



Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG

GESCHÄFTSBERICHT 2024

GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN
FÜR ALLE GENERATIONEN





GELEBTE



GENOSSENSCHAFT



2024



INHALT

| | |
|---|----|
| Vorwort | 05 |
| Die LBG auf einen Blick | 06 |
| Zahlen und Fakten | 07 |
| Die Organe | 08 |
| Die LBG vor Ort | 10 |
| Bericht des Vorstands | 12 |
| Bericht des Aufsichtsrats | 42 |
| Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 | 44 |
| Lagebericht des Vorstands | 56 |





Molchweg, Stuttgart – Modernisierung mit Nachverdichtung einer Wohnanlage der 60er Jahre

LIEBE MITGLIEDER, LIEBE GESCHÄFTSFREUNDE,



die Veränderung globaler Rahmenbedingungen (Kriege, geopolitische Spannungen und Handelskonflikte) wirken sich auf unsere Volkswirtschaft aus. Die Welt hat sich spürbar verändert. Die Wirtschaft in Deutschland ist international stark vernetzt. Deshalb können die Folgen geopolitischer Umbrüche gravierend sein.

Der Wohnungsmangel spitzt sich weiter zu. Für eine erfolgreiche und sozial gerechte Zukunft brauchen wir nachhaltige und verlässliche Konzepte. Mit unseren Nachbarschaftstreffs, Quartierskonzepten und Sozialen Management unterstützen wir seit mehr als 20 Jahren unsere Mitglieder und Mieter. Wir fördern das Zusammenleben und die Gemeinschaft. Wir sind eine Genossenschaft.

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2024

Trotz den nach wie vor zahlreichen Herausforderungen war das Jahr 2024 für die LBG wiederum ein erfolgreiches Jahr. Die Bilanzsumme erreichte rund 341 Millionen Euro. Das Eigenkapital konnte auf über 142 Millionen Euro gesteigert werden. Die Bauinvestitionen betragen mehr als 13 Millionen Euro. Trotz dieser Investitionen betrug die Nettokaltmiete nur 7,36 Euro pro m² Wohnfläche (durchschnittlich).

Wir bieten mit unserer Geschäftspolitik allen Bevölkerungsschichten, insbesondere auch 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 2025 – 4 % Dividende – als Ausschüttung vorzuschlagen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre.

Ihre LBG

Antje Durach

Josef Vogel

DIE LBG

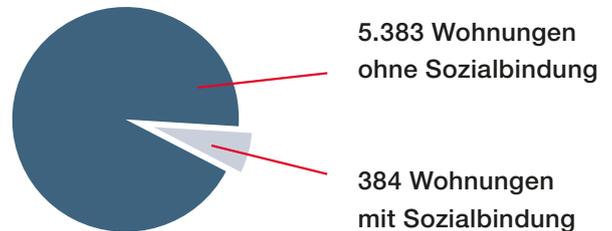
Bezahlbare Mieten ■ Wohnrecht auf Lebenszeit ■ Aktive Sozialarbeit ■ Quartiers-/Mietertreffs ■ Mieterfeste und Ausflüge ■ LBG-Gäste- und Ferienwohnungen ■ Gästewohnungstausch Deutschland ■ Senioren-WG ■ Studenten-WG ■ KiTas ■ Mehrgenerationenhaus ■ Inklusives Wohnen – Apartments für Menschen mit Behinderung ■ Vielfältiges Dienstleistungsangebot ■ Herausragende Bauinvestitionen

Mit 5.767 Wohnungen gehört die LBG zu den namhaften Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Seit der Gründung im Jahre 1921 ist die LBG im Mietwohnungsbau tätig und bietet 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen, Penthouse- und Maisonette-Wohnungen sowie Reihenhäuser.

DIE LBG AUF EINEN BLICK

BESTAND ZUM 31.12.2024
5.767 WOHNUNGEN

Eintrag in das Genossenschaftsregister:
am 31. Januar 1921 beim Amtsgericht Stuttgart
unter der Nummer GnR 112.



| Geschäftsjahr | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bilanzsumme | 341 Mio. € | 344 Mio. € | 323 Mio. € | 294 Mio. € | 277 Mio. € |
| Wohnungen | 5.767 | 5.679 | 5.647 | 5.639 | 5.572 |
| Mitglieder | 6.501 | 6.476 | 6.391 | 6.347 | 6.272 |
| Eigenkapitalquote | 41,8 % | 40,0 % | 40,3 % | 43,3 % | 45,1 % |
| Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder | 7,2 Mio. € | 7,3 Mio. € | 7,0 Mio. € | 6,9 Mio. € | 6,8 Mio. € |
| Rücklagen | 134 Mio. € | 129,5 Mio. € | 122,8 Mio. € | 119,6 Mio. € | 116,8 Mio. € |
| Umsatzerlöse | 45,2 Mio. € | 42,2 Mio. € | 39,3 Mio. € | 37,5 Mio. € | 37,1 Mio. € |
| Bau- und Instandhaltungsleistungen | 13,3 Mio. € | 27,0 Mio. € | 45,4 Mio. € | 28,1 Mio. € | 29,0 Mio. € |
| Bilanzgewinn | 1.169.662 € | 639.130 € | 251.390 € | 652.121 € | 928.586 € |
| Bruttodividende | 4 % | 3 % | – | 5 % | 10 % |

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 Wohnungsbau-genossenschaften Deutschland e. V.
- Freundeskreis Studiengang Immobilienwirtschaft, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
- IBA'27 Friends e. V., Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27)

467 Mio. €

Bauinvestitionen seit 2004

79.071 €

Stromerlöse aus Photovoltaikanlagen

Nachbarschaftstreffs |
Quartiersprojekte

8

Melonen geerntet
beim Gemeinschaftsgärtnern
in Stuttgart

161

KiTa-Plätze

Durchschnittlich nur

7,36 €/m²

Monatliche Nettokaltmiete

384

Wohnungen mit Sozialbindung

867

MieterInnen bei
LBG-Veranstaltungen 2024

Inklusives Wohnen

6

Apartments für Menschen
mit Behinderung

38,27 %

der Mietverhältnisse dauern länger als 15 Jahre

5.383

Wohnungen ohne Sozialbindung

DIE ORGANE

VORSTAND

| | |
|---------------------|--------------------------------|
| Josef Vogel | Kaufmännischer Geschäftsführer |
| Antje Durach | Technische Geschäftsführerin |

AUFSICHTSRAT

Nach der konstituierenden Sitzung am 26. Juni 2024 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, Vorsitzende des Bauausschusses, Mitglied im Prüfungsausschuss und Personalausschuss |
| Manfred Stangl | Mitglied im Bauausschuss |
| Rudi Unfried | |

MITGLIEDERVERTRETER – Stand 31.12.2024 (Wahlperiode 2021 bis 2026)

WAHLBEZIRK 1

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

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
Sieglinde Kotzurek, 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
Volkmar Schellin, 88045 Friedrichshafen

WAHLBEZIRK 17

Gottfried Abt, 72488 Sigmaringen

WAHLBEZIRK 18

Heike Hornjak, 70191 Stuttgart
Hartmut Kay Hirsch, 70619 Stuttgart
Tobias Wurth, 77948 Friesenheim
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
Manfred Waber, 89231 Neu-Ulm

FÜR UNSERE MITGLIEDER:

ZWEITE GÄSTE- UND FERIENWOHNUNG

IN FRIEDRICHSHAFEN
SEIT SOMMER 2024



DIE LBG VOR ORT

UNSERE AUSSENSTELLEN (Termine nach Vereinbarung)

- Stuttgart-Nord**, Nordbahnhofstraße 148, 70191 Stuttgart
- Stuttgart-Bad Cannstatt**, Ruhrstraße 89, 70374 Stuttgart
- Stuttgart-Möhringen**, Meßstetter Straße 17/1, 70567 Stuttgart
- Ludwigsburg**, Schlesierstraße 37/1, 71634 Ludwigsburg
- Kornwestheim 1**, Villeneuvestraße 82, 70806 Kornwestheim
- Kornwestheim 2**, Bolzstraße 64, 70806 Kornwestheim
- Heilbronn**, Charlottenstraße 11, 74074 Heilbronn
- Ulm**, In der Wanne 27, 89075 Ulm
- Schwäbisch Gmünd**, Fehle-Gärten 7, 73525 Schwäbisch Gmünd
- Friedrichshafen**, Margaretenstraße 35 (EG), 88045 Friedrichshafen

Zentrale Stuttgart

Mönchstraße 32
70191 Stuttgart
Tel. 0711 25004-0
www.lbg.de

Öffnungszeiten:

Mo. – Do. 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 16:00 Uhr
Fr. 08:00 – 12:00 Uhr

Folgen Sie

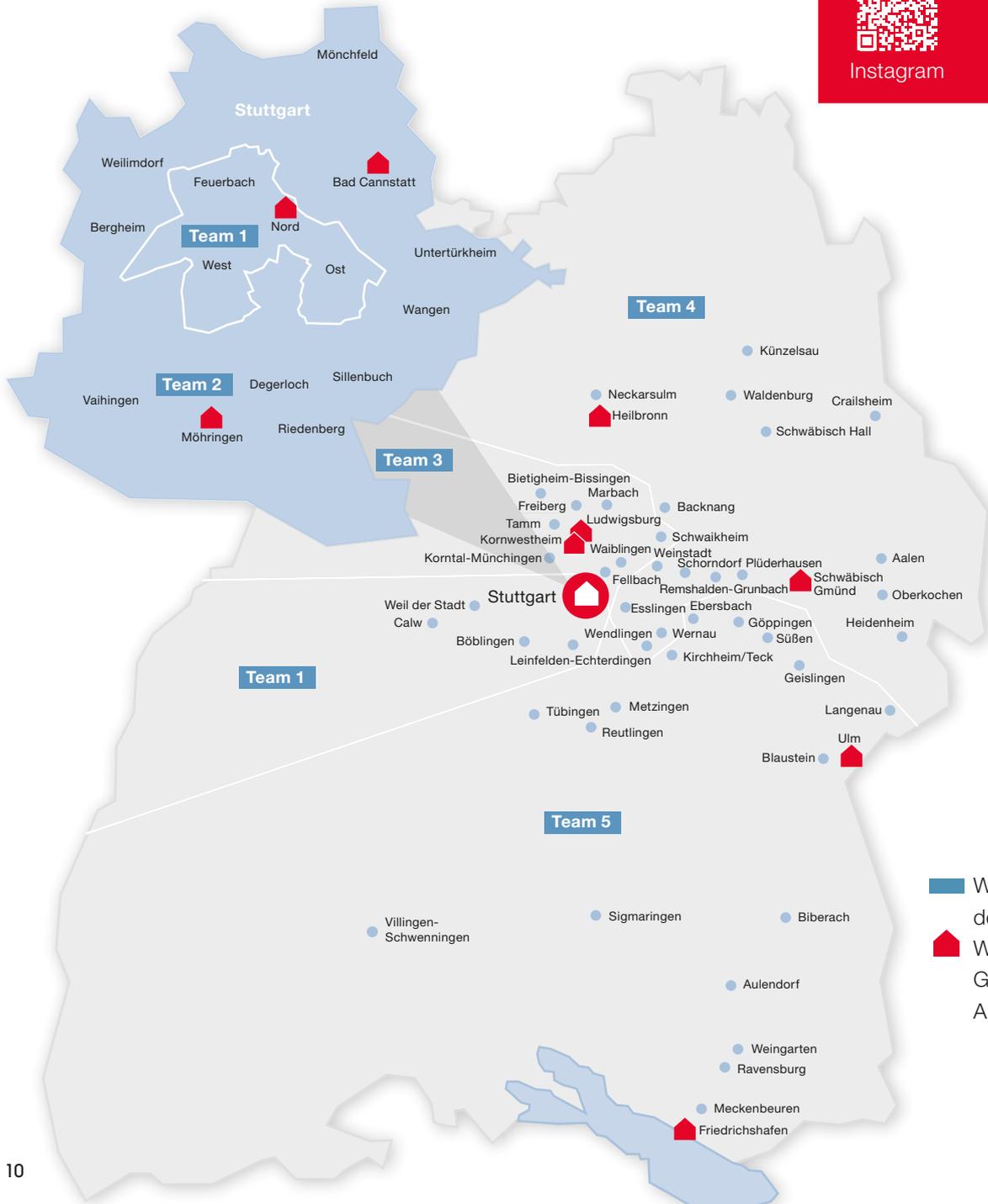
uns auch digital!



