



...mehr als wohnen

Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG



SOLIDARITÄT
STÄRKE
ZUSAMMENHALT

GESCHÄFTSBERICHT
2 0 2 0

Wohnungen als Sozialgut und nicht nur als Wirtschaftsgut.



INHALT

Vorwort	4
Auf einen Blick	6
Zahlen und Fakten	8
Die Organe	10
Die LBG vor Ort	12
Bericht des Vorstands	14
Bericht des Aufsichtsrats	44
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020	46
Lagebericht des Vorstands	58



LIEBE MITGLIEDER, LIEBE GESCHÄFTSFREUNDE,



Gemeinsam durch die Coronakrise

das Jahr 2020 war für uns alle ein außergewöhnliches und herausforderndes Jahr. Die Ausbreitung der Corona-Pandemie verursachte weltweit eine Krise von bisher nicht möglich gehaltenen Ausmaßen. Sie hat Auswirkungen auf alle unsere Lebensbereiche und ist ein Härtetest für den Zusammenhalt und der Solidarität der gesamten Gesellschaft. Jeder Einzelne ist betroffen. Stärken und Schwächen von Geschäftsmodellen werden aufgezeigt. Die LBG, mit dem attraktiven und zukunftsfähigen Geschäftsmodell „Genossenschaft“, erweist sich als äußerst stark und solide. Dank dem herausragenden Einsatz aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie dem Zusammenhalt und der Stärke unserer gesamten Genossenschaft meistern wir die Coronakrise nach wie vor erfolgreich. Die LBG gewährleistet auch in Krisenzeiten gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen.

Soziale und gesellschaftliche Verantwortung

Trotz der Einschränkungen konnten wir im Geschäftsjahr 2020 wichtige Weichen für die Zukunft stellen. Bezahlbares Wohnen, Klimawandel, gesellschaftliche Veränderungen und Digitalisierung stehen dabei im Mittelpunkt. Mit der Weiterentwicklung des Quartiermanagements und dem Ausbau der Sozialarbeit übernehmen wir soziale Verantwortung. Die Wohnung und das Wohnumfeld haben in Corona-Zeiten nochmals an Bedeutung gewonnen. Als eine der namhaften Wohnungsbaugenossenschaften in Baden-Württemberg sehen wir auch den gravierenden Mangel an bezahlbaren Wohnungen.

Neben bedeutenden Investitionen für die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes übernehmen wir mit einem herausragenden



und nachhaltigem Neubauprogramm gesellschaftliche Verantwortung. Allein im Jahr 2020 konnten wir 86 Neubau-Mietwohnungen an unsere Mitglieder übergeben. Mit innovativen und kreativen Konzepten wie z.B. kontaktlosen Wohnungsübergaben wurden die besonderen Anforderungen erfolgreich gemeistert.

Bezahlbares Wohnen bei herausragenden Investitionen

Die Mitgliederförderung steht bei der LBG an oberster Stelle. Wir gewährleisten eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder. Wir streben keine Höchstrendite an. Wir sehen Wohnungen als Sozialgut und nicht nur als Wirtschaftsgut. Seit 2004 wurden mehr als 353 Millionen Euro in unsere Wohnungen und Gebäude investiert. Trotz dieser enormen Bauinvestitionen beträgt die monatlich Nettokaltmiete nur 6,22 Euro/m² (durchschnittlich).

**Nur 6,22 Euro/m²
Nettokaltmiete**

Für die Umsetzung des „Bezahlbaren Wohnens“ verzichten wir bewusst auf einen Teil des Gewinns und somit auf einen Teil der Rendite. Wir wollen dadurch insbesondere auch der Mittelschicht,

die aufgrund ihres Einkommens die hohen Marktmieten nicht bezahlen kann, ein gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen gewährleisten. Die LBG hat ihre positive Geschäftsentwicklung auch im Jahr 2020 fortgesetzt. Die Bilanzsumme konnte auf rund 277 Millionen Euro gesteigert werden. Die Umsatzerlöse erreichten über 37 Millionen Euro. Das Eigenkapital ist auf mehr als 124 Millionen Euro angewachsen.

10 % Dividende – 100 Jahre LBG

Grundlage des Erfolgs ist das Engagement Vieler. Wir möchten uns deshalb bei allen herzlich bedanken, die der LBG auf unterschiedlicher Weise verbunden sind. Ein besonderer Dank geht an unsere Mitglieder. Gemeinsam haben deshalb Aufsichtsrat und Vorstand im 100-jährigem Jubiläumsjahr der LBG im Jahr 2021 beschlossen, der Vertreterversammlung zusätzlich zur üblichen Dividende einen Jubiläumsbonus, somit insgesamt eine Dividende in Höhe von 10 % für das Geschäftsjahr 2020 als Ausschüttung vorzuschlagen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Ihre LBG

Josef Vogel

Antje Durach

DIE LBG AUF EINEN BLICK

Gründung:

am 13. Januar 1921

Eintrag in das Genossenschaftsregister:

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

Mitgliedschaften:

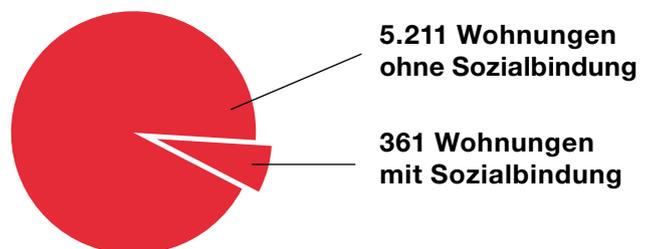
- GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e. V.
- vbw
Verband baden-württembergi-
scher Wohnungs- und Immo-
bilienunternehmen e. V.
- Arbeitgeberverband der Deut-
schen Immobilienwirtschaft e. V.
- Industrie- und Handelskammer
Region Stuttgart
- Arbeitsgemeinschaft der
Eisenbahner-Wohnungsbau-
genossenschaften
- Marketinginitiative der
Wohnungsbaugenossen-
schaften Deutschland e. V.
- Freundeskreis Studiengang
Immobilienwirtschaft, Hoch-
schule für Wirtschaft und
Umwelt Nürtingen-Geislingen
- DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs-
und Siedlungswesen e. V.

Geschäftsjahr	2020	2019	2018	2017	2016
Bilanzsumme	277 Mio. €	264 Mio. €	242 Mio. €	231 Mio. €	224 Mio. €
Wohnungen	5.572	5.486	5.477	5.432	5.423
Mitglieder	6.272	6.193	6.151	6.070	6.078
Eigenkapitalquote	45,1 %	46,1 %	48,9 %	49,5 %	49,6 %
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6,8 Mio. €	6,7 Mio. €	6,5 Mio. €	6,4 Mio. €	6,4 Mio. €
Rücklagen	116,8 Mio. €	114,2 Mio. €	111,0 Mio. €	107,1 Mio. €	103,9 Mio. €
Umsatzerlöse	37,1 Mio. €	35,6 Mio. €	35,0 Mio. €	35,5 Mio. €	34,9 Mio. €
Bau- und Instandhaltungsleistungen	29,0 Mio. €	30,8 Mio. €	25,3 Mio. €	22,9 Mio. €	21,0 Mio. €
Bilanzgewinn	928.586 €	578.086 €	542.046 €	643.432 €	708.851 €
Bruttodividende	10 %	5 %	5 %	5 %	5 %

Mit über 5.500 Wohnungen gehört die LBG zu den namhaften Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Seit der Gründung im Jahre 1921 ist die LBG im Mietwohnungsbau tätig.

