

# GESCHÄFTSBERICHT 2023



161 KITAPLÄTZE

Bauen und Wohnen  
für alle Generationen

KINDERTAGESEINRICHTUNG  
**POSTDÖRFLE**  
WAGNERSTRASSE 51/1

# INHALT

- 05 Vorwort
- 06 Die LBG auf einen Blick
- 07 Zahlen und Fakten
- 08 Die Organe
- 10 Die LBG vor Ort
- 12 Bericht des Vorstands
- 44 Bericht des Aufsichtsrats
- 46 Jahresabschluss für  
das Geschäftsjahr 2023
- 58 Lagebericht des Vorstands

Titelmotiv: Kinderhaus (KiTa) Fehrle-Gärten, Schwäbisch Gmünd



Jubiläumsfeier 50 Jahre am 16.09.2023 – Treffpunkt Röttenberg, Aalen

# LIEBE MITGLIEDER, LIEBE GESCHÄFTSFREUNDE,

auch im Jahr 2023 waren die negativen Folgen des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine deutlich spürbar. Steigende Energiekosten, im Vergleich zu den vergangenen Jahren hohe Kapitalkosten und vielerorts Engpässe bei der Materialbeschaffung verschlechterten zunehmend die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen. Trotz dieser schwierigen Gesamtbedingungen investierten wir 27 Millionen Euro im Jahr 2023 in unsere Wohnungen und Gebäude.

Mit der Eröffnung des neuen „Kinderhauses“ in den Fehrle-Gärten in Schwäbisch Gmünd im September 2023 wurde die dritte KiTa der LBG fertiggestellt. Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat die KiTa langfristig von der LBG angemietet. Die neue KiTa ist wieder ein gelungenes Praxisbeispiel für eine erfolgreiche Kooperation von öffentlichem und genossenschaftlichem Engagement.

Alle drei KiTas (Ulm, Schwäbisch Gmünd, Stuttgart) befinden sich in unmittelbarer Nähe von LBG-Wohnquartieren.

## ERFOLGREICHES GESCHÄFTSJAHR 2023

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG ihre positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. Mit rund 344 Millionen Euro erreichte die Bilanzsumme einen neuen Höchststand. Das Eigenkapital konnte auf mehr als 137 Millionen Euro gesteigert werden. Die Umsatzerlöse lagen bei 42 Millionen Euro. Die Bauinvestitionen erreichten herausragende 27 Millionen Euro. Seit dem Jahr 2004 wurden 454 Millionen Euro in die eigenen Wohnungen und Gebäude investiert.

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

Die Grundlage des Erfolgs ist das Engagement Vieler. Wir bedanken uns bei allen, die der LBG auf unterschiedliche Weise verbunden sind. Insbesondere danken wir unseren Mitgliedern und Mietern für ihr Vertrauen und ihre partnerschaftliche Unterstützung.

Gemeinsam haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, der Vertreterversammlung im Juni 2024 – 3 % Dividende – als Ausschüttung vorzuschlagen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre.

Ihre LBG



Josef Vogel

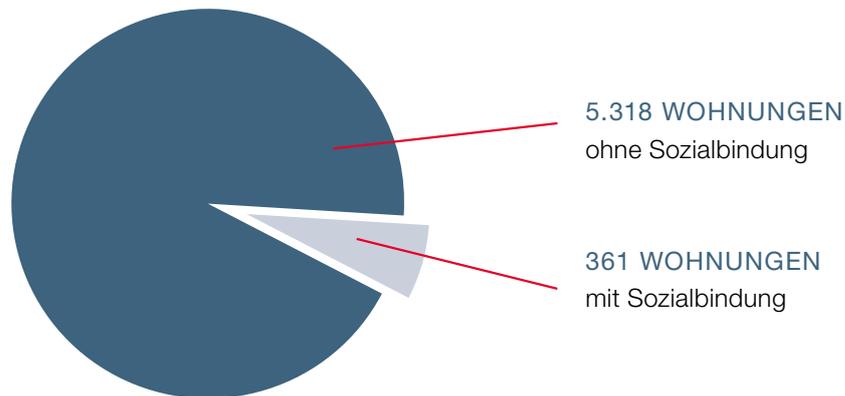


Antje Durach

# DIE LBG AUF EINEN BLICK

Mit 5.679 Wohnungen gehört die LBG zu den namhaften Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Seit der Gründung im Jahre 1921 ist die LBG im Mietwohnungsbau tätig und bietet 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen, Penthouse- und Maisonette-Wohnungen sowie Reihenhäuser.

Bestand zum 31.12.2023  
5.679 WOHNUNGEN



## EINTRAG IN DAS GENOSSENSCHAFTSREGISTER:

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

<b>GESCHÄFTSJAHR</b>	<b>2023</b>	2022	2021	2020	2019
Bilanzsumme	344 Mio. €	323 Mio. €	294 Mio. €	277 Mio. €	264 Mio. €
Wohnungen	5.679	5.647	5.639	5.572	5.486
Mitglieder	6.476	6.391	6.347	6.272	6.193
Eigenkapitalquote	40,0%	40,3%	43,3%	45,1%	46,1%
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7,3 Mio. €	7,0 Mio. €	6,9 Mio. €	6,8 Mio. €	6,7 Mio. €
Rücklagen	129,5 Mio. €	122,8 Mio. €	119,6 Mio. €	116,8 Mio. €	114,2 Mio. €
Umsatzerlöse	42,2 Mio. €	39,3 Mio. €	37,5 Mio. €	37,1 Mio. €	35,6 Mio. €
Bau- und Instandhaltungsleistungen	27,0 Mio. €	45,4 Mio. €	28,1 Mio. €	29,0 Mio. €	30,8 Mio. €
Bilanzgewinn	639.130 €	251.390 €	652.121 €	928.586 €	578.086 €
Bruttodividende	3%	–	5%	10%	5%

# ZAHLEN UND FAKTEN

**454 Mio. €**  
Bauinvestitionen  
seit 2004



**114.558 €**  
Stromerlöse aus Photovoltaikanlagen



**320 Mio. €**  
Anlagevermögen



**Durchschnittlich  
nur  
7,05 €/m<sup>2</sup>  
monatliche  
Nettokaltmiete**

**2** Senioren-WGs  
mit **12**  
Appartements



**40,0%**  
Eigenkapitalquote



**3** KiTas mit  
**161** Plätzen



Quartiersprojekte



Zahlreiche  
Mieter-Veranstaltungen



## DIE LBG

Bezahlbare Mieten ■ Wohnrecht auf Lebenszeit ■ Aktive Sozialarbeit ■ Quartiers-/Mietertreffs ■ Mieterfeste und Ausflüge ■ LBG-Gäste- und Ferienwohnungen ■ Gästewohnungstausch Deutschland ■ Senioren-WG ■ KiTas ■ Mehrgenerationenhaus ■ Vielfältiges Dienstleistungsangebot ■ Herausragende Bauinvestitionen

### MITGLIEDSCHAFTEN:

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

# DIE ORGANE

## VORSTAND

Kaufmännischer Geschäftsführer	Josef Vogel
Technische Geschäftsführerin	Antje Durach

## AUFSICHTSRAT

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

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

## MITGLIEDERVERTRETER – Stand 31.12.2023 (Wahlperiode 2021 bis 2026)

### WAHLBEZIRK 1

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

### WAHLBEZIRK 2

Stefano Ivo Ricci, 70191 Stuttgart  
Günther Stadler, 70191 Stuttgart

### WAHLBEZIRK 3

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

### WAHLBEZIRK 4

Franz Lantenhammer, 70374 Stuttgart  
Wilhelm Meurer, 70374 Stuttgart  
Xaver Graf, 70374 Stuttgart  
Reinhard Gerling, 70374 Stuttgart

### WAHLBEZIRK 5

Stefan Cablitz, 70736 Fellbach  
Thomas Feurich, 70736 Fellbach

### WAHLBEZIRK 6

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

**WAHLBEZIRK 7**

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

**WAHLBEZIRK 8**

Angelika Fröhner, 71332 Waiblingen  
Herbert Meergans, 71332 Waiblingen

**WAHLBEZIRK 9**

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

**WAHLBEZIRK 10**

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

**WAHLBEZIRK 11**

André Mokry, 74074 Heilbronn  
Bernhard Schwiderik, 74076 Heilbronn

**WAHLBEZIRK 12**

Dirk Dielmann, 74564 Crailsheim

**WAHLBEZIRK 13**

Daniel Gebhardt, 73111 Lauterstein  
Karsten Foth, 73431 Aalen

**WAHLBEZIRK 14**

Alfred Baur, 73033 Göppingen  
Robin Bird, 73037 Göppingen

**WAHLBEZIRK 15**

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

**WAHLBEZIRK 16**

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

**WAHLBEZIRK 17**

Gottfried Abt, 72488 Sigmaringen

**WAHLBEZIRK 18**

Heike Hornjak, 70191 Stuttgart  
Hartmut Kay Hirsch, 70619 Stuttgart  
Tobias Wurth, 70469 Stuttgart  
Tobias Finke, 70435 Stuttgart  
Max Ruppert, 70734 Fellbach  
Hartmut Frey, 89075 Ulm  
Esther Hämmerle, 89160 Dornstadt  
Monika Zeger, 71701 Schwieberdingen  
Hanns Sautter, 71665 Vaihingen an der Enz  
Klaus Meyer, 89081 Ulm  
Peter Schedel, 89079 Ulm  
Barbara Pirkau, 72415 Grosselfingen  
Günter Schnabel, 88662 Überlingen  
Manfred Waber, 89231 Neu-Ulm



# DIE LBG VOR ORT

## ZENTRALE STUTTGART

Mönchstraße 32 | 70191 Stuttgart

Tel. 0711 25004-0 | [www.lbg.de](http://www.lbg.de)

### Öffnungszeiten:

Mo. – Do. 08:00 – 12:00 Uhr

13:00 – 16:00 Uhr

Fr. 08:00 – 12:00 Uhr

## UNSERE AUSSENSTELLEN

(Termine nach Vereinbarung)

### Stuttgart-Nord

Nordbahnhofstraße 148  
70191 Stuttgart

### Stuttgart-Möhringen

Meßstetter Straße 17/1  
70567 Stuttgart

### Kornwestheim 1

Villeneuvestraße 82  
70806 Kornwestheim

### Stuttgart-Bad Cannstatt

Ruhrstraße 89  
70374 Stuttgart

### Ludwigsburg

Schlesierstraße 37/1  
71634 Ludwigsburg

### Kornwestheim 2

Bolzstraße 64  
70806 Kornwestheim

### Heilbronn

Charlottenstraße 11  
74074 Heilbronn

### Ulm

In der Wanne 27  
89075 Ulm

### Friedrichshafen

Margaretenstraße 35 (EG)  
88045 Friedrichshafen





„Senioren für Andere e. V.“, Heilbronn

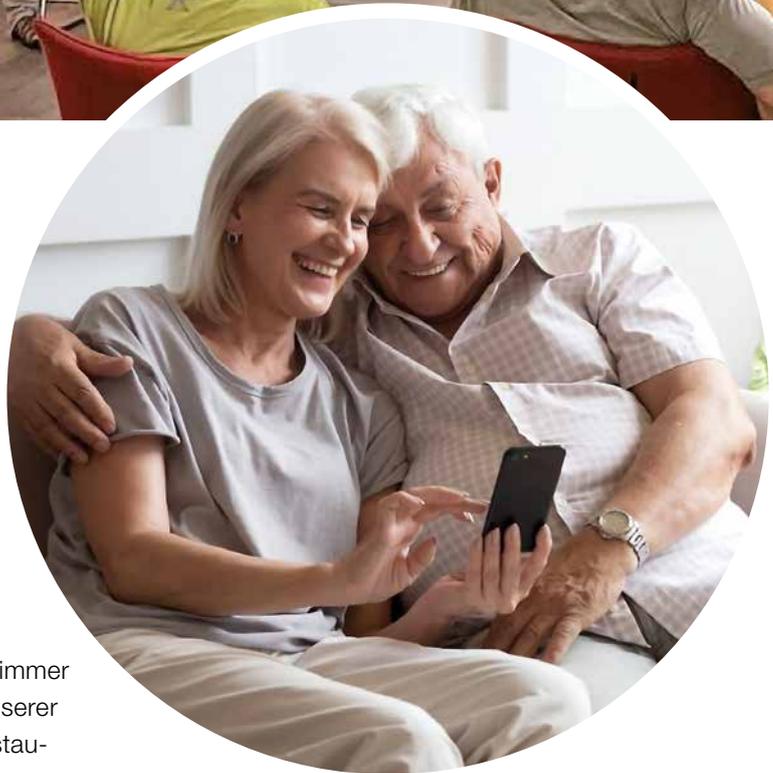
# DIGITAL IM ALTER

LBG ORGANISIERT WORKSHOPS MIT KOOPERATIONSPARTNERN AN MEHREREN LBG-STANDORTEN

Der Umgang mit digitalen Medien wird in Zukunft immer wichtiger und trägt maßgeblich zur Teilhabe an unserer Gesellschaft bei. Um sich auch im Alter digital austauschen zu können oder an Informationen zu gelangen, organisiert die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG, gemeinsam mit Kooperationspartnern, seit November 2022 hilfreiche Workshops.