Instagram



LinkedIn



LBG-MOBIL - AUCH 2024 WIEDER EIN VOLLER ERFOLG



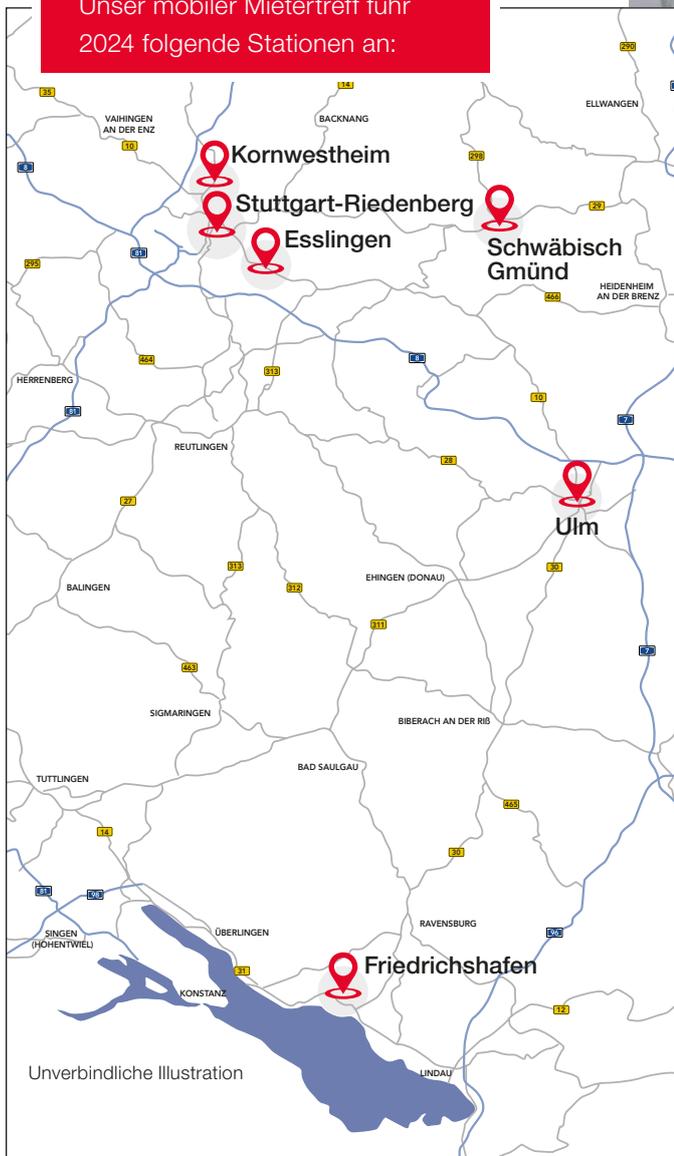
In Stuttgart, Kornwestheim, Ulm, Schwäbisch Gmünd, Esslingen und Friedrichshafen kamen zahlreiche Bewohner zusammen, um bei Kaffee und Kuchen in entspannter Atmosphäre ins Gespräch zu kommen.

In Stuttgart-Riedenberg freuten sich die Teilnehmer über einen gelungenen Auftakt, bei dem wertvolle Anregungen gesammelt und offene Fragen geklärt werden konnten. Kornwestheim bot neben leckeren Snacks und dem beliebten Glücksrad vor allem den Kindern großen Spaß.



LBG-MOBIL FAHRPLAN

Unser mobiler Mietertreff fuhr
2024 folgende Stationen an:



LBG-Mobil in Friedrichshafen

Bei sommerlichen Temperaturen entstanden bei den Terminen neue Ideen für zukünftige Nachbarschaftstreffen. Den krönenden Abschluss bildete die Veranstaltung in Friedrichshafen, die über 30 Teilnehmer anlockte und Pläne für selbst organisierte Feste hervorbrachte.

Das LBG-Mobil hat damit erneut gezeigt, wie wichtig Begegnungen für lebendige Nachbarschaften sind und wie stark das Gemeinschaftsgefühl durch den Austausch wächst.

VERTRETERVERSAMMLUNG 2024



neuen Höchststand. Die Umsatzerlöse lagen bei 42 Millionen Euro. Das Eigenkapital ist auf mehr als 137 Millionen Euro angewachsen. Die Eigenkapitalquote liegt bei 40 %.

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

SOZIALE VERANTWORTUNG UND WIRTSCHAFTLICHES HANDELN IST FÜR UNS SELBSTVERSTÄNDLICH.

Begrüßung

Walter Hahn, Vorsitzender des Aufsichtsrats der LBG, eröffnete am 26. Juni 2024 im Kultur- und Kongresszentrum in Stuttgart die ordentliche Vertreterversammlung und begrüßte die anwesenden Vertreter, Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie Mitarbeiter sehr herzlich.

Bericht des Vorstands

Josef Vogel (kaufmännischer Vorstand) und Antje Durach (technische Vorständin) berichteten über das erfolgreiche Geschäftsjahr 2023 und gaben einen Ausblick auf die Zukunft. Trotz schwierigen Gesamtbedingungen konnte die LBG ihre positive Entwicklung auch im Jahr 2023 fortsetzen. Mit rund 344 Millionen Euro erreichte die Bilanzsumme einen

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

Bezahlbares Wohnen bei herausragenden Investitionen

Seit dem Jahr 2004 investierte die LBG 454 Millionen Euro in die eigenen Wohnungen und Gebäude. Allein im Jahr 2023 wurden 27 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 7,05 Euro/m² (Stand 31.12.2023).

WOHNUNGEN SIND SOZIALGUT UND NICHT NUR WIRTSCHAFTSGUT.

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.

Bericht über die gesetzliche Prüfung

Margarita Kiefer, Vorsitzende des Prüfungsausschusses, berichtete über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2023. 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 2023 wurde einstimmig beschlossen. So werden 210.560,57 Euro Dividende auf die Geschäftsguthaben ausgeschüttet, während der Rest von 428.569,55 Euro auf neue Rechnung vorgetragen wird. Die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden jeweils einstimmig beschlossen.

Im Rahmen der Ersatzwahlen zum Aufsichtsrat wurde Frau Kiefer, die zur erneuten Nominierung zur Verfügung stand, einstimmig wiedergewählt.

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.

ORGANISATION DES AUFSICHTSRATS

Nach der konstituierenden Sitzung am 26. Juni 2024 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, Vorsitzende des Bauausschusses, Mitglied im Prüfungsausschuss und Personalausschuss |
| Manfred Stangl | Mitglied im Bauausschuss |
| Rudi Unfried | |

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist bei allen Ausschusssitzungen beteiligt.

RISIKOMANAGEMENT

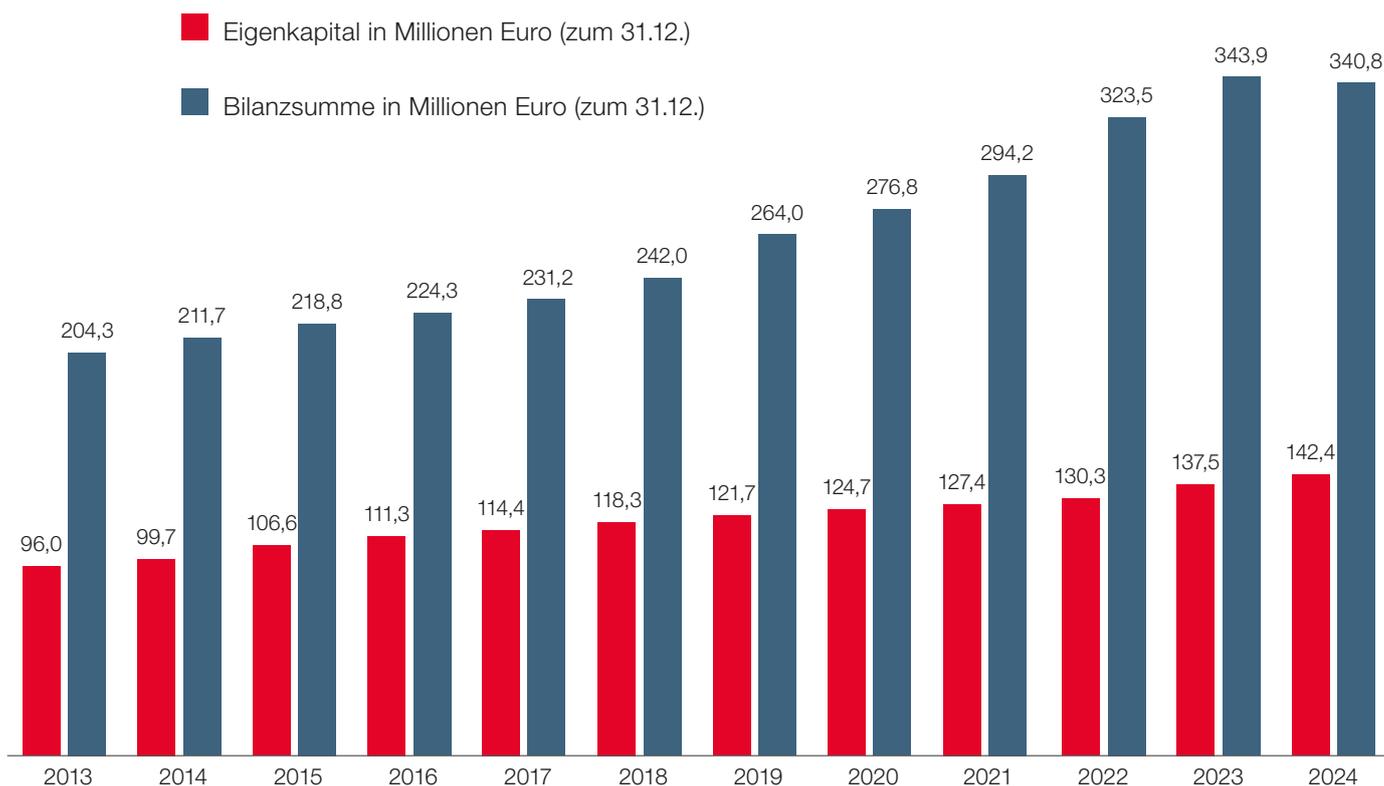
Mit jedem unternehmerischen Handeln sind Chancen und Risiken verbunden. Ein qualifiziertes und effektives Risikomanagement-System ist deshalb das Fundament einer erfolgreichen Geschäftspolitik. Neben einer kontinuierlichen Optimierung unter Berücksichtigung sich veränderter Rahmenbedingungen ist ein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

