bauprojekt Ein Teil der neuen Wohnungen der Landesbaugenossenschaft in der Bissingener Mörikestraße wird Ende dieses Jahres bezugsfertig. Das Unternehmen investiert acht Millionen Euro. Von *Uwe Mollenkopf*

Schwäbische Zeitung, 03. Juli 2019

Bezahlbarer Wohnraum ist machbar

In Baden-Württemberg hat die LBG rund 5500 Wohnungen. 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 geschmückte 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bis zu familiengerechten 4- und 5-Zimmer-Wohnungen bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,04 Euro pro Quadratmeter. Direkt in Friedrichshafen vermietet die LBG 209 Wohnungen und hält dabei die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 5,72 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. (sz) www.lbg-online.de

Nach der Fertigstellung eines Mehrfamilienhauses in neuartiger Holz-Hybrid-Bauweise in der Bahnhofstraße 152 im Jahr 2018 steht das nächste Bauprojekt der Landesbaugenossenschaft (LBG) in Bissingen vor der Vollendung. Ende dieses Jahres soll ein Teil der Wohnungen, die an der Mörikestraße entstehen, fertig sein, sagt der kaufmännische LBG-Vorstand Josef Vogel. Auch in diesem Fall verfolgt die LBG ihre Linie, die darin besteht, bei der Miete unter dem Durchschnitt zu bleiben.

33 neue Wohnungen entstehen in den vier Häusern in der Mörikestraße, der größere Teil soll laut Vogel bis Mai 2020 fertig sein. Zusammen mit den Wohnungen in der Bahnhofstraße wird die LBG dann 47 Neubauwohnungen in Bissingen fertiggestellt haben. Die Nettokaltmiete beläuft sich laut Vogel auf durchschnittlich 10,52 Euro pro Quadratmeter, womit das Immobilienunternehmen unter den Preisen anderer Bauträger bleibe. Denn bei anderen Neubauten würden derzeit fast 15 Euro pro Quadratmeter verlangt.

Verzicht auf Rendite

Erreichbar sei das nur durch Verzicht auf einen Teil des Gewinns und somit der Rendite, erklärt Vogel das Konzept. Damit würden freilich keine Sozialwohnungen geschaffen, sondern es sei die Geschäftspolitik der LBG, insbesondere der Mittelschicht „ein gutes und bezahlbares Zuhause zu ermöglichen“. Sonst würden viele Berufstätigen, wie etwa Krankenschwestern, Erzieherinnen



An der Mörikestraße in Bissingen entstehen neue Wohnungen der LBG.

Foto: Helmut Pangerl

oder Polizisten, die keinen Anspruch auf Sozialwohnungen haben, aber vor allem in Ballungsräumen aufgrund ihres Einkommens die hohen Mieten am Markt nicht bezahlen könnten, außen vor bleiben.

Die Flächen, auf denen gebaut wurde, gehörten der LBG bereits. Wenn alles fertig ist, verfügt sie in Bietigheim-Bissingen über 152 Wohnungen. Die Durchschnittsmiete betrage in diesen 7,44 Euro pro Quadratmeter. Im gesamten Landkreis Ludwigsburg besitzt die LBG mehr als 1000 Wohnungen. Wer Mieter in LBG-Häusern werden will, muss Genossen-

schaftsmitglied werden und dazu fünf Anteile zum Gesamtwert von 800 Euro erwerben, so das Modell des genossenschaftlichen Bauträgers. Dafür entfallen aber die sonst übliche Kaution, so Josef Vogel.

8,2 Millionen Euro werden nach Auskunft des Vorstands in das Bauprojekt in der Mörikestraße investiert, das auch 42 Tiefgaragenstellplätze umfasst. Neben dem Neubau in Bietigheim-Bissingen erstellt die LBG derzeit Wohnungen in Ulm, Stuttgart und

Südwest Presse, 26. Oktober 2019

Richtfest für 102 Mietwohnungen

Bauen Die Nachverdichtung im Postdörfle in der Weststadt soll im Frühjahr fertig sein. Zwei Genossenschaften machen dafür gemeinsame Sache. Der OB lobt dieses Modell. Von *Chirin Kolb*

Pressespiegel 2019

(Auszüge)

Heilbronner Stimme, 09. Oktober 2019

Aufbruchstimmung im Südviertel

HEILBRONN Stadtverwaltung initiiert mit Projekt „Quartier 2020“ ein neues Miteinander in der Nachbarschaft

Von unserem Redakteur Helmut Buchholz

Es tut sich was im Südbahnhof-Quartier. Vor rund zwei Jahren hat die Heilbronner Stadtverwaltung in dem Viertel den Prozess „Quartier 2020“ in Gang gesetzt, der zum Ziel hatte, einen „lebendigen sozialen Raum“ zu schaffen und bürgerschaftliches Engagement zu stärken. Kurz gesagt: Es geht um ein besseres Miteinander in der Nachbarschaft. Obwohl das Projekt quasi von oben – der Stadtverwaltung – nach unten – zu den Bürgern – angestoßen wurde, war die Idee bisher schon ziemlich ansteckend. Aufbruchstimmung greift um sich. Das wurde am Montagabend in der Außenstelle der Landes-Bau-Genossenschaft in der Charlottenstraße deutlich, wo sich viele Akteure trafen, um sich weiter zu vernetzen und ihre Initiativen vorzustellen.

Treffpunkt Die Landes-Bau-Genossenschaft (LBG) springt jetzt mit auf den Zug im Südbahnhof-Areal. Wie LBG-Chef Josef Vogel erklärte, wolle die Genossenschaft in den Räumen ihrer Außenstelle eine Nachbarschaftsstätte aufbauen. Die Räume sollen umgebaut werden und für eine „gemeinsame Nutzung zur Verfügung gestellt werden“. Die LBG nennt ihr Vorhaben „Lebendige Nachbarschaft“. Das Konzept passt offenbar prima zur Geschäftsphilosophie der Genossenschaft, für die „Wohnungen ein Sozialgut sind und kein Wirtschaftsgut“, so Josef Vogel. Was sich im Südviertel entwickeln, sei eine „tolle Sache“.



Schreiten voran und packen's an: die Macher von „Quartier 2020“ im Südviertel vor der Außenstelle der Landes-Bau-Genossenschaft.

Vernetzungen“ werden, sei für Neues offen.

Philip Kionka ist eine Art Tausendsassa, der im Viertel lebt, und sich schon lange – unabhängig von offizieller Seite – für mehr Miteinan-

der mit Boot sind auch die Aktivisten von „Food sharing Heilbronn“. Die Initiative will Lebensmittel retten, hat schon 352 Mitglieder in Heilbronn, die bereits 216 Tonnen Ware gratis verteilt haben – über pri-

kus. Hier wird sie ein Mitmachprogramm anbieten. Im Arkus-Familienzentrum möchte sich ein Thementcafé etablieren, berichtete Organisator Ulrich Greiner, „das sich vorrangig an ältere Menschen als

Gerade mal ein Jahr hat es vom Spatenstich bis zum Richtfest gedauert. In so kurzer Zeit sind im Postdörfle in der Ulmer Weststadt, in einem großen Innenhof an der Wörthstraße, sieben Häuser mit insgesamt 102 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 102 Stellplätzen entstanden. Im Frühjahr sollen die Mieter einziehen können.

Die Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland (GWO) aus Laupheim und die Landes-Bau-Genossenschaft (LBG) mit Sitz in Stuttgart schaffen gemeinsam Wohnungen, deren Mieten unter 10 Euro pro Quadratmeter liegen und damit unter dem Marktniveau für Neubauwohnungen in Ulm. „Solche Projekte sind nur gemeinsam möglich“, sagte LBG-Vorstand Josef Vogel vor zahlreichen Gästen. Der LBG sei es ein besonderes Anliegen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. „Wir verzichten dafür auf einen Teil der Rendite. Wir betrachten Wohnungen als Sozialgut, nicht nur als Wirtschaftsgut.“

Gleiches gelte für die GWO. Sie biete ihren Mietern zudem ein lebenslanges Wohnrecht, sagte Vorstand Jörg Schenkluhn. Er ist überzeugt davon, dass der Bedarf an günstigen Mietwohnungen in Ulm weiter steigen wird. Die GWO will bis zum Jahr 2025 in

25

Millionen Euro investieren die Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland (GWO) und die Landes-Bau-Genossenschaft (LBG) in den Bau der 102 Wohnungen im Postdörfle.

der Region 400 Wohnungen bauen, „eine echte Herausforderung“.

OB Gunter Czisch zeigte sich erfreut über das gemeinsame Projekt der beiden Genossenschaften, an dem auch das Büro ZG Architekten aus Ulm und die Baufirma Züblin beteiligt waren. Das Vorhaben sei ein Beleg, dass sich bezahlbarer Wohnraum „in hoher Qualität“ verwirklichen lasse, sogar mit E-Ladesäulen in der Tiefgarage. Der Stadt Ulm liege besonders der Wohnungsbau „für Menschen mit schmalen Geldbeutel“ am Herzen.

Unter Nachbarn in der Weststadt war die Nachverdichtung im Postdörfle auf heftige Kritik gestoßen, vor allem wegen der Parksituation. Es fehle bereits jetzt an Stellplätzen, mit weiteren Wohnungen werde der Mangel größer. Auch beim Richtfest sprachen einige Bewohner den OB auf die knappen Parkplätze an.



150 Mietwohnungen geplant

Wohnungsbau Vorschlag für die Bebauung der Gärtnerei Fehrle in der Weststadt erntet in der Vorberatung überwiegend Lob. *Von Wolfgang Fischer*

Schwäbisch Gmünd

Ein Quartier, das alle Generationen anspricht und bezahlbaren Wohnraum anbietet: So stuft die Stadtverwaltung das Wohngebiet ein, das auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Fehrle in der Weststadt entstehen soll. Am Mittwoch beriet der Bauausschuss der Gemeinderats über den Bebauungsplan dafür.

Auf dem Gelände zwischen Schwerkerallee, Siechenbergweg und Goethestraße möchte die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG), die bereits rund 5500 Wohnungen im Land besitzt (davon 12 in Gmünd), ein „genossenschaftliches Wohnquartier“ mit rund 150 Wohneinheiten erstellen, von der Geschosswohnung bis zur Doppelhaushälfte. Der kaufmännische



So könnte die Bebauung des fast 1,5 Hektar großen Geländes in der Weststadt aussehen. *Grafik: Stadtverwaltung*

dertagstätte mit drei bis vier Gruppen unter städtischer Leitung sowie ein Quartierstreffpunkt mit Café. Geplant sind die Begrünung

den Eigentümern des Grundstücks, der Familie Hokema, viele der nun in der Planung aufgenommenen Punkte vorgegeben hatte.