An mehreren Terminen und Standorten kamen zahlreiche MieterInnen bisher zusammen und ließen sich interessiert den Umgang mit digitalen Medien näherbringen.

Menschen, die das Internet nutzen, wollen nicht mehr darauf verzichten. Wenn man sich in der digitalen Welt souverän bewegt, bringt das im Alltag viele Vorteile. Doch gerade Senioren entwickeln manchmal Ängste, die sie davon abhalten, etwas Neues zu beginnen.



In Heilbronn gab der Referent Wolfgang Arndt vom Seniorenbüro Heilbronn (LBG-Kooperationspartner) am 29. Juni 2023 aufgeschlossenen Senioren einen strukturierten Überblick zu verschiedenen Themen rund um das Internet. Routenplanung, Fotografie, Nachschlagewerke, Bankgeschäfte – die Welt hat gerade in diesen Bereichen durch das Internet große Änderungen erfahren. In Sachen Bequemlichkeit, Verfügbarkeit rund um die Uhr, Flexibilität und Zeitersparnis können die analogen Anwendungen nicht mit den Internet-Alternativen mithalten.

# VERTRETERVERSAMMLUNG 2023

## BEGRÜSSUNG

Walter Hahn, Vorsitzender des Aufsichtsrats der LBG, eröffnete am 28. Juni 2023 im Kultur- und Kongresszentrum in Stuttgart die ordentliche Vertreterversammlung und begrüßte die anwesenden VertreterInnen, Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie MitarbeiterInnen sehr herzlich.

## BERICHT DES VORSTANDS

Josef Vogel (kaufmännischer Vorstand) und Antje Durach (technische Vorständin) berichteten über das erfolgreiche Geschäftsjahr 2022 und gaben einen Ausblick auf die Zukunft. Trotz zahlreicher Herausforderungen, die letztendlich auch das Handeln bestimmen sollten, konnte die LBG ihre positive Entwicklung auch im Jahr 2022 fortsetzen. Die Bilanzsumme konnte auf 323 Millionen Euro gesteigert werden. Die Umsatzerlöse erreichten über 39 Millionen Euro. Das Eigenkapital ist auf mehr als 130 Millionen Euro angewachsen. Die Eigenkapitalquote liegt bei 40,3 %.

Die LBG, mit dem attraktiven und zukunftsfähigen Geschäftsmodell „Genossenschaft“, erweist sich als äußerst stark und solide.

Sozialverantwortbares und nachhaltiges Wirtschaften gewinnt weiter an Bedeutung.

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

BEZAHLBARES  
WOHNEN BEI  
HERAUSRAGENDEN  
INVESTITIONEN

Seit dem Jahr 2004 investierte die LBG mehr als 427 Millionen Euro in die eigenen Wohnungen und Gebäude. Allein im Jahr 2022 wurden mehr als 45 Millionen Euro in den Bestand investiert. Neben bedeutenden Investitionen für die Modernisierung und Instandhaltung in den Wohnungsbestand übernimmt die LBG mit nachhaltigen Neubauprojekten gesellschaftliche Verantwortung.

Trotz dieser enormen Bauinvestitionen beträgt die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete nur 6,57 Euro/m<sup>2</sup> (Stand 31.12.2022).



### DER AUFSICHTSRAT INFORMIERT

In seinem Bericht informierte Walter Hahn über die Tätigkeit des Aufsichtsrats im abgelaufenen Geschäftsjahr. Der Aufsichtsrat hat die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Aufgaben wahrgenommen und sich vom Vorstand schriftlich und mündlich laufend über die Geschäftsentwicklung und den wichtigen Vorgängen unterrichten lassen.

Herr Hahn ging auf die Tätigkeiten der einzelnen Ausschüsse ein. Er betonte insbesondere, dass die Mitgliederförderung an oberster Stelle steht und die LBG Ihren Mitgliedern und Mietern ein gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen bietet.

WOHNUNGEN  
SIND SOZIALGUT  
UND NICHT NUR  
WIRTSCHAFTSGUT.

### BERICHT ÜBER DIE GESETZLICHE PRÜFUNG

Margarita Kiefer, Vorsitzende des Prüfungsausschusses, berichtete über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2022. Die gesetzliche Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Frau Kiefer führte aus, dass die wirtschaftliche Lage des Unternehmens auf soliden Zahlen basiert und ein Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers erteilt wurde.

### ENTLASTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

Dem Lagebericht des Vorstands, dem Bericht des Aufsichtsrats sowie dem Bericht über die gesetzliche Prüfung wurden jeweils einstimmig zugestimmt. Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 wurde einstimmig beschlossen. Die Verteilung des Bilanzgewinns wurde angenommen. So werden 251.389,69 Euro auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden jeweils einstimmig beschlossen.

In diesem Jahr endete die Amtszeit von Frau Stadler und den Herren Anicker, Beier und Leitow. Im Rahmen der Ersatzwahlen stellten sich die Herren Beier und Leitow nicht der Wiederwahl. Frau Stadler und Herr Anicker stellten sich wieder zur Verfügung.

Mit Frau Beller und Herrn Auwärter wurden weitere Kandidaten genannt.

Frau Beller, Frau Stadler und die Herren Anicker und Auwärter wurden für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

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



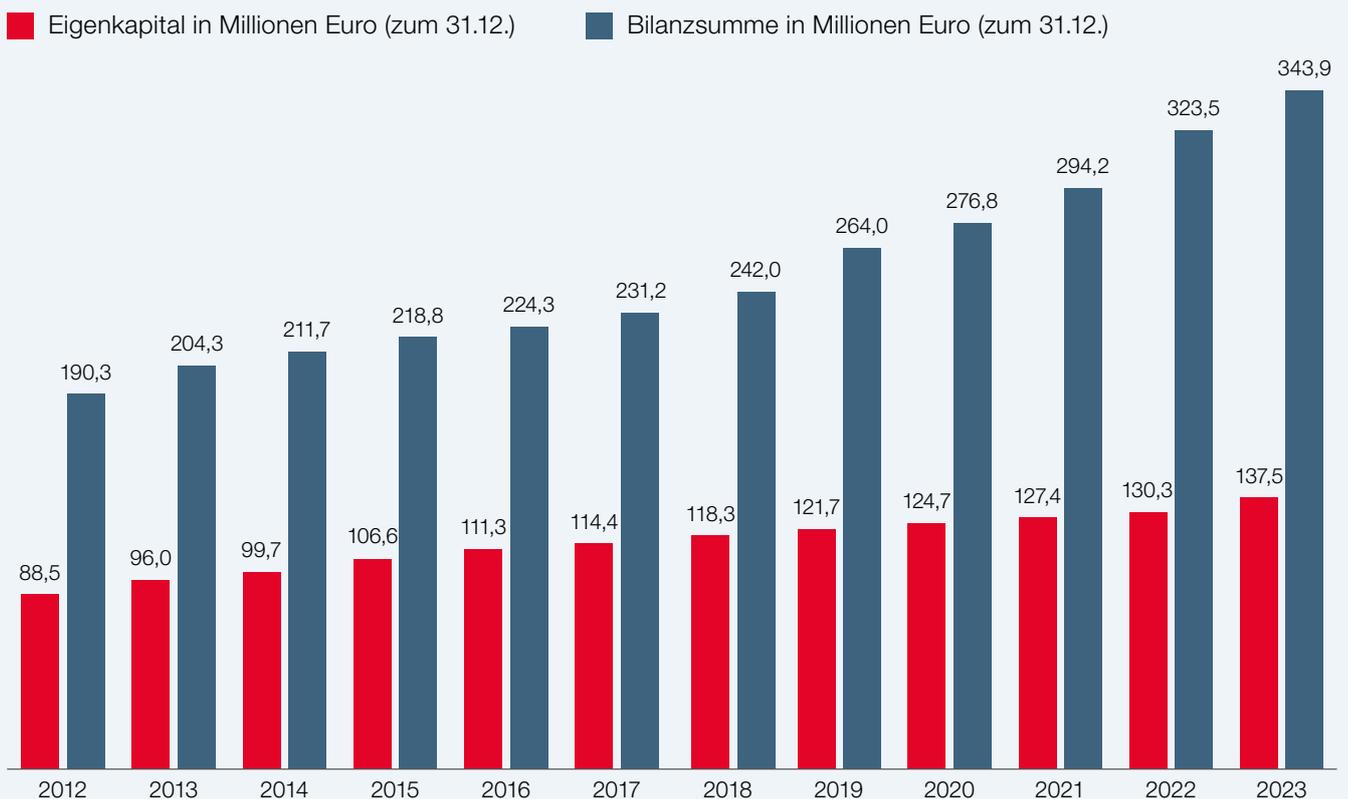
# RISIKOMANAGEMENT

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

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

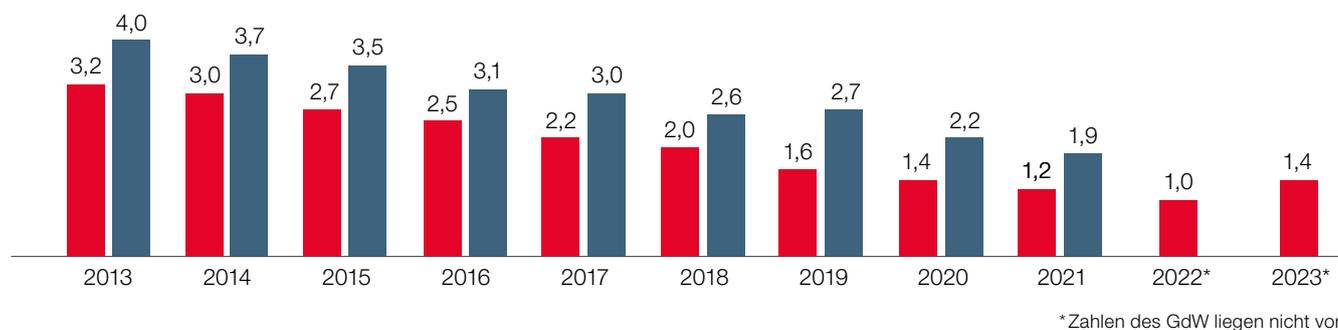
## VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

	2023	2022	2021
Anlagenintensität	92,9 %	95,3 %	94,9 %
Sachanlagenintensität	92,9 %	95,3 %	94,9 %
Umlaufintensität	7,1 %	4,7 %	5,1 %
Anlagendeckungsgrad	102,8 %	100 %	100,3 %
Sachanlagendeckungsgrad	102,8 %	100 %	100,3 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	55,1 %	54,5 %	51,2 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	137,8 %	135,2 %	118,3 %
Zinsaufwandquote	8,0 %	6,1 %	6,4 %
Cash Flow nach DVFA/SG	16,95 Mio. €	13,16 Mio. €	12,54 Mio. €