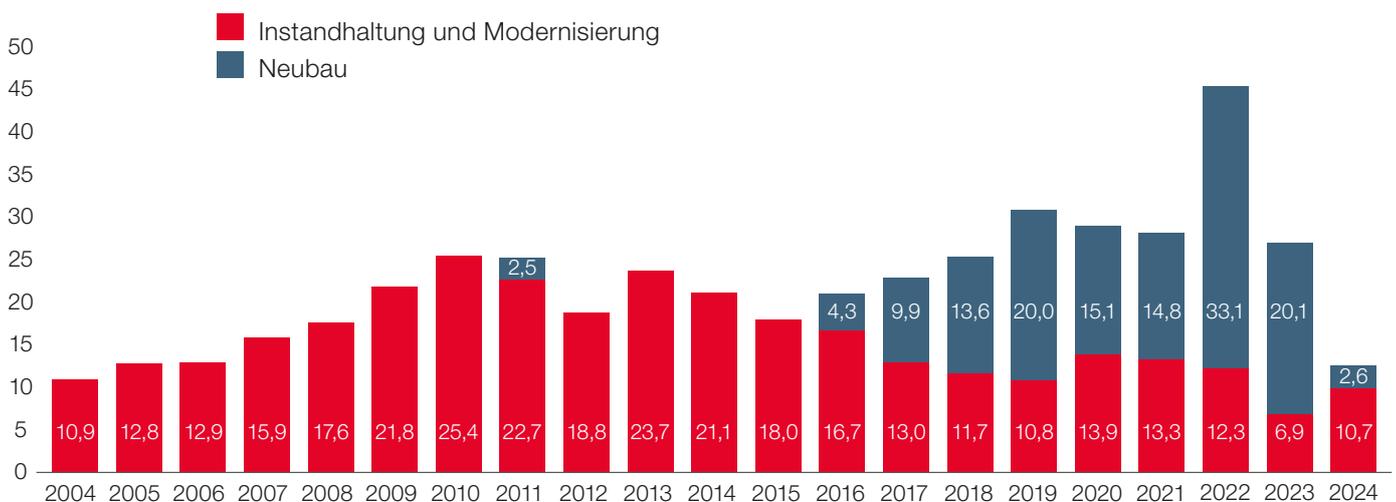
| | 2024 | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Anlagenintensität | 91,4 % | 92,9 % | 95,3 % |
| Sachanlagenintensität | 91,4 % | 92,9 % | 95,3 % |
| Umlaufintensität | 8,6 % | 7,1 % | 4,7 % |
| Anlagendeckungsgrad | 104,1 % | 102,8 % | 100 % |
| Sachanlagendeckungsgrad | 104,1 % | 102,8 % | 100 % |
| Langfristiger Fremdkapitalanteil | 52,9 % | 55,1 % | 54,5 % |
| Langfristiger Verschuldungsgrad | 126,5 % | 137,8 % | 135,2 % |
| Zinsaufwandquote | 8,4 % | 8,0 % | 6,1 % |
| Cash Flow nach DVFA/SG | 14,99 Mio. € | 16,95 Mio. € | 13,16 Mio. € |



FREMDKAPITALKOSTENSATZ IN PROZENT



BAUINVESTITIONEN 2004 BIS 2024 IN MILLIONEN EURO



AUCH IM JAHR 2024 WURDE DIE LBG VON DER DEUTSCHEN BUNDESBANK ALS NOTENBANKFÄHIG EINGESTUFT.

UNTERSTÜTZUNG FÜR UNSERE MITGLIEDER

SOZIALARBEIT 2024

LBG-SOZIALARBEIT VERHINDERT 23 RÄUMUNGSKLAGEN

Seit ihrer Einführung im Juli 2013 setzt die „Aktive Sozialarbeit“ der LBG Maßstäbe in der sozialen Verantwortung der Wohnungswirtschaft. Im Jahr 2024 standen 114 Mitgliederthemen im Fokus der Sozialarbeit, die insgesamt 207 Mitglieder und deren Familien erreichte. Durch gezielte Einzelfallhilfe in sechs verschiedenen Themenbereichen konnten individuelle Unterstützungen geleistet und auch die Lebensqualität vieler Mieter nachhaltig verbessert werden. Besonders erfreulich: Die durchschnittliche Bearbeitungszeit verkürzte sich erheblich, was auf effektive Prozessanpassungen und die verbesserte Vernetzung innerhalb der LBG hinweist.

Erfolgreiche Mietschuldenberatung

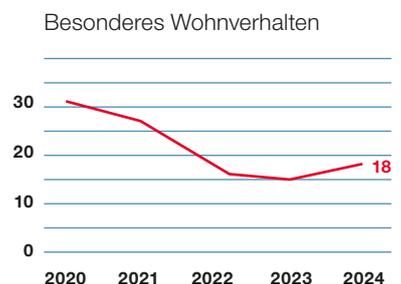
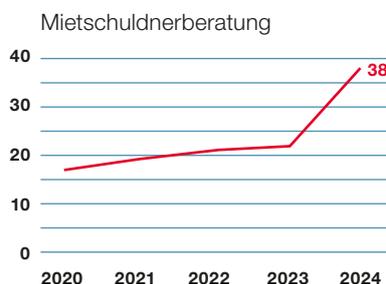
Durch fortlaufende Gespräche und die enge Zusammenarbeit zwischen der Sozialarbeit, der Mietbuchhaltung und des Rechtsbereichs konnte der Prozess zur Bearbeitung von Mietschulden im Jahr 2024 weiter optimiert werden. Die Fälle mit Zahlungsverzug wurden gezielt erfasst, indem zunächst der Bereich Recht den Kontakt mit den Schuldern aufnahm, um die Ursachen zu klären und gegebenenfalls einen Sozialfall direkt weiterzuleiten. Wenn kein Kontakt entstand, übernahm die Sozialarbeit und suchte die Betroffenen auf, um zusammen eine Lösung für den Ausgleich der Mietschulden zu finden. So sollte sichergestellt werden, dass kein Mieter unbemerkt bleibt. Auf diesem Weg konnte die Sozialarbeit im Jahr 2024 insgesamt 38 Fälle bearbeiten. Das Ergebnis war sehr erfolgreich: Von den 28 fristlosen Kündigungen kam es lediglich in 5 zu einer Räumungsklage. Für die anderen konnten Ratenzahlungen vereinbart oder mit Hilfe der Sozialarbeit in Kontakt mit Ämtern zu sozialrechtlichen Leistungen beraten werden, sodass die Kündigungen zurückgenommen wurden und die laufenden Mietzahlungen gesichert werden konnten. Parallel konnten zudem Maßnahmen zur Stärkung des psychischen Wohlbefindens aufgezeigt werden. Ein schöner Nebeneffekt: Die Bearbeitungszeit verkürzte sich damit um fast

die Hälfte: Von 6 Monaten Durchschnittslaufzeit war diese im Jahr 2024 nur bei 3 bis 4 Monaten.

Fallbeispiel Mietschuldenberatung:

Herr M. steckt in einer tiefen Krise. Aufgrund seiner Spielsucht verliert er regelmäßig Geld, das er eigentlich für seine Miete benötigt. Außerdem hat er vor Kurzem seinen Job verloren. Da es ihm zu peinlich ist, sich an die Ämter zu wenden, steht er nun ohne Einkommen da, und die Räumungsklage rückt immer näher. Die Rechtsabteilung konnte ihn nicht erreichen, weil er sich von allem abschottete. Also machte ihm die Sozialarbeit ein Angebot: Sie nahm sich Zeit für ein intensives Gespräch, in dem sich herausstellte, dass er emotional am Rand der Verzweiflung stand. Gemeinsam mit Herrn M. wurde ein Plan erarbeitet: Er erhielt Unterstützung bei der Beantragung von Sozialhilfe und Arbeitslosengeld. Zudem bekam er Adressen einer Suchtberatungsstelle. Nach einiger Zeit fühlte er sich psychisch wieder stabiler und war bereit, anstatt sich seiner Sucht hinzugeben, einen neuen Job zu suchen und die restlichen Mietschulden über eine Ratenzahlung zu begleichen. Dank dieser Chance konnte Herr M. seine Situation nachhaltig stabilisieren.

ANZAHL VON INDIVIDUELLEN HILFELEISTUNGEN



Konfliktlösung durch Mediation

Im Jahr 2024 wurden 32 Konfliktfälle erfolgreich bearbeitet. Die meisten Spannungen konnten durch Gespräche, Sensibilisierungsmaßnahmen und Nachbarschaftsmoderation gelöst werden. Nur selten war eine Mediation oder juristische Klärung notwendig.

Fallbeispiel Konfliktbewältigung:

Frau R., Frau L. und Frau S. waren gute Freundinnen, die oft im Garten zusammensaßen, lachten und Pläne für gemeinsame Abende schmiedeten. Doch eines Tages gerieten sie in Streit, ohne genau zu wissen, warum. Frau L. fühlte sich durch Geräusche aus Frau S.' Wohnung gestört und dachte, diese seien absichtlich verursacht worden. Sie verbündete sich mit Frau R., und der Streit eskalierte so weit, dass sie sich an die LBG wandten. Nach mehreren Gesprächen mit der Sozialarbeit wurde eine Mediation organisiert, bei der sich die Frauen wieder versöhnten. Am Ende fielen sie sich weinend in die Arme und beschlossen, ihre Freundschaft nicht durch Kleinigkeiten belasten zu lassen. Seitdem ist der Frieden im Haus wiederhergestellt.

Umzüge realisiert werden, wodurch die Wohnsituation nachhaltig verbessert wurde. Vermittlungen an Pflegedienste und andere soziale Einrichtungen unterstützten dabei eine langfristige Lebensqualität.