Das Angebot an Mietwohnungen reicht von der großzügigen 1-Zimmer-Wohnung über attraktive, gut geschnittene 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bis zu familiengerechten 4- und 5-Zimmer-Wohnungen. Auch schöne Penthouse- und Maisonette-Wohnungen sind vorhanden.

Bestand 5.572 Wohnungen zum 31.12.2020



Die Vorteile bei der LBG

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

ZAHLEN UND FAKTEN



6.272

Mitglieder



1921

Gründungsjahr



45,1 %

Eigenkapitalquote



9

LBG-Außenstellen



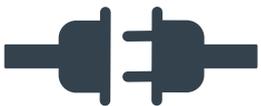
91.687 €

Stromerlöse aus
Photovoltaikanlagen



265 Mio. €

Anlagevermögen



117.364 Mio. €

Direkte Gutschrift für
unsere Mitglieder und
Mieter aus Stromerlösen
von Blockheizkraft-
werken



zahlreiche
Balkonkonzerte

durchschnittlich nur

6,22 €/m²

monatliche Nettokaltmiete



93,5 %

Wohnungen
ohne Sozialbindung



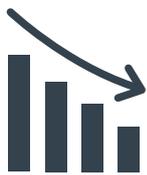
353 Mio. €

Bauinvestitionen
seit 2004



2

Sozialarbeiterinnen



10.000 t

CO₂-Einsparung durch
zukunftsweisende
Energiekonzepte
seit 12/2005



über

210

Aufrufe der
Nikolaus-
Videobotschaft

13

Hauptamtliche
Hauswarte

33

Geringfügig
Beschäftigte
vor Ort



über

109.000

Aufrufe des
Telekom-Lehrvideos
FTTH Glasfaserausbau
bei der LBG

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:

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

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

Personalausschuss		Wohnungsausschuss	
Vorsitzender	Joachim Leitow	Vorsitzender	Roland Anicker
Mitglieder	Margarita Kiefer Walter Hahn Manfred Stangl	Mitglieder	Michael Spörer Rudi Unfried



Mitgliedervertreter (Wahlperiode 2016 bis 2021)**Wahlbezirk 1**

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

Wahlbezirk 2

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

Wahlbezirk 3

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

Wahlbezirk 4

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

Wahlbezirk 5

Klaus Cablitz, 70736 Fellbach
 Thomas Feurich, 70736 Fellbach

Wahlbezirk 6

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

Wahlbezirk 7

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

Wahlbezirk 8

Angelika Fröhner, 71332 Waiblingen
 Gottfried Koller, 71332 Waiblingen

Wahlbezirk 9

Wolfgang Wenzel, 70806 Kornwestheim
 Gerhard Betz, 70806 Kornwestheim
 Peter Berger, 70806 Kornwestheim
 Ute Hinze, 70806 Kornwestheim
 Traian Schulz, 70806 Kornwestheim

Wahlbezirk 10

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

Wahlbezirk 11

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

Wahlbezirk 12

Wolfgang Dohm, 74523 Schwäbisch Hall

Wahlbezirk 13

Daniel Gebhardt, 73431 Aalen
 Pawel Iwaniec, 73431 Aalen

Wahlbezirk 14

Helmut Simon, 73033 Göppingen

Wahlbezirk 15

Annelore Plink, 89075 Ulm
 Jens Sprung, 89075 Ulm
 Hans Fritz, 89134 Blaustein
 Thomas Schlumberger, 89134 Blaustein

Wahlbezirk 16

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

Wahlbezirk 17

Gunter Lowin, 73230 Kirchheim unter Teck

Wahlbezirk 18

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

DIE LBG VOR ORT



WohnService-Teams der LBG
 Wohnungsstandorte
 Geschäfts- und Außenstellen

Unsere Außenstellen

Stuttgart-Nord

Nordbahnhofstraße 148
70191 Stuttgart
Tel. 0711 2571533

Öffnungszeiten:

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

Stuttgart-Bad Cannstatt

Ruhrstraße 89
70374 Stuttgart
Tel. 0711 523272

Öffnungszeiten:

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

Zentrale Stuttgart

Mönchstraße 32
70191 Stuttgart
Tel. 0711 25004-0

Öffnungszeiten:

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

Stuttgart-Möhringen

Meßstetter Straße 17/1
70567 Stuttgart
Tel. 0711 7970512

Öffnungszeiten:

Mo. 17.00 – 18.00 Uhr

Ludwigsburg

Schlesierstraße 37/1
71634 Ludwigsburg
Tel. 07141 2972297

Öffnungszeiten:

Di. 15.00 – 16.00 Uhr

Kornwestheim 1

Villeneuvestraße 82
70806 Kornwestheim
Tel. 07154 187512

Öffnungszeiten:

Mi. 16.00 – 17.00 Uhr

Kornwestheim 2

Bolzstraße 64
70806 Kornwestheim
Tel. 07154 8018895

Öffnungszeiten:

Do. 16.00 – 17.30 Uhr

Heilbronn

Charlottenstraße 11
74074 Heilbronn
Tel. 07131 6425145

Öffnungszeiten:

Do. 16.00 – 17.30 Uhr

Ulm

In der Wanne 27
89075 Ulm
Tel. 0731 5096752

Öffnungszeiten:

Mi. 10.00 – 12.00 Uhr

Friedrichshafen

Margaretenstraße 35 (EG)
88045 Friedrichshafen
Tel. 07541 3785721

Öffnungszeiten:

Do. 16.00 – 17.30 Uhr

VERTRETERVERSAMMLUNG 2020

Begrüßung

Manfred Stangl, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats der LBG, eröffnete am 15. Oktober 2020 in der Liederhalle in Stuttgart die ordentliche Vertreterversammlung und begrüßte die anwesenden Vertreter, Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie Mitarbeiter sehr herzlich. Joachim Leitow, Vorsitzender des Aufsichtsrats, musste sich krankheitsbedingt kurzfristig entschuldigen. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die Vertreterversammlung vom 24.06.2020 auf den 15.10.2020 verlegt und der Teilnehmerkreis entsprechend begrenzt.

Der Vorstand informiert

Nach der Begrüßung berichteten Josef Vogel (kaufmännischer Vorstand), Mathias Friko (ehemaliger technischer Vorstand) und Antje Durach (technische Vorständin) über das erfolgreiche Geschäftsjahr 2019 und gaben einen Ausblick auf die Zukunft. Dabei wurde auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland eingegangen. Im Anschluss folgten die herausragenden Geschäftsabläufe und Ereignisse bei der LBG im Jahr 2019. Die Mitgliederförderung wurde



weiter ausgebaut. Neben der Quartiersarbeit ist vor allem die direkte Beratung und Unterstützung für die Mitglieder und Mieter wichtig. Die Bilanz war auch in diesem Jahr sehr positiv mit einer Steigerung der Bilanzsumme auf rund 264 Millionen Euro ausgefallen. Auch die Rücklagen konnten um 3,2 Mio. Euro auf 114,2 Mio. Euro erhöht werden. Die vergleichsweise hohe Eigenkapitalquote betrug 46,1 %.

Umfangreiche Bauinvestitionen

Die LBG investierte im Jahr 2019 über 30 Millionen Euro in ihre Wohnungen und Gebäude. Die Wohn- und Lebensqualität für die Mitglieder und Mieter wird weiter gefördert. Seit dem Jahr 2004 investierte die LBG mehr als 324 Millionen Euro in die eigenen Wohnungen und Gebäude.

Bezahlbare Mieten

Trotz dieser enormen Investitionen beträgt die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete bei der LBG nur 6,09 Euro/m² Wohnfläche (Stand 31.12.2019).