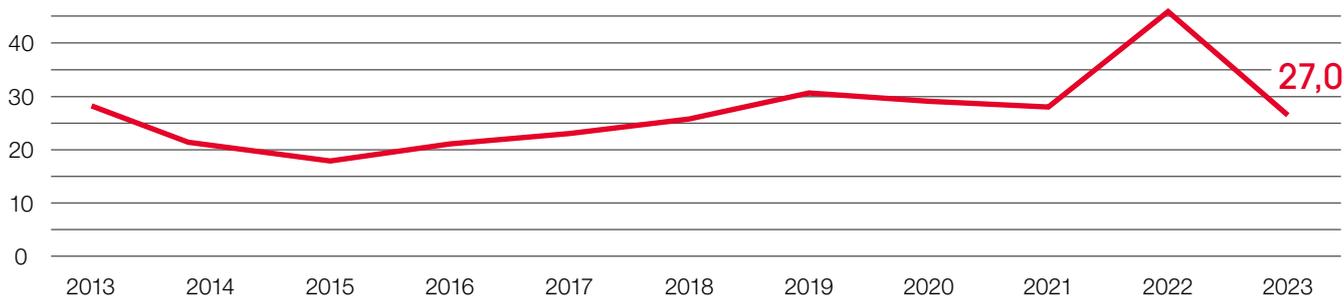


## Fremdkapitalkostensatz in Prozent

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

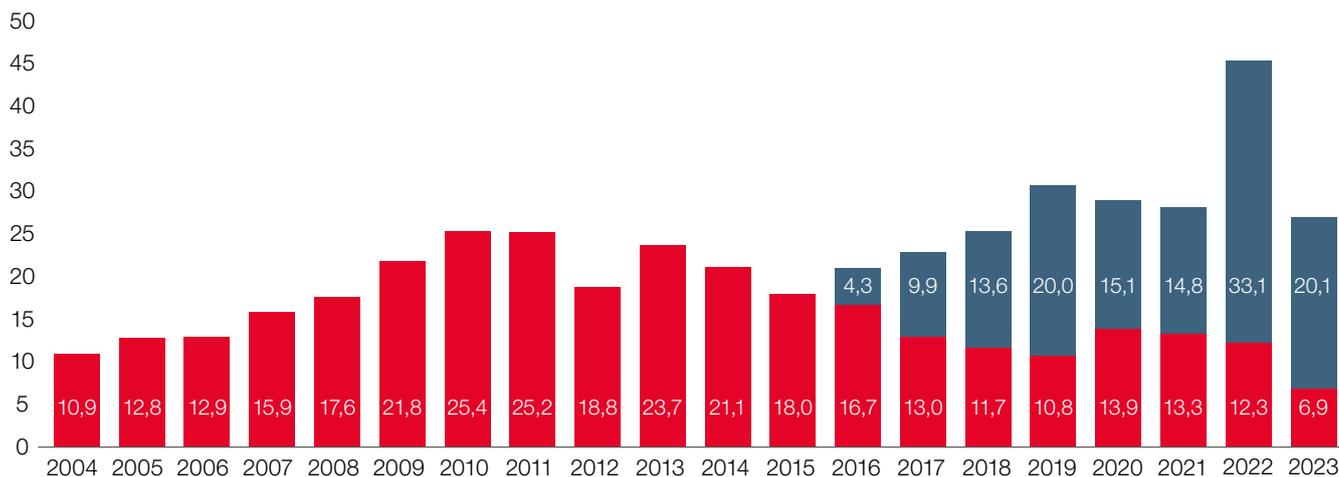


## Bauinvestitionen – Instandhaltung, Modernisierung und Neubau in Millionen Euro



## Bauinvestitionen 2004 bis 2023 in Millionen Euro

■ Instandhaltung und Modernisierung ■ Neubau





# 10 JAHRE SENIOREN- UND PFLEGEBERATUNG DURCH LBG-SOZIALARBEITERINNEN

**Soziale Arbeit hat in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft angesichts des gesellschaftlichen, demographischen, sozialen und ökonomischen Wandels deutlich an unternehmensstrategischer Bedeutung gewonnen. Aufgrund der Herausforderungen ist die Fortentwicklung von baulichen und technischen Quartierskonzepten um eine soziale Dimension zu erweitern. Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) stellt sich der Verantwortung.**

Mit der Implementierung des Bereichs Aktive Sozialarbeit im Juli 2013 baute die LBG ihre konsequente Mitglieder- und Mieterorientierung weiter aus.

Die LBG bietet dabei älteren und pflegebedürftigen Menschen eine Beratung und Unterstützung an, damit sie so lange wie möglich in ihrer Wohnung bleiben können. Ob Beratung für Alltagshilfen, Umbauten oder z. B. Inanspruchnahme eines Hausnotrufs – die Hilfen und Unterstützung sind vielfältig und effektiv.

Auch ein Wohnungstausch innerhalb des Quartiers, der Umzug in eine kleinere Wohnung oder in eine Wohnung im EG wird von uns unterstützt.

EIN BESTANDTEIL DES BEREICHS „AKTIVE SOZIALARBEIT“ IST AUCH DIE SENIOREN- UND PFLEGEBERATUNG FÜR UNSERE MITGLIEDER UND MIETER.

LBG-Sozialarbeiterin bei einer Beratung

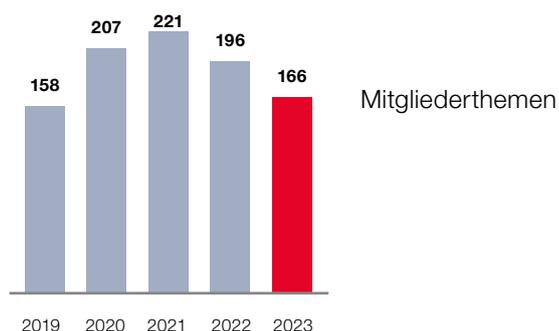
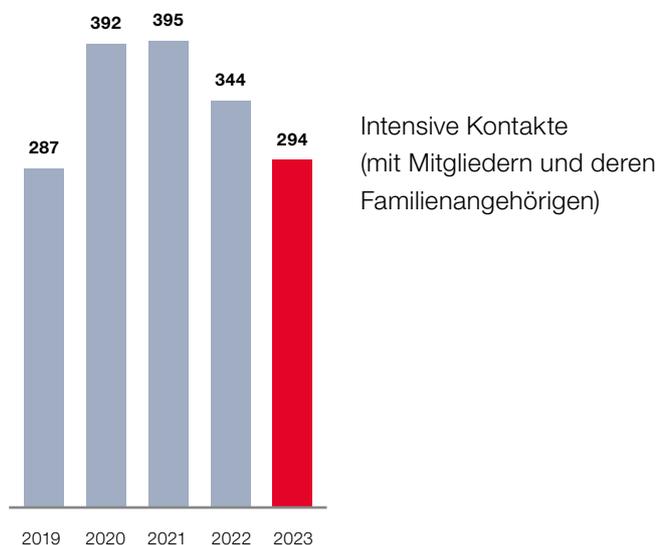


# SOZIALARBEIT 2023

10 JAHRE – FÖRDERUNG DES AKTIVEN SELBSTBESTIMMTEN LEBENS – DIREKTE UNTERSTÜTZUNG FÜR UNSERE MITGLIEDER

Im Juli 2013, vor 10 Jahren, wurde der Bereich „Aktive Sozialarbeit“ bei der LBG geschaffen. Die direkte Unterstützung und Beratung für unsere Mitglieder und Mieter ist wichtig. Dabei gewinnt das ganzheitliche Quartiersmanagement weiter an Bedeutung.

Im Jahr 2023 wurden 166 Mitgliederthemen durch die Sozialarbeit bearbeitet. Es gab intensive Kontakte zu 294 Mitgliedern und deren Familienangehörigen. Weitestgehend bestand das Team Sozialarbeit im Jahr 2023 aus zwei LBG-Sozialarbeiterinnen.



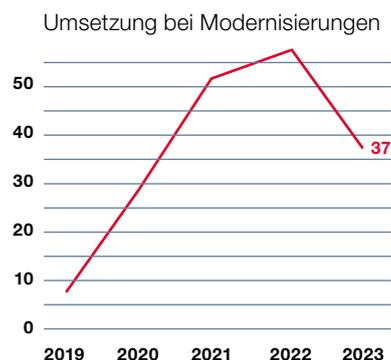
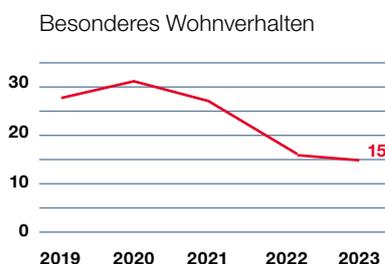
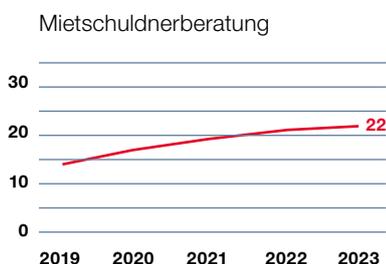
## ERFOLGREICHE MIETSCHULDENBERATUNG

Im Bereich Mietschulden etablierte sich eine gute Routine in Zusammenarbeit mit der Buchhaltung und der Rechtsabteilung. Im Jahr 2023 konnten somit fristlose Kündigungen geheilt und einhergehende Räumungsklagen verhindert werden. Zudem klärte die Sozialarbeit die MieterInnen im Zusammenhang mit der Mieterhöhung auf und half bei der Beantragung von Sozialleistungen oder unterstützte im Umgang mit Behörden und Ämtern. Insgesamt führte die Sozialarbeit 22 intensive Beratungen durch.

### Fallbeispiel Mietschuldenberatung

Frau M. ist alleinerziehend mit zwei Kleinkindern. Sie lebt seit Kurzem in Trennung und hat wenig finanzielle Möglichkeiten, zudem gibt es auch sprachliche Barrieren. Frau M. ruft verzweifelt bei der LBG an, da sie Sorge hat, ihre Miete nicht zahlen zu können. Die LBG-Sozialarbeit konnte ihr helfen: Gemeinsam werden die beiden Anträge für Wohngeld und weitere Sozialleistungen ausgefüllt. In Kontakt mit den zuständigen Sachbearbeitern der Stadt konnte die Sozialarbeit eine schnelle Genehmigung der finanziellen Unterstützung erzielen. So kann die junge Mutter endlich wieder ohne Sorge einkaufen gehen und muss keine Angst davor haben, ihre Wohnung zu verlieren. Außerdem hat sie durch die Anbindung an das Jugendamt nun eine Kinderbetreuung, sodass sie endlich einen Sprachkurs machen kann.

## ANZAHL VON INDIVIDUELLEN HILFELEISTUNGEN



**KONFLIKTBERATUNG –  
TRANSPARENTE RESULTATE**

Auch im Bereich Konfliktberatung erzielt der neue Ablaufprozess schnelle und transparente Resultate. In enger Zusammenarbeit mit dem WohnService erhielten BeschwerdeführerInnen zeitnah Rückmeldung über weiteres Vorgehen, sodass im Jahr 2023 37 Themen durchschnittlich innerhalb von 6 bis 7 Monaten gelöst werden konnten und die Sozialarbeit in nahezu jedem Konfliktfall involviert war.

**Fallbeispiel zu Konflikten/Mediation**

Herr B. und Frau M. sind Nachbarn und kennen sich schon ewig. Eines Tages ist Frau M. aus Versehen ein Eimer Wasser auf dem Balkon umgefallen und hat damit die Wäsche von Herrn B. verschmutzt. Ein paar Wochen später wird bei einer Feier die Musik bei Herrn B. zu laut aufgedreht. Das Ergebnis: Zwei sehr verärgerte Nachbarn, die nicht mehr miteinander redeten. Als weitere Situationen dazu führten, dass sich der Ärger immer weiter zuspitzte, meldeten sich Herr B. und Frau M. unabhängig voneinander bei der LBG-Sozialarbeit mit den Worten: „Es gehe nicht mehr so weiter.“ Daraufhin lud die Sozialarbeit beide zu einer Mediation ein. Es wurden Perspektiven ausgetauscht, bis beide Nachbarn verstanden hatten, dass eigentlich keiner dem anderen mit Absicht schaden wollte und alles ein großes Missverständnis war. In Zukunft wollen Herr B. und Frau M. offener und direkter miteinander kommunizieren, wenn es etwas zu klären gibt. Niemand möchte in Streit leben, dafür geben sie sich die Hand am Ende.

**Fallbeispiel Senioren- und Pflegeberatung**

Frau O. aus Stuttgart ist Witwe und lebt allein in der Wohnung. Ihre Kinder wohnen weit weg. Frau O. ist noch so fit, dass sie manchmal zum Mittagstisch in die Stadt geht. Sie hat jedoch große Angst, zu stürzen. Einmal ist ihr das in der Wohnung passiert, seitdem ist sie sehr unsicher auf den Beinen. Als sie die Sozialarbeit um Hilfe bat, war ihr noch nicht bewusst, dass es so viele praktische Möglichkeiten gibt, die ihre Situation um ein Vielfaches verbessern könnten. Das änderte sich schlagartig nach der Beratung: Frau O. wurde zuerst einmal ein Pflegegrad zugeteilt. Mit dem finanziellen Zuschuss der Pflegekasse kommt nun regelmäßig ein Pflegedienst bei ihr vorbei und unterstützt sie im Haushalt. Ein Hausnotruf, den Frau O. auch unterwegs mitnehmen kann, gibt ihr mehr Sicherheit und weitere Hilfsmittel für den Alltag geben ihr die Selbstständigkeit zurück. Frau O. kann nun wieder sorgenfrei zum Mittagstisch laufen und ihre Freundinnen treffen.

**QUARTIERSMANAGEMENT – BEISPIELE**

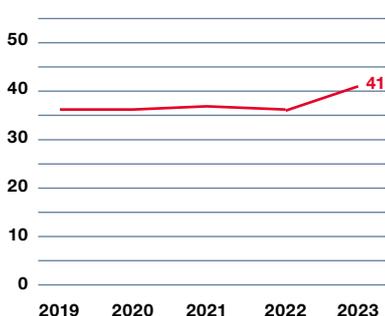
Die, im Jahr 2022 erbrachten Ergebnisse aus der Umfrage über die Hochschule für Technik Stuttgart entwickelten sich gemeinsam mit dem Stadtacker e. V. zu einem Pilotprojekt in den Innenhöfen des Stuttgarter Nordens. Gemeinsam mit mehreren MieterInnen wurde im Jahr 2023 der Auftakt zum Urban Gardening / Gemeinschaftsgärtnern geschaffen. Hier wurden konkrete Pläne vorgestellt und eine verantwortliche Gruppe organisiert. Nach Rückmeldung über mögliche Förderungen können die Ideen im nächsten Jahr in die Tat umgesetzt werden.