Stadtrat Albert Stadelmaier (CDU) störte sich allerdings an der Höhe der Gebäude: „ein Stockwerk zu viel“. Joachim Bläse erinnerte daran, dass der Gemeinderat vor kurzem bei der nahegelegenen Brücke eine weitaus höhere Neubebauung genehmigt habe.

SPD-Stadtrat Konrad Sorg merkte an, dass die Planung doch deutlich heraussteche aus der bestehenden Bebauung. Dennoch sei das Konzept städtebaulich stimmig, über die Architektur werde die Fraktion noch diskutieren. „Begeistert“ zeigte sich Karl Miller (Grüne). Wenn der Gemeinderat eine niedrigere Bebauung wolle, würde mehr

Südwest Presse, 22. März 2019

„Jede Auflage kostet Geld“

Bauen Alle Parteien machen sich für bezahlbaren Mietwohnraum stark. Die LBG kann ihn bieten. Wie lange noch, hängt auch von den Vorgaben der Politik ab. *Von Roland Muschel*

Die Probleme beginnen mit der Landesbauordnung und ihren Vorschriften, sagen Josef Vogel und Mathias Friko, die beiden geschäftsführenden Vorstände der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg. Viele Kommunen würden aber noch eigene Vorgaben obendrauf packen und so das Bauen weiter verteuern.

„Wir sehen es aktuell an Stuttgart: Wir wollen im Neckarpark mit drei anderen Genossenschaften ein Grundstück erwerben für 105 Wohnungen. Da passen aber keine 105 Stellplätze drauf. Wenn wir das realisieren wollen, müssen wir 30 Stellplätze in einer Hochgarage der Stadt Stuttgart für rund 900 000 € erwerben“, sagt Vogel. Das sei nur ein Faktor, der die Kosten nach oben treibe. „Wir müssen Fassaden begrünen, Dächer begrünen und nach Vorgaben der Stadt zudem Architekturentwürfe machen und Photovoltaikanlagen und spezielle Wärmegewinnungssysteme einbauen“, zählt er weitere Punkte auf. „Das kann man alles machen, darf dann aber nicht denken, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht.“ Sein Rat an die Kommunen: „Die Vorgaben der Landesbauordnung genügen, setzen Sie nicht noch eins drauf. Jede neue Auflage kostet Geld.“

Die LBG ist die drittgrößte Wohnbaugenossenschaft im Land. Die Durchschnittsnettomiete in ihrem gesamten Bestand beträgt 6,04 €, in Stuttgart 6,65 € pro Quadratmeter. Das ist klar unter dem Schnitt. „Wir haben in Stuttgart 2018 Neubauwohnungen für

rund 11 € den Quadratmeter angeboten, obwohl wir dafür auch 16 oder 17 € nehmen könnten, sagt Betriebswirt Vogel.

Möglich ist das nur durch eine besondere Politik: „Wir verzichten auch beim Neubau bewusst auf Rendite, um tatsächlich bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Der Verzicht gehört bei uns zum Geschäftsmodell.“ Zweck der Genossenschaft ist laut Satzung eine Mitgliederförderung durch eine sozial verantwortbare Wohnraumversorgung. Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung lässt die LBG die Kosten des Grundstücks auch mal weg. Die Investition muss sich bei ihr nicht in 30 Jahren, sondern erst in 50 bis 70 Jahren amortisiert haben. Bei der Rendite setzt die LBG nur 2 bis 3 Prozent an. „Nur so bekommen wir unsere Mieten hin.“

Die Frage ist, wie lange noch. Alles zu tun, um für günstigen Wohnraum zu sorgen, versprechen inzwischen alle Parteien. Bezahlbare Mieten gelten als die soziale Frage schlechthin. Genossenschaften müssten dann ihr

„Wir sind die Praktiker, die den Ideenreichtum der Politik ausbaden müssen.“

Mathias Friko Geschäftsführender LBG-Vorstand

Geschäftsmodells ein bevorzugter Partner der Politik sein. Vogel sagt: „Alle Politiker reden jetzt über bezahlbares Wohnen. Wir würden uns wünschen, dass sie auch danach handeln.“ Architekt Friko gibt ein Beispiel: Die LBG hat viele Bestandsgrundstücke seit 50, 60 Jahren. Damals wurde großzügiger gebaut, nun versucht sie, nachzuverdichten. Auch, weil ihr Land endlich ist, sie aber nur auf eigenem Grundstück günstige Mieten anbieten kann. „Nachverdichtung wird zwar von der Politik propagiert, aber auf vielen Ämtern vor Ort ist das offenbar noch nicht angekommen. Leider werden uns da von allen Seiten Steine in den Weg gelegt.“

Mit ihrer Preispolitik hat die Genossenschaft Schwierigkeiten, Grundstücke zu erwerben. Wer höhere Mieten verlangt, kann schließlich auch mehr zahlen. Der Wunsch, mehr zu bebauen und zu vermieten, scheitert an vielen Faktoren, nicht nur den Preissteigerungen aufgrund des Baubooms. „Restriktionen bei der Nachverdichtung im Bestand, fehlende Grundstücke und teure Vorgaben machen uns das Leben schwer. Wir sind die Praktiker, die den Ideenreichtum der Politik ausbaden müssen“, klagt Friko. Die derzeit angesagte Reaktion, eine möglichst hohe Quote an Sozialwohnungen festzuschreiben, sieht der Architekt auch skeptisch: „Das heißt: Der Bauträger muss die restlichen Wohnungen immer noch teurer vermieten, um seinen Schnitt zu machen – und die Normalverdiener schauen in die Röhre.“

Drittgrößte Wohnbaugenossenschaft im Südwesten

Gezündet wurde die Landes-Bau-Genossenschaft 1921. Sie verfügt über knapp 5500 Wohnungen in 58 Städten und ist damit die drittgrößte unter den rund 200 Wohnbaugenossenschaften im Südwesten. Die meisten ihrer Wohnungen (40 Prozent) sind in Stuttgart, 8 Prozent befinden sich im Raum Ulm, 3 Prozent im der Region Aalen/Göppingen, 18 Prozent

im Raum Ludwigsburg, Kornwestheim, Bietigheim-Bissingen.

Bei einem Jahresumsatz von 35,5 Mio. € Euro hat die LBG zuletzt 23 Mio. € in den Bestand investiert. Die Mitglieder erhalten eine Bruttodividende auf ihre Anteile von 5 Prozent.

Sie leiten die Landesbaugenossenschaft: Mathias Friko (l.) und Josef Vogel.



FOTO: LBG

Frankfurter Allgemeine Zeitung, 31. Mai 2019

Ganz oben ist noch viel Platz

Nicht unterm Dach, sondern auf dem Dach ist oftmals viel Platz. Er kann durch Aufstockung für neuen Wohnraum genutzt werden – wenn Politik und Behörden mitspielen.

Von Oliver Schmale

STUTTGART, 30. Mai. Stuttgart wächst – und damit auch der Bedarf an Wohnungen. Da in der baden-württembergischen Landeshauptstadt Bauland äußerst knapp ist, setzt die Kommune seit Jahren auf Nachverdichtung. Dazu gehört auch die Aufstockung bestehender Wohngebäude. Im Stuttgarter Stadtteil Bergheim plant die Landes-Bau-Genossenschaft, sieben Gebäude aufzustocken, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wie Geschäftsführer Josef Vogel berichtet. Insgesamt entstehen 50 neue Mietwohnungen. Für ihn liegen die Vorteile eines solchen Vorgehens auf der Hand. Grundstück und Infrastruktur seien bereits vorhanden. Und eine Aufstockung könne notfalls auch im bewohnten Zustand erfolgen. Im genannten Beispiel ziehen die Bewohner der Häuser, aber in andere Wohnungen der Baugenossenschaft um, die zumeist in unmittelbarer Nachbarschaft liegen.



Zwei neue Stockwerke: Dachaufstockung mit vorgefertigten Bauelementen in Frankfurt

Foto: Holmar Prikke

Südwest Presse, 15. Mai 2019

Neue Kita in der Weststadt

Soziales Die städtische Einrichtung im Postdörfle bietet 39 Kindern Platz. Finanzielle Unterstützung gibt es vom Bauherrn.

Ulm. „Alle Kinder suchen einen Freund“ sangen die Kinder der Kita im Postdörfle bei der Eröffnung der städtischen Einrichtung – erst auf Deutsch, dann auf Englisch und schließlich auf Türkisch. „Wir hoffen, es war für alle Muttersprachler verständlich“, sagte Kita-Leiter Rudi Scherer nach der Darbietung. Mit ihrem Auftritt machten die Kleinen erlebbar, was in der Kita in der Wagnerstraße Alltag werden soll: das gemeinsame Spielen und Großwerden von bis zu 39 Kindern aus unterschiedlichsten Herkunftsländern. Das betonte Scherer beim offiziellen Akt in den Räumen im Erdgeschoss.

Für die Kinder stehen vier Räume – Atelier, Sprachraum, Rollenspielfeld und Bauzimmer – offen, hinzukommen noch ein Schlafraum, eine Küche und ein kleiner Außenbereich. Der derzeit freie Blick auf die Großbaustelle im Innenhof des Postdörfles zeigt, wo die Landes-Bau-Genossenschaft (LBG) gemeinsam mit der Genossenschaft Wohnungsbau Oberland 51 Wohnungen baut.

Anfang des Monats nahm die Kita ihren Betrieb auf. Die Räumlichkeiten gehören der LBG, die rund 1,6 Millionen Euro in den Umbau der ehemaligen Gewerbeflächen und einen Anbau an das rund 90 Jahre alte Gebäude investiert hat. Die Stadt hat die Räumlichkeiten langfristig angemietet.

In zwei Gruppen werden Kinder zwischen einem und sechs Jahren betreut. Sozialbürgermeisterin Iris Mann zeigte sich erfreut darüber, dass mit der Kita Wagnerstraße 2 der insgesamt 35 Gruppen realisiert wurden, die im Rahmen der zweiten Ausbauoffensive vom Gemeinderat beschlossen worden waren. Gerade mit Blick auf die neu entstehenden Wohnungen sei die Kita ein gutes Angebot für künftige Mieter mit Kindern.