Organisation des Aufsichtsrats:

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

Vorsitzender

Joachim Leitow

Schriftführerin

Margarita Kiefer

Bauausschuss

Manfred Stangl (Vorsitzender)

Birgit Stadler

Stellv. Vorsitzender

Manfred Stangl

Stellv. Schriftführer

Michael Spörer

Dietmar Beier

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

Die Mitgliederförderung steht an oberster Stelle

Der Aufsichtsrat informiert

In seinem Bericht informierte Manfred Stangl über die Tätigkeit des Aufsichtsrats im abgelaufenen Geschäftsjahr. Der Aufsichtsrat hat die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Aufgaben wahrgenommen und sich vom Vorstand schriftlich und mündlich laufend über die Geschäftsentwicklung und die wichtigen Vorgänge unterrichten lassen. Herr Stangl 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 2019. 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 Verteilung des Bilanzgewinns wurde einstimmig angenommen. So werden 325.526,99 Euro Dividende auf die Geschäftsanteile ausgeschüttet, während der Rest von 252.558,66 Euro auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden jeweils einstimmig beschlossen. Im Rahmen der Ersatzwahlen zum Aufsichtsrat wurden Frau Stadler und die Herren Anicker, Beier und Leitow, die zur erneuten Nominierung zur Verfügung standen, wiedergewählt.

Die Neufassung der Satzung 2020 und die Neufassung der Wahlordnung 2020 wurden jeweils einstimmig beschlossen. Die Mitglieder der Genossenschaft für den Wahlvorstand – Vertreterwahl 2021 – wurden jeweils einstimmig gewählt.

Mit großem Beifall wurde Mathias Friko (ehemaliger technischer Vorstand) verabschiedet.

Der stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats und der Vorstand dankten allen Vertretern und Mitgliedern für ihren Einsatz und ihr Engagement für die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG.



Personalausschuss

Joachim Leitow (Vorsitzender)
Margarita Kiefer
Walter Hahn
Manfred Stangl

Prüfungsausschuss

Margarita Kiefer (Vorsitzende)
Birgit Stadler
Walter Hahn

Wohnungsausschuss

Roland Anicker (Vorsitzender)
Michael Spörer
Rudi Unfried

WECHSEL IM TECHNISCHEN VORSTAND

Die LBG baut auf Kontinuität – Antje Durach folgt auf Mathias Friko

Antje Durach trat zum 01.07.2020 die Nachfolge von Mathias Friko an und wurde neue technische Vorstandin der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG).

Als technische Prokuristin bringt Antje Durach bereits seit 2012 ihr Know-how bei der LBG ein. Gemeinsam mit Mathias Friko hat sie in dieser Zeit alle Baumaßnahmen geplant und gesteuert. Auch mit dem kaufmännischen Vorstand Josef Vogel bildet sie schon lange ein eingespieltes Team.

Mathias Friko hat als technischer Vorstand über viele Jahre die Entwicklung der LBG entscheidend geprägt. In seiner Ära wurden über 330 Mio. Euro in

Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen für fast 5.600 Wohneinheiten investiert.

Mehr als 200 Wohnungen sind aktuell im Bau bzw. neu entstanden. Im Zuge dessen ist die Mitarbeiterzahl der technischen Abteilung um rund ein Drittel auf über 30 gestiegen.

Das neue Vorstands-Duo will auf diesem Fundament aufbauen. „Wir freuen uns darauf, die Stärken unserer Genossenschaft gemeinsam weiterzuentwickeln – mit klarem Kurs, innovativen Ideen und Begeisterung, die Zukunft zu gestalten“, so Antje Durach und Josef Vogel.



NEUE HOMEPAGE



Mehr Service: Die LBG – per Klick direkt von Zuhause aus

Anfang März 2020 wurde die neue Homepage online geschaltet. Neue Funktionen bieten mehr Service und Informationen. Das neue Design erleichtert die Suche nach interessanten Themen rund um die LBG. Unsere Website wurde auch für mobile User weiter optimiert.

Neuigkeiten finden Sie z.B. unter „Aktuelles“. Unter „Service“ sind viele Themen aufgeführt, die auch eine Vielfalt unterschiedlicher Angebote umfasst. Nachbarschaftstreffs, Nachbarschaftsfeste, Gäste- und Ferienwohnungen sind nur einige Beispiele.

Auch die Meldung eines Schadens z.B. am Gebäude oder der Wohnung können sie zukünftig direkt online mit einem Kontaktformular „Schadensmeldung“ einreichen. Es besteht auch die Möglichkeit ein Bild vom Schaden mit zu übersenden.

Gehen Sie auf Entdeckungsreise durch unsere neuen digitalen Informationen. Es erwarten Sie noch viele weitere spannende Themen rund um die LBG.

**RUND
UM DIE
UHR**

**MEHR
SERVICE**

**BEQUEM
VON ZU
HAUSE**

**GLEICH
REINKLICKEN**

www.lbg.de

Frankfurter Allgemeine Zeitung – 17.07.2020

Neue Gebäude aus alten Steinen

Die Kieskapazitäten sind begrenzt. Bei der Herstellung von Beton rückt deshalb inzwischen der Bauschutt in den Fokus. Es gibt immer mehr Projekte, bei denen Recycling-Beton zum Einsatz kommt.

Von Oliver Schmale, Stuttgart

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG setzt auf Nachhaltigkeit. Bei Aufstockungen kommt der Werkstoff Holz zum Einsatz und bei Neubauten auch schon einmal Recycling-Beton. Letzterer entlastet die Deponien und schont natürliche Ressourcen, wie Josef Vogel, geschäftsführender Vorstand der LBG in Stuttgart, berichtet. Die Verwendung des besonderen Betons ist aber noch eher selten in Deutschland. „Anstelle von Kies wird bei RC-Beton Gesteinskörnung auch aus der Aufbereitung von Bauschutt zugemischt“, erläutert Florian Knappe vom Institut für Energie- und Umweltforschung mit Sitz in Heidelberg den Unterschied. Bislang sei eine Zuzahlung von höchstens 45 Prozent erlaubt. Knappe setzt auf das Nischenprodukt.

Das baden-württembergische Umweltministerium macht sich seit Jahren dafür stark. „Für Hochbaumaßnahmen des Landes wurde in Abstimmung mit der Landes-Hochbauverwaltung ein schal festgelegtes, dass bei Verfügbarkeit und tragbaren Kosten von RC-Beton vorrangig dieser Baustoff eingesetzt werden soll“, sagt ein Sprecher von Ressortchef Franz Unterteller (Grüne). Eine entsprechende Regelung soll gleichfalls in das Kreislaufwirtschaftsgesetz des Landes aufgenommen werden. Berlin ist da schon einen Schritt weiter. Dort ist für öffentliche Neubauten der bevorzugte Einsatz des Alternativbetons schon vorgeschrieben. In Baden-Württemberg werden außerdem als zusätzliche Maßnahme zur Förderung des Einsatzes von RC-Beton und wiederverwendbaren Bauteilen im Hochbau aktuell die Möglichkeiten einer zusätzlichen finanziellen Förderung für private Bauherren geprüft. „Damit sollen in der Zeit des Aufbaus eines tragfähigen RC-Marktes Kostenvorteile von RC-Beton ausgenutzt werden.“

Die Verwendung von mehr Bauschutt zur Herstellung von Produktion spare Ressourcen: Denn Steine, Kies und Sand müssen der Natur entnommen werden. Der Wille ist in vielen Fällen da, den neuartigen Beton zu verwenden. Doch damit er zum Einsatz kommen kann, muss das alte Material erst einmal aufbereitet werden. „Es gibt nur wenige Baustoffwerter, die die Vorgaben für die Aufbereitung zu qualitätsgesicherten Gesteinskörnungen für die Betonindustrie erfüllen können“, sagt Knappe weiter. Thomas Hoffmann vom Bundesverband der Deutschen Trans-



Bauschutt als Rohstoff: Wiederaufbereitung von Betonresten in Frankfurt

Foto Helmut Fri

portbetonindustrie (BTB) weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass dadurch oft längere Transportdistanzen hinzukommen. „Ob ein Recyclingbeton auch ökologisch vorteilhaft ist, kann daher nur im Einzelfall bewertet werden. Zusätzlich ist das verfügbare, geeignete Abbruchmaterial nicht flächendeckend verfügbar und die verfügbare Menge nicht planbar, weswegen der Einsatz in der Regel nur „ad hoc“ nach Verfügbarkeit erfolgen kann.“ Ein weiteres Problem ist auch, dass sich Kommunen in den meisten Fällen sehr schwer tun, entsprechende Flächen für das Recycling auszuweisen.