**SENIORENBERATUNG –  
WICHTIGER BESTANDTEIL**

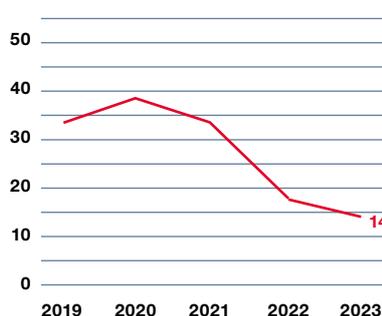
Seit Beginn ist die Seniorenberatung ein wichtiger Bestandteil der Sozialarbeit. Im Jahr 2023 gab es 14 Pflege-, Vorsorge-, Wohn- oder Hilfsmittelberatungen, die die MieterInnen dankend annahmen.

Um die Quartiersarbeit in Ulm – an einem der größten Standorte der LBG – zu fördern, wurde im Jahr 2023 der Entschluss gefasst, einen Quartierstreff zusammen mit der Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO) in Ulm zu betreiben. Gemeinsam erstellte die Sozialarbeit das Nutzungskonzept und akquirierte soziale Träger vor Ort. Der Quartierstreff soll im April 2024 eingeweiht werden.

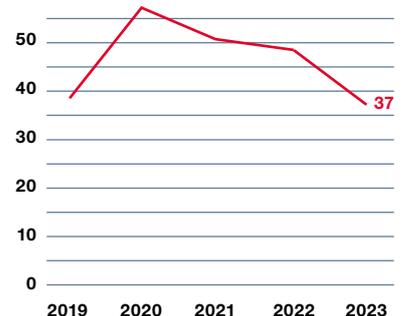
Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen



Seniorenberatung



Konflikte/Mediation





FÜR ALLE GENERATIONEN

# KITAS FÜR 161 KINDER IN ULM, STUTTGART UND SCHWÄBISCH GMÜND

**Nach aktuellen Studien fehlen in Deutschland mehr als 400.000 KiTa-Plätze. Der Mangel an KiTa-Plätzen kann weitreichende negative Folgen für die Bildung und somit für die Gesellschaft nach sich ziehen.**

## VEREINBARKEIT VON FAMILIE UND BERUF

Mit der Erstellung der ersten KiTa im Jahr 2019 hat die LBG neue Wege eingeschlagen. In modern gestalteten Räumlichkeiten kann die frühkindliche Bildung gestärkt und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf erreicht werden.

## NEUE KITA FÜR 82 KINDER IN DEN FEHRLGÄRTEN IN SCHWÄBISCH GMÜND ERÖFFNET

Im September 2023 eröffnete das neue „Kinderhaus“ in den Fehrle-Gärten in Schwäbisch Gmünd und bietet Platz für 82 Kinder, einschließlich 10 Krippenkinder.

Die neue KiTa mit 1.000 m<sup>2</sup> Fläche sowie zusätzlichem Außenbereich mit 600 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss im Haus Fehrle-Gärten 5 und bietet genügend Platz für 4 Gruppen. Mit viel Engagement und Einsatz wurde eine tolle KiTa für den Nachwuchs geschaffen. Die Gruppen wurden auf die Namen Staufer, Römer, Turm und Rems getauft.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat die KiTa langfristig von der LBG angemietet.



Bereits im Jahr 2019 erstellte die LBG in der Wagnerstraße 51/1 in Ulm ihre erste Kindertagesstätte. In zwei Gruppen können insgesamt 39 Kinder in der neuen KiTa „Postdörfle“ betreut werden. Die KiTa wurde langfristig an die Stadt Ulm vermietet und wurde vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend durch das Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2017-2020 gefördert.

Im September 2021 wurde die zweite KiTa der LBG in Stuttgart-Bergheim eingeweiht. Die KiTa im Molchweg 91 in Stuttgart bietet Platz für 40 Kinder und wurde an einen privaten Träger langfristig vermietet. Auch eine Krippengruppe mit 10 Krippenkindern wird angeboten.

Mit der Neueröffnung im September 2023 der KiTa in Schwäbisch Gmünd wurde die dritte KiTa von der LBG gebaut.

Spielerisches Lernen, Interaktion und das Meistern von Herausforderungen sind wichtige Bestandteile. Ganzheitliche pädagogische Konzepte stellen die Grundlage dar.

Alle KiTas befinden sich in unmittelbarer Nähe von LBG-Wohnquartieren.



DIE NEUE KITA IST WIEDER EIN GELUNGENES PRAXISBEISPIEL FÜR EINE ERFOLGREICHE KOOPERATION VON ÖFFENTLICHEM UND GENOSSENSCHAFTLICHEM ENGAGEMENT.



FÜR ALLE GENERATIONEN

# NEUE SENIOREN-WG IN DEN FEHRLE-GÄRTEN IN SCHWÄBISCH GMÜND FERTIGGESTELLT



Im Oktober 2023 wurde eine weitere Senioren-WG der LBG fertiggestellt und an die Stiftung Haus Lindenhof übergeben.

Die Senioren-WG befindet sich im Haus Fehrle-Gärten 1 und besteht aus sechs Apartments sowie einem Gemeinschaftsraum und einer Begegnungsstätte. Sie verfügt über eine Fläche von ca. 472 m<sup>2</sup>.

# 10 JAHRE SENIOREN-WG IN STUTTGART

Bereits im Jahr 2013 eröffnete die LBG die erste Senioren-WG in Stuttgart.





**Komfort**  
**Innovativ** Lifestyle **aktiv**  
 Gästewohnung **Mieterausflüge**  
**WohnService** Sozialarbeit  
 Mieter- **Lage**  
**treff**  
**10 Jahre**  
**Senioren-WG**  
 Selbstbestimmtes Wohnen **Gemeinschaft**  
**Bezahlbare** Techn. Grundversorgung  
**Miete** **Seniorengerechte**  
 Wohlfühlen **Ausstattung**  
**Lebensqualität**

Mit der Wohnform Senioren-WG ist die LBG neue Wege gegangen. „Gemeinsam statt einsam“ im Herzen Stuttgarts wurde für unsere Senioren eine weitere Wohnform des Zusammenlebens geschaffen. Die Senioren-Wohngemeinschaft besteht aus sechs separaten und abschließbaren Wohnungen. Die 95 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsflächen umfassen eine offene Küche, ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich sowie einen Hauswirtschaftsraum. Dabei steht das selbstbestimmte Wohnen mit Gemeinschaftsgedanke im Mittelpunkt.

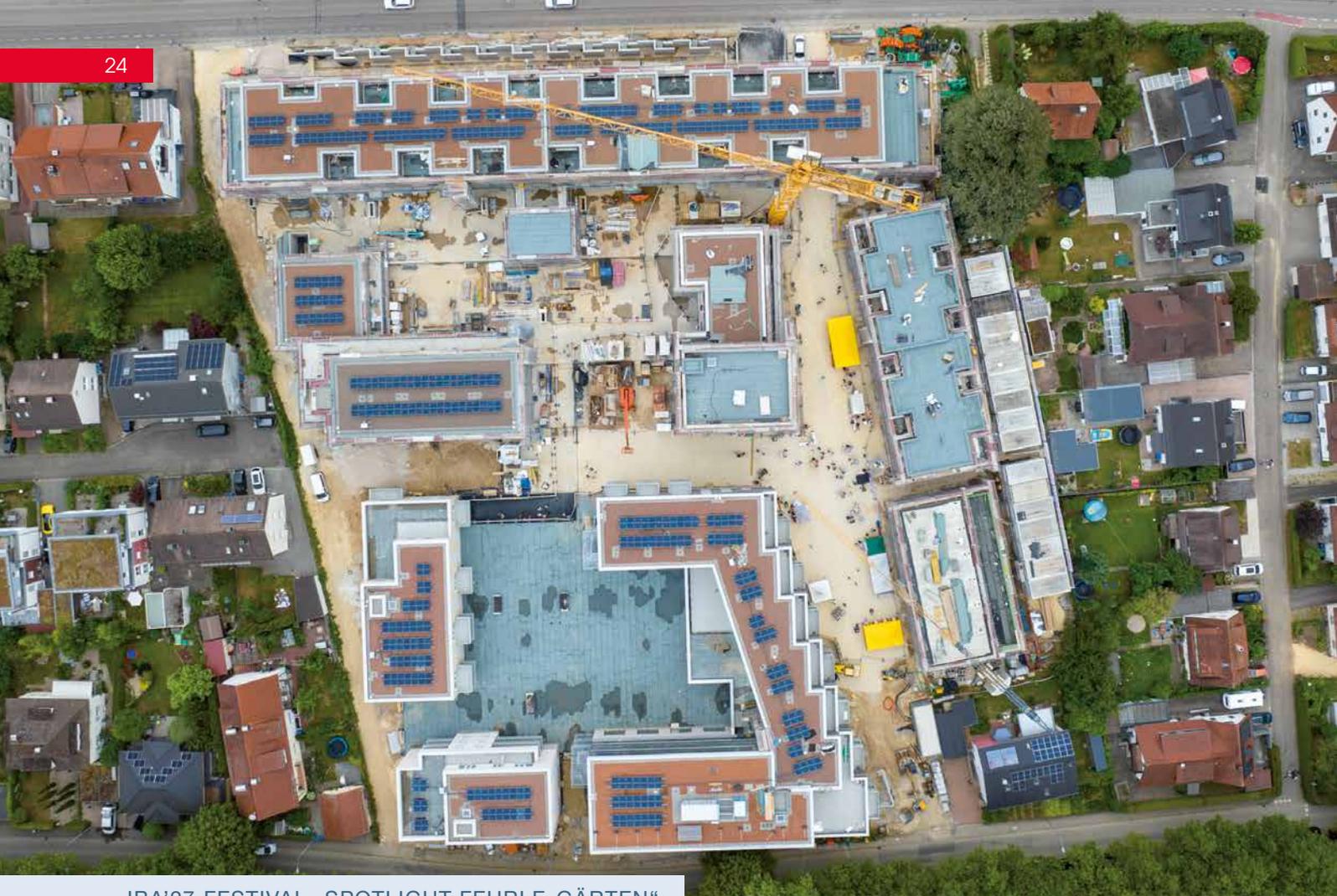
Seit Beginn an treffen sich die BewohnerInnen regelmäßig zum Beisammensitzen im Gemeinschaftsraum. Dort werden nicht nur Anlässe wie Geburtstagsfeiern, Sommerfeste oder Weihnachtsessen geplant, sondern auch schwierige Themen angesprochen. Aus diesem Grund gibt es, ebenfalls seit 2013, eine Sozialarbeiterstelle, die sich um die Belange der BewohnerInnen kümmert und Konflikte schlichtet.

„Nichts ist wichtiger als die Kommunikation untereinander. Gibt es Unklarheiten, können diese bei uns in der Runde direkt angesprochen werden. Wir haben bisher immer eine gemeinsame Lösung gefunden.“ Auch das Thema Vorsorge und Pflege wurde angesprochen.

Hier beriet und unterstützte die Sozialarbeiterin bei der Organisation von Dienstleistern, schaute nach den BewohnerInnen und besuchte sie sogar im Krankenhaus, bzw. in der Kurzzeitpflege. Als die ersten Todesfälle kamen, ging die gesamte WG zur Beerdigung und verabschiedete sich leise von den geliebten Personen.

Als sie hörte, dass nun schon 10 Jahre seit ihrem Einzug in die Senioren-WG vergangen sind, konnte es Frau Kernldmaier kaum glauben. „Ja genau, im April 2013 bin ich hier eingezogen. Ich war damals eine der ersten hier.“ Seitdem hat sich die Bewohner-Konstellation etwas geändert, allerdings erfreut sich dieses Wohnprojekt nach wie vor an großer Beliebtheit und sorgt für geselliges und lebendiges Miteinander.