LBG-Geschäftsführer Josef Vogel betonte, dass die Genossenschaft zum ersten Mal in einem Bauprojekt eine Kita realisiert habe. Er überreichte Kita-Leiter Rudi Scherer noch einen Scheck über 5000 Euro, um die Ausstattung aufzustocken. *Julia Kling*



Im Atelier der Kita können die Kinder sich künstlerisch austoben. *Foto: Volkmar Könneke*

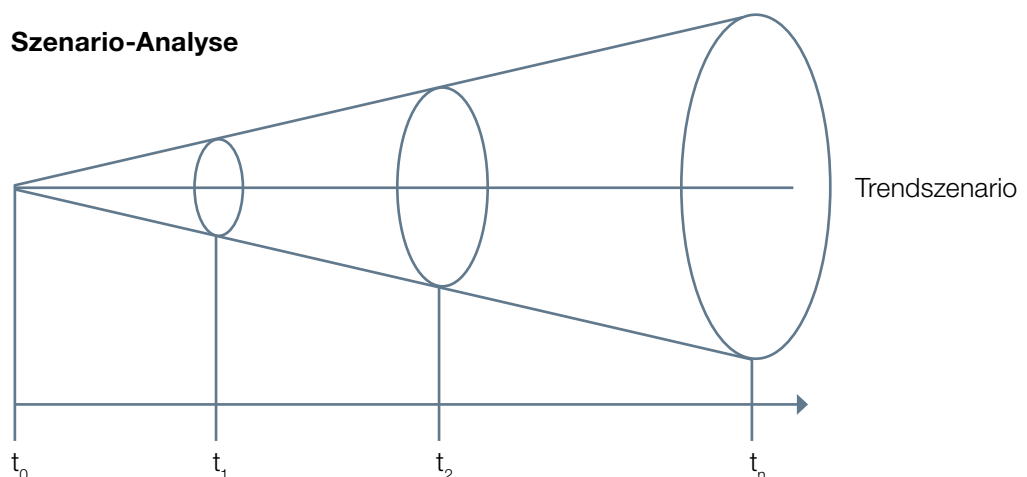


Risikomanagement

Markt, Wettbewerb, Technologie und Gesellschaft befinden sich in einem dynamischen Wandel. Der ganzheitliche Ansatz verbunden mit einer laufenden Optimierung des Risikomanagements an veränderte Rahmenbedingungen ist das Fundament einer erfolgreichen Geschäfts-politik. Durch das Risikomanagement gilt es, nicht nur die Zukunft mit Planwerten und vermutlichen Entwicklungen zu prognostizieren, sondern entscheidend ist, auf die Zukunft vorbereitet zu sein.

Die Szenario-Analyse ist ein wesentlicher Bestandteil unseres strategischen Controllings und somit unseres Risikomanagements. Als qualifiziertes Instrument zur nachvollziehbaren Prognose zukünftiger Entwicklungen fördert die Szenario-Analyse die Flexibilität und kann zu fundierter Entscheidungsfindung beitragen. Sie ist sehr komplex und begründet auf Annahmen.

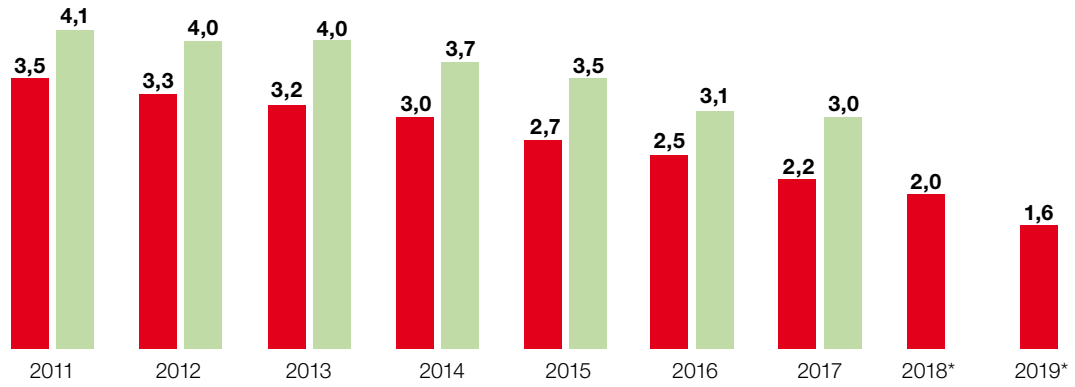
Szenario-Analyse



Fremdkapitalkostensatz

in Prozent

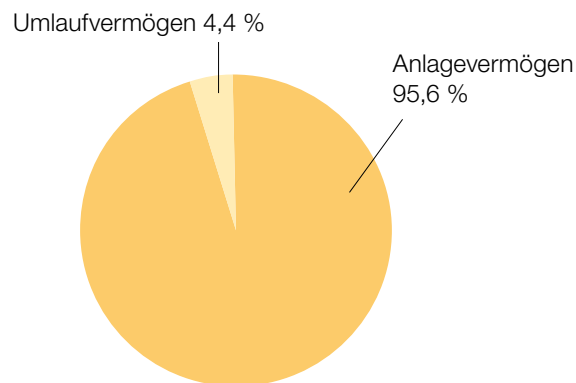
■ LBG
 ■ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
 Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland – durchschnittlich –



* Zahlen des GdW liegen nicht vor

Vermögensstruktur

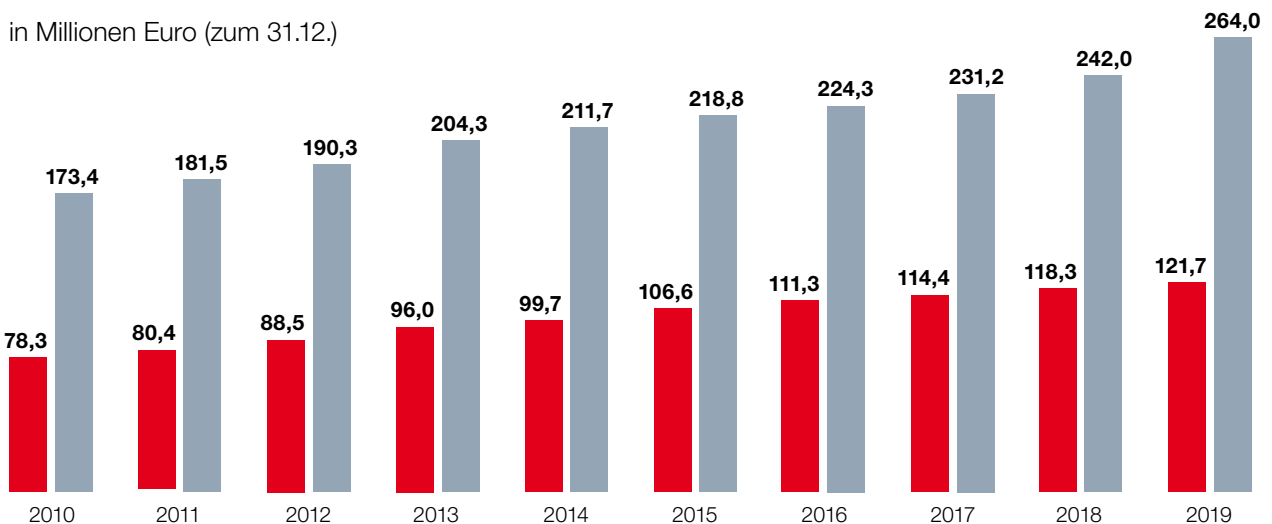
zum 31.12.2019



Ein qualifiziertes Risikomanagement ist das Fundament für eine erfolgreiche Geschäftspolitik.

■ Eigenkapital
 ■ Bilanzsumme

in Millionen Euro (zum 31.12.)



Mitgliederförderung

Im Mittelpunkt der Mensch



Der demografische und soziale Wandel wirkt sich auf die gesamte Gesellschaft aus. Neben dem eigenen Zuhause sind vor allem das direkte Wohnumfeld sowie Unterstützungs- und Begegnungsangebote bedeutende Faktoren für die Förderung der Wohn- und Lebensqualität. 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. Mit neuen Ideen und der Realisierung innovativen Konzepten werden das Miteinander gestärkt und lebendige Nachbarschaften geschaffen und gefördert.

Mitgliederausflüge **Toller Tagesausflug** **zur BUGA 2019**

Am 06.06.2019 fand der zweite große Ausflug der LBG statt. Mit rund 70 Personen fuhr der Bus zur Bundesgartenschau nach Heilbronn. Nach einer Stärkung mit Kaffee und Brezeln erwartete die Mieter/innen eine spannende Führung durch die außergewöhnlichen Gärten und das entstandene Stadtquartier. Danach hatten die Mieter/innen die Möglichkeit die Bundesgartenschau auf eigene Faust zu entdecken. Es war eine tolle und unvergessliche Reise. Damit sich jeder die Reise leisten kann, beteiligt sich die LBG an den Kosten.

Ausflug zum Residenzschloss Ludwigsburg

Im Rahmen des LBG-Mietertreffs finden regelmäßig Ausflüge zu interessanten Sehenswürdigkeiten in der Region statt. Zurückversetzt ins Jahr 1788 wurden unseren Mieterinnen und Mietern am 21.11.2019 die Sitten und Gepflogenheiten des Württembergischen Hofes von Herzog Carl Eugen gezeigt. Baron von Bühler führte sie durch den Festsaal, das Theater und viele weitere Räumlichkeiten des Schlosses in Ludwigsburg.

Gäste- und Ferienwohnungen

Die LBG-Gäste- und Ferienwohnungen in Stuttgart und Friedrichshafen sind nach wie vor sehr beliebt. Im Jahr 2019 wurden insgesamt 426 Übernachtungen (2018 – 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.

Teilnahme am Coop-Viertel-Fest in Stuttgart-Nord

Am 04.05.2019 konnten wir zum zweiten Mal erfolgreich am Coop-Viertel-Fest für Jung und Alt teilnehmen. Gemeinsam wurde das Thema „Ein Viertel Buntes“ mit vielen Ständen u.a. von der Schule und den Kindergärten, dem Familienzentrum und den Kirchen aufgearbeitet. Die LBG hatte ebenfalls einen Stand für Kinder und Erwachsene. Es wurden vier Leinwände mit Motiven, die typisch Stuttgart

Die LBG bietet ihren Mitgliedern ein breites Dienstleistungsspektrum



charakterisieren, vorbereitet. Die Besucher malten diese mit Freude aus. So entstand miteinander ein buntes Ganzes. Obwohl es an diesem Maitag regnete, besuchten uns über 30 Kinder mit ihren Eltern.

Innovative Wohnformen

Mit den Wohnformen Senioren-WG und Mehrgenerationenhaus ist die LBG neue Wege gegangen. Das Mehrgenerationenhaus besteht seit 2008 und die Senioren-WG wurde im April 2013 eröffnet. Beide Projekte erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit und sorgen für ein geselliges und lebendiges Miteinander.

SWR-TV und ZDF-TV besuchten die LBG-Senioren-WG

Das erfolgreiche Konzept unserer Senioren-WG findet weiterhin großes öffentliches Interesse. Im Januar 2019 kam ein Fernsehteam des SWRs zu Besuch. Der Bericht wurde in der Sendung „Zur Sache! Baden-Württemberg“ zum Thema –

Wohnen im Alter – am 24.01.2019 ausgestrahlt. Im November 2019 besuchte ein ZDF-Filmteam unsere Senioren-WG. Der Bericht wurde am 28. November 2019 in der Sendung „heute“ ausgestrahlt.