Das Ausgangsmaterial darf kein Holz, keinen Kunststoff und kein Metall mehr enthalten. Nach der Vorsortierung des Materials wird es dann gebrochen und gesiebt, berichtet Geschäftsführer Walter Feßb von der Firma Heinrich Feßb GmbH & Co. KG. Das Familienunternehmen mit 250 Mitarbeitern bereitet seit 2010 den sogenannten Umschlaganteil aus Bauschutt auf, der dann weiterverarbeitet wird. Nach Angaben von Knappe dürfen nur grobe Gesteinskörnungen eingesetzt werden, die größer als zwei Millimeter im Durchmesser sind.

Beim Wiederaufbereiten des Schutts fällt auch Brechsand an. Knappe sagt: „Und das ist ein Problem. Denn es ist schwierig, den Brechsand weiter zu verwerten. Dafür gibt es keinen richtigen Markt.“ Dieser Sand darf bislang nicht dem Beton untergemischt werden, kritisiert Feßb und hofft, dass hier ein Umdenken einsetzt. Momentan kommen aufbereitete mineralische Abbruchprodukte hauptsächlich im Straßen- und Wegebau zum Einsatz. Darauf verweist auch Fabian Viehriq, Leiter Bauen und Technik des Wohnungswirtschaftsverbandes GW, und betont: Grundproblem bei der Verwendung von Recyclingbeton sei die nachzuweisende, aber häufig schwankende Betongüte des Ausgangsmaterials.

Für die üblichen Zuschlagstoffe wie Kies oder Splitt gebe es entsprechende normative Vorgaben. „Ebenso problematisch können Reststoffe im Recycling sein. Bei entsprechender Zulassung, Qualität und Preis besteht aber für die Wohnungswirtschaft kein Grund, der gegen den Einsatz von Recyclingbeton spricht.“ Die Wohnungswirtschaft habe ein Interesse an qualitativ hochwertigen Baustoffen und insgesamt günstigen Baustoffpreisen. Eine aktive Förderung des Baustoffs werde in der Branche bislang nicht betrieben, auf lokaler Ebene könne es hier aber beispielsweise Nachhaltigkeitsinitiativen geben, die den Einsatz aktiv fördern. „Je nach Qualität und Preis ist die Wohnungswirtschaft generell offen für die Verwendung von Recyclingbeton, denn er kann ein Baustein in einer Reihe von Lösungen sein, um das nachhaltige Bauen voranzubringen.“

Im Rahmen der Kreislaufwirtschaft wird der RC-Beton auch politisch gefördert. Hoffmann sagt: „Mit der neuen Rohstoffstrategie der Bundesregierung ist ganz grundsätzlich eine Stärkung der Kreislaufwirtschaft zu erwarten, die sich auch auf die Baustoffproduzenten auswirken wird.“ Die Bundesregierung plane dabei unter anderem auch einheitliche Regelungen zum Einsatz mineralischer Ersatzbaustoffe und eine Förderung des Leichtbaus. Konkrete Maßnahmen seien derzeit aber noch nicht bekannt.

In der Schweiz ist man bei dem Thema schon erheblich weiter. Ein Sprecher der Baudirektion des Kantons Zürich erklärt: „Beton mit rezyklierter Gesteinskörnung aus Betonabfall kommt im Kanton Zürich bereits seit über 20 Jahren zum Einsatz.“ Heute gelangen über 80 Prozent des rückgebauten Betons wieder in den Baustoffkreislauf. „Treiber für das Recycling von Beton, welches ja durch kommerzielle Unternehmen erbracht wird, sind in erster Linie ökonomische Überle-

gungen.“ Es lohnt sich schlicht, Beton wiederzuverwerten und dabei sowohl Kies als auch Deponievolumen einzusparen. „Die rege Bautätigkeit im urban geprägten Kanton Zürich sorgt sowohl für genügend Rohmaterial als auch für genügend Nachfrage nach neuem Beton. So werden rentable Größenordnungen für das Recycling erreicht. Auch der normale Beton darf in Übereinstimmung mit den Bauvorschriften einen gewissen Anteil an Betonabfall enthalten.“ Wie viel Recyclingbeton im Kanton Zürich bereits verbaut wurde, ist aber nicht bekannt.

In Deutschland wurden im Jahr 2018 insgesamt 52,7 Millionen Kubikmeter Transportbeton verbaut. Hinzu kommen die Bereiche Baustellenbeton und Betonfertigteile, so dass die insgesamt in

Deutschland verbaute Betonmenge im Jahr 2018 rund 81 Millionen Kubikmeter betrug, wie Hoffmann vom Verband BT berichtet. Nicht zuletzt aufgrund der geringeren verfügbaren Menge geeigneten Materials und der geringen Anzahl von Aufbereitungsbetrieben sei aber davon auszugehen, dass der Anteil von Beton mit rezyklierter Gesteinskörnung an der gesamten Betonproduktion derzeit nur rund bis 2 Prozent betrage. Deutlich verbreiteter ist das Frischbetonrecycling. Hiervon werden die Restbetonmengen, die ein Fahrmischer wieder zurück zum Transportbetonwerk bringt, unmittelbar in im noch nicht erhärteten Zustand in ein Recyclinganlage ausgewaschen und dem Transportbetonproduktions im internen Kreislauf zurückgeführt.

19.08.2020 - im blick - 3. Quartal 2020 - Informationen vom Landesseniorenrat Baden-Württemberg

„Gemeinsam statt einsam“ Die Senioren-WG im Herzen Stuttgarts

Im Herzen Stuttgarts wurde von der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) im Jahr 2013 eine besondere Wohnform des Zusammenlebens für Senioren geschaffen. Die Senioren-Wohngemeinschaft besteht aus sechs separaten und abschließbaren Wohnungen und einem gemeinschaftlichen Wohnbereich. Ein großzügiges Wohnzimmer, eine moderne Küche, ein schöner Essbereich, ein Hauswirtschaftsraum und eine große Terrasse laden ein für gemeinsames Kochen und Essen. Spiele-Runden oder gemütliches Zusammensitzen. Die Gemeinschaftsflächen sind geschmackvoll eingerichtet - von Fernseher über eine schicke Wohngarnitur bis hin zur modernen Kücheneinrichtung. Im selben Gebäude befindet sich auch eine schön eingerichtete LBG Gäste- und Ferienwohnung mit 3 Zimmern und Balkon. Sie bietet eine preisgünstige Übernachtungsmöglichkeit für Verwandte und Besucher der Senioren. Auch der LBG-Mietertreff mit regelmäßigen kostenlosen Veranstaltungen ist ganz in der Nähe. Umfangreiche und bedarfsorientierte Betreuung- und Pflegeleistungen können über einen Kooperationsvertrag mit dem ASB (Arbeiter-Samaritaner-Bund Landesverband Baden-Württemberg e.V.) individuell und nach Bedarf abgerufen werden.