**„Nicht allein sein zu müssen und dennoch selbstbestimmt leben zu können, ist ein wichtiger Bestandteil unserer heutigen Gesellschaft“.**



IBA'27-FESTIVAL „SPOTLIGHT FEHRLE-GÄRTEN“

# VORHANG AUF – HEREINSPAZIERT!

**Dieser Einladung zum IBA'27-Festival „Spotlight Fehrle-Gärten“, Schwäbisch Gmünd, folgten zwischen 250 - 300 BesucherInnen. Schon um 13:00 Uhr strömt das erste Publikum auf die Baustelle.**

Der offiziellen Begrüßung um 15:00 Uhr durch den kaufmännischen Vorstand Josef Vogel und die technische Vorständin Antje Durach folgten Redebeiträge von OB Richard Arnold und BM Julius Mihm. Auch Andreas Hofer, Intendant der IBA'27, richtet sein Wort an das Publikum. Danach wurde im Rahmen von

Führungen Wissenswertes über das Quartier und die Gebäude sowie deren Besonderheiten erläutert. Für den kulinarischen Rahmen sorgten a.l.s.o. e. V. mit Getränken und das Fehrle-Kinderhaus mit süßen Waffeln sowie salzigen Snacks. Am nagelneuen Coffee-Bike der katholischen Kirche gab es Kaffee.



v.l.n.r. Josef Vogel, Antje Durach, Andreas Hofer, BM Julius Mihm, OB Richard Arnold, Silvia Breitweg, Eva Bublitz, Hermann Staiber

GEMÜTLICHES KENNENLERNEN UND VORSTELLUNG

# DES QUARTIERSTREFFS IN SCHWÄBISCH GMÜND

**Am 16.11.2023 fand das gemütliche Kennenlernen der neuen und zukünftigen BewohnerInnen des Wohnquartiers „Fehrle-Gärten“ statt. Im Stadtteilbüro West konnten sich über 50 BewohnerInnen kennenlernen und sich über das Wohnquartier sowie die zukünftigen Veranstaltungsmöglichkeiten im Quartierstreiff informieren.**

Dabei wurde die LBG und das neue Wohnquartier „Fehrle-Gärten“ vom kaufmännischen Vorstand Josef Vogel ausführlich vorgestellt. Nadine Streicher vom Kooperationspartner Stiftung Haus Lindenhof erläuterte das umfangreiche Angebot und informierte über die beabsichtigte Eröffnung einer Sozialstation in den Fehrle-Gärten. Eva Bublitz (Stadtteilbüro West Schwäbisch Gmünd), Ronja Pergialis (Katholische Kirche) und Christoph Dreisbach (Förderverein Weststadt e. V.) gaben vielfältige Einblicke über die Möglichkeiten einer

Beteiligung und das Leben in der Weststadt. Beim gemütlichen Zusammensein mit Zwiebelkuchen und Tee/ Kaffee wurden die ersten Kontakte geknüpft. Auch Ideen und Wünsche für die zukünftige Gestaltung der Nachbarschaft und des Zusammenhalts im Wohnquartier „Fehrle-Gärten“ konnten ausgetauscht werden. Es war ein sehr gelungener Abend mit vielen informativen Eindrücken, auf die noch viele weitere nachbarschaftliche Treffen folgen werden.

Nadine Streicher vom Kooperationspartner Stiftung Haus Lindenhof und Josef Vogel (LBG)



# LBG UNTERSTÜTZT MIETERFESTE

Seit 2004 gibt es LBG-Mieterfeste an Standorten in Baden-Württemberg. Mehr als 3.000 Mitglieder, Mieterinnen und Mieter sind zu den Festen gekommen, um gemeinsam zu feiern.

Unser Angebot zur Gestaltung von Nachbarschaftsinitiativen ist ein voller Erfolg. Dank der Initiativen aus den Nachbarschaften können die Feste völlig eigenständig gestaltet werden. Die Mieterinnen und Mieter wenden sich mit einer Idee an die LBG-Sozialarbeiterinnen und werden anschließend bei der Organisation und Durchführung ihres Mieterfestes auf vielfältiger Weise von der LBG unterstützt.

Im Sommer 2023 fanden in Stuttgart-Möhringen und in Friedrichshafen Nachbarschaftsfeste mit teilweise 60 Erwachsene und Kindern statt. Bei sommerlichen Temperaturen wurden neue Kontakte geknüpft und alle waren dankbar, sich in lockerer Atmosphäre zu treffen.

Die Nachbarschaftsfeste kommen sehr gut an und stärken das Miteinander.

SO MUSS GENOSSENSCHAFT SEIN!



# POLIZEIPRÄVENTION IM NACHBARSCHAFTSCAFÉ KORNWESTHEIM

Am 16.11.2023 fand im Nachbarschaftscafé in Kornwestheim eine Präventionsveranstaltung mit Herrn Hellerich von der Polizei Ludwigsburg statt.

Dabei sensibilisierte er die TeilnehmerInnen zum Thema Telefonbetrug. Im Fokus standen besonders die drei Maschen „falsche Polizeibeamte“, „Enkeltrick“ und „Schockanruf“.



## ERFOLGREICHE ZWEITE LBG-LESENACHT FÜR KINDER

**OSIANDER.de** Bücher seit 1596 **RavensBuch** osiander.de

Am 17.11.2023 fand mit unseren Kooperationspartnern Osiander und RavensBuch die zweite Digitale LBG-Lesenacht mit Kindern von 5 bis über 11 Jahren statt.

Ziel des Aktionstages war es, ein öffentlichkeitswirksames Zeichen für die Bedeutung des Vorlesens zu setzen und Begeisterung für das Lesen und Vorlesen bei den Kindern zu wecken.



KOOPERATION MIT DEM STADTACKER WAGENHALLEN E. V., STUTTGART

## „URBAN GARDENING“ IN STUTTGART-NORD

„Ein Gemüsegarten vor der Haustüre, das wäre mein absoluter Traum!“ Diese und ähnliche Sätze hörte die LBG bereits öfters. Schon im Vorfeld fanden zu diesem Thema, dank der Hochschule für Technik, Stuttgart und ihren Studentinnen und Studenten, viele Kooperationsgespräche mit der LBG und dem Stadtacker Wagenhallen e. V. statt. Konkrete Ideen und Planungen für ein Gemeinschaftsgärtnern in den Innenhöfen Stuttgarts sind entstanden. In einem dieser Innenhöfe, in der Knollstraße, wurde am 18.09.2023 das Pilotprojekt gestartet.

Der Stadtacker Wagenhallen e. V. und die LBG fanden sich mit 20 interessierten MieterInnen in einem Innenhof der Knollstraße für eine Informationsveranstaltung zum Urban Gardening zusammen und gründeten die „Grüne Knolle“. Für einige war der Tag heute schon ein absoluter Gewinn: **„Ich bin Rentnerin und habe hier kaum Anschluss. Endlich konnte ich Menschen finden, die mit mir das gleiche Hobby teilen“.** Die Grundlagen für die Gemeinschaftsgärten sind gelegt.



GEMEINSAMES GÄRTNERN STÄRKT DAS MITEINANDER.  
ERFAHRUNGEN UND KENNTNISSE WERDEN AUSGETAUSCHT

## „URBAN GARDENING“

19.09.2023 – Erstes Erntedankfest mit 15 BewohnerInnen aus der Eybstraße in Geislingen an der Steige.

Bei perfektem Sonnenschein konnten alle draußen sitzen und das Vesper mit mitgebrachtem Essen aus dem Garten genießen. Wir freuten uns über bekannte Gesichter und nette Gespräche. Die Nachbarn erzählten, dass sie öfter und gerne in so einer Runde sitzen und pflanzen schon das nächste Treffen.



# LBG-MOBIL – EIN VOLLER ERFOLG

Für schöne gemeinsame Nachmittage, startete unser mobiler Mietertreff im Juni 2023 und fuhr mehrere Standorte in der LBG-Region an.



## LBG-MOBIL FAHRPLAN

Unser mobiler Mietertreff fuhr 2023 folgende Stationen an:



Mit rund 100 Besuchern war das LBG-MOBIL auch im Jahr 2023 ein voller Erfolg. Unsere Mitglieder konnten an den LBG-Standorten Crailsheim, Ludwigsburg, Stuttgart-Vaihingen, Leinfelden-Echterdingen und Geislingen draußen in den Außenanlagen der LBG bei meist schönem Wetter mit Kaffee und Kuchen in Kontakt kommen und sich austauschen. In Geislingen fand zum ersten Mal ein Erntedankfest statt, welches die Mieterinnen und Mieter nun gerne jährlich fortsetzen möchten. Die LBG-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sorgten für das gemütliche Ambiente und standen zur Klärung und Beantwortung von Fragen und Anregungen zur Verfügung. Neue Termine für das Jahr 2024 sind bereits in Planung.



STÄRKEN GEMEINSAM BÜNDELN

# MITARBEITER

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der LBG haben mit ihrem Engagement, Teamgeist und eigenverantwortlichem Arbeiten auch im Geschäftsjahr 2023 entscheidend zu unserem guten Geschäftsergebnis beigetragen. Die vielfältigen Herausforderungen und Aufgaben wurden angenommen und hervorragend gemeistert.

Wir unterstützen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Bereich der Fort- und Weiterbildung.

## STUDIUM, AUSBILDUNG, PRAKTIKUM, BOGY/BORS

Neben Ausbildungs- und Praktikumsplätzen bietet die LBG, als Partner der dualen Hochschule in Baden-Württemberg, regelmäßig Studienplätze an. Am 01. Oktober 2023 begann Maximilian Perkuhn sein Duales Studium im Bereich BWL-Immobilienwirtschaft.

Seit vielen Jahren hat die Berufsorientierung einen hohen Stellenwert in Baden-Württemberg. Neben der Vermittlung von Kenntnissen über die Berufs- und Arbeitswelt gewann im Laufe der Jahre die individuelle Berufswahlreife der Schülerinnen und Schüler an Bedeutung. Die LBG bietet deshalb regelmäßig interessierten Schülerinnen und Schüler im Rahmen des BOGY oder BORS die Gelegenheit, Einblicke in die Immobilien- und Wohnungswirtschaft zu gewinnen.



Im November 2023 absolvierte Stella Jüngling ein Praktikum im Rahmen der Berufsorientierung an Realschulen (BORS). Die Praktikantin wurde aktiv in verschiedene Aufgabenbereiche eingebunden, darunter auch Wohnungsbesichtigungen. Zudem sammelte sie Erfahrungen bei einer Informationsveranstaltung für ein Quartiersprojekt. „Ich habe viel gelernt und weiß jetzt, in welche Richtung es mit meiner zukünftigen Berufswahl gehen wird“, so Stella Jüngling.

Informationsveranstaltung mit LBG-Mitarbeiterin Natascha Harvardt und BORS-Praktikantin Stella Jüngling



### DIE MITARBEITERZAHLEN ZUM 31.12.2023:

Hauptamtliche Beschäftigte		65
davon Teilzeit	11	
davon Objektbetreuer	18	
Auszubildende/dualer Student		2
Geringfügig Beschäftigte		24
<hr/>		
Gesamtzahl		91

# BAUPROGRAMM 2023

## NEUBAUTEN 2023

**In Ausführung**                      **147 WE + Gewerbe**                      **Gesamtkosten 2023: ca. 16.000.000 €**

Schwäbisch Gmünd	Quartier Fehrle-Gärten	147 WE Kita, 3 Arztpraxen Sozialstation 2 kleine Gewerbeeinheiten Quartierstreff Co-Working
------------------	------------------------	--

---

**In Planung**                      **ca. 108 WE + Gewerbe**                      **Gesamtkosten 2023: ca. 630.000 €**

Fellbach-Oeffingen	Dorfgärten (Hofener Str.)	ca. 108 WE Tagespflege Quartierstreff
--------------------	---------------------------	---

## MASSNAHMEN BESTANDSBAUTEN 2023

**95 WE**                      **Gesamtkosten 2023: ca. 3.795.000 €**

Stuttgart-Bergheim	Molchweg, 2. BA	38 WE
Stuttgart-Untertürkheim	Augsburger Straße 257+259, 263-267	27 WE
Ulm	Elisabethenstr. 9-17	30 WE

# FEHRLE-GÄRTEN • QUARTIER NEU DENKEN



Ein komplettes Quartier neu entwickeln zu können, eröffnete der LBG vielfältige Handlungsspielräume. Es bot die Chance, von altbewährten Schemata abzuweichen und Neues in Angriff zu nehmen. Und hiermit sind nicht nur die bei diesem Projekt realisierten nachhaltigen, ökologischen und seriellen Bauweisen sowie das innovative Energiekonzept gemeint, sondern auch das Erproben neuer Wohnungsgrundriss- bzw. Erschließungstypen. Insofern sind die Fehrle-Gärten in gewisser Weise auch als Wohnexperiment zu betrachten.

Das Quartier bleibt autofrei, mit Ausnahme einer Parkgasse am östlichen Grundstücksrand, welche den Patienten der Praxen an Werktagen tagsüber zur

Verfügung steht. Durch den Entfall von Fahrstraßen innerhalb des Areals werden großzügige Bewegungs- und Grünflächen möglich, welche den Wohnraum im Freien erweitern und Orte der Begegnung schaffen.

Welche der Neuerungen sich beweisen werden und somit auch Anwendung in zukünftigen LBG-Projekten finden können, wird sich erst in einiger Zeit zeigen. Wir dürfen gespannt sein!

Die Umsetzung des Fehrle-Projekts in **Rekordzeit** ist der höchst ambitionierten, kooperativen und findigen Zusammenarbeit der Player zu verdanken. Die abgebildete Zeitachse spricht hier für sich.



## HAUS 5 • LAUBENGANG MAL ANDERS

Die Erschließung der 24 Wohnungen in Haus 5 erfolgt über eine außenliegende Treppenanlage mit Aufzug sowie einen Laubengang, welcher an eine private Vorzone angrenzt. Von dieser für die Genossenschaft neuen Form der Erschließung erhofft man sich positive Auswirkungen auf das nachbarschaftliche Verhältnis der Mieter/Mieterinnen, da sich automatisch im Alltag mehr Begegnungssituationen und somit auch Kommunikationsmöglichkeiten ergeben. Sollte sich die gewünschte Entwicklung einstellen, käme dieser Erschließungstyp zukünftig insbesondere bei der Modernisierung/Aufstockung von

Bestandsgebäuden, z. B. den Zeilenbauten der 60er Jahre, in Frage. Denn hier gibt es häufig Loggien bzw. in den Baukörper eingreifende Balkone, die aufgrund der aufwändigen bauphysikalischen Maßnahmen in der Regel dem Innenraum zugeschlagen und die privaten Außenflächen durch Vorstellbalkone neu hergestellt werden. Der Erschließungstyp bei Haus 5, welcher jedoch eine Kombination von Laubengang und privaten Außenflächen darstellt, wäre somit nicht nur in sozialer, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht ein echter Gewinn.