Service-Wohnen Kooperation mit dem ASB seit 2006

Allen Mitgliedern und Mietern der LBG in Baden-Württemberg werden Dienstleistungen rund um ihre Wohnung angeboten. Der Service umfasst konkrete Alltagshilfen für alle Altersgruppen – vom Fahrdienst, einer 24-Stunden-Notruf-Zentrale bis zur häuslichen Pflege sowie Informations- und Beratungsleistungen. Der ASB kann ein faires Preis-Leistungsverhältnis bieten. Auch das „Wohnen im Alter“ in vertrauter Umgebung zu Hause wird gewährleistet. Das Dienstleistungsangebot kann individuell und völlig flexibel je nach Bedarf und Wunsch abgerufen werden. Die Mitglieder zahlen keine Pauschale, sondern die jeweils genutzte Leistung.

Adventscafés und Besuch vom Nikolaus im LBG-Mietertreff

Seit 2008 bietet die LBG während der Adventszeit an sechs verschiedenen Wohnungsstandorten (Friedrichshafen, Waiblingen, Ulm, Heilbronn, Kornwestheim und Stuttgart) ihre beliebten Advents-Cafés. Über 230 Mitglieder und Mieter besuchten in der Vorweihnachtszeit 2019 die stimmungsvollen Nachmittage.

Am 6. Dezember 2019 konnten der Nikolaus und Knecht Ruprecht rund 30 Kinder im LBG-Mietertreff begrüßen und gemeinsam die Weihnachtszeit einläuten.



LBG unterstützt Nachbarschaften

Neue Idee 2019: Nachbarschaftsfeste – Voller Erfolg



An unserem neuen Angebot zur Gestaltung von Nachbarschaftsinitiativen haben 2019 über 150 Mitglieder und Mieter an vier verschiedenen Standorten teilgenommen. Es wurden tolle Nachbarschaftsfeste in den LBG-Häusern und Quartieren gefeiert. Dabei war jedes einzelne etwas ganz Besonderes.

Bei gemütlichem Zusammensein mit Musik und Spaß fanden bei einer Mischung aus Wiedersehen und Kennenlernen der Nachbarschaft viele tolle Gespräche und Begegnungen statt. Für das vielseitige kulinarische Angebot sorgten die Bewohner gemeinsam.

Dank der Initiativen aus den Nachbarschaften konnten die Feste völlig eigenständig gestaltet werden. Die Mieterinnen und Mieter konnten sich mit einer Idee an die Sozialarbeiterinnen der LBG wenden und wurden anschließend bei der Organisation für ihre individuelle Feier voll unterstützt. Die LBG unterstützte die Nachbarschaftsfeste auf vielfältiger Weise. Die Nachbarschaftsfeste kamen sehr gut an und stärken das Miteinander.

Aufgrund der sehr guten Erfahrungen werden wir die Idee auch zukünftig fortführen und die Gestaltung von Nachbarschaftsinitiativen fördern und unterstützen.



Nachbarschaftstreffs

Weiterer Ausbau in 2019

Die LBG setzt sich dafür ein, Nachbarschaften nachhaltig zu stärken und nachbarschaftliches Engagement zu fördern. Mit den Nachbarschaftstreffs/-cafés bietet die LBG teilweise auch mit Kooperationspartnern ihren Mitgliedern und Mietern einen Ort der Begegnung. Das vielseitige, meist kostenlose Angebot bringt Abwechslung und Freude in den Alltag. Neue nachbarschaftliche Verbindungen entstehen.



Stuttgart

Seit März 2006 bietet die LBG in Stuttgart einen kommunikativen und räumlichen Mittelpunkt für ihre Mitglieder und Mieter an. Im Jahr 2019 fanden im LBG-Mietertreff 39 Veranstaltungen wie beispielsweise ein Faschings-Tanzcafé, ein Strick-Nachmittag oder das jährliche Oktoberfest statt. Besondere Highlights waren der Ausflug zum Residenzschloss in Ludwigsburg sowie der Präventions-Vortrag „Vorsicht Abzocke“ vom Polizeirevier Stuttgart Nord.



Seit 2014 finden gemeinsame Mittagstische in Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) statt. Im Jahr 2019 nahmen an 10 Mittagstischen regelmäßig mehr als 20 Besuchern teil.

Kornwestheim

Um das Quartier qualitativ weiterzuentwickeln und den Austausch der Nachbarn untereinander zu stärken unterzeichneten die Oberbürgermeisterin der Stadt Kornwestheim Ursula Keck und die Vorstände der LBG, Josef Vogel und Mathias Friko, im Jahr 2018 eine Kooperation über ein gemeinsames Nachbarschaftscafé im Bewohner- und Familienzentrum (BFZ) in Kornwestheim. Die Teams vom BFZ und der LBG gestalten das Café gemeinsam.

Im Jahr 2019 fanden im BFZ 18 vielseitige Veranstaltungen statt. Darunter mit der Stadtgärtnerei Kornwestheim ein Kurs zum Blumenbinden oder zur Weihnachtszeit ein gemeinsames Backen mit Ursula Keck (Oberbürgermeisterin Stadt Kornwestheim).

Friedrichshafen

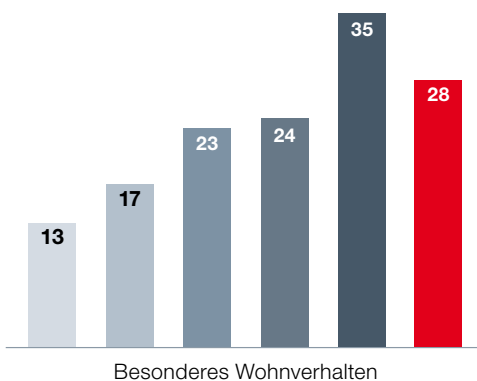
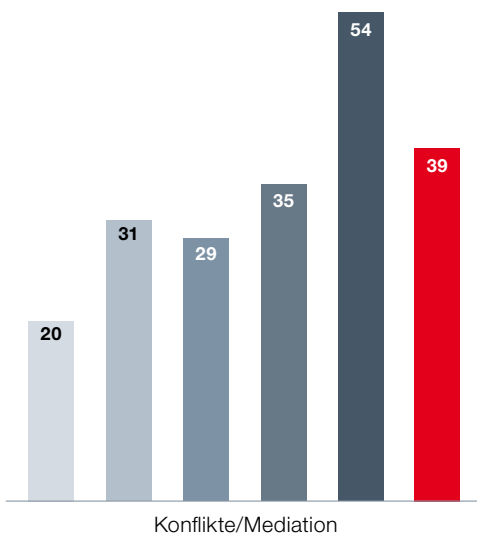
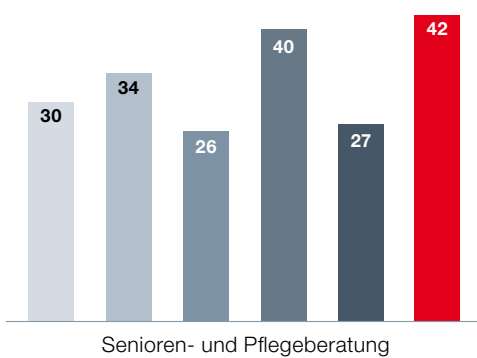
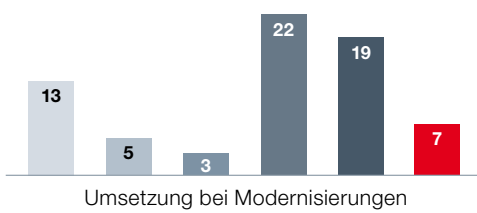
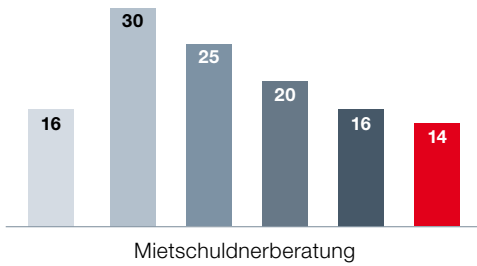
Im Sinne des Quartiersgedankens kooperieren LBG und Allmand Carré in Friedrichshafen. Ziel ist es, nachbarschaftliche Kontakte zu fördern. Ab 2020 gibt es dazu ein regelmäßiges LBG-Nachbarschaftscafé im Allmand Treff. Bei Kaffee und leckerem Kuchen sind Nachbarn eingeladen, sich in gemütlicher Runde zu treffen und auszutauschen. Alle Mitglieder und Mieter können auch sonstige vielseitige Veranstaltungen im Allmand Treff besuchen.

Heilbronn

Die LBG engagiert und beteiligt sich seit 2019 aktiv an der Entwicklung im Südbahnhof-Areal Heilbronn. Was mit Gesprächen unter verschiedenen Trägern und Befragungen der Bewohner angefangen hat, reift nun zu einem erfolversprechenden Konzept heran. In Zusammenarbeit mit dem Seniorenbüro Senioren für Andere e.V. und der Stadt Heilbronn entsteht schon bald eine Nachbarschaftsstätte in optimaler Quartierslage. Hierfür ergriff die LBG die Chance und plant in der Charlottenstraße 11 Räumlichkeiten für das Seniorenbüro, von denen bald die ganze Nachbarschaft profitieren kann.

Anzahl von individuellen Hilfeleistungen

2014 2015 2016
2017 2018 2019



Aktive Sozialarbeit

Genossenschaftliche Tradition mit moderner Managementfunktion. Beratung und Unterstützung für unsere Mitglieder und Mieter

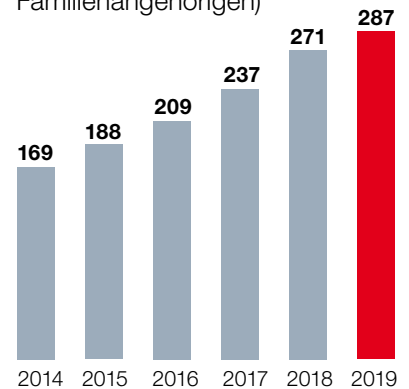
Mit der Implementierung des Bereichs Aktive Sozialarbeit im Juli 2013 baute die LBG ihre konsequente Mitglieder- und Mieterorientierung weiter aus. In kürzester Zeit hat sich die Stelle gut etabliert. Zwischenzeitlich sind 2 qualifizierte Sozialarbeiterinnen bei der LBG beschäftigt.

158 Mitgliederthemen wurden im Jahr 2019 bearbeitet. Steigende Zahlen der Intensivkontakte unserer Mitglieder und deren Familienangehörigen mit unseren Sozialarbeiterinnen belegen, dass ein Bedarf gegeben ist und ein Vertrauen besteht. Die direkte Unterstützung und Hilfe sind wichtige Bestandteile der genossenschaftlichen Gemeinschaft.