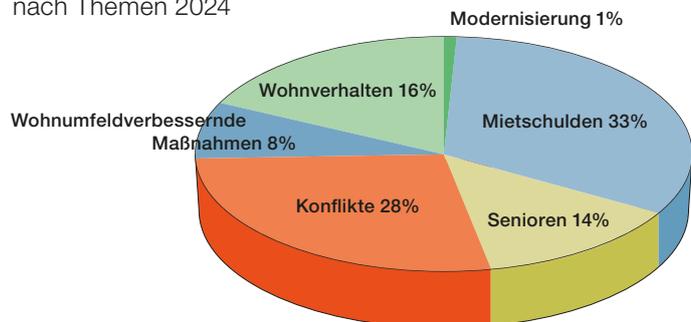
Fallbeispiel Seniorenberatung:

Herr K. ist seit Kurzem Witwer. Er hat seine Frau bis zum Ende zu Hause gepflegt und umsorgt. Hierfür erhielt er bereits viel Unterstützung von der Sozialarbeit der LBG. Nun fühlt er sich jedoch von den zahlreichen Nachlassaufgaben überfordert. Um Hilfe zu bekommen, wendet er sich erneut an die Sozialarbeit der LBG. Schritt für Schritt gewinnt er mehr Klarheit über die vielen Dinge, die er regeln muss, sodass er sich schließlich schweren Herzens den gestrickten Pullovern und Schals seiner Frau widmen kann. Gerne möchte er diese für einen guten Zweck spenden. Die Sozialarbeiterin kennt eine geeignete Anlaufstelle, die die Spende sehr zu schätzen weiß. So findet auch dieses Vorhaben einen guten und dankbaren Ausgang.

Unterstützung für Senioren

16 Seniorinnen und Senioren erhielten im Jahr 2024 umfassende Beratungen zu Pflege, Vorsorge und barrierefreiem Wohnen. In zwei Fällen konnten interne

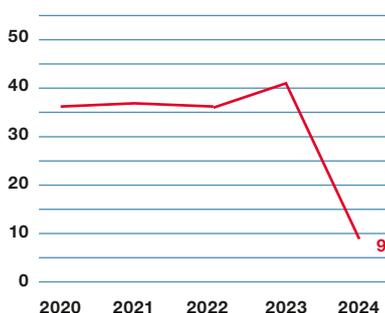
Fallzahlenvergleich Mitgliederthemen nach Themen 2024



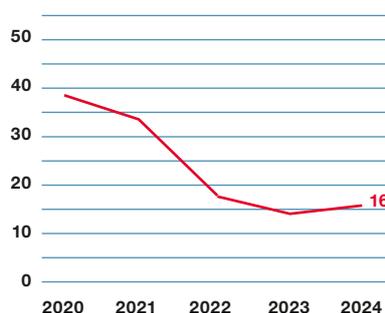
Fazit

Die Zahlen und Fallbeispiele aus dem Jahr 2024 zeigen: Sozialarbeit in der Wohnungswirtschaft ist ein unverzichtbarer Bestandteil eines nachhaltigen und sozialen Quartiersmanagements. Durch enge Zusammenarbeit mit internen Abteilungen und externen Partnern gelingt es, nicht nur akute Probleme zu lösen, sondern auch langfristig stabile Wohnverhältnisse zu schaffen. Die positive Entwicklung zeigt, dass Investitionen in soziale Arbeit insbesondere unseren Mietern zugutekommen und die genossenschaftlichen Strukturen stärken.

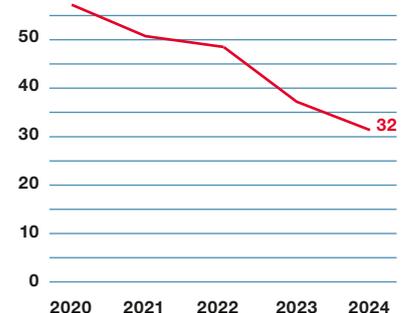
Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen



Seniorenberatung



Konflikte/Mediation





FEIERLICHE ERÖFFNUNG DER FEHRLE-GÄRTEN IN SCHWÄBISCH GMÜND

MIT BUNDESBAUMINISTERIN KLARA GEYWITZ

Am 17. September 2024 besuchte uns Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, zur Eröffnung des Neubauprojekts „Fehrle-Gärten“ in Schwäbisch Gmünd. Ziel dieses Projekts ist es, bezahlbaren, genossenschaftlichen Wohnraum für alle Generationen zu schaffen. Die Ministerin nutzte ihren Besuch, um sich einen persönlichen Eindruck vom herausragenden Quartierskonzept und der Innovationskraft dieses Neubauprojektes zu verschaffen.





Wohnungen sind ein Sozialgut und nicht nur Wirtschaftsgut. Die LBG bietet Menschen aus allen Bevölkerungsschichten – insbesondere der Mittelschicht – ein bezahlbares Zuhause.

Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 11,63 Euro/m² und lediglich 7,98 Euro/m² für Sozialmietwohnungen bleibt die LBG ihrem Prinzip treu, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Das Projekt „Wohnen in den Fehrlé-Gärten“, Schwäbisch Gmünd wurde von der „Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart“ als Teil des IBA'27-Netztes anerkannt.

WOHNEN FÜR ALLE GENERATIONEN

| 147 Mietwohnungen (davon 23 geförderte Mietwohnungen) | Reihenhäuser | KiTa (4 Gruppen)
| Inklusives-Wohnen – Apartments für Menschen mit Behinderung | Senioren-WG | Studenten-WG
| Quartierstreff | Ärztehaus | Sozialstation | LBG-Außenstelle

Gesamtinvestitionen: 65,5 Millionen Euro



„Das macht eine Genossenschaft aus, dass man nicht einfach nur ein Vermieter ist, sondern dass man mit seinen Mieterinnen und Mietern eine neue Gemeinschaft bildet.“ Bundesbauministerin Klara Geywitz



LANDES-BAU-GENOSSENSCHAFT WÜRTEMBERG EG GEWINNT INTERNATIONALEN IMMOBILIEN-MARKETING-AWARD 2024

WIR HABEN GEWONNEN!

DIGITALE VERMARKTUNG JENSEITS DES ÜBLICHEN Kategorie: Online Marketing-Award

Das innovative digitale Vermarktungskonzept für 135 Neubau-Mietwohnungen unseres IBA'27-Netz-Neubauprojektes „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ in Schwäbisch Gmünd beeindruckte die Jury. Die Verleihung des Awards fand am 08.10.2024 auf der EXPO REAL 2024 in München statt. Die Besonderheit der digitalen Vermarktung lag in einer eigens entwickelten Projekt-Website, digitalen Beratungsmöglichkeiten, Google Ads mit KI-Unterstützung sowie einem auf das junge Publikum zugeschnittenen Instagram-Profil. Für die Ads zur Vermietungskampagne Fehrle-Wohnen wurden eine Suchnetzwerk-Kampagne und eine Performance-Max-Kampagne konzipiert und umgesetzt.



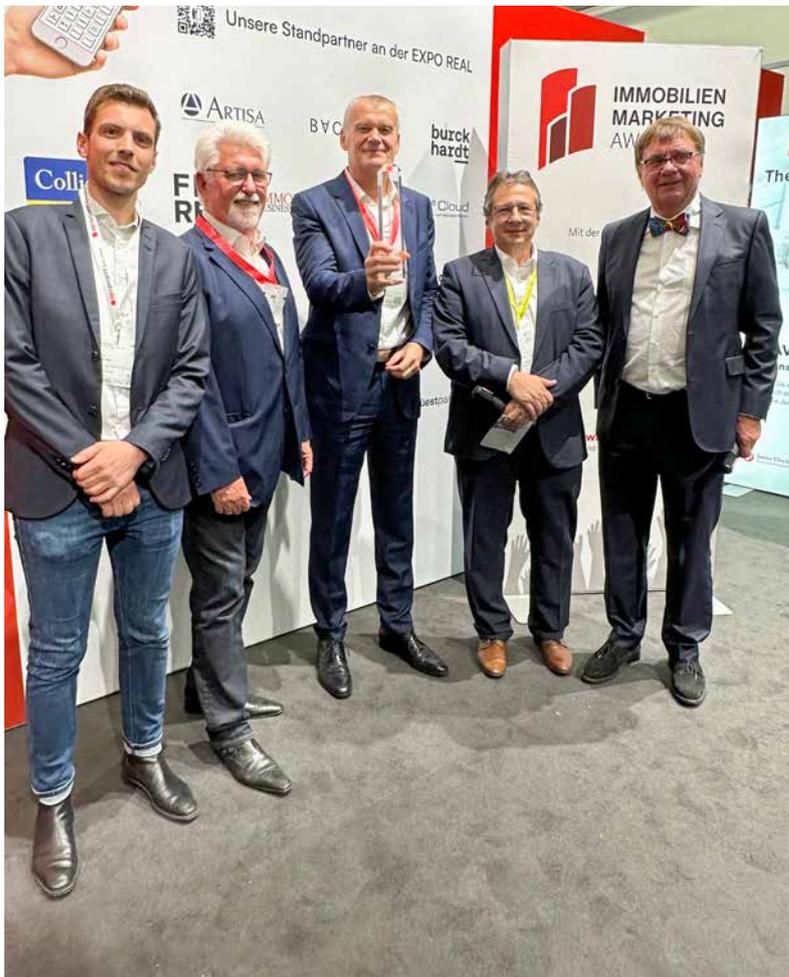
Die Ausspielung der Anzeigen in der Google Suche erfolgte durch eine Auktionssituation mit Mitbewerbern.

Trotz der Herausforderungen, die das Projekt aufgrund des bestehenden Marktumfelds hatte und der noch laufenden Bauarbeiten mit sich brachte, gelang es uns, innerhalb von nur acht Monaten nahezu alle Wohnungen zu vermieten. Dies ist ein großartiger Erfolg und zeigt die Effizienz und Kreativität unseres Marketingkonzepts.

Das ist eine Bestätigung dafür, dass moderne und digitale Ansätze in der Immobilienbranche nicht nur sinnvoll, sondern unerlässlich sind. Sie motiviert

uns, weiter innovative Wege zu gehen, um zukunftsweisende Wohnprojekte zu vermarkten.

Das Konzept wurde gemeinsam mit der unternehmen online GmbH & Co. KG aus Dortmund entwickelt und umgesetzt – wir danken unserem Partner herzlich für die hervorragende Zusammenarbeit und das engagierte Mitwirken an diesem erfolgreichen Projekt!



Von links nach rechts:
Jan Stecher, Walter Hahn, Josef Vogel,
Prof. Dr. Andreas Frey, Prof. Dr. Stephan Kippes

LBG ERHÄLT AUSZEICHNUNG:

„SOZIAL ENGAGIERT 2024“ FÜR HERAUSRAGENDES SOZIALES ENGAGEMENT

Die LBG wurde erneut für ihr herausragendes soziales Engagement geehrt. Die Caritas, die Diakonie und das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus Baden-Württemberg verliehen dem Unternehmen im Rahmen des Lea-Mittelstandspreises für soziale Verantwortung die prestigeträchtige Auszeichnung „SOZIAL ENGAGIERT 2024“.

Diese Ehrung würdigt die vielfältigen sozialen Projekte, in denen sich die LBG engagiert. Im Mittelpunkt ihrer Bemühungen steht die Überzeugung, dass Wohnen nicht nur ein Wirtschaftsgut, sondern vor allem ein Sozialgut ist. Mit ihrem Engagement setzt die LBG ein starkes Zeichen für gesellschaftliche Verantwortung und Solidarität.