Für die sechs Seniorinnen und Senioren in der WG hat das Wohnen in Gemeinschaft einen hohen Stellenwert. Es ist ihnen möglich, langfristig selbstständig wohnen zu können und dennoch nicht allein sein zu müssen. „Das steigert die Lebensqualität und beugt einer Vereinsamung vor“, so Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand der LBG, „wir achten auch darauf, dass die Mieten bezahlbar sind.“

Entstanden ist die Idee zur Senioren-WG im LBG-Mietertreff. Viele der älteren Besucher sind nach einer Veranstaltung wieder in ihre leere Wohnung zurückgekehrt. „Ich wollte einfach nicht mehr alleine sein“, sagte eine der Bewohnerinnen. Die 75-Jährige wohnt mittlerweile seit Entstehung in der Senioren-WG. Mit ihren Mitbewohnern verabredet sie sich regelmäßig zum Spielen, gemütlichen Zusammensitzen oder gemeinsamen Essen. Eine Rückzugsmöglichkeit ist dabei genauso wichtig wie der große Gemeinschaftsbereich. Die Bewohner der Senioren-WG leben eng zusammen als Nachbarn in einem Haus und begegnen sich täglich - aber sie entscheiden selbst, wie viel Gesellschaft sie haben wollen. Zudem helfen sie sich

gegenseitig. Sei es, man bringt sich etwas vom Einkauf mit, hilft beim Aufbau eines Möbelstücks oder kümmert sich, wenn es jemandem mal nicht so gut geht. „Schöne gesellige Stunden werden oft im Gemeinschaftsraum oder auf der Terrasse verbracht. Hier wurden schon viele Feste gefeiert.“ Im Laufe des Lebens nimmt der Mensch bestimmte Gewohnheiten an, die es manchmal in einem Zusammenleben mit anderen Menschen schwierig machen. Die „Chemie“ in der Gemeinschaft muss also stimmen. Dabei ist es wichtig, sich mit viel Offenheit und Toleranz zu begegnen. Klappet das nicht, stehen die Sozialarbeiterinnen der LBG den Bewohnern der Senioren-WG vermittelnd zur Seite. „Durch offene Gespräche und regelmäßigem Erfahrungsaustausch können Missverständnisse schnell geklärt werden“ erläutert Jennifer Reich, LBG-Sozialarbeiterin. Zudem haben die Seniorinnen und Senioren Regeln vereinbart, um das Zusammenleben zu erleichtern.

Diese Wohnform war zu Beginn für alle Bewohner etwas Neues. Das Leben in einer Gemeinschaft mit Fremden, die zu Freunden werden, hat sich besonders gut bewährt.

Die Senioren-WG erfreut sich nach wie vor großer Beliebtheit. Neben vielen Anfragen von Interessenten berichtete auch das öffentliche Fernsehen über diese besondere Wohnform.



Foto: Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG

Weitere Informationen über die LBG und dieses erfolgreiche Konzept erhalten Sie unter www.lbg-online.de.

20.02.2020 - Remszeitung

Vorzeige-Wohnquartier

Areal der alten Gärtnerei Fehrlé wird als Baugelände vorbereitet

SCHWABISCH GEMÜND (hs). Mit Rodungs- und Abräumarbeiten wird derzeit das Wohnbauprojekt „Fehrlégärten“ eingeleitet. Auf dem Areal der früheren Gärtnerei Fehrlé werden in den nächsten Jahren insgesamt rund 160 Wohneinheiten entstehen. Der Gemeinderat hat dazu bereits im vergangenen Jahr einen Bebauungsplan auf den Weg gebracht. Das völlig neue Wohnquartier in der Gmünder Weststadt, so hoch auch Oberbürgermeister Richard Arnold in seiner Haushaltsrede in der jüngsten Gemeinderatsitzung hervor, bildet neben dem großen Wohnbauprojekt „Hardt“ eine besondere Chance für Schwabisch Gmünd. Bei den Vorhaben seien in das Programm „IBA 2027 - Netz der Region Stuttgart“ aufgenommen worden. Das heißt: Beide Projekte werden anlässlich der Internationalen Bauausstellung im Jahr 2027 im Blickpunkt stehen. Die Planungen für „Fehrlégärten“ wurden bereits mehrfach öffentlich präsentiert. Zugestimmt wurde weitere Bürger-

formationsveranstaltungen, vor allem natürlich für die Bevölkerung in der Gmünder Weststadt. Geplant sind 160 Wohneinheiten, darunter 85 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, sechs Doppelhäuser und 30 Stadthäuser mit Garten oder Dachterrasse. Mit der Stiftung Haus Landeshof als Partner werden auch Seniorenwohnungen entstehen. Ein Quartierscafé soll als Treffpunkt und Begegnungsorte integriert werden. Auch ein Car-Sharing-Projekt als Teil eines Mobilitätskonzeptes ist angedacht. Tiefgaragen mit einer Zufahrt von der Schweizer Allee und von der Goethestraße aus, sollen den Autoverkehr innerhalb des Wohngebietes ausschließen. Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) engagiert sich in den Fehrlégärten und will besonders den Bau von bezahlbaren Mietwohnungen im Blick haben. Baubürgermeister Julius Mihm hat versprochen, dass sich die Neubaueingänge der vorhandenen Siedler- und Wohnbau-



Mit Rodungs- und Abräumarbeiten haben auf dem Gelände der früheren Gärtnerei Fehrlé die Vorbereitungen für Realisierung des neuen Wohnquartiers begonnen.

struktur der Umgebung orientieren werden. Konkret: höchstens zweieinhalb Stockwerke sollen die Gebäude in die Höhe wachsen. Auch eine Abstufung der Gebäudehöhen, ein Lärmschutz und eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Goethestraße und Schweizer Wohnquartier gestaltet werden.

Alle wollen die Planer denken. Auch was die Ökologie (Energieversorgung, Klimaschutz) und das soziale Miteinander mit Anknüpfung an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen anbelangt soll „Fehrlégärten“ zu einem Gmünder Vorzeige-Wohnquartier gestaltet werden.

Ein Abend voller Spaß und Wärme

Die Landesbaugenossenschaft schenkt den Mietern im Quartier Sarweystraße in Stuttgart-Nord ein besonders Balkonkonzert. Es war ein Ausblick für die üblichen Nachbarschaftsfeste im Sommer, die heuer wegen Corona ausfielen. *Von Elke Rutschmann*

Schwere Zeiten liegen immer noch vor den Liebhabern der schönen Künste. Theater, Kinos und Museen sind weitgehend stillgelegt, viele Lesungen, Konzerte und Ausstellungen abgesagt. Weite Teile des kulturellen Lebens stehen still. Monoton so auch in Stuttgart: neue Kunstformen entwickeln – beispielsweise Balkonzert. Mit einem solchen Ereignis hat jetzt auch die Landesbaugenossenschaft (LBG) die Bewohner ihres Quartiers an der Sarweystraße im Stuttgarter Norden überrascht. In der vergangenen Woche wurden die Mieterinnen und Mieter der beiden LBG-Sozialbaublocken Lilli Pfirrmann und Jennifer Reich. Eine Woche zuvor kamen auch die Mieter einer LBG-Anlage in Esslingen in den Genuss. „Normalerweise organisiert die Landesbaugenossenschaft Sommer die Nachbarschaftsfeste. Die feilen aber wegen Corona aus, und das schien uns eine spannende Alternative“, sagt Lilli Pfirrmann.