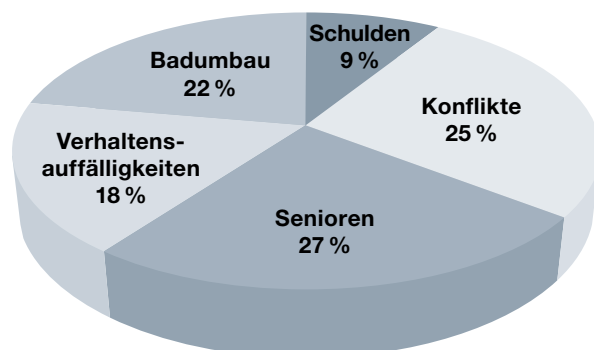
Eine wachsende Nachfrage nach professioneller Senioren- und Pflegeberatung ist festzustellen. Ob Unterstützung beim seniorengerechten Badumbau oder z. B. Inanspruchnahme eines Haus-Notrufs. Die Hilfen und Unterstützung sind vielfältig und effektiv. Auch ein Wohnungstausch innerhalb des Quartiers, der Bezug in eine kleinere Wohnung oder in eine Wohnung im Erdgeschoss wird von uns bei Bedarf unterstützt.

Intensive Kontakte

(mit Mitgliedern und deren Familienangehörigen)



Mitgliederthemen 2019 nach Fall



LBG erstellt erste Kindertagesstätte

Erfolgreiche Kooperation von öffentlichem und genossenschaftlichem Engagement



„Mit der Erstellung der ersten Kita hat die LBG neue Wege eingeschlagen. In modern gestalteten Räumlichkeiten kann die frühkindliche Bildung gestärkt und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf erreicht werden“, erläuterten die geschäftsführenden Vorstände der LBG, Josef Vogel und Mathias Friko.

Am 13. Mai 2019 wurde die erste von der LBG erstellte Kindertagesstätte, in unmittelbarer Nähe vieler LBG-Wohnungen, in der Wagnerstraße 51 in Ulm, feierlich eröffnet.

„Ich freue mich sehr, dass die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG bereit war, hier an dieser Stelle eine Kindertagesstätte in das Bauvorhaben zu integrieren, so dass wir unser Betreuungsangebot wohnortnah und qualitativ für die Familien erweitern können“, so Iris Mann, Bürgermeisterin der Stadt Ulm anlässlich der Neueröffnung.

Die neue Kita ist ein gelungenes Praxisbeispiel für eine erfolgreiche Kooperation von öffentlichem und genossenschaftlichem Engagement. Die Stadt Ulm hat die Kindertagesstätte langfristig von der LBG angemietet. Insgesamt stehen in zwei Gruppen 39 Plätze zur Verfügung.

Diese Einrichtung wurde vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend durch das Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2017 – 2020 gefördert.



v.l.n.r.: Rudi Scherer (Einrichtungsleiter), Mathias Friko (LBG), Joachim Leitow (LBG), Josef Vogel (LBG), Bürgermeisterin Iris Mann (Stadt Ulm)

Anlässlich der
Kita-Neueröffnung
übergab die LBG eine
Spende in Höhe von
5.000 Euro mit einem
entsprechenden Scheck.



Neue LBG-Außenstelle in Friedrichshafen

Im Rahmen eines tollen Mieterfestes wurde die neue LBG-Außenstelle in Friedrichshafen eröffnet

LBG-Außenstelle in Friedrichshafen

Margaretenstraße 35 (im EG)
88045 Friedrichshafen

Für mehr Service vor Ort, eröffnete die LBG für ihre Mitglieder und Mieter in der Region Friedrichshafen (LBG-Standorte: Aulendorf, Friedrichshafen, Meckenbeuren, Ravensburg und Weingarten) am 2. Juli 2019 eine neue Außenstelle in der Margaretenstraße 35 in Friedrichshafen mit einem großen Mieterfest. Der erste Bürgermeister Dr.-Ing. Stefan Köhler lobte in seinem Grußwort die Geschäftspolitik der LBG und sieht Wohnungsbaugenossenschaften als wichtiger Partner für bezahlbares Wohnen in Friedrichshafen. Die neue LBG-Außenstelle konnte während des Mieterfestes besichtigt werden.



Großes Interesse für LBG Holz-Hybrid-Haus



Vertreter des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg und eine EU-Arbeitsgruppe der EU-Alpenraumstrategie, begleitet von einem italienischen Filmteam, besuchten am 09.07.2019 unser Holz-Hybrid-Haus in Bietigheim-Bissingen. Die Besucher wurden von Antje Durach sowie Josef Vogel von der LBG gemeinsam mit Professor Gerhard Lutz von der Hochschule Biberach, der das Projekt wissenschaftlich begleitet hat, empfangen. Auch die Projektbeteiligten Frank Wehle und Patrik Kaupp von der LBG waren mit dabei.



Die internationale Arbeitsgruppe befasst sich mit der Frage, wie sich wirtschaftliche Potentiale in bestimmten Sektoren nutzen lassen können – darunter u.a. Bioökonomie, Holz und Digitale Industrie.

Treffen mit GdW-Präsident

Als Arbeitsgemeinschaft des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., der bundesweit rund 3.000 Genossenschaften und Wohnungsunternehmen vertritt, hat sich die ARGE der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften mit über 30 Mitgliedsunternehmen und rund 40.000 Wohnungen gebildet. Die ARGE besteht seit über 50 Jahren und dient dem Erfahrungsaustausch und der Vertretung gemeinsamer Interessen.

Am 18.11.2019 hat ein Gesprächstermin von Vertretern der ARGE zum Thema „Ankauf von Erbbaugrundstücken des BEVs“ mit Herrn Gedaschko (Präsident des GdWs) und Herrn Rychter (Verbandsdirektor – VdW Rheinland Westfalen) bei der EBZ in Bochum stattgefunden.



v.l.n.r.:
Udo Bartsch, Alexander Rychter, Josef Vogel,
Axel Gedaschko, Frank Nolte, Klaus Schaffarczyk,
Karl-Heinz Holzwarth

Bauprogramm 2019

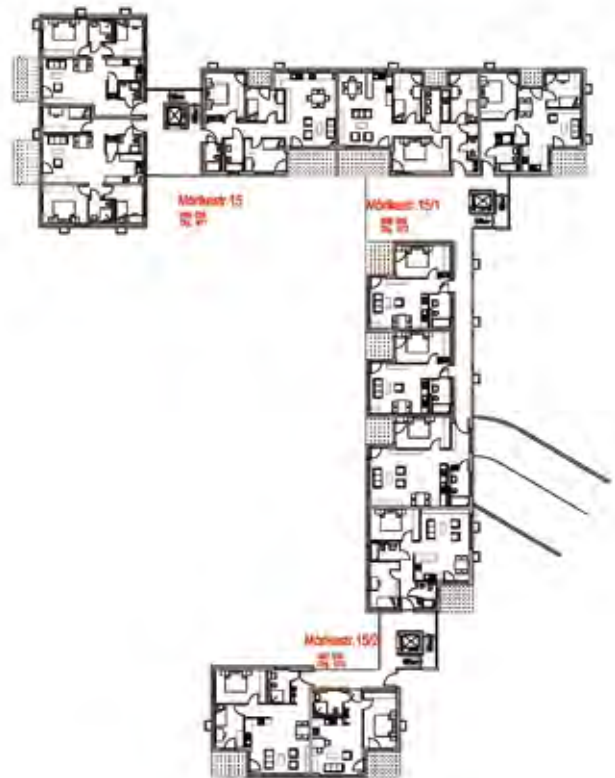
Neubauten in 2019

Neubau (in Ausführung)

143 WE

Gesamtkosten in 2019: ca. 19.410.000,- €

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Bietigheim-Bissingen	Erstellung von 33 WE mit Tiefgarage	2018 – 2020	ca. 3.660.000,- €



Unverbindliche Illustration



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Göppingen, Heinrich-Landerer-Str. 27	Erstellung von 11 WE mit Tiefgarage	2018 – 2020	ca. 1.280.000,- €



Unverbindliche Illustration

WhgNr. 537.003
73073 Göppingen
Heinrich-Landerer-Str. 27
EG rechts

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Stuttgart-Bergheim, Molchweg	1. BA: Erstellung von 22 WE mit Tiefgarage, Kita	2019 – 2021	ca. 1.770.000,- €



Unverbindliche Illustrationen



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Stuttgart-Feuerbach, Fahionstr. 1	Erstellung von 7 WE mit Stellplätzen	2019 – 2020	ca. 500.000,- €



Unverbindliche Illustrationen



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Stuttgart-Untertürkheim, Augsburger Str. 255 A und 255 B	Erstellung von 20 WE mit Tiefgarage	2019 – 2021	ca. 1.700.000,- €



Unverbindliche Illustrationen



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Ulm, Postdörfle	Erstellung von 51 WE mit Tiefgarage (in Zusammenarbeit mit GWO)	2017 – 2020	ca. 10.500.000,- €



Unverbindliche Illustration

Neubau (in Vorbereitung)

271 WE

Gesamtkosten in 2019: ca. 593.000,- €

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Fellbach-Oeffingen, Hofener Str.	Erstellung von 68 WE mit Tiefgarage	in Planung	für Planung ca. 108.000,- €



Unverbindliches Modellfoto



Unverbindliche Illustrationen

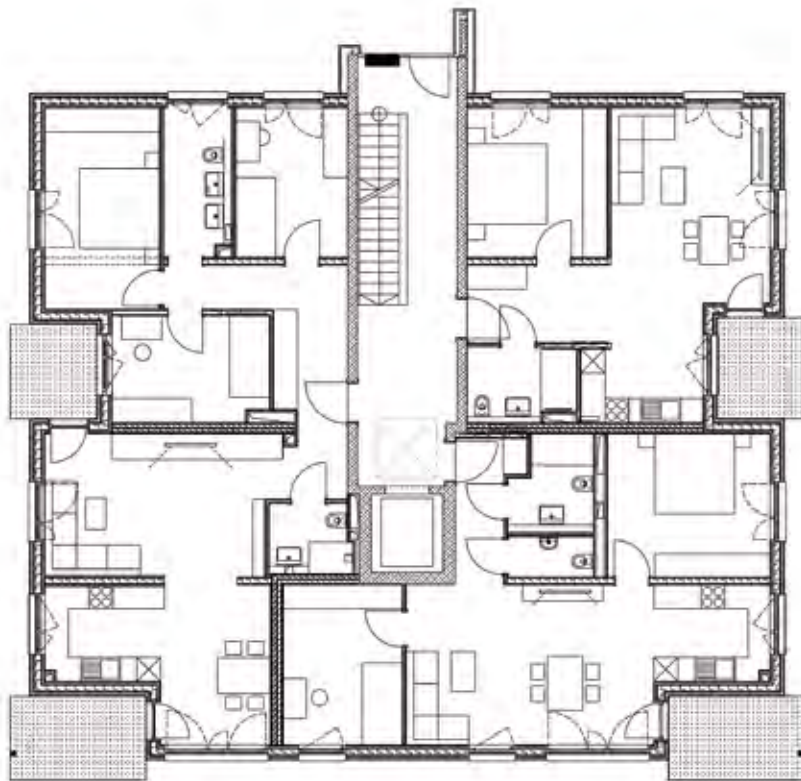


Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Schwäbisch Gmünd, Fehrlé Areal	Erstellung von ca. 150 WE mit Tiefgarage, Kita, Café, Senioren-Wohnen, mobiler Dienst (Haus Lindenhof), 6 App. für Menschen mit Behinderung	in Planung	für Planung ca. 180.000,- €