#### HAUS 7+8 • REIHENHÄUSER GRÖSSE S UND M

Wohnraum auf drei Etagen bieten die Häuser 7 und 8 mit insgesamt 14 Wohneinheiten. Sie verfügen im EG über einen privaten Garten sowie Vorbereich und im 2. OG gibt es zusätzlich eine Dachterrasse. Die beiden Häuser weisen unterschiedlich große Achsbreiten auf und so

ergeben sich Wohnflächen von ca. 120 m<sup>2</sup> (4 Zimmer) für Haus 7 bzw. ca. 140 m<sup>2</sup> für Haus 8 (5 Zimmer). Reihenhäuser zu bezahlbaren Mieten füllen speziell für Familien eine Lücke auf dem Mietwohnungsmarkt.



## HAUS 6 • STADTHÄUSER HOCH ZWEI

Das Haus 6 ist vorwiegend mit 25 zweigeschossigen Stadthäusern (4 Zimmer) belegt, die in der Regel übereinander angeordnet sind. Zu den unteren Wohneinheiten gehören private Gartenhöfe und zu den oberen Wohneinheiten Dachterrassen. Letztere sind im Wechsel Richtung Goethestraße und Richtung Innenhof ange-

ordnet, wodurch sich ein sägezahnartig zerklüfteter Baukörper ergibt. Falls 5 Zimmer statt 4 Zimmern gewünscht sind, ist dies ebenso möglich, denn in den unteren Maisonetten kann auf Mieter-Sonderwunsch eine zusätzliche Trennwand im Eingangsgeschoss ergänzt werden.



**SONDERWÜNSCHE • BAUKASTENPRINZIP**

Alle 147 Wohneinheiten sind gemäß aktuell gültiger Standards im Wohnungsbau errichtet. So wird z. B. den Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz durch Sonnenschutzglas entsprochen. Zusätzlich können jedoch auch außenliegende Vertikal-Screens (blickdicht oder leicht transparent) dazu gemietet werden. Die Kostenweitergabe an die jeweiligen Mieter/Mieterinnen erfolgt in Form eines monatlichen Mietaufschlags. Nach dem gleichen Prinzip wird mit weiteren

Sonderwünschen wie Gelenkarm-Markisen, Duschtrennwänden, Badewannen anstelle bodengleicher Duschen, Tiefgaragen-Wallboxen etc. verfahren. So bieten wir den Mietern/Mieterinnen eine Wahlmöglichkeit, ob sie zusätzlichen Komfort über den Standard hinaus für ihre Wohnung wünschen. Ähnlich wie beim Autoleasing entscheidet am Schluss die individuelle Wohnungsausstattung über den final zu entrichtenden Mietzins.

**COWORKING • MOBILES ARBEITEN IM QUARTIER**

Coworking-Arbeitsplätze werden in Haus 4 in einem erdgeschossigen Büroraum zur Verfügung gestellt. Dieses Angebot ermöglicht Mietern/Mieterinnen,

außerhalb ihrer Wohnung im Quartier ungestört zu arbeiten. Die Belegung der Plätze erfolgt über ein Buchungssystem.

**MOBILITÄT • SHARING**

Mobil sein ohne fixe Fahrzeugkosten oder den Zweitwagen einsparen? In den Fehrle-Gärten gibt es ein Angebot der Fa. deer GmbH, welche hier einen neuen Standort einrichtet. Die Nutzung der E-Fahrzeuge mit 100% Ökostrom leistet außerdem einen Beitrag zur Schonung der Umwelt. Jede Fahrt mit einem der über 1000 deer-E-Fahrzeuge kann innerhalb des deer-Mobilitätsnetzes

in Baden-Württemberg, Bayern, Rheinland-Pfalz und Hessen an jedem der 1000 Ladepunkte (über 290 Standorte) beginnen und enden. In puncto Sharing-Modell für E-Lastenfahräder möchte die LBG ebenfalls aktiv werden. Derzeit suchen wir hierfür nach einem geeigneten Kooperationspartner.



## FEHRLE-GÄRTEN • IM ZEICHEN DER NACHHALTIGKEIT

### ZIEGELMAUERWERK • MONOLITHISCH

Bei den Häusern 2 – 5 wurde ein monolithisches Ziegelmauerwerk, gefüllt mit dem natürlichen Dämmstoff Perlite, verwendet. So konnte auf großflächige außen-seitig aufgebraute Dämmschichten weitestgehend verzichtet werden. Somit ist heute schon die sortenreine Trennung gewährleistet. Das sogenannte Cradle to Cradle - Prinzip findet hier seine Anwendung.

Ziegel enthalten keine Schadstoffe oder chemischen Zusätze und sind „kapillaraktiv“, d. h. sie nehmen überschüssige Luftfeuchte überdurchschnittlich schnell auf und geben diese bei Trockenheit auch schnell wieder ab. Dies sorgt für ein angenehmes und wohngesundes Raumklima. Die Wände wurden in der Montagehalle vorgefertigt, was zum einen Bauzeit und zum anderen Transportverkehre einspart.

### HOLZHYBRIDBAUWEISE • EFFIZIENT

Bei dieser Bauweise, realisiert bei den Häusern 1 sowie 6 – 8, werden die besten Eigenschaften von Massiv- und Holzbaustoffen gezielt genutzt. Leichte, ressourceneffiziente Außenhüllen aus hochwärmegedämmten Holzrahmenwänden liefern optimierte energetische und ökologische Eigenschaften, die für ein gesundes Raumklima

sorgen. Massiver Stahlbeton (Wohnungstrennwände, Decken) punktet mit seinen guten Eigenschaften bei Statik, Schall- und Brandschutz sowie der Möglichkeit der sommerlichen Nachtauskühlung. Auch bei den Holzhybridgebäuden kamen vorgefertigte Holzrahmenwände bzw. Stahlbeton-Fertigteile zum Einsatz.

### R-BETON • RESSOURCENSpareND

Beim Projekt Fehrle-Gärten wurde ein sehr großer Anteil der Stahlbeton-Bauteile aus R-Beton hergestellt, welcher sich in der Nutzungsphase wie konventioneller Beton verhält. Beim sogenannten „ressourcenschonenden Beton“ (R-Beton) werden Kies oder gebrochenes Primärgestein in Teilen durch eine rezyklierte Gesteinskörnung ersetzt. Aus bei Abbruch anfallenden mineralischen

Bauabfällen (Altbeton, Ziegel, Kalksandstein etc.) wird ein sekundärer Baustoff aufbereitet und wieder zur Herstellung eines neuen hochwertigen Baustoffes, in diesem Falle Stahlbeton, verwendet. So werden Bauabfallmassen zumindest in Anteilen wieder dem Hochbau zugeführt und Stoffkreisläufe geschlossen. Dies spart zum einen natürliche Ressourcen und zum anderen Deponieflächen.

### ERDAUSHUB • AUFBEREITUNG VOR ORT

Der anfallende Erdaushub wurde durch Beimischung von Kalk direkt vor Ort aufbereitet und konnte so auf der Baustelle wieder eingebaut werden. Somit entfielen viele

Transportverkehre mit den damit verbundenen Emissionen und man schonte zudem Deponieflächen.

### FLACHDACH-REGENWASSER • REMS

Das auf den Flachdächern der acht Gebäude anfallende Niederschlagswasser wird direkt in die benachbarte

Rems eingeleitet. Dies entlastet den städtischen Kanal, insbesondere bei Starkregenereignissen.

## FASSADENBEGRÜNUNG • RANKSYSTEME

Zusätzlich zu den großzügigen Grünanlagen gibt es auch Fassadenbegrünungen bei diversen Gebäuden. Durch Rankhilfen an Stützen können sich Kletterpflanzen sowohl in vertikaler als auch in horizontaler Richtung

(z. B. an Geländern) ausbreiten. Die Fassadenbegrünungen wurden ausschließlich bei gut zugänglichen Allgemeinbereichen vorgesehen. Somit ist im weiteren Unterhalt eine unkomplizierte Grünpflege möglich.

## BRUNNEN • REAKTIVIERT

Der ehemalige Gärtnereibrunnen wurde aufwändig reaktiviert und sozusagen zu neuem Leben erweckt. Das

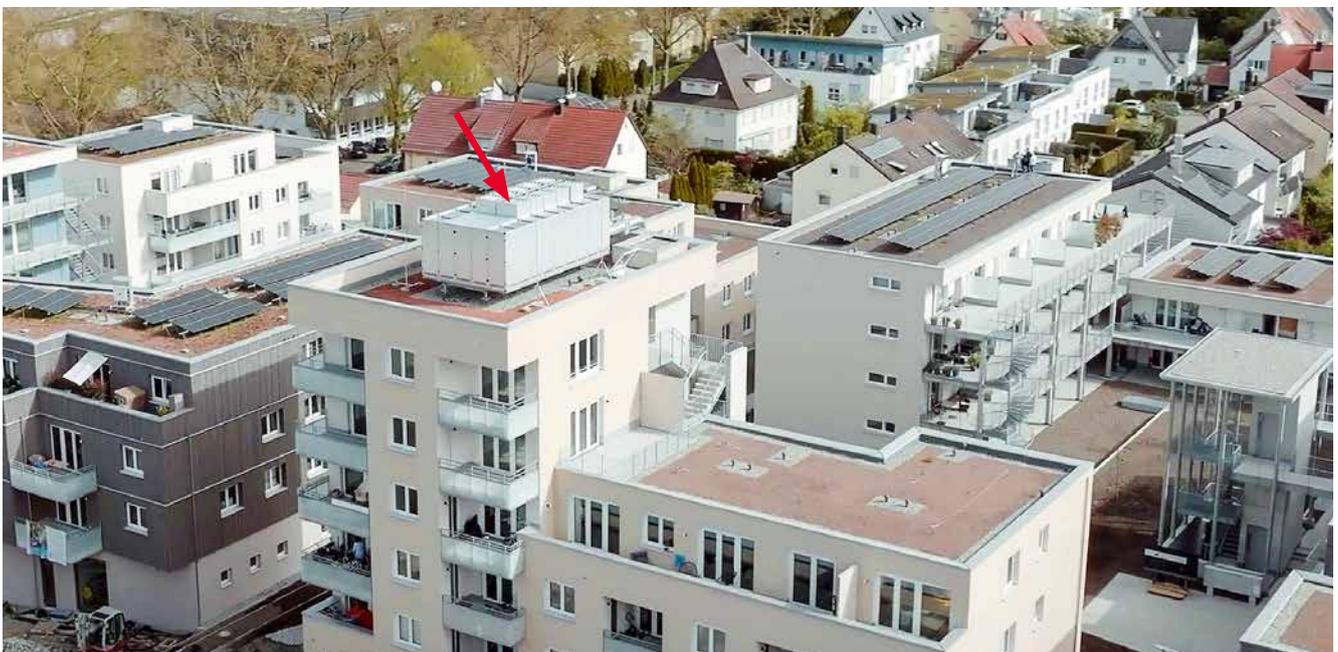
Brunnenwasser steht an mehreren Zapfstellen im Areal für die Bewässerung der Außenanlagen zur Verfügung.

## FEHRLE-GÄRTEN • INNOVATIVE TECHNIK

### GROSSWÄRMEPUMPE • EINE FÜR ALLE

Auf fossile Energieträger wird in den Fehrle-Gärten komplett verzichtet. Eine einzige Luft-Wasser-Wärmepumpe temperiert in allen Wohnungen sowie im Kinderhaus das Heizungswasser der Fußbodenheizungen auf die erforderliche Temperatur. Ein Teil der für den Betrieb der Wärmepumpe notwendigen elektrischen Energie stammt aus den Photovoltaik-Anlagen des Quartiers.

Frischwasser wird nicht über die Wärmepumpe erwärmt (s. hierzu Punkt im Anschluss). Daher kann die LWW-Pumpe in den Sommermonaten, wenn keine Heizung benötigt wird, abgeschaltet werden und verbraucht keine unnötige Energie zur Wärmebereithaltung. Für das Ärztehaus (3 Praxen) gibt es eine zusätzliche Wärmepumpe, welche die Heiz-/Kühldecken versorgt.