Leistung
Engagement
Anerkennung



Mittelstandspreis für soziale
Verantwortung in Baden-Württemberg

WIEDER SELBSTÄNDIG WOHNEN

VON DER OBDACHLOSIGKEIT IN EIN GEREGETES LEBEN



Seit 2005 unterstützt die LBG das Wiedereingliederungsprojekt des AGJ-Fachverbands für Prävention und Rehabilitation in der Erzdiözese Freiburg e. V. in Sigmaringen. Durch die Komplettvermietung eines modernisierten Wohngebäudes im Römerweg, das rund 400 m² umfasst, trägt die LBG maßgeblich dazu bei, obdachlosen Menschen eine Chance auf einen Neustart zu ermöglichen.

Wohnungslosigkeit ist mehr als der Verlust von Wohnraum – es betrifft zahlreiche Lebensbereiche, die von Ausgrenzung geprägt sind. Im Rahmen des Projekts „Betreutes Wohnen“ vermietet der AGJ-Fachverband Zimmer und Wohnungen an Betroffene. Diese kommen durch eigene Einkünfte oder durch Leistungen des Jobcenters für Miete und Nebenkosten selbst auf. Unterstützt werden sie zudem vom AGJ, der dabei hilft, Alltags Herausforderungen wie Haushaltsführung oder die Einhaltung der Hausordnung wiederzuerlangen.

Die beeindruckende Erfolgsquote von über 90% zeigt, wie wichtig und effektiv diese Arbeit ist. Viele Betroffene finden durch das Projekt den Weg zurück in ein geregeltes und selbstbestimmtes Leben.



LBG

Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG

+



FACHVERBAND FÜR
PRÄVENTION UND REHABILITATION
IN DER ERZDIOZESE FREIBURG E. V.

Gerlinde Köhler, Vorstandsvorsitzende AGJ-Fachverband

LBG UNTERSTÜTZT NACHBARSCHAFTSFESTE



Die Nachbarschaftsfeste an verschiedenen LBG-Standorten waren 2024 ein voller Erfolg und stärkten das Miteinander unter den Bewohnern. In Weingarten brachte das erste Fest in der Maybachstraße zahlreiche Nachbarn bei sommerlichen Temperaturen und einem vielfältigen Buffet zusammen. Die Begeisterung war so groß, dass bereits das nächste Treffen geplant ist.

In Stuttgart-Möhringen hat das Nachbarschaftsfest seit 2018 Tradition. Rund 50 Teilnehmer genossen

auch dieses Jahr ein geselliges Beisammensein und feierten gemeinsam bei den EM-Spielen mit. Ein Höhepunkt für die Kinder war das Federballspiel, das für viel Freude sorgte.

Auch in Friedrichshafen und Esslingen kamen die Nachbarn zu fröhlichen Festen zusammen. Diese Veranstaltungen haben erneut bewiesen, wie wertvoll gemeinschaftliche Treffen für den Zusammenhalt und lebendige Nachbarschaften sind.





QUARTIERSTREFF IM POSTDÖRFLE IN ULM ERÖFFNET



Am 16.04.2024 wurden die Türen des neuen Quartierstreff in der Wagnerstraße 63 in 89077 Ulm geöffnet, mit einer herzlichen Begrüßung von Josef Vogel (LBG) und Jörg Schenkluhn (GWO), unterstützt von Oberbürgermeister Martin Ansbacher von der Stadt Ulm und Dr. Iris Beuerle vom vbw.

Dank unserer erfolgreichen Kooperation mit der GWO entstand das Neubauprojekt „Postdörfle“ mit 102 Mietwohnungen, dass nun die Region Ulm bereichert.

In der Ulmer Region verwalten beide Genossenschaften zusammen über 1.000 Wohnungen. Die Förderung von Mitgliedern und Mietern steht dabei immer im Mittelpunkt. Unser Quartierstreff soll ein lebendiger Raum der Begegnung für alle Bewohnerinnen und Bewohner werden, mit dem

Ziel, nachhaltig die Nachbarschaft zu stärken und die Vernetzung zu fördern.

Gute nachbarschaftliche Beziehungen sind die Grundlage für ein gemeinsames Miteinander. Darüber hinaus tragen vielfältige Angebote dazu bei, Abwechslung und Freude in den Alltag zu bringen.

Unter anderem hat der Arbeiter-Samariter-Bund Baden-Württemberg e. V. eine breite Palette an Angeboten bei der Eröffnung vorgestellt.



V.l.n.r.:
Walter Hahn (LBG), Manfred Makowitzki (BFU),
Frank Zimmermann (GWO), Herbert Schnabel (GWO),
Dr. Iris Beuerle (vbw), Josef Vogel (LBG),
Antje Durach (LBG), Jörg Schenkluhn (GWO),
Tanja Leyher (ASB), Alexander Baumann (GWO),
Margarita Kiefer (LBG),
Oberbürgermeister Martin Ansbacher



SOMMERLICHES PICKNICK MIT KONZERT UND TAG DER OFFENEN TÜR



IM QUARTIERSTREFF IM POSTDÖRFLE, ULM

Am 17. Juli 2024, fand ab 16:30 Uhr unser Sommer-Picknick sowie der Tag der offenen Tür im Quartierstreff statt. Bei strahlendem Sonnenschein und angenehmen Temperaturen versammelten sich rund 60 Mieterinnen und Mieter der LBG und GWO, um gemeinsam einen unvergesslichen Nachmittag zu erleben.

Das festliche Ambiente wurde von einem musikalischen Highlight untermalt: Luisa von den MüllerSisters begeisterte die Anwesenden mit bekannten Pop-songs, die zum Mitsingen und Tanzen einluden. Die ausgelassene Stimmung zog sich durch alle Altersgruppen – von Jung bis Alt, Groß und Klein, jeder fand seinen Platz in der fröhlichen Runde.

Neben der musikalischen Unterhaltung bot das Fest auch reichlich Gelegenheit, sich untereinander auszutauschen. Viele Nachbarn nutzten die Gelegenheit, neue Kontakte zu knüpfen und interessante Gespräche zu führen. Es herrschte eine offene und herzliche Atmosphäre, die den Gemeinschaftssinn weiter stärkte.

Auch der Quartierstreff selbst stieß auf großes Interesse: Zahlreiche Besucher informierten sich über die vielfältigen Angebote, wie das wöchentliche Frühstück am Donnerstag, oder über die Möglichkeit, die Räumlichkeiten für private Anlässe anzumieten. Gemeinsam mit der Quartierssozialarbeiterin des ASB Ulm und Vertretern des Reha-vereins wurden die Räumlichkeiten besichtigt und erste Ideen für zukünftige Projekte geschmiedet.

Insgesamt war es ein überaus gelungenes Fest, das einmal mehr die erfolgreiche Kooperation zwischen den verschiedenen Partnern unter Beweis stellte. Der Tag bot nicht nur Raum für Musik und Geselligkeit, sondern auch für kreative Ideen, die in naher Zukunft sicherlich gemeinsam umgesetzt werden.

Wir blicken zufrieden auf einen wunderschönen Tag zurück und freuen uns auf viele weitere solche Momente, die unser Quartier und die Gemeinschaft darin noch enger zusammenbringen.



URBAN GARDENING IN STUTTGART - GEMEINSCHAFTS FEIERLICH ERÖFFNET



Am 11. Juni 2024 feierten die Bewohner der Knollstraße in Stuttgart-Nord gemeinsam mit dem Stadtacker Wagenhallen e. V. die Eröffnung ihres Gemeinschaftsgartens „Grüne Knolle“. Das Projekt wurde von den Anwohnern selbst initiiert und verwandelte eine einfache Rasenfläche in eine grüne Oase mit blühenden Beeten und Gemüseanpflanzungen.

Nach inspirierenden Ansprachen der Projektpartner genossen die Teilnehmenden ein buntes Buffet, bevor sie sich begeistert an die Gartenarbeit machten. Tomaten, Auberginen und Kräuter wurden gepflanzt, und ein lebhafter Austausch von Gartentipps fand statt. Besonders erfreulich war die engagierte Beteiligung der Kinder, die spielerisch erste Erfahrungen im Gärtnern sammelten.



GARTEN „GRÜNE KNOLLE“

Der Gemeinschaftsgarten ist nicht nur ein Ort der Erholung, sondern auch ein Symbol für nachhaltige Stadtentwicklung und den bewussten Umgang mit Lebensmitteln. Das Erntedankfest im Oktober, bei dem die Bewohner ihre Erträge präsentierten und Köstlichkeiten verkosteten, rundete die erfolgreiche Gartensaison ab.

Das Projekt zeigt eindrucksvoll, wie gemeinsames Engagement das Quartier aufwertet und das nachbarschaftliche Miteinander stärkt. Die „Grüne Knolle“ ist ein Vorzeigebispiel für Urban Gardening und nachhaltiges Wohnen in Stuttgart-Nord.



Unsere Garteninitiative „Grüne Knolle“ ist im bundesweiten Netzwerk der interkulturellen Gemeinschaftsgärten vertreten.



10 JAHRE - DUALES STUDIUM BEI DER LBG

**2014 - 2024: DUALES STUDIUM BEI DER LBG IN
KOOPERATION MIT DER DUALEN HOCHSCHULE
BADEN-WÜRTTEMBERG.**



Im März 2014 wurde die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) als offizieller Partner der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) anerkannt. Damit hat die LBG ihr Ausbildungsangebot erweitert und bietet jungen Talenten ein zukunftsorientiertes und praxisnahes Studium im kaufmännischem Bereich.

Seit Oktober 2014 ermöglicht die LBG Studierenden, im Rahmen eines dualen Studiums an der DHBW den Studiengang BWL-Immobilienwirtschaft zu absolvieren und mit dem Abschluss Bachelor of Arts abzuschließen.

Erfolgreiches duales Studienkonzept

Das duale Studium umfasst sechs Semester und basiert auf einer engen Verzahnung von Theorie und Praxis.



Während die theoretischen Grundlagen an der Hochschule vermittelt werden, erhalten die Studierenden bei der LBG die Möglichkeit, ihr Wissen direkt in die Praxis umzusetzen.

Aktuell absolvieren zwei Studierende, Maximilian Perkuhn (seit 10/2023) und Cedric Nerbel (seit 10/2024), ihr duales Studium bei der LBG.

Ein erfolgreiches Beispiel für die Karrieremöglichkeiten nach dem Abschluss ist Jan Stecher. Er begann sein Studium 2019, schloss es 2022 mit dem Abschluss Bachelor of Arts (B.A.) ab und ist heute als Teamleiter im WohnService und Recht tätig. Diese Entwicklung zeigt, welche vielversprechenden beruflichen Perspektiven das duale Studium bietet.