Es ist eine Mischung aus Genuss und Trost für das, was in Corona-Zeiten derzeit eben nicht stattfinden kann. Grambling, der für seinen Auftritt eine Gage von der LBG erhält, bietet ein breites Repertoire. „Es sind Hits von gestern und heute, die ins Ohr gehen, und die man auch mit seinen Kindern hören kann“, sagt er. „Das geht von Bob Marley bis hin zu den Beatles.“

„Es ist Urlaubszit, und wir wollen den Daheimgebliebenen etwas bieten.“

Josef Vogel, Landesbaugenossenschaft

„Es ist Urlaubszit, und wir wollen den Daheimgebliebenen etwas bieten.“

Josef Vogel, Landesbaugenossenschaft

„Es ist Urlaubszit, und wir wollen den Daheimgebliebenen etwas bieten.“

Josef Vogel, Landesbaugenossenschaft

„Es ist Urlaubszit, und wir wollen den Daheimgebliebenen etwas bieten.“

Josef Vogel, Landesbaugenossenschaft

„Es ist Urlaubszit, und wir wollen den Daheimgebliebenen etwas bieten.“

Josef Vogel, Landesbaugenossenschaft

167 neue Wohnungen in der Weststadt

Wohnungsbau Die Landes-Bau-Genossenschaft stellt im Gemeinderat ihre Pläne für das Areal der ehemaligen Gärtnerlei Fehle an der Goethestraße vor. Ab Montag sind die Pläne im Rathaus ausgestellt. *Von Julia Trinke*

Schwäbisch Gmünd

Wie das geplante Neubaugeschäft Wohnen in den Fehle-Gärten zwischen der Schwarzeräule und der Goethestraße in der Weststadt aussehen soll, hat Prokurist Anje Durach von der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) am Mittwochabend dem Gemeinderat vorgestellt.

Das Neubaugeschäft in Zahlen:

9 Gebäude sind insgesamt auf dem ehemaligen Fehle-Areal der Gärtnerlei Fehle in der Gmünder Weststadt geplant. Rechnet man die weiteren genau wie Mehrfamilienhäuser und entlang der Goethestraße sogenannte Stadthäuser mit Maisonette-Wohnungen.

5 Geschosse wird das höchste Gebäude haben, das mitten in dem Areal liegt. Vier plus das Dachgeschoss. Die anderen Gebäude sind maximal viergeschossig.

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) hat die rund 14.000 Quadratmeter große Fläche zwischen der Goethestraße und der Schwarzeräule in der Weststadt gekauft, um Wohnungen zu bauen.

Die Pläne sind ab Montag, 18. Mai, im Rathaus ausgestellt. Mitarbeiter der Stadtplanung sind die Pläne für nachträglich zu erläutern.

Anregungen sind per E-Mail an stadtplanung@schwabisch-gmuend.de zu übermitteln.

Mehr Bilder aus der Präsentation der LBG auf www.lbgwsp.de.

Das ist die Landes-Bau-Genossenschaft

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) mit Hauptsitz in Stuttgart besteht seit 1921 und ist heute ein im Mietwohnungs- und Dienstleistungsbereich tätig. Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) mit Hauptsitz in Stuttgart besteht seit 1921 und ist heute ein im Mietwohnungs- und Dienstleistungsbereich tätig. Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) mit Hauptsitz in Stuttgart besteht seit 1921 und ist heute ein im Mietwohnungs- und Dienstleistungsbereich tätig.

Erbbaurecht verliert an Zustimmung

Die Stadt will auch künftig Grundstücke verkaufen. Die Erbpacht soll durch günstigere Konditionen attraktiver werden. *Von Jörg Nauke*

Die Front gegen den Anverkauf öffentlicher Grundstücke zur Vergabe von Erbpacht hat sich weitgehend aufgelöst. Mittlerweile sind im Gemeinderat sowohl SPD und die Linkskandidaten gegen die Veräußerung und stattdessen für die Vergabe von Erbpacht freudlich zu strahlen. Die Erbpacht ist ein Mietvertrag, bei dem der Mieter das Grundstück langfristig mietet. Die Erbpacht ist ein Mietvertrag, bei dem der Mieter das Grundstück langfristig mietet.

„Bauen im Erbbau“ ist ein Mietvertrag, bei dem der Mieter das Grundstück langfristig mietet. Die Erbpacht ist ein Mietvertrag, bei dem der Mieter das Grundstück langfristig mietet.

Die Front gegen den Anverkauf öffentlicher Grundstücke zur Vergabe von Erbpacht hat sich weitgehend aufgelöst. Mittlerweile sind im Gemeinderat sowohl SPD und die Linkskandidaten gegen die Veräußerung und stattdessen für die Vergabe von Erbpacht freudlich zu strahlen. Die Erbpacht ist ein Mietvertrag, bei dem der Mieter das Grundstück langfristig mietet. Die Erbpacht ist ein Mietvertrag, bei dem der Mieter das Grundstück langfristig mietet.

„Bauen im Erbbau“ ist ein Mietvertrag, bei dem der Mieter das Grundstück langfristig mietet. Die Erbpacht ist ein Mietvertrag, bei dem der Mieter das Grundstück langfristig mietet.

23 der Wohnungen werden sozial gefördert sein, sagt Anje Durach. 25 Wohnkosten werden über Zwi-Zimmer-Wohnungen.

14.000 Quadratmeter Fläche hat die Genossenschaft für das Neubaugeschäft im vergangenen Jahr gekauft. Neben den Wohnungen entstehen darauf ein Kindergarten mit vier Gruppen, den die Stadt betreibt, zudem ein Quartiercafé und Grünanlagen.

167 Stellplätze sind in der Tiefgarage vorgesehen, antwortet Anje Durach auf Nachfrage von CDU-Stadtrat Christof Preiß. Also für „Wohnen in den Fehle-Gärten“ an der Goethestraße sieht ganz verschiedene Wohnformen, aber auch viel Grün vor. *Plan: LBG*

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) hat die rund 14.000 Quadratmeter große Fläche zwischen der Goethestraße und der Schwarzeräule in der Weststadt gekauft, um Wohnungen zu bauen.

Die Pläne sind ab Montag, 18. Mai, im Rathaus ausgestellt. Mitarbeiter der Stadtplanung sind die Pläne für nachträglich zu erläutern.

Anregungen sind per E-Mail an stadtplanung@schwabisch-gmuend.de zu übermitteln.

Mehr Bilder aus der Präsentation der LBG auf www.lbgwsp.de.

Das ist die Landes-Bau-Genossenschaft

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) mit Hauptsitz in Stuttgart besteht seit 1921 und ist heute ein im Mietwohnungs- und Dienstleistungsbereich tätig. Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) mit Hauptsitz in Stuttgart besteht seit 1921 und ist heute ein im Mietwohnungs- und Dienstleistungsbereich tätig.

Hamburger Niedrigmieten als Vorbild?

Bodenwert Die Grundstücke im Rosensteintal könnten verliehen werden. SPD-Chef Körner fordert ein Modellprojekt. *Von Jörg Nauke*

Die SPD-Fraktion und 09-Kandidat Martin Körner schlägt ein Pilotprojekt vor, bei dem die Grundstücke im Rosensteintal für den Bau von 20 bis 30 Mietwohnungen zu 12,90 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Die SPD-Fraktion und 09-Kandidat Martin Körner schlägt ein Pilotprojekt vor, bei dem die Grundstücke im Rosensteintal für den Bau von 20 bis 30 Mietwohnungen zu 12,90 Euro pro Quadratmeter angeboten werden.