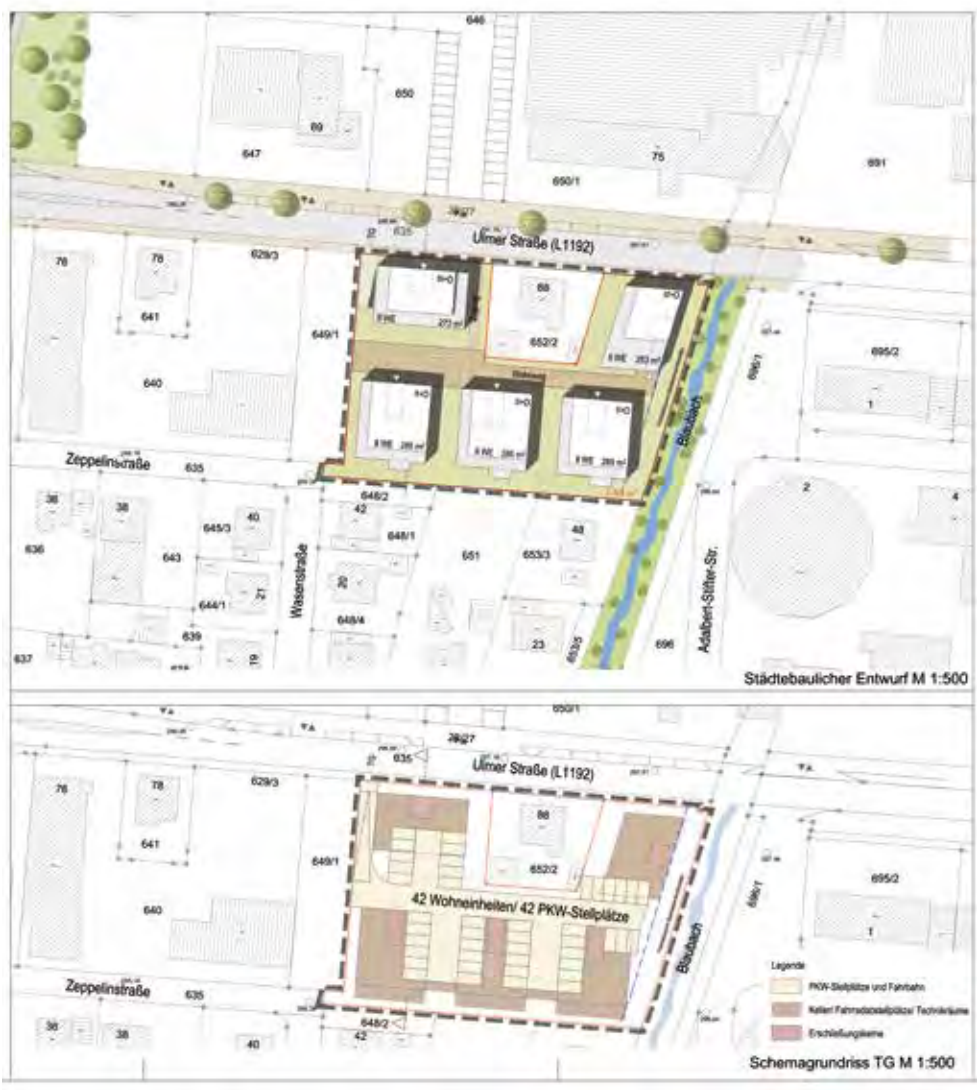
Unverbindliche Illustration

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Heilbronn Pfühlstr.	Erstellung von 11 WE mit Tiefgarage	in Planung	für Planung ca. 263.000,- €



Unverbindliche Illustrationen

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Uhingen, Ulmer Str.	Erstellung von 42 WE mit Tiefgarage	in Planung	für Planung ca. 42.000,- €



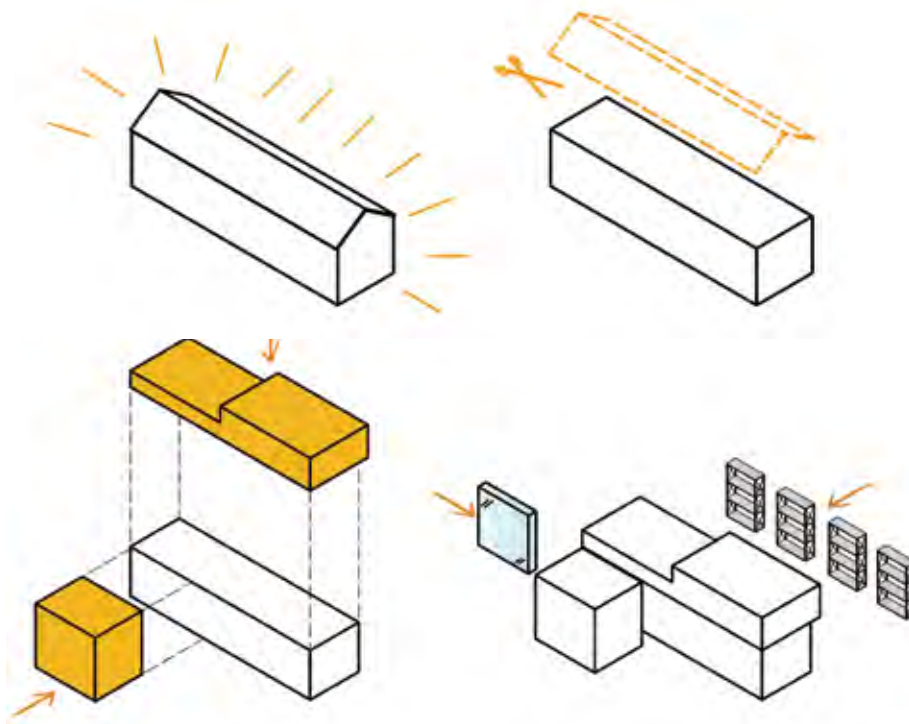
Unverbindliche Illustration

Aufstockung, Anbau und Modernisierung bestehender Gebäude

191 WE

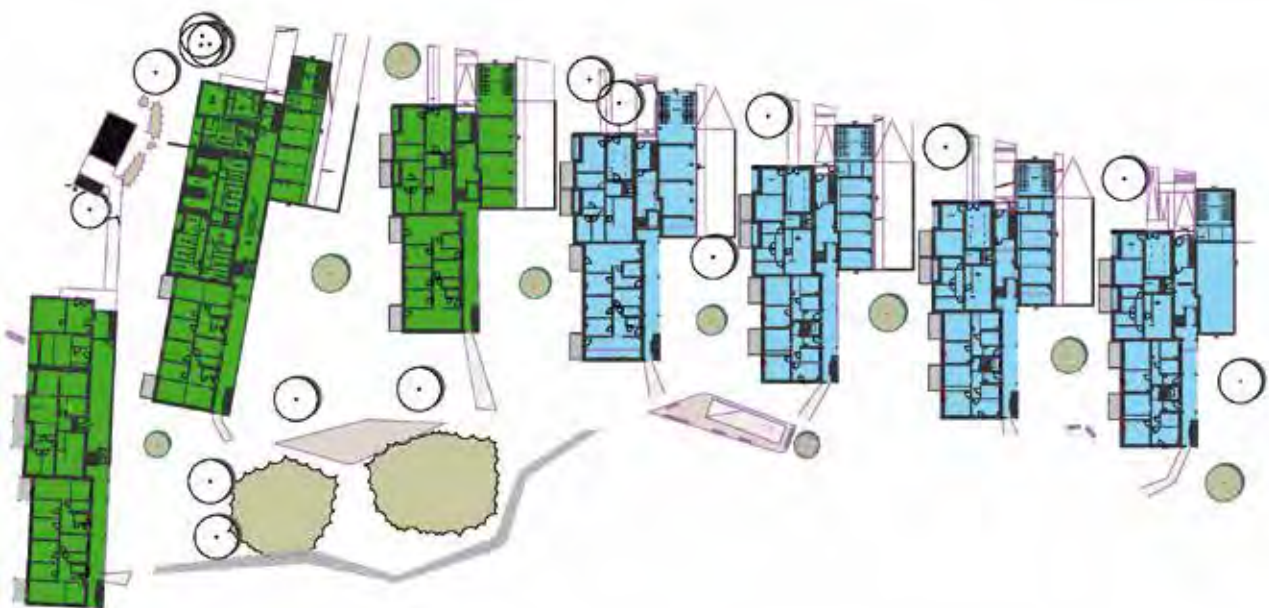
Gesamtkosten in 2019: ca. 698.000,- €

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Fellbach-Oeffingen, Hofener Str.	Aufstockung von ca. 16 WE Modernisierung von 24 WE	in Planung	für Planung ca. 110.000,- €



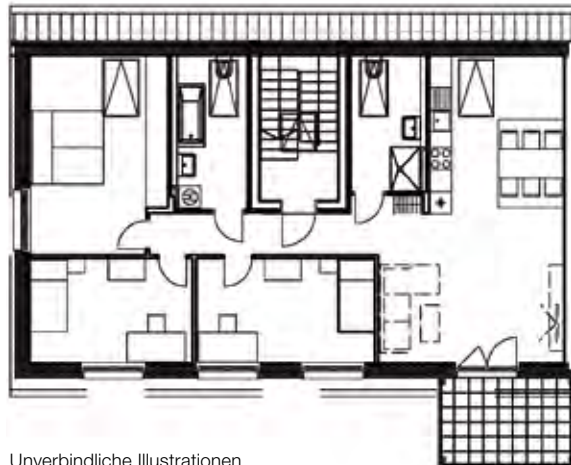
Unverbindliche Illustration

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Stuttgart-Bergheim, Molchweg	2. + 3. BA: Aufstockung, Anbau von ca. 50 WE Modernisierung von 64 WE	in Planung	für Planung ca. 235.000,- €