## DURCHLAUFERHITZER • DEZENTRAL

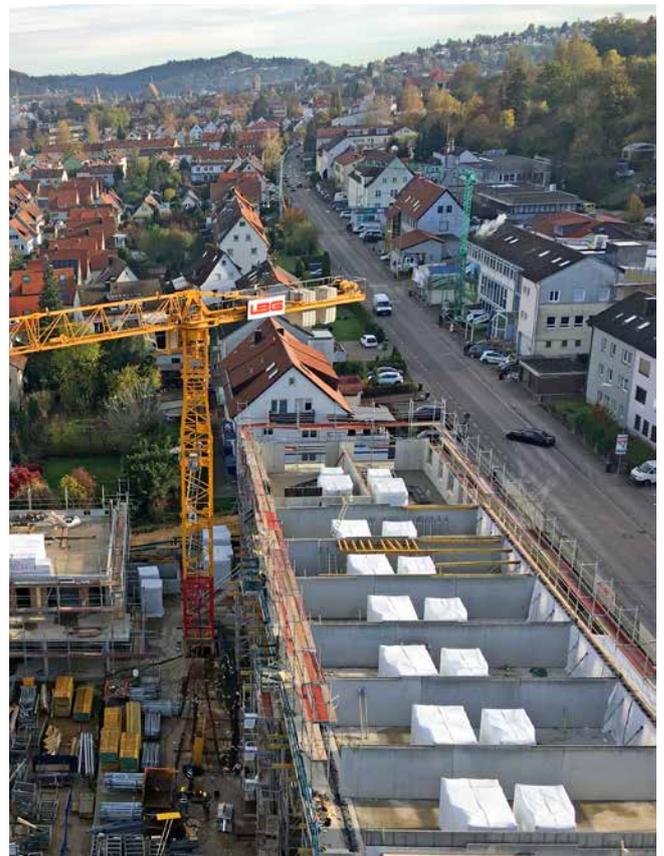
Warmwasser wird mittels Durchlauferhitzern direkt an den Entnahmestellen (Küchen, Sanitärräume) auf Temperatur gebracht. Es gibt also kein zentrales Leitungssystem, das Warmwasser bevorratet. Deshalb ist eine Keimbildung bzw. -vermehrung (Legionellen und andere

Bakterien) quasi ausgeschlossen und die ansonsten erforderlichen turnusmäßigen Legionellenprüfungen erübrigen sich. Energie wird nur dann verbraucht, wenn man auch tatsächlich Warmwasser anfordert.

## NASSZELLEN • FIX UND FERTIG VERPACKT

Vorgefertigte Nasszellen (inkl. Sanitärobjekten/Accessoires, ein Standardtyp für alle Wohnungen) wurden gut verpackt in der Rohbauphase sukzessive in den Wohnungen platziert und im späteren Bauverlauf durch die technischen Gewerke angeschlossen. Hierdurch entfiel ein Großteil des Ausbaus auf der Baustelle, welcher bei

einem konventionell hergestellten Bad mehrere Gewerke tangiert hätte. Zudem erfolgte die Erstellung der Nasszellen im geschützten und überwachten Bereich einer Montagehalle, was eine Minimierung etwaiger Ausführungsfehler erwarten lässt.



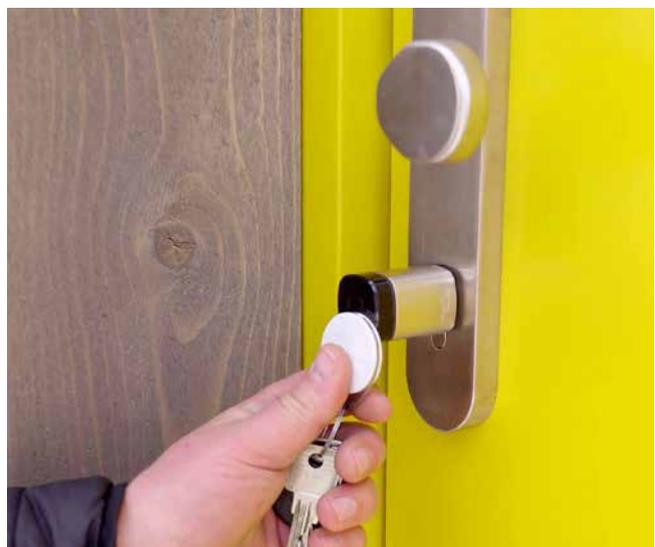
## TECHNIKMODUL • ZENTRAL PLATZIERT

Die anfallenden Technikkomponenten (Elektro-, Medien- und Heizkreisverteiler, Durchlauferhitzer) sind in den Nasszellenwänden untergebracht. Die Module können ebenfalls in der Montagehalle installiert werden. Auf der Baustelle erfolgen nur die Leitungsanschlüsse. Hierdurch ergeben sich bessere Ausführungsqualitäten und Vorteile bei Wartungsarbeiten bzw. späteren Erweiterungen.



## DIGITALER ZYLINDER • SMARTES TÜRÖFFNEN

Die Zugänge zu den Wohnungen sind mit digitalen Schließzylindern ausgestattet. Es gibt also keinen klassischen Schlüssel mehr, sondern das Entriegeln der Tür erfolgt elektronisch per Schlüsselanhänger (Chip) oder Smartphone-App. Zudem kann die jeweilige Mieterschaft über die App Zutrittsrechte an andere Smartphones übermitteln, welche dann wiederum als Zutrittsmedium fungieren. Gerade für Mieter/Mieterinnen, die auf häusliche Pflege angewiesen sind, ermöglicht dieses System den wechselnden Pflegekräften einen flexiblen und bei Bedarf auch zeitlich begrenzten Zutritt.



## PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN • QUARTIERSTROM

Auf diversen Flachdachflächen im Fehrlé-Quartier sind PV-Anlagen montiert. Vom hier generierten Solarstrom können die Mieter/Mieterinnen, falls ihrerseits Interesse besteht, über einen externen Kooperationspartner

profitieren. Auch ein Teil des Allgemeinstrom-Bedarfs (z. B. für Wärmepumpe, Allgemeinbeleuchtung, Aufzüge, etc.) stammt aus den PV-Anlagen.



## FEHRLE-GÄRTEN • PROJEKT IM IBA'27-NETZ

Das Quartier Fehrle-Gärten wurde im Sommer 2020 als Projekt im IBA'27-Netz aufgenommen. Seither stehen wir im Austausch mit den Machern der IBA. Im Juli 2023 setzten wir im Rahmen des IBA'27-Festivals ein Spotlight und öffneten unsere Baustelle für ein interessiertes Publikum. Bereits im März 2024 konnten wir den IBA'27-Friends ein nahezu fertiggestelltes Projekt zeigen und bis

zum eigentlichen Ausstellungsjahr 2027 werden sich die Fehrle-Gärten schon drei Jahre lang erprobt haben. Bis dahin werden die 62 Bäume und ca. 9.000 Pflanzen (Stauden, Hecken, etc.) hoffentlich ebenso gut im Quartier verwurzelt sein wie die Mieter und Mieterinnen unserer Genossenschaft.



# BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich vom Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichten lassen. Durch wiederholte Prüfungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und erteilte die erforderlichen Zustimmungen. Ein Schwerpunkt der Tätigkeit bildete die Vorbereitung, Erörterung und Überwachung des umfangreichen Bauprogramms.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2023 sieben Sitzungen des Gremiums abgehalten. Davon haben in sechs Sitzungen Aufsichtsrat und Vorstand über die Bautätigkeit, Mitgliederförderung, Hausbewirtschaftung, Organisation, das Risikomanagement und sonstige wichtige Vorgänge beraten und erforderliche Beschlüsse gefasst.

Für besondere Aufgaben besteht jeweils ein Bau-, Personal-, Prüfungs- und Wohnungsausschuss. Im Berichtsjahr befassten sich Ausschüsse des Aufsichtsrats in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand vor allem mit den Neubau-/Modernisierungsvorhaben in Stuttgart und Schwäbisch Gmünd. Neben dem Quartierstromkonzept mit PV-Anlagen wurde auch die Ausführungsqualität und das System der Kostenverfolgung geprüft. Weiterhin wurde der E-Check erläutert. Das Quartier „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ in Schwäbisch Gmünd wurde besichtigt. Anschließend erfolgten Wohnungsbesichtigungen in Stuttgart.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 und der Lagebericht sind unter Einbeziehung der Buchführung vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Prüfungsverband) geprüft worden. Hierbei ergaben sich keine Beanstandungen. Der Jahresabschluss wurde mit dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers versehen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in der Sitzung des Aufsichtsrats am 27.03.2024 mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß Genossenschaftsgesetz besprochen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung, dem Jahresabschluss 2023 und den darin enthaltenen Vorwegzuweisungen zu den Ergebnissrücklagen zu. Er erklärt sich mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 einverstanden und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

Die Amtszeit von Frau Margarita Kiefer endet in diesem Jahr turnusgemäß. Frau Margarita Kiefer stellt sich wieder zur Wahl.

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, 27. März 2024

Walter Hahn  
Vorsitzender



Mitglieder der  
Ausschüsse des  
Aufsichtsrats und  
des Vorstands

# JAHRESABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

## 1. | BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

**Aktivseite**

	2023 (Euro)	2023 (Euro)	2022 (Euro)
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		19.337,53	40.433,01
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	243.919.911,52		252.511.292,46
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.276.153,22		1.300.614,13
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	714.271,09		714.271,09
4. Technische Anlagen und Maschinen	346.646,32		253.585,98
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	721.122,58		875.533,98
6. Anlagen im Bau	70.420.935,14		51.116.958,14
7. Bauvorbereitungskosten	2.205.220,19	319.604.260,06	1.572.737,59
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		16.452,00	16.452,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>319.640.049,59</b>	<b>308.401.878,38</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	10.892.201,60		9.939.670,95
2. Andere Vorräte	232.594,48	11.124.796,08	306.125,57
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	282.686,97		225.134,24
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.516,20		182.265,64
3. Sonstige Vermögensgegenstände	367.757,25	705.960,42	87.442,68
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		12.430.670,01	4.308.616,05
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.993,69	24.474,77
<b>Bilanzsumme</b>		<b>343.910.469,79</b>	<b>323.475.608,28</b>

	<b>Passivseite</b>		
	2023 (Euro)	2023 (Euro)	2022 (Euro)
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	359.305,79		231.716,38
2. der verbleibenden Mitglieder	6.965.043,74	7.324.349,53	7.017.885,31
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	17.580.000,00		15.580.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
2.000.000,00 Euro			
Vorjahr 400.000,00 Euro			
2. Bauerneuerungsrücklage	106.700.000,00		102.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
4.700.000,00 Euro			
Vorjahr 2.800.000,00 Euro			
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.263.927,43	129.543.927,43	5.263.927,43
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	251.389,69		313.042,90
2. Jahresüberschuss	7.087.740,43		3.138.346,79
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	6.700.000,00	639.130,12	3.200.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>137.507.407,08</b>	<b>130.344.918,81</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.589.106,00		1.703.198,00
2. Sonstige Rückstellungen	796.366,92	2.385.472,92	600.200,97
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	188.901.660,59		175.189.484,62
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.103.411,34		1.600.672,30
3. Erhaltene Anzahlungen	11.243.666,70		10.075.935,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	257.007,09		249.950,73
5. Leistungen	847.719,46		3.572.837,02
6. Sonstige Verbindlichkeiten	183.140,43	202.536.605,61	138.410,70
davon aus Steuern: 24.475,22 Euro			
Vorjahr 12.158,58 Euro			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.629,37 Euro			
Vorjahr 0,00 Euro			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.480.984,18	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>343.910.469,79</b>	<b>323.475.608,28</b>

## 2. | GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	2023 (Euro)	2023 (Euro)	2022 (Euro)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	41.246.302,47		38.559.118,04
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	946.539,02	42.192.841,49	718.535,39
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		952.530,65	943.222,86
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.501.153,61	829.523,42
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.782.451,77	17.710.257,98
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>27.864.073,98</b>	<b>23.340.141,73</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.384.712,12		4.311.160,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	869.857,71	5.254.569,83	853.166,07
davon für Altersversorgung:	74.868,36 Euro		
Vorjahr	67.243,68 Euro		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.941.480,56	10.030.369,03
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.326.812,28	2.379.489,80
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,78		0,78
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	122.057,79	122.058,57	3.405,39
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.610.064,23	1.823.403,45
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		333,77	172,76
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>7.852.871,88</b>	<b>3.945.786,16</b>
14. Sonstige Steuern		765.131,45	807.439,37
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>7.087.740,43</b>	<b>3.138.346,79</b>
16. Gewinnvortrag		251.389,69	313.042,90
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		6.700.000,00	3.200.000,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>639.130,12</b>	<b>251.389,69</b>

### 3. | ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

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.

Im vorliegenden Jahresabschluss wurden die erhöhten Schwellenwerte bei der Ermittlung der Größenklassen angewendet, daher erfüllen wir – wie bisher – die Größenklasse für eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### **Anlagevermögen**

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

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

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

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

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

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

In Einzelfällen werden aufgrund niedrigerer Ertragswerte degressive Abschreibungen vorgenommen.

In die Herstellungskosten werden nur Fremdkosten einbezogen.