W

D

D

D

F

S



STUDIERENDE DER HFWU BESICHTIGEN QUARTIERSPROJEKT POSTDÖRFLE IN ULM

Am 16. Oktober 2024 besuchten fast 110 Studierende des Studiengangs Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) gemeinsam mit Prof. Dr. Stephan Kippes das Quartiersprojekt „Postdörfle“ in Ulm. Dieses Vorzeigeprojekt wurde in Kooperation der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) und der Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO) Laupheim realisiert.

Die Teilnehmer zeigten sich beeindruckt von den Neubauwohnungen, die das bestehende Wohnangebot im Quartier ergänzen.

Auch die Kita und der Quartierstreiff, der als Begegnungsstätte für die Bewohner dient, fanden große Anerkennung.

Jan Stecher (LBG) und Jörg Schenkluh (GWO) stellten das Projekt vor und betonten die erfolgreiche Zusammenarbeit der beiden Genossenschaften. Architekt Ulrich Gerhardt erläuterte technische Details der Bauvorhaben. Die Besichtigung bot den Studierenden wertvolle Einblicke in nachhaltige Quartiersentwicklung und modernes Wohnen. Die Exkursion wurde von allen Beteiligten als besonders lehrreich und inspirierend bewertet.



NEUBAUPROJEKTE SEIT 2017



STUTTGART, FRIEDHOFSTRASSE

10 Wohnungen
776 m² Wohnfläche
10 TG Stellplätze
3,0 Mio. Euro Baukosten
Bezug 02/2017

STUTTGART, OBERE WEINSTEIGE

14 Wohnungen
1.404 m² Wohnfläche
14 TG Stellplätze
4,2 Mio. Euro Baukosten
Bezug 08/2018



STUTTGART, FAHRIONSTRASSE

7 Wohnungen
406 m² Wohnfläche
2,9 Mio. Euro Baukosten
Bezug 07/2021

STUTTGART, AUGSBURGER STRASSE

20 Wohnungen
1.410 m² Wohnfläche
36 TG Stellplätze
6,2 Mio. Euro Baukosten
Bezug 05/2021



STUTTGART, MOLCHWEG

29 Wohnungen, 1 Kita
2.035 m² Wohnfläche + 553 m² Gewerbefläche
63 TG Stellplätze
9,9 Mio. Euro Baukosten
Bezug 03/2023

BIETIGHEIM-BISSINGEN, BAHNHOFSTRASSE

14 Wohnungen
926 m² Wohnfläche
32 TG Stellplätze
3,2 Mio. Euro Baukosten
Bezug 12/2018



**384 WOHNUNGEN ■ 3 KITAS ■ ÄRZTEHAUS ■ SOZIALSTATION ■ SENIOREN-WG ■
STUDENTEN-WG ■ QUARTIERTREFFS ■ INKLUSIVES WOHNEN - APARTMENTS FÜR
MENSCHEN MIT BEHINDERUNG ■ LBG-AUSSENSTELLEN**



BIETIGHEIM-BISSINGEN, MÖRIKESTRASSE

33 Wohnungen
2.400 m² Wohnfläche
42 TG Stellplätze
8,5 Mio. Euro Baukosten
Bezug 05/2020

CRAILSHEIM, KALKÄCKERSTRASSE

27 Wohnungen
1.911 m² Wohnfläche
36 TG Stellplätze
5,3 Mio. Euro Baukosten
Bezug 11/2018



FRIEDRICHSHAFEN, MARGARETHENSTRASSE

21 Wohnungen und 1 LBG-Außenstelle
1.982 m² Wohnfläche + 59 m² Gewerbefläche
22 TG Stellplätze
6,3 Mio. Euro Baukosten
Bezug 04/2018

GÖPPINGEN, HEINRICH-LANDERER STRASSE

11 Wohnungen
851 m² Wohnfläche
20 TG Stellplätze
3,3 Mio. Euro Baukosten
Bezug 02/2020



ULM, POSTDÖRFLE, WÖRTHSTRASSE

51 Wohnungen und 1 Kita
3.584 m² Wohnfläche + 411 m² Gewerbefläche
51 TG Stellplätze
16,1 Mio. Euro Baukosten
Bezug 05/2020

SCHWÄBISCH-GMÜND, FEHRLE-GÄRTEN

147 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten, 1 Kita
11.814 m² Wohnfläche + 2.411 m² Gewerbefläche
169 TG Stellplätze
Gesamtinvestition: 58,5 Mio. Euro Baukosten +
7 Mio. Euro Grundstückskosten
Bezug 2023/2024



MITARBEITER

25 JUNGE MENSCHEN INS BERUFSLEBEN BEGLEITET ODER EINBLICKE GEWÄHRT

Auch im Geschäftsjahr 2024 haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der LBG entscheidend zu unserem guten Geschäftsergebnis beigetragen. Engagierte und qualifizierte Mitarbeitende sind der Schlüssel zum Erfolg. Die vielfältigen Herausforderungen und Aufgaben wurden angenommen und hervorragend gemeistert. Der Beschäftigungspflicht nach dem Schwerbehindertengesetz kam die LBG in vollem Umfang nach.

Die LBG investiert kontinuierlich in die Entwicklung und Fortbildung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Auch die Berufsausbildung spielt eine wichtige Rolle. Neben der kaufmännischen Ausbildung in verschiedenen Berufsfeldern und Praktikumsplätze bietet die LBG seit 2014 als Partner der Dualen Hochschule Baden-Württemberg ein duales Studium im Bereich BWL-Immobilienwirtschaft an.



In den vergangenen 10 Jahren hat die LBG mehr als 25 junge Menschen ins Berufsleben begleitet oder Einblicke in die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ermöglicht.

Zum 31.12.2024 absolvieren zwei Studenten ihr duales Studium und eine Auszubildende ihre Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau bei der LBG.

Die Mitarbeiterzahlen zum 31.12.2024:

| | |
|----------------------------|-----|
| Hauptamtliche Beschäftigte | 77 |
| Davon Teilzeit | 13 |
| Davon Objektbetreuer | 21 |
| Azubi/Dualer Student | 3 |
| Geringfügig Beschäftigte | 20 |
| <hr/> | |
| Gesamtzahl: | 100 |



LBG-MitarbeiterInnen – Infonachmittag, Fehle-Gärten Schwäbisch Gmünd

DEKARBONISIERUNG - KONZEPTE UND MASSNAHMEN BEI DER LBG

Die Dekarbonisierung unseres Wohnungsbestandes ist ein wesentlicher Schritt hin zu einer klimaneutralen Zukunft und ein zentraler Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

Hierbei haben wir verschiedene Bereiche im Visier, die wir situationsbedingt bei unseren Gebäuden anwenden wollen. Eine bedeutende Herausforderung in der Umsetzung stellt unsere Präsenz in 53 Kommunen in ganz Alt-Württemberg dar, von denen viele unterschiedliche Wärmeleitplanungen und Ziele verfolgen.

Gezielte Maßnahmen wie **Aufstockungen**, **Dachausbau** und **Anbauten** ermöglichen es uns, den Wohnraum effizient zu erweitern und gleichzeitig signifikante Beiträge zur Reduktion der CO₂-Emissionen zu leisten. Diese Ansätze sind nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch ökonomisch und sozial vorteilhaft. Nach Überprüfung der Machbarkeit hinsichtlich der Statik der Bestandsgebäude ist im weiteren Verlauf eine sorgfältige Planung erforderlich.

Diese Maßnahmen bieten mehrere Vorteile:

- **Erhöhung der Wohnraumkapazität:**
Durch Aufstockungen können zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, ohne neue Flächen zu versiegeln.
- **Optimierung der Flächennutzung:**
Durch Anbauten wird die vorhandene Grundstücksfläche effizienter genutzt.
- **Ergänzung des Wohnungsmixes:**
Durch die Erweiterung bestehender Gebäude können je nach Bedarf kleinere und/oder größere Wohnungen zusätzlich zum bestehenden Angebot geschaffen sowie die Anzahl von barrierefreien Wohnungen erhöht werden.
- **Barrierefreie Erreichbarkeit:**
Im Zuge von Aufstockungen und Anbauten wird der Einbau eines Aufzugs angestrebt. So wären ggf. sowohl die bestehenden als auch die neuen Wohnungen barrierefrei erreichbar.
- **Energieeffizienz:**
Neue Wohneinheiten können nach modernen energetischen Standards gebaut werden, was den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen reduziert. Zudem bietet sich die Möglichkeit, moderne Heiz- und Kühlsysteme sowie PV-Anlagen zu integrieren.



Stuttgart, Molchweg 99 – 125

- Bestand – 64 WE mit ca. 4.300 m²
- Anbau – zusätzlich 32 WE, ca. 2.580 m²
- Aufstockung – zusätzlich 51 WE mit ca. 3.430 m²
- Aufzug – barrierefreier Zugang aller WE
- Laubengang – innenliegendes Treppenhaus wird zu Wohnraum
- Zusätzliche Vorstellbalkone
- Nach Modernisierung, Aufstockung und Anbau – 147 WE mit ca. 11.000 m²

Durch den **Einsatz nachhaltiger Bauweisen und Materialien** können wir erheblich zur Reduktion der CO₂-Emissionen beitragen. Gerade bei der Aufstockung bietet sich der Holzbau an, da Holz leichter als viele andere Baustoffe ist und ressourceneffiziente Außenhüllen ermöglicht. Aber auch im Neubau überwiegen seine Vorteile, da schon beim Transport Energieeinsparungen erfolgen. Zusätzlich bindet Holz als Baustoff etwa eine Tonne CO₂ pro Kubikmeter. Bei unserem Neubauvorhaben „Fehrle-Gärten“ in Schwäbisch Gmünd haben wir sowohl Holz als auch monolithisches Ziegelmauerwerk verbaut. Besonders die Wiederverwertbarkeit und Langlebigkeit sowie hervorragende Wärmedämmeigenschaften des traditionellen Baustoffs Ziegel tragen zum Erreichen der Klimaneutralität bei.

Ganz ohne Beton, besonders beim Bau der oft geforderten Tiefgaragen, geht es leider noch nicht. Hier setzen wir so viel wie möglich ressourcenschonenden Beton (R-Beton) ein, bei dem aufbereitete mineralische Bauabfälle anstelle von Kies oder gebrochenem Primärgestein verwendet werden. So werden Abbruchmaterialien in den Baukreislauf zurückgeführt.

Ein wesentlicher Hebel zur Minimierung des CO₂-Ausstoßes im Gebäudebestand ist die **Änderung der Wärmeversorgung**. Durch die Umstellung von fossilen Brennstoffen auf nachhaltige Alternativen wie Fernwärme, Nahwärmenetze betrieben mit erneuerbaren Energien, Wärmepumpen und hybride Systeme können wir die CO₂-Emission stark verringern. Allein durch die Umrüstung der 16 noch im Bestand betriebenen Ölheizungen wird sich der jährliche CO₂-Gesamtausstoß aller LBG-eigenen Gebäude um über 1,81 kg/m² beheizte Fläche senken.