Unverbindliche Illustration

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Stuttgart-Feuerbach, Oswald-Hesse-Str. 61 – 67	Aufstockung 4 neue DG-WE Badsanierung und Balkonanbau bei 33 WE	2020 – 2021	für Planung ca. 350.000,- €



Unverbindliche Illustrationen



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Stuttgart-Nord, Mönchstr. 32	Modernisierung LBG-Bürogebäude	in Planung	für Planung ca. 3.000,- €



Energetische Sanierung, Balkonanbau, Badsanierung, BHKW und Modernisierung

185 WE

Gesamtkosten in 2019: ca. 3.276.000,- €

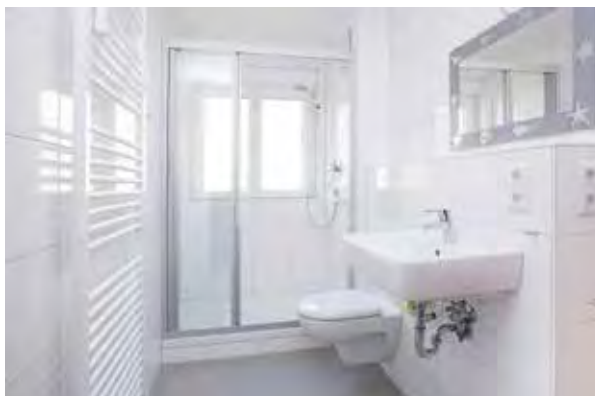
Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Bietigheim-Bissingen, Mörikestr. 17 – 23	Balkonanbau, Fassadenanstrich, BHKW 24 WE	2019 – 2020	ca. 200.000,- €



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Göppingen, Heinrich-Landerer-Str. 29	WDVS, Balkonanbau, Elektroverstärkung, BHKW 6 WE	2019 – 2020	ca. 92.000,- €
Göppingen, Heinrich-Landerer-Str. 31 und Raabestr. 10 + 12	Balkonanbau, Elektroverstärkung, Anstrich, BHKW 17 WE	2019 – 2020	ca. 5.000,- €



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Kornwestheim, Bolzstr. 68 – 72	Badsanierung, Leitungssanierung, Elektroverstärkung, Treppenhausanstrich 40 WE	seit 2017	ca. 2.500.000,- €



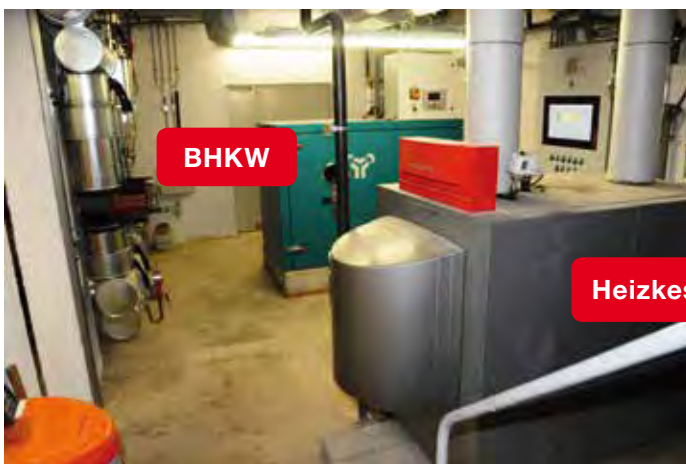
Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Ludwigsburg, Falkenweg 21 – 31 und Hirschbergstr. 62 – 76	BHKW 84 WE	2019	ca. 470.000,- €



Verteilerstation



Pufferspeicher



BHKW

Heizkessel

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2019
Stuttgart-Feuerbach, Oswald-Hesse-Str. 69	WDVS, Balkonanbau, BHKW 14 WE	2019 – 2020	ca. 9.000,- €



Unverbindliche Illustration



Mitarbeiter

Gemeinsam zum Erfolg

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der LBG haben auch im Geschäftsjahr 2019 entscheidend zu unserem guten Geschäftsergebnis beigetragen. Durch ihren herausragenden Einsatz und Engagement konnten sämtliche Unternehmensziele des abgelaufenen Geschäftsjahres erreicht werden. Dabei werden nicht nur Routine-Aufgaben bewältigt, sondern auch neue Herausforderungen angenommen und hervorragend gemeistert.

Der Beschäftigungspflicht nach dem Schwerbehindertengesetz kam die LBG in vollem Umfang nach.

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 Baden-Württemberg bietet die LBG regelmäßig Studienplätze an. Seit 1. Oktober 2019 absolviert ein Mitarbeiter ein duales Studium im Bereich BWL-Immobilienwirtschaft. Nach drei Jahren abwechslungsreicher und vielfältiger Studienzeit wird in Kooperation mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg der Abschluss Bachelor of Arts (B.A.) erreicht.

Fortbildungen für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden unterstützt und befürwortet.

Neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren zum Ende des Geschäftsjahres 2019 tätig:

Hauptamtlich Beschäftigte	61
davon in Teilzeit	7
davon Hauswarte	13
Auszubildende	2
dualer Student	1
Geringfügig Beschäftigte (Hausverwalter, Hauswarte, Gartenpfleger, Reinigungspersonal)	38

Gesamtzahl 102

Soziales Engagement

Sozial engagiert 2019

Die Caritas, die Diakonie und das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg verliehen der LBG die Auszeichnung „SOZIAL ENGAGIERT 2019“.



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.

LBG erhält die Auszeichnung
zum 7. Mal in Folge

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 2019 beigetragen haben. Insbesondere danken wir unseren Mitgliedern und Mietern für ihr Vertrauen und ihre partnerschaftliche Unterstützung.

Zu diesem guten Geschäftsergebnis 2019 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 2019 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 2019 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 Baukosten und der Vergabe von Bauleistungen bei Neubauvorhaben, der Mietpreisänderung infolge einer Sanierung eines Objektes in Kornwestheim sowie mit dem Kreditmanagement. Im Anschluss einer gemeinsamen Sitzung des Bau- und Wohnungsausschusses wurden die Neubauvorhaben in Bietigheim-Bissingen und weitere Grundstücke besichtigt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 und der Lagebericht sind unter Einbeziehung der Buchführung vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Prüfungsverband) geprüft worden. Hierbei ergaben sich keine Beanstandungen. Der Jahresabschluss wurde mit dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers versehen. Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 einverstanden und stimmt dem Ergebnis der Prüfung zu.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde der Termin für die Vertreterversammlung auf den 15. Oktober 2020 verschoben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2019 unter (teilweiser) Ergebnisverwendung nach Abstimmung mit dem Prüfungsverband festgestellt. Die Auseinandersetzungsguthaben der ausgeschiedener Mitglieder können uneingeschränkt ausbezahlt werden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung 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, 24. Juni 2020

Joachim Leitow
Vorsitzender



Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2019

1. | Bilanz zum 31. Dezember 2019

	Aktivseite		
	2019 (Euro)	2019 (Euro)	2018 (Euro)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		18.345,05	2.516,04
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	214.984.873,85		218.670.088,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	923.069,93		1.044.235,68
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.048.518,61		972.959,35
4. Technische Anlagen und Maschinen	348.804,98		380.544,65
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	683.978,61		650.018,20
6. Anlagen im Bau	27.561.087,87		7.076.739,47
7. Bauvorbereitungskosten	704.626,46	252.254.960,31	1.645.335,98
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		16.452,00	16.452,00
Anlagevermögen insgesamt		252.289.757,36	230.458.889,63
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.370.243,59		7.935.692,41
2. Andere Vorräte	177.236,46	8.547.480,05	174.170,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	148.344,08		154.315,95
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.094,37		35.391,17
3. Sonstige Vermögensgegenstände	102.199,97	269.638,42	153.702,75
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		2.871.055,14	3.116.366,11
Bilanzsumme		263.977.930,97	242.028.528,90

Passivseite

	2019 (Euro)	2019 (Euro)	2018 (Euro)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	202.906,92		231.772,56
2. der verbleibenden Mitglieder	6.657.438,38	6.860.345,30	6.509.544,46
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	14.380.000,00		13.880.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
500.000,00 Euro			
Vorjahr 500.000,00 Euro			
2. Bauerneuerungsrücklage	94.600.000,00		91.900.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
2.700.000,00 Euro			
Vorjahr 3.400.000,00 Euro			
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.263.927,43	114.243.927,43	5.263.927,43
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	223.359,46		325.504,05
2. Jahresüberschuss	3.554.726,19		4.116.541,90
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.200.000,00	578.085,65	3.900.000,00
Eigenkapital insgesamt		121.682.358,38	118.327.290,40
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.845.300,00		1.849.199,00
2. Sonstige Rückstellungen	592.592,88	2.437.892,88	341.000,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	124.838.029,77		100.564.509,19
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.088.384,30		8.876.616,70
3. Erhaltene Anzahlungen	9.448.274,31		9.008.826,66
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	204.601,62		213.731,75
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.880.924,26		2.761.256,29
6. Sonstige Verbindlichkeiten	397.465,45	139.857.679,71	86.098,91
davon aus Steuern: 300.000,00 Euro			
Vorjahr 2.506,60 Euro			
Bilanzsumme		263.977.930,97	242.028.528,90

2. | Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019 (Euro)	2019 (Euro)	2018 (Euro)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.441.935,99		34.756.419,41
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	203.935,25	35.645.871,24	254.710,84
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		434.551,18	171.948,16
3. Sonstige betriebliche Erträge		234.174,70	418.920,23
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.879.884,08	14.354.985,83
5. Rohergebnis		21.434.713,04	21.247.012,81
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.000.773,08		3.488.726,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	788.959,34	4.789.732,42	751.051,44
davon für Altersversorgung:	147.954,98 Euro		
Vorjahr	142.387,75 Euro		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.676.315,65	8.298.251,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.612.667,97	1.641.186,21
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,30		1,30
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.814,11	8.815,41	845,49
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.024.978,45	2.174.267,17
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		104,02	104,02
13. Ergebnis nach Steuern		4.339.729,94	4.894.272,51
14. Sonstige Steuern		785.003,75	777.730,61
15. Jahresüberschuss		3.554.726,19	4.116.541,90
16. Gewinnvortrag		223.359,46	325.504,05
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.200.000,00	3.900.000,00
18. Bilanzgewinn		578.085,65	542.045,95

3. | Anhang des Jahresabschlusses 2019

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.

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

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

Die Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

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

Rückstellungen

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

Die Rückstellungen für Pensionen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,71 % (Stand Monatsende Dezember 2019, Restlaufzeit 15 Jahre). Der angesetzte Rententrend beträgt 2,0 %.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 116 T€.

Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Aufgrund von Todesfällen konnten die Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 26 außerplanmäßig aufgelöst werden. Der Ausweis erfolgt unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeit werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Abzinsung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,36 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen wurden jährliche Gehaltssteigerungen von 2 % zugrunde gelegt. Die Rückstellungen enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungspflichten der Genossenschaft.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. | Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 €	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	142.689,63	21.063,00			163.752,63	140.173,59
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	342.970.273,61	4.812.352,83	179.075,00		347.603.551,44	124.300.185,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.792.880,32				3.792.880,32	2.748.644,64
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	972.959,35	6.334.298,53		-258.739,27	7.048.518,61	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	630.436,90				630.436,90	249.892,25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.886.536,90	233.644,41	23.488,78		2.096.692,53	1.236.518,70
Anlagen im Bau	7.076.739,47	18.709.515,06		1.774.833,34	27.561.087,87	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.645.335,98	575.384,55		-1.516.094,07	704.626,46	0,00
	358.975.162,53	30.665.195,38	202.563,78	0,00	389.437.794,13	128.535.240,94
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	16.452,00				16.452,00	
	16.452,00	0,00	0,00	0,00	16.452,00	0,00
	359.134.304,16	30.686.258,38	202.563,78	0,00	389.617.998,76	128.675.414,53

Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert zum 31.12.2019
€	€	€	€	€	€	€
5.233,99				145.407,58	2.516,04	18.345,05
8.318.492,24				132.618.677,59	218.670.088,26	214.984.873,85
121.165,75				2.869.810,39	1.044.235,68	923.069,93
31.739,67					972.959,35	7.048.518,61
199.684,00	23.488,78			281.631,92	380.544,65	348.804,98
				1.412.713,92	650.018,20	683.978,61
					7.076.739,47	27.561.087,87
					1.645.335,98	704.626,46
8.671.081,66	23.488,78	0,00		137.182.833,82	230.439.921,59	252.254.960,31
0,00	0,00			0,00	16.452,00	16.452,00
8.676.315,65	23.488,78			137.328.241,40	230.458.889,63	252.289.757,36

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 8.370.243,59 (Vorjahr € 7.935.692,41) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rückstellung für rückständige Urlaubsansprüche	€	66.000,00
Rückstellung für Vertreterversammlung und Veröffentlichung	€	40.000,00
Kosten der Bilanzierung (intern/extern)	€	50.000,00
Prüfungskosten	€	40.000,00
Rückstellung für Altersteilzeit	€	232.592,88
Abrechnung Betriebskosten	€	65.000,00
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		Restlaufzeit		Davon gesichert		Art der Sicherung
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	124.838.029,77 (100.564.509,19)	7.068.522,33 (5.966.635,62)	29.105.991,32 (23.718.744,15)	88.663.516,12 (70.879.129,42)	124.836.659,37 (100.563.597,65)	GPR GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.088.384,30 (8.876.616,70)	474.045,48 (679.334,68)	1.999.900,62 (2.421.938,81)	614.438,20 (5.775.343,21)	3.088.384,30 (8.876.616,70)	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	9.448.274,31 (9.008.826,66)	9.448.274,31 * (9.008.826,66)*					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	204.601,62 (213.731,75)	204.601,62 (213.731,75)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.880.924,26 (2.761.256,29)	1.880.924,26 (2.761.256,29)					
Sonstige Verbindlichkeiten	397.465,45 (86.098,91)	397.465,45 (86.098,91)					
Gesamtbetrag	139.857.679,71 (121.511.039,50)	19.473.833,45 (18.715.883,91)	31.105.891,94 (26.140.682,96)	89.277.954,32 (76.654.472,63)	127.925.043,67 (109.440.214,35)	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	€ 2.426,22	€ 2.629,21
Erträge aus Miet- und Räumungsklagen	€ 9.743,99	€ 15.147,48
Rückstellungsaufösungen	€ 32.542,68	€ 53.326,80
Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	€ 16.444,29	€ 20.759,05

2. Zinsaufwand aus der Abzinsung von Rückstellungen

Aufzinsung Pensionsrückstellung	€ 56.502,00	€ 65.359,00
---------------------------------	-------------	-------------

3. Der Zinsertrag aus der Zuführung für die Altersteilzeitrückstellung beträgt € 8.155,34 (Vorjahr € 0,00).

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€ 18.800,00</u>
Vertrag über Kabelversorgung (Laufzeit bis 2029)	<u>T€ 3.600,00</u>

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	23	5
Technische Mitarbeiter	18	3
Hauswarte	13	0
	54	8

Außerdem wurden durchschnittlich 39 geringfügig Beschäftigte und drei Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2019	6.151
Zugang 2019	297
Abgang 2019	255
Ende 2019	6.193

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 147.893,92 erhöht.

5. Die Haftsumme beträgt € 4.954.400,00; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 33.600,00 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 € 578.085,65 zur Ausschüttung einer Dividende von 5 % € 325.526,99 und zum Vortrag auf neue Rechnung € 252.558,66 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 01.01.2019	€ 325.526,99
Vortrag des verbleibenden Restes auf neue Rechnung	€ 252.558,66

Stuttgart, 30. März 2020

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 Friedrichshafen, Heilbronn, Kornwestheim, Ludwigsburg, Stuttgart und Ulm. Mit einem Besitz von 5.486 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 mitgliederorientierten 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

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 % liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Milliarden Euro wieder aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Millionen Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Millionen Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Millionen Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Millionen Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Millionen Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Millionen Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Millionen ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

2. | Geschäftsverlauf

Die umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten wurden auch im Geschäftsjahr 2019 fortgeführt. Sie stärken nachhaltig die Attraktivität und die Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestands. Zusätzlich wurde die Neubautätigkeit weiter fokussiert. Im Jahr 2019 konnte ein Neubauprojekt mit 9 Mietwohnungen fertiggestellt werden.

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2019 war insgesamt zufriedenstellend. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3,6 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 2019 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 sind auf 35,4 Millionen Euro (Vorjahr 34,8 Millionen Euro) gestiegen. Die Veränderung ergibt sich insbesondere aufgrund moderater Mieterhöhungen aus investitionsbedingten Modernisierungen sowie der Fertigstellung von Neubauwohnungen.

Zum 31.12.2019 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 6,09 Euro je m² Wohnfläche/ Monat.

Die Abschreibungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Millionen Euro erhöht. Die Erhöhung ergibt sich durch die aktivierten Aufwendungen für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen und die Fertigstellung von Neubauten.

Trotz einer Nettodarlehensneuaufnahme in Höhe von 18,5 Millionen Euro hat sich der Zinsaufwand in Höhe von 2,0 Millionen Euro gegenüber dem Jahr 2018 (2,2 Millionen Euro) nochmals verringert.

Die Aufwendungen für Instandhaltung (6,7 Millionen Euro) haben sich um 0,3 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr (6,4 Millionen Euro) erhöht.

Der Personalaufwand erhöhte sich um 0,5 Millionen Euro auf 4,0 Millionen Euro. Diese Erhöhung ist insbesondere auf Neueinstellungen und die Bildung einer Altersteilzeitrückstellung zurückzuführen.

Für das Geschäftsjahr 2019 erzielten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 3,6 Millionen Euro (Vorjahr 4,1 Millionen Euro). Der prognostizierte Wert (3,4 Millionen Euro) wurde somit übertroffen, insbesondere da die Erhaltungsaufwendungen 0,3 Millionen Euro unter der Prognose lagen.

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 über 20 Jahre betragen, abzulesen ist. Die Deutsche Bundesbank hat auch im Jahr 2019 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 2019 plan- und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 13 Millionen Euro vorgenommen worden. Die Darlehensneuaufnahmen betragen 31,7 Millionen Euro.

Die Bauinvestitionen erreichten im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 30,8 Millionen Euro. Sie verteilten sich wie folgt:

Neubau	20,0 Millionen Euro
Modernisierung	4,1 Millionen Euro
Instandhaltung	6,7 Millionen Euro

Der Finanzmittelbestand reduziert sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Millionen Euro auf 2,9 Millionen Euro.

Für das Geschäftsjahr 2020 ergeben sich folgende Werte:

Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	13,8 Millionen Euro
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-30,7 Millionen Euro
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	16,6 Millionen Euro

Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichen aus um den Kapitaldienst zu decken. Darüber hinaus konnte ein Teil der Investitionen in das Anlagevermögen 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 2019 jederzeit gewährleistet.

3.3 Vermögenslage

Das Anlagevermögen stellt mit 95,6 % (Vorjahr 95,2 %) den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen dar und hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 230,4 Millionen Euro auf 252,3 Millionen Euro erhöht. Ursächlich für die Zunahme des Anlagevermögens sind insbesondere der Erwerb eines Grundstücks, Neubaumaßnahmen und aktivierte Modernisierungsmaßnahmen.

Das Anlagevermögen ist mit 99,5 % nahezu vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Das Umlaufvermögen in Höhe von 11,7 Millionen Euro (Vorjahr 11,6 Millionen Euro) macht 4,4 % der Bilanzsumme aus.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 21,9 Millionen Euro auf 264,0 Millionen Euro erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt 46,1 % (Vorjahr 48,9 %).

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

	2019	2018
Durchschnittliche Nettokaltmiete je m ² Wohnfläche/Monat	6,09 €	6,04 €
Gebäudeerhaltungskoeffizient je m ² Wohn- u. Nutzfläche/Jahr	28,46 €	30,87 €
Bauinvestitionen je m ² Wohn- u. Nutzfläche/Jahr	80,79 €	66,45 €

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	2019	2018
Anlagenintensität	95,6 %	95,2 %
Anlagendeckungsgrad	99,5 %	99,4 %
Eigenkapitalquote	46,1 %	48,9 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	48,3 %	45,0 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,1 %	2,6 %
Cash Flow nach DVFA/SG	12,24 Mio. €	12,43 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 5,80 %. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahreswert in Höhe von 6,46 % reduziert.

Zum 31.12.2019 beträgt die Anzahl unserer Wohnungen im Bestand 5.486. Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag beträgt 0,86 % (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 2019 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.

Die LBG ist Partner der Dualen Hochschule Baden-Württemberg.

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 2020 erwarten wir Erhaltungsaufwendungen in Höhe von 6,0 Millionen Euro.

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

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahrs 2020 bestätigt diese Entwicklung.

Für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir Umsatzerlöse in Höhe von 37,2 Millionen Euro und einen Jahresüberschuss in der Größenordnung von rund 4,2 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

2. | Chancenbericht

Wesentliche Chancen für die Weiterentwicklung des Unternehmens sind in der steigenden Verstärkung 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 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, 20.02.2020

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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, 30. März 2020



vbw

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

Schwärzle
**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:
Ferdinando Iannone (S. 6)
iStock (S. 12, 18, 24, 47)
AdobeStock (S. 23)

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