Die SPD-Fraktion und 09-Kandidat Martin Körner schlägt ein Pilotprojekt vor, bei dem die Grundstücke im Rosensteintal für den Bau von 20 bis 30 Mietwohnungen zu 12,90 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Die SPD-Fraktion und 09-Kandidat Martin Körner schlägt ein Pilotprojekt vor, bei dem die Grundstücke im Rosensteintal für den Bau von 20 bis 30 Mietwohnungen zu 12,90 Euro pro Quadratmeter angeboten werden.

Genossenschaft kann weiter planen

Wohnen Die Kritiker im Gemeinderat von Ebersbach warnen vor einer Verschlechterung des Klimas und Gefährdung des Vereinslebens, aber eine Mehrheit befürwortet den Entwurf für das Wohnquartier Strut. *Von Tobias Flegel*

Angesetzt waren 20 Minuten für die Diskussion über die Entwicklung des Wohnquartiers Strut in Ebersbach, aber am Ende brauchten die Stadträte eineinhalb Stunden, bis sie eine Entscheidung fällten. Eine Mehrheit von ihnen stimmte dafür, dass die Landes-Bau-Genossenschaft Baden-Württemberg ihren ersten, in der jüngsten Sitzung vorgestellten Entwurf, weiterentwickelt. Mit diesem Beschluss zogen die Beschlüssler, die die Verschlechterung des Klimas sowie des Vereinslebens befürchteten, den Kürzeren.

Ich bin strikt gegen die Planung.

Christoph Eberspöcker
SPD-Stadtrat

Auf dem westlich des Fußballstadions liegenden Gelände soll ein Investoren beabsichtigen würde. „Wir legen nicht den Fokus auf Rendite, sondern wollen künftigen Mietern vernünftigen Wohnraum bieten“, sagt die geschäftsführende Vorsitzende, Anje Durach. Alle der Eineinhalb bis Vier-Zimmerwohnungen in den vier Gebäuden blieben Eigentum der Landes-Bau-Genossenschaft. Bei der Planung für das Gebiet hat Joos Keller zwei beachtenswerte Themen ausgesucht: Den Schutz und das Klima. „Wir müssen in dem Bereich eine abschirmende Kante schaffen“, sagte er. An dieser Stelle sollen die Parkplätze auf der Ostseite entlang der Sportanlage und von Straßen abgrenzen. Verkehr will er nicht in das Quartier holen, sondern Parkplätze auf der Ostseite entlang der Sportanlage und von Straßen abgrenzen. Verkehr will er nicht in das Quartier holen, sondern Parkplätze auf der Ostseite entlang der Sportanlage und von Straßen abgrenzen.

Die Landes-Bau-Genossenschaft will in dem Bereich westlich des Fußballstadions in Ebersbach vier Gebäude mit erschwinglichen, barrierefreien Mietwohnungen errichten.

Die Landes-Bau-Genossenschaft will in dem Bereich westlich des Fußballstadions in Ebersbach vier Gebäude mit erschwinglichen, barrierefreien Mietwohnungen errichten.

Hamburger Niedrigmieten als Vorbild?

Bodenwert Die Grundstücke im Rosensteintal könnten verliehen werden. SPD-Chef Körner fordert ein Modellprojekt. *Von Jörg Nauke*

Die SPD-Fraktion und 09-Kandidat Martin Körner schlägt ein Pilotprojekt vor, bei dem die Grundstücke im Rosensteintal für den Bau von 20 bis 30 Mietwohnungen zu 12,90 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Die SPD-Fraktion und 09-Kandidat Martin Körner schlägt ein Pilotprojekt vor, bei dem die Grundstücke im Rosensteintal für den Bau von 20 bis 30 Mietwohnungen zu 12,90 Euro pro Quadratmeter angeboten werden.

Die SPD-Fraktion und 09-Kandidat Martin Körner schlägt ein Pilotprojekt vor, bei dem die Grundstücke im Rosensteintal für den Bau von 20 bis 30 Mietwohnungen zu 12,90 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Die SPD-Fraktion und 09-Kandidat Martin Körner schlägt ein Pilotprojekt vor, bei dem die Grundstücke im Rosensteintal für den Bau von 20 bis 30 Mietwohnungen zu 12,90 Euro pro Quadratmeter angeboten werden.

Auf dem westlich des Fußballstadions liegenden Gelände soll ein Investoren beabsichtigen würde. „Wir legen nicht den Fokus auf Rendite, sondern wollen künftigen Mietern vernünftigen Wohnraum bieten“, sagt die geschäftsführende Vorsitzende, Anje Durach. Alle der Eineinhalb bis Vier-Zimmerwohnungen in den vier Gebäuden blieben Eigentum der Landes-Bau-Genossenschaft. Bei der Planung für das Gebiet hat Joos Keller zwei beachtenswerte Themen ausgesucht: Den Schutz und das Klima. „Wir müssen in dem Bereich eine abschirmende Kante schaffen“, sagte er. An dieser Stelle sollen die Parkplätze auf der Ostseite entlang der Sportanlage und von Straßen abgrenzen. Verkehr will er nicht in das Quartier holen, sondern Parkplätze auf der Ostseite entlang der Sportanlage und von Straßen abgrenzen.

Die Landes-Bau-Genossenschaft will in dem Bereich westlich des Fußballstadions in Ebersbach vier Gebäude mit erschwinglichen, barrierefreien Mietwohnungen errichten.

Die Landes-Bau-Genossenschaft will in dem Bereich westlich des Fußballstadions in Ebersbach vier Gebäude mit erschwinglichen, barrierefreien Mietwohnungen errichten.

Die SPD-Fraktion und 09-Kandidat Martin Körner schlägt ein Pilotprojekt vor, bei dem die Grundstücke im Rosensteintal für den Bau von 20 bis 30 Mietwohnungen zu 12,90 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Die SPD-Fraktion und 09-Kandidat Martin Körner schlägt ein Pilotprojekt vor, bei dem die Grundstücke im Rosensteintal für den Bau von 20 bis 30 Mietwohnungen zu 12,90 Euro pro Quadratmeter angeboten werden.

Die SPD-Fraktion und 09-Kandidat Martin Körner schlägt ein Pilotprojekt vor, bei dem die Grundstücke im Rosensteintal für den Bau von 20 bis 30 Mietwohnungen zu 12,90 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Die SPD-Fraktion und 09-Kandidat Martin Körner schlägt ein Pilotprojekt vor, bei dem die Grundstücke im Rosensteintal für den Bau von 20 bis 30 Mietwohnungen zu 12,90 Euro pro Quadratmeter angeboten werden.

RISIKOMANAGEMENT

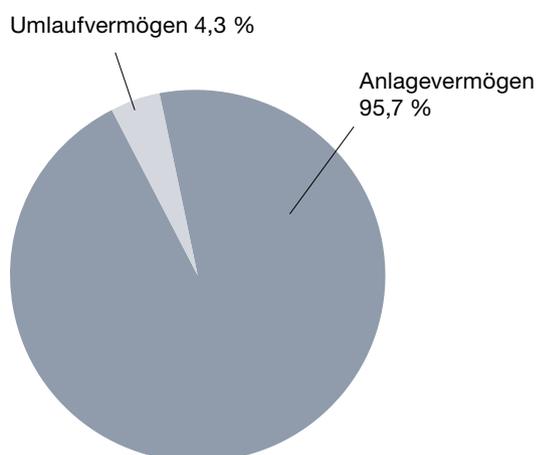
Mit jedem unternehmerischen Handeln sind Chancen und Risiken verbunden. Ein qualifiziertes und effektives Risikomanagement-System ist deshalb das Fundament einer erfolgreichen Geschäftspolitik.