Da die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG in 53 Kommunen Liegenschaften besitzt, ist die Kommunikation mit allen Stadtwerken hinsichtlich deren Wärmeleitplanung und Erweiterung des jeweiligen Fernwärmenetzes äußerst aufwändig. Wir sind mit den meisten Stadtwerken und Kommunen im Gespräch und berücksichtigen deren Informationen in unserer Planung. Daher werden unsererseits in manchen Liegenschaften früher Entscheidungen getroffen als in anderen, wo die Planung Dritter noch nicht so weit ausgereift ist, als dass wir schon reagieren könnten. Für jede Liegenschaft muss individuell geprüft werden, welche Art der Wärmeversorgung die beste Möglichkeit darstellt.

Mit der Wärmeversorgung einher geht der Einsatz einer PV-Anlage auf Bestandsdächern. Prinzipiell wird bei Dachmodernisierungen geprüft, ob die **Anbringung einer PV-Anlage** sinnvoll ist. Schließlich erfolgt die Stromgewinnung aus Sonnenenergie, einer erneuerbaren und emissionsfreien Quelle. So wurden im Jahr 2024 ca. 200 kWp elektrische Leistung in Form von PV-Modulen auf LBG-Dächern verbaut. Im Jahr 2025 sind wir in der Realisierung von weiteren 320 kWp.



Weil der Stadt, Schießrainweg: PV-Anlage



Stuttgart,
Zeppelinstraße: PV-Anlage

Der hierbei gewonnene Strom kann zusätzlich gut für eine Ladeinfrastruktur genutzt werden. So haben wir in Schwäbisch Gmünd im Wohnquartier Fehrle-Gärten die erste Car-Sharing-Station, die von einem externen Dienstleister betrieben wird, erstellt.



Schwäbisch Gmünd, Fehrle-Gärten: Car-Sharing-Station

Diese wird bereits sowohl von unseren Mietern als auch von der Nachbarschaft sehr gut angenommen. Dieser Bedarf ermutigt uns, innovative und nachhaltige Ansätze zur Förderung emissionsarmer Mobilität weiterzuentwickeln und umzusetzen. Dazu gehört neben der Ausweitung von Car-Sharing-Stationen in unseren Liegenschaften auch das Angebot von E-Bike Abstellplätzen mit Lademöglichkeiten sowie die Erweiterung von überdachten Fahrradabstellplätzen, z. T. in vorhandenen Tiefgaragen, wo PKW-Stellplätze ungenutzt sind. Unsere Mieterschaft spiegelt in vielen Bereichen den Puls der Zeit wider, hin zu weniger privat genutzten Autos und damit zu einer **emissionsarmen Mobilität**.

So hat die Geschäftsleitung der LBG klare Vorgaben zur CO₂-Reduzierung des Unternehmens gemacht. Der Fuhrpark wurde hauptsächlich auf Elektrofahrzeuge und einige Hybrid-PKWs umgestellt, während fossil betriebene Fahrzeuge nur noch in Ausnahmefällen genutzt werden. Auch bei Neuanschaffungen von Geräten für die Pflege der Außenanlagen unserer Liegenschaften setzen wir auf elektrisch betriebene Geräte. Dies bringt neben der Reduktion von Abgasen auch den Vorteil eines leisen Betriebs, was sowohl für unsere Mitarbeitenden als auch für unsere Mieterschaft angenehm ist.

Neben technischen Maßnahmen zur Reduktion von CO₂-Emissionen spielt auch die **Erweiterung der Grünflächen** und die **Neugestaltung der Außenanlagen** eine wichtige Rolle. Durch die Dachbegrünung von Bestandsflachdächern konnten wir erfolgreich Grünflächen hinzugewinnen und zugleich den Hitzeeintrag ins Gebäude mindern.



Leinfelden-Echterdingen, Hebergweg

- Neu aufgebrachte extensive Dachbegrünung ersetzt das bisherige Kiesdach (PV-Anlage wird noch zusätzlich montiert)

Durch das Anlegen von Wiesenflächen, das Pflanzen insektenfreundlicher Stauden und Sträucher sowie andere naturnahe Gestaltungen können wir nicht nur die Biodiversität fördern, sondern auch zur Verbesserung des Mikroklimas und zur CO₂-Bindung beitragen. Selbst sogenannte Blühstreifen leisten hierzu bereits einen Beitrag und bereichern zudem das Straßenbild.



Auch 2025 werden wir die Umsetzung dieser Maßnahmen in unseren Außenanlagen fortsetzen. Sie sollen einerseits Lebensraum für heimische Insekten bzw. Vögel sein und andererseits unserer Mieterschaft qualitätvolle Aufenthaltsbereiche im Freien bieten.

Schwäbisch Gmünd, Fehrle-Gärten: Innenhof



Schwäbisch Gmünd, Fehrle-Gärten: Kommunikationsbank

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 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 2024 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 vor allem mit den Kosten der Digitalisierung, dem Wohnungsbestand in Ludwigsburg/Eglosheim sowie dem Neubauvorhaben „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ in Schwäbisch Gmünd. Anlässlich der Sitzung des Wohnungsausschusses wurden verschiedene Wohnungen in Ludwigsburg/Eglosheim besichtigt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 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 31.03.2025 mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß Genossenschaftsgesetz besprochen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung, dem Jahresabschluss 2024 und den darin enthaltenen Vorwegzuweisungen zu den Ergebnissrücklagen zu. Er erklärt sich mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 einverstanden und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

Die Amtszeit der Herren Spörer, Stangl, Unfried sowie meine Amtszeit endet in diesem Jahr turnusgemäß. Die Herren Spörer, Stangl und ich selbst, stellen sich zur Wahl. Herr Unfried stellt sich nicht mehr der Wahl. Der Aufsichtsrat empfiehlt deshalb, das Gremium auf acht Mitglieder zu verkleinern.

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, 31. März 2025

Walter Hahn
Vorsitzender



JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2024

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVSEITE

| | 2024 (Euro) | 2024 (Euro) | 2023 (Euro) |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 12.682,76 | 19.337,53 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 296.759.707,98 | | 243.919.911,52 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.216.221,22 | | 1.276.153,22 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 714.271,09 | | 714.271,09 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 308.506,66 | | 346.646,32 |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 764.194,10 | | 721.122,58 |
| 6. Anlagen im Bau | 9.490.318,64 | | 70.420.935,14 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 2.205.220,19 | 311.458.439,88 | 2.205.220,19 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Andere Finanzanlagen | | 16.452,00 | 16.452,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 311.487.574,64 | 319.640.049,59 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 11.618.878,13 | | 10.892.201,60 |
| 2. Andere Vorräte | 262.058,13 | 11.880.936,26 | 232.594,48 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 333.897,85 | | 282.686,97 |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 79.675,79 | | 55.516,20 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 3.369.634,85 | 3.783.208,49 | 367.757,25 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 13.685.864,63 | 12.430.670,01 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 5.106,00 | 8.993,69 |
| Bilanzsumme | | 340.842.690,02 | 343.910.469,79 |

PASSIVSEITE

| | 2024 (Euro) | 2024 (Euro) | 2023 (Euro) |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 239.731,17 | | 359.305,79 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 6.970.373,21 | 7.210.104,38 | 6.965.043,74 |
| II. Ergebnismrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 19.580.000,00 | | 17.580.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: | | | |
| € 2.000.000,00 | | | |
| Vorjahr € 2.000.000,00 | | | |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 109.200.000,00 | | 106.700.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: | | | |
| € 2.500.000,00 | | | |
| Vorjahr € 4.700.000,00 | | | |
| 3. Andere Ergebnismrücklagen | 5.263.927,43 | 134.043.927,43 | 5.263.927,43 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Gewinnvortrag | 428.569,55 | | 251.389,69 |
| 2. Jahresüberschuss | 5.241.092,55 | | 7.087.740,43 |
| 3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen | 4.500.000,00 | 1.169.662,10 | 6.700.000,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 142.423.693,91 | 137.507.407,08 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 1.511.095,00 | | 1.589.106,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 838.441,95 | 2.349.536,95 | 796.366,92 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 180.218.512,79 | | 188.901.660,59 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 614.438,32 | | 1.103.411,34 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 11.893.524,76 | | 11.243.666,70 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung | 133.852,72 | | 257.007,09 |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.469.074,52 | | 847.719,46 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 151.095,47 | 194.480.498,58 | 183.140,43 |
| davon aus Steuern: € 965,13 | | | |
| Vorjahr € 24.475,22 | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | | | |
| € 0,00 | | | |
| Vorjahr € 1.629,37 | | | |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 1.588.960,58 | 1.480.984,18 |
| Bilanzsumme | | 340.842.690,02 | 343.910.469,79 |

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

| | 2024 (Euro) | 2024 (Euro) | 2023 (Euro) |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit | 44.857.038,96 | | 41.246.302,47 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 301.475,48 | 45.158.514,44 | 946.539,02 |
| 2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 726.676,53 | 952.530,65 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 1.216.798,03 | 1.501.153,61 |
| 4. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit | | 20.309.035,36 | 16.782.451,77 |
| 5. Rohergebnis | | 26.792.953,64 | 27.864.073,98 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 4.770.457,94 | | 4.384.712,12 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 956.199,98 | 5.726.657,92 | 869.857,71 |
| davon für Altersversorgung: | | | |
| € 80.796,98 | | | |
| Vorjahr € 74.868,36 | | | |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 9.688.782,30 | 9.941.480,56 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 2.675.002,14 | 2.326.812,28 |
| 9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 0,88 | | 0,78 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 312.883,15 | 312.884,03 | 122.057,79 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 2.937.755,40 | 2.610.064,23 |
| 12. Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 0,00 | 333,77 |
| 13. Ergebnis nach Steuern | | 6.077.639,91 | 7.852.871,88 |
| 14. Sonstige Steuern | | 836.547,36 | 765.131,45 |
| 15. Jahresüberschuss | | 5.241.092,55 | 7.087.740,43 |
| 16. Gewinnvortrag | | 428.569,55 | 251.389,69 |
| 17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 4.500.000,00 | 6.700.000,00 |
| 18. Bilanzgewinn | | 1.169.662,10 | 639.130,12 |

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). 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.

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 Objektbetreuer.

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 1,90 % (Stand Monatsende Dezember 2024, 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€ -7,8.