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

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

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

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

Die Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

### **Umlaufvermögen**

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

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

### **Rückstellungen**

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

Die Rückstellungen für Pensionen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,82 % (Stand Monatsende Dezember 2023, Restlaufzeit 15 Jahre). Der angesetzte Rententrend beträgt 2,0 %.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 9,7. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Aufgrund von Todesfällen konnten die Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 65 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 0,92 % bzw. 0,93 %. Bei der Ermittlung wurden jährliche Gehaltssteigerungen von 2 % zugrunde gelegt. Die Rückstellungen enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen der Genossenschaft.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

### **Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Im Geschäftsjahr wurden Zuschüsse aus dem Landeswohnraumförderprogramm für das Neubauprojekt in Schwäbisch Gmünd vereinnahmt. Hierfür wurde ein passiver Abgrenzungsposten gebildet. Die Auflösung erfolgt gemäß der Bindungsdauer aus dem Bewilligungsbescheid über 30 Jahre. Im lfd. Geschäftsjahr wurde eine anteilige Auflösung vorgenommen.

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

### I | Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023 €	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2023 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	218.076,01		91.939,41		126.136,60	177.643,00
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	412.154.577,86	1.554.007,58	1.099.295,45		412.609.289,99	159.643.285,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.315.791,41	35.471,10			4.351.262,51	3.015.177,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	714.271,09				714.271,09	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	630.436,90	128.000,00			758.436,90	376.850,92
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.189.851,05	88.734,04	242.731,65		2.035.853,44	1.314.317,07
Anlagen im Bau	51.116.958,14	19.303.977,00			70.420.935,14	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.572.737,59	632.482,60			2.205.220,19	0,00
	<b>472.694.624,04</b>	<b>21.742.672,32</b>	<b>1.342.027,10</b>	<b>0,00</b>	<b>493.095.269,26</b>	<b>164.349.630,67</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Andere Finanzanlagen	16.452,00				16.452,00	
	<b>16.452,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.452,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>472.929.152,05</b>	<b>21.742.672,32</b>	<b>1.433.966,51</b>	<b>0,00</b>	<b>493.237.857,86</b>	<b>164.527.273,67</b>

Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert zum 31.12.2023
€	€	€	€	€	€	€
21.095,48	91.939,41			106.799,07	40.433,01	19.337,53
9.616.362,06	570.268,99			168.689.378,47	252.511.292,46	243.919.911,52
59.932,01				3.075.109,29	1.300.614,13	1.276.153,22
					714.271,09	714.271,09
34.939,66				411.790,58	253.585,98	346.646,32
209.151,35	208.737,56			1.314.730,86	875.533,98	721.122,58
0,00					51.116.958,14	70.420.935,14
0,00					1.572.737,59	2.205.220,19
<b>9.920.385,08</b>	<b>779.006,55</b>	<b>0,00</b>		<b>173.491.009,20</b>	<b>308.344.993,37</b>	<b>319.604.260,06</b>
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	16.452,00	16.452,00
					<b>16.452,00</b>	<b>16.452,00</b>
<b>9.941.480,56</b>	<b>870.945,96</b>			<b>173.597.808,27</b>	<b>308.401.878,38</b>	<b>319.640.049,59</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 10.892.201,60 (Vorjahr € 9.939.670,95) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rückstellung für rückständige Urlaubsansprüche	€ 83.000,00
Rückstellung für Vertreterversammlung und Veröffentlichung	€ 30.000,00
Kosten der Bilanzierung (intern/extern)	€ 45.000,00
Prüfungskosten	€ 90.000,00
Rückstellung für Altersteilzeit	€ 289.366,92
Abrechnung Betriebskosten	€ 70.000,00
Kosten der Archivierung	€ 30.000,00
offene Instandhaltungsrechnungen	€ 150.000,00

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	188.901.660,59 (175.189.484,62)	9.211.138,07 (9.469.698,26)	32.210.492,11 (37.936.707,06)	147.480.030,41 (127.783.079,30)	188.898.820,65 (175.188.874,54)		GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.103.411,34 (1.600.672,30)	488.973,06 (497.260,97)	614.438,28 (1.103.411,33)	0,00 (0,00)	1.103.411,34 (1.600.672,30)		GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	11.243.666,70 (10.075.935,13)	11.243.666,70* (10.075.935,13)*					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	257.007,09 (249.950,73)	257.007,09 (249.950,73)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	847.719,46 (3.572.837,02)	847.719,46 (3.572.837,02)					
Sonstige Verbindlichkeiten	183.140,43 (138.410,70)	183.140,43 (138.410,70)					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>202.536.605,61 (190.827.290,50)</b>	<b>22.231.644,81 (24.004.092,81)</b>	<b>32.824.930,39 (39.040.118,39)</b>	<b>147.480.030,41 (127.783.079,30)</b>	<b>190.002.231,99 (176.789.546,84)</b>		<b>GPR GPR</b>

GPR = Grundpfandrecht

\*steht zur Verrechnung an

## II | Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Sonstige betriebliche Erträge

Hierin sind folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung enthalten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus Mietwohnungs- und Grundstücksverkäufen	€ 1.041.973,54	€ 0,00
Teilschulderlass KfW	€ 0,00	€ 257.055,16
Erträge aus sonstigen Verkäufen	€ 0,00	€ 62.927,00
Erträge aus Miet- und Räumungsklagen	€ 35.446,62	€ 125.468,46
aus Schadenersatz von Versicherungen	€ 305.350,40	€ 333.099,48
Rückstellungsaufösungen	€ 99.398,07	€ 41.205,64

### 2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hierin enthalten sind folgende Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
EDV Kosten	€ 1.198.965,22	€ 966.585,79

### 3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Erträge

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	€ 4.021,54	€ 2.590,06

### 4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende Erträge

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	€ 28.906,00	€ 31.410,00

## 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	T€	8.600,00
Vertrag über Kabelversorgung (Laufzeit bis 30.06.2024)	T€	200,00

Der Vertrag über die Kabelversorgung wird im Rahmen der TKG-Novelle (Telekommunikationsgesetz) zum 30.06.2024 geändert.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18	8
Technische Mitarbeiter	19	2
Hauswarte	16	0
	53	10

Außerdem wurden durchschnittlich 24 geringfügig Beschäftigte, ein dualer Student sowie eine Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2023	6.391
Zugang 2023	370
Abgang 2023	285
Ende 2023	6.476

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 52.841,57 reduziert.

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

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

## 7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Walter Hahn	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
Michael Spörer	Beamter a. D.	Stellv. Vorsitzender
Roland Anicker	Rentner	
Sacha Auwärter	Handwerksmeister, Gebäudeenergieberater (HWK)	ab 28.06.2023
Dietmar Beier	Rentner	bis 28.06.2023
Nelli Beller	Gewerkschaftssekretärin	ab 28.06.2023
Margarita Kiefer	Beamtin a. D.	
Joachim Leitow	Beamter a. D.	bis 28.06.2023
Birgit Stadler	Dipl.-Ingenieurin, Architektin	
Manfred Stangl	Dipl.-Ingenieur	
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 Ergebnismrücklagen zu billigen und den sich

ergebenden Bilanzgewinn von	€ 639.130,12
zur Ausschüttung einer Dividende von 3%	€ 210.560,57
und zum Vortrag auf neue Rechnung zu verwenden.	€ 428.569,55

Stuttgart, 27. März 2024

Der Vorstand

Josef Vogel

Antje Durach

# LAGEBERICHT DES VORSTANDS

## A. Grundlagen des Unternehmens

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) gehört mit einem Besitz von 5.679 Wohnungen sowie 18 gewerblichen Einheiten zu den erfolgreich etablierten Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Die Genossenschaft besteht seit 1921 und ist heute ein im Mietwohnungsbau tätiges modernes Dienstleistungsunternehmen. Sie hat ihren Sitz in Stuttgart und verfügt über Außenstellen in Friedrichshafen, Heilbronn, Kornwestheim, Ludwigsburg, Stuttgart und Ulm.

## B. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2023

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. 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 Bautätigkeiten wurden auch im Geschäftsjahr 2023 fortgeführt. Es wurden 48 Mietwohnungen und 3 Gewerbeeinheiten fertiggestellt.

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2023 war insgesamt zufriedenstellend. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 7,1 Millionen Euro erzielt.

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

## 3. Lage der Genossenschaft

### 3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind auf 41,2 Millionen Euro (Vorjahr 38,6 Millionen Euro) gestiegen. Die Veränderung ergibt sich insbesondere aufgrund von durchgeführten Mieterhöhungen, Erweiterung des Wohnungsbestandes sowie Erhöhung der Wohnnebenkosten.

Zum 31.12.2023 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete unserer Wohnungen 7,05 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Millionen Euro verringert. Die Verringerung ergibt sich durch den Auslauf einiger Abschreibungen.

Die Nettodarlehensneuaufnahme beträgt 13,2 Millionen Euro. Der Zinsaufwand hat sich auf 2,61 Millionen Euro (Vorjahr 1,82 Millionen Euro) geändert.

Die Aufwendungen für Instandhaltung (5,5 Millionen Euro) haben sich gegenüber dem Vorjahr (7,1 Millionen Euro) verringert.

Für das Geschäftsjahr 2023 erzielten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 7,1 Millionen Euro (Vorjahr 3,1 Millionen Euro). Der prognostizierte Wert (5,2 Millionen Euro) wurde insbesondere durch den Verkauf von Streuobjekten übertroffen.

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

### **3.2 Finanzlage**

Im Darlehensbereich sind im Geschäftsjahr 2023 plan- und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 16,2 Millionen Euro vorgenommen worden. Die Darlehensneuaufnahmen betragen 29,5 Millionen Euro.

Die Bauinvestitionen erreichten im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 27 Millionen Euro.

Sie verteilen sich wie folgt:

Neubau	20,1 Millionen Euro
Modernisierung	1,4 Millionen Euro
Instandhaltung	5,5 Millionen Euro

Der Finanzmittelbestand erhöht sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr um 8,1 Millionen Euro auf 12,4 Millionen Euro.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit gewährleistet.

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

### **3.3 Vermögenslage**

Das Anlagevermögen stellt mit 92,9 % (Vorjahr 95,3 %) den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen dar und hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 308,4 Millionen Euro auf 319,6 Millionen Euro erhöht. Ursächlich für die Zunahme des Anlagevermögens sind insbesondere Neubaumaßnahmen und aktivierte Modernisierungsmaßnahmen.

Das Anlagevermögen ist mit 102,78 % mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Das Umlaufvermögen in Höhe von 24,3 Millionen Euro (Vorjahr 15,0 Millionen Euro) macht 7,1 % der Bilanzsumme aus.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 20,4 Millionen Euro auf 343,9 Millionen Euro erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt 40,0 % (Vorjahr 40,3 %).

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

### 3.4 Steuerungs- und Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

Folgende Leistungsindikatoren werden verwendet:

	2023	2022
Durchschnittliche Nettokaltmiete (€/qm)	7,05 €	6,57 €
Leerstandsquote zum 31.12. (ohne baulich bedingter Leerstand)	1,32 %	0,94 %
Fluktuationsquote	5,51 %	6,16 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (€/qm)	17,18 €	31,54 €
Eigenkapitalquote	40,0 %	40,3 %

## C. Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2024 erwarten wir Erhaltungsaufwendungen in Höhe von 8 Millionen Euro.

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

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahrs 2024 bestätigt diese Entwicklung.

Für das Geschäftsjahr 2024 erwarten wir Umsatzerlöse in Höhe von 48,9 Millionen Euro und einen Jahresüberschuss in der Größenordnung von 7,9 Millionen Euro.

## D. Chancen- und Risikobericht

### 1. Risikobericht

#### **Branchenbedingte Risiken**

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

#### **Ertragsorientierte Risiken**

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

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

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

#### **Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

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

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

Das Finanzmanagement sichert die Zahlungsfähigkeit und den Fortbestand des Unternehmens.

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

Finanzinstrumente, die auf Derivaten beruhen, werden nicht eingesetzt.

## **2. Chancenbericht**

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

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

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

## **3. Gesamtaussage**

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

Stuttgart, 20.02.2024

Der Vorstand

Josef Vogel

Antje Durach

## Impressum

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

## Abbildungen

Alle Bilder von der Landes-Bau-Genossenschaft  
Württemberg eG oder Quellenangabe beim Bild außer:  
ZG Architekten GmbH (S. 2, S. 20, 21)  
shutterstock, Inc. (S. 11 Kreis, S. 21)  
iStock (S. 17)  
Dibber gGmbH (S. 21)  
ZRS-Agentur GmbH (S. 24, 33, 39, 41, 42, 43)  
Envato Elements Pty Ltd. (S. 27)  
Project GmbH (S. 34, 36, 43)  
deer GmbH (S. 37)

### Hinweis:

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

Konzeption | Gestaltung | Umsetzung  
Zimmermann Visuelle Kommunikation

Druck und Weiterverarbeitung  
Logo Print GmbH





**Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG**  
Mönchstraße 32 · 70191 Stuttgart  
Tel.: 0711 25004-0 · [www.lbg.de](http://www.lbg.de)