Neben einer kontinuierlichen Optimierung unter Berücksichtigung sich veränderter Rahmenbedingungen ist ein ganzheitlicher Ansatz von besonderer Bedeutung.

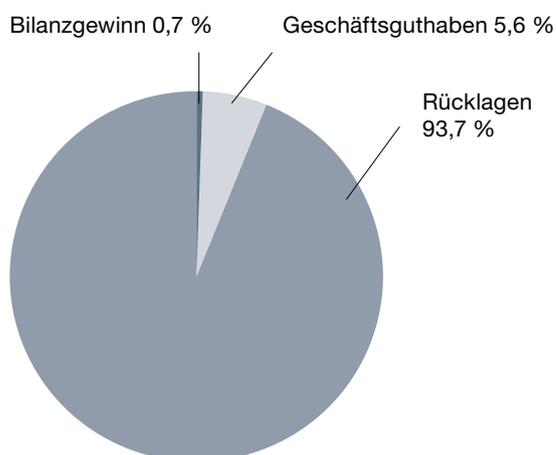
Die Analyse einer Vielzahl von Unternehmenskennzahlen liefert dabei bedeutende Erkenntnisse.

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.

Vermögensstruktur zum 31.12.2020

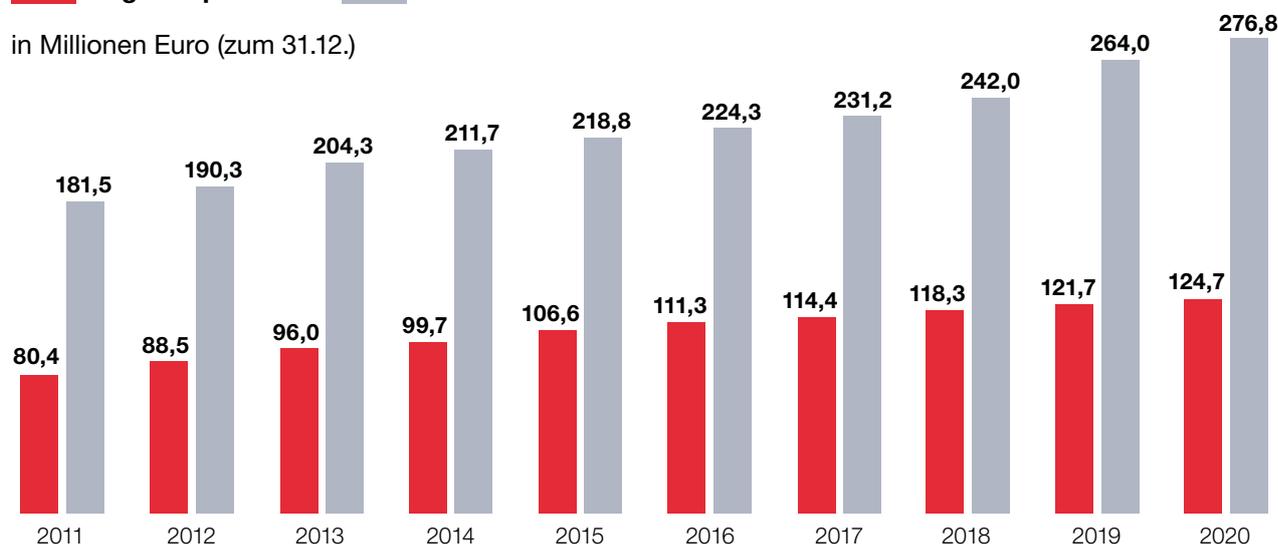


Eigenkapitalstruktur zum 31.12.2020



Eigenkapital Bilanzsumme

in Millionen Euro (zum 31.12.)



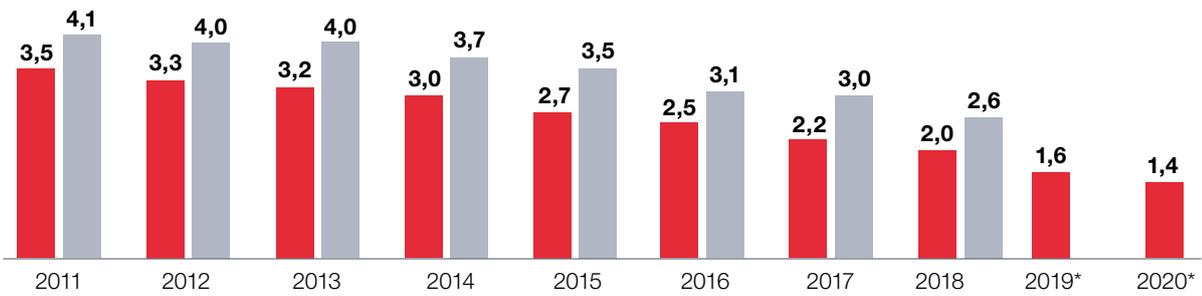
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen	2020	2019	2018
Anlagenintensität	95,7 %	95,6 %	95,2 %
Sachanlagenintensität	95,7 %	95,6 %	95,2 %
Umlaufintensität	4,3 %	4,4 %	4,8 %
Anlagendeckungsgrad	99,7 %	99,5 %	99,4 %
Sachanlagendeckungsgrad	99,7 %	99,5 %	99,4 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	49,7 %	48,3 %	45,0 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	110,4 %	104,8 %	92,1 %
Zinsaufwandquote	7,0 %	7,4 %	8,1 %
Cash Flow nach DVFA/SG	12,08 Mio. €	12,24 Mio. €	12,43 Mio. €

**Ein qualifiziertes
Risikomanagement
ist das Fundament
für eine erfolgreiche
Geschäftspolitik.**



Fremdkapitalkostensatz in Prozent

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



*Zahlen des GdW liegen nicht vor

Bau- und Instandhaltungsleistungen in Millionen Euro



DIGITALISIERUNG



FTTH Glasfaserausbau der Telekom bei LBG-Wohngebäuden Lehr-Video mit mehr als 109.000 Aufrufe

**109.000
Aufrufe des
Lehr-Videos**

Die Telekom Deutschland GmbH baut in Stuttgart-Bad Cannstatt eines der schnellsten Glasfasernetze. Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) ist Partner der Telekom Deutschland GmbH. Dadurch profitieren die Mitglieder und Mieter der LBG in Stuttgart-Bad Cannstatt von den Vorteilen eines modernen Glasfaseranschlusses.

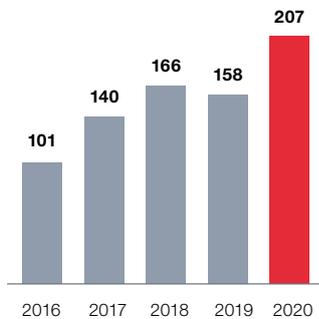
Fibre to the Home (FTTH) bedeutet: die Glasfaser verläuft bis zum Anschluss in die Wohnung. Diesen schnellen Internetanschluss bekommen jedoch nicht nur Neubauten verpasst, auch ältere Gebäude werden nachgerüstet. Allerdings erweist sich der Weg durch das Haus oft als kniffliger, als der bis zum Haus.

Wie die Glasfaser nachträglich in einem Gebäude der LBG eingezogen wird, erklärt und zeigt ein Telekom-Techniker in einem Lehr-Video, das im März 2020 in Stuttgart-Bad Cannstatt in einem Wohngebäude der LBG aufgenommen wurde. Zwischenzeitlich wurde dieses Lehr-Video „FTTH: So verläuft die Glasfaser