Aufgrund von Todesfällen konnten die Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 36,5 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 1,45 % bzw. 1,46 %. Bei der Ermittlung wurden jährliche Gehaltssteigerungen von 5 % 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.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs-/ Herstellings- kosten 01.01.2024 € | Zugänge des Geschäftsjahres € | Abgänge € | Umbuchungen (+/-) € | Anschaffungs-/ Herstellings- kosten 31.12.2024 € | Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2024 € |
|---|--|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|--|---|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 126.136,60 | 14.268,10 | | | 140.404,70 | 106.799,07 |
| Sachanlagen | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 412.609.289,99 | 236.539,22 | 320.430,33 | 62.109.816,43 | 474.635.215,31 | 168.689.378,47 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 4.351.262,51 | | | | 4.351.262,51 | 3.075.109,29 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 714.271,09 | | | | 714.271,09 | 0,00 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 758.436,90 | | | | 758.436,90 | 411.790,58 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 2.035.853,44 | 270.176,55 | 86.647,32 | | 2.219.382,67 | 1.314.730,86 |
| Anlagen im Bau | 70.420.935,14 | 1.817.385,51 | | -62.748.002,01 | 9.490.318,64 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 2.205.220,19 | | | | 2.205.220,19 | 0,00 |
| | 493.095.269,26 | 2.324.101,28 | 407.077,65 | -638.185,58* | 494.374.107,31 | 173.491.009,20 |
| Finanzanlagen | | | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 16.452,00 | | | | 16.452,00 | |
| | 16.452,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 16.452,00 | 0,00 |
| | 493.237.857,86 | 2.338.369,38 | 407.077,65 | -638.185,58 | 494.530.964,01 | 173.597.808,27 |

* Der Umbuchungssaldo betrifft eine Umbuchung zu den sonstigen Vermögensgegenständen

| Abschreibungen Geschäftsjahr | Abschreibungen Abgänge | Abschreibungen Umbuchungen | Abschreibungen Zuschreibungen | Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2024 | Buchwert am 31.12.2023 | Buchwert zum 31.12.2024 |
|---------------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--|------------------------------|-------------------------------|
| € | € | € | € | € | € | € |
| 20.922,87 | | | | 127.721,94 | 19.337,53 | 12.682,76 |
| 9.342.682,74 | 156.553,88 | | | 177.875.507,33 | 243.919.911,52 | 296.759.707,98 |
| 59.932,00 | | | | 3.135.041,29 | 1.276.153,22 | 1.216.221,22 |
| | | | | | 714.271,09 | 714.271,09 |
| 38.139,66 | | | | 449.930,24 | 346.646,32 | 308.506,66 |
| 227.105,03 | 86.647,32 | | | 1.455.188,57 | 721.122,58 | 764.194,10 |
| | | | | | 70.420.935,14 | 9.490.318,64 |
| 0,00 | | | | | 2.205.220,19 | 2.205.220,19 |
| 9.667.859,43 | 243.201,20 | 0,00 | | 182.915.667,43 | 319.604.260,06 | 311.458.439,88 |
| | | | | | 16.452,00 | 16.452,00 |
| 0,00 | 0,00 | | | 0,00 | 16.452,00 | 16.452,00 |
| 9.688.782,30 | 243.201,20 | | | 183.043.389,37 | 319.640.049,59 | 311.487.574,64 |

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 11.618.878,13 (Vorjahr € 10.892.201,60) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

| | | |
|--|---|------------|
| Rückstellung für rückständige Urlaubsansprüche | € | 97.000,00 |
| Kosten der Bilanzierung (intern/extern) | € | 45.000,00 |
| Prüfungskosten | € | 45.000,00 |
| Rückstellung für Altersteilzeit | € | 321.441,95 |
| Abrechnung Betriebskosten | € | 70.000,00 |
| Kosten der Archivierung | € | 36.000,00 |
| offene Instandhaltungsrechnungen | € | 200.000,00 |

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 | 180.218.512,79 (188.901.660,59) | 8.692.244,72 (9.211.138,07) | 31.838.589,48 (32.210.492,11) | 139.687.678,59 (147.480.030,41) | 180.217.915,83 (188.898.820,65) | | GPR GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 614.438,32 (1.103.411,34) | 440.180,31 (488.973,06) | 174.258,01 (614.438,28) | 0,00 (0,00) | 614.438,32 (1.103.411,34) | | GPR GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 11.893.524,76 (11.243.666,70) | 11.893.524,76* (11.243.666,70)* | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | | | | | |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung | 133.852,72 (257.007,09) | 133.852,72 (257.007,09) | | | | | |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.469.074,52 (847.719,46) | 1.469.074,52 (847.719,46) | | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 151.095,47 (183.140,43) | 151.095,47 (183.140,43) | | | | | |
| Gesamtbetrag | 194.480.498,58 (202.536.605,61) | 22.779.972,50 (22.231.644,81) | 32.012.847,49 (32.824.930,39) | 139.687.678,59 (147.480.030,41) | 180.832.354,15 (190.002.231,99) | | GPR GPR |

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 | € 726.123,55 | € 1.041.973,54 |
| Erträge aus Miet- und Räumungsklagen | € 54.018,41 | € 35.446,62 |
| aus Schadenersatz von Versicherungen | € 328.568,88 | € 305.350,40 |
| Rückstellungsaufösungen | € 60.630,55 | € 99.398,07 |

2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Erträge

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|-------------|---------------|------------|
| Zinserträge | € 0,00 | € 4.021,54 |

3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende Aufwendungen

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|------------------|---------------|-------------|
| Zinsaufwendungen | € 28.042,63 | € 28.906,00 |

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€ 8.700,00 |
|--|-------------|

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

| | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 21 | 8 |
| Technische Mitarbeiter | 21 | 5 |
| Objektbetreuer | 17 | 1 |
| | <hr/> 59 | <hr/> 14 |

Außerdem wurden durchschnittlich 20 geringfügig Beschäftigte, ein dualer Student sowie eine Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

| | | |
|--------|------|-------|
| Anfang | 2024 | 6.476 |
| Zugang | 2024 | 294 |
| Abgang | 2024 | 269 |
| Ende | 2024 | 6.501 |

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 5.329,47 erhöht.

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) | |
| Nelli Beller | Gewerkschaftssekretärin | |
| Margarita Kiefer | Beamtin a. D. | |
| 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 | € | 1.169.662,10 |
| zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % | € | 278.601,75 |
| und zum Vortrag auf neue Rechnung | € | 891.060,35 |

zu verwenden.

Stuttgart, den 18.02.2025

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 5.767 Wohnungen sowie 23 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, Schwäbisch Gmünd, Stuttgart und Ulm.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2024

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %.

Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat 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 zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

2. Geschäftsverlauf

Die Neubautätigkeiten wurden auch im Geschäftsjahr 2024 fortgeführt. Es wurden 99 Mietwohnungen fertiggestellt.

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2024 war insgesamt zufriedenstellend. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 5,2 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 Bewirtschaftungstätigkeit sind auf 44,9 Millionen Euro (Vorjahr 41,2 Millionen Euro) gestiegen. Die Veränderung ergibt sich insbesondere aufgrund durchgeführter Mieterhöhungen und Erweiterung des Wohnungsbestandes.

Zum 31.12.2024 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete unserer Wohnungen 7,36 Euro je m² Wohnfläche/Monat.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Millionen Euro verringert. Die Verringerung ergibt sich insbesondere durch den Auslauf einiger Abschreibungen.

Der Zinsaufwand hat sich auf 2,94 Millionen Euro (Vorjahr 2,61 Millionen Euro) geändert.

Die Aufwendungen für Instandhaltung (8,2 Millionen Euro) haben sich gegenüber dem Vorjahr (5,5 Millionen Euro) erhöht.

Für das Geschäftsjahr 2024 erzielten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 5,2 Millionen Euro (Vorjahr 7,1 Millionen Euro). Der prognostizierte Wert (7,9 Millionen Euro) wurde vor allem aufgrund eines nicht realisierten Verkaufs eines Bestandsobjektes unterschritten.

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

3.2 Finanzlage

Im Darlehensbereich sind im Geschäftsjahr 2024 plan- und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 9,2 Millionen Euro vorgenommen worden.

Die Bauinvestitionen erreichten im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 13,3 Millionen Euro.

Sie verteilten sich wie folgt:

| | | |
|----------------|-----|----------------|
| Neubau | 2,6 | Millionen Euro |
| Modernisierung | 2,5 | Millionen Euro |
| Instandhaltung | 8,2 | Millionen Euro |

Der Finanzmittelbestand erhöht sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 Millionen Euro auf 13,7 Millionen Euro.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2024 jederzeit gewährleistet.

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

3.3 Vermögenslage

Das Anlagevermögen stellt mit 91,4 % (Vorjahr 92,9 %) den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen dar und hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 319,6 Millionen Euro auf 311,5 Millionen Euro verringert. Ursächlich für die Abnahme des Anlagevermögens sind insbesondere die Abschreibungen.

Das Anlagevermögen ist mit 104,06 % mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Das Umlaufvermögen in Höhe von 29,4 Millionen Euro (Vorjahr 24,3 Millionen Euro) macht 8,6 % der Bilanzsumme aus.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,1 Millionen Euro auf 340,8 Millionen Euro verringert.

Die Eigenkapitalquote beträgt 41,79 % (Vorjahr 39,98 %).

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 orientiert (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 Instandhaltung) 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:

| | 2024 | 2023 |
|--|---------|---------|
| Durchschnittliche Nettokaltmiete (€/qm) | 7,36 € | 7,05 € |
| Leerstandsquote zum 31.12. (ohne baulich bedingter Leerstand) | 1,54 % | 1,32 % |
| Fluktuationsquote | 6,21 % | 5,51 % |
| Gebäudeerhaltungskoeffizient (€/qm) | 27,47 € | 17,18 € |
| Eigenkapitalquote | 41,79 % | 40,00 % |

C. PROGNOSEBERICHT

Im Geschäftsjahr 2025 erwarten wir Erhaltungsaufwendungen in Höhe von 11 Millionen Euro.

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

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahrs 2025 bestätigt diese Entwicklung.

Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir Umsatzerlöse in Höhe von 48 Millionen Euro und einen Jahresüberschuss in der Größenordnung von 2,7 Millionen Euro.

D. CHANCEN-, RISIKO- UND NACHHALTIGKEITSBERICHT

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 Giro Guthaben 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 Zahlungstromschwankungen. 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. Nachhaltigkeitsbericht

Die Genossenschaft hat im vergangenen Jahr, im Rahmen der Nachhaltigkeit, den aktuellen Zustand des gesamten Gebäudebestandes aufgenommen und eine Bestandsanalyse durchgeführt. Daraus soll, insbesondere auch im Investitionsbereich/Bauplanung, Handlungsbedarf abgeleitet werden.

Parallel dazu werden auch praktikable Alternativen bereits umgesetzt, so wurde in unserem Neubauprojekt „Fehrle-Gärten“, Schwäbisch Gmünd auf fossile Energieträger verzichtet.

In einem ersten Schritt für ein CO₂-Monitoring wurde der CO₂-Ausstoß zur Wärmeherzeugung anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs ermittelt. Das Ergebnis des Verbrauchmonitorings ergab eine CO₂-Emission von 20,7 kg/m² Wohnfläche.

Das Monitoring wird in den folgenden Jahren fortgesetzt.

4. Gesamtaussage

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

Stuttgart, 18.02.2025

Der Vorstand

Antje Durach

Josef Vogel

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:
Titelbild Markus Guhl
ZRS Agentur GmbH (S. 4, 18, 19, 30, 31, 35)
shutterstock, Inc. (S. 9)
Deutsche Bundesbank (S. 15)
AGJ-Fachverband für Prävention und Rehabilitation in der Erzdiözese Freiburg e. V. (S. 22)
Fotoatelier Emmenlauer (S. 24)
Stadtacker Wagenhallen e. V. (S. 26)
Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) (S. 29)
ZG Architekten GmbH (S. 31, 36 unten)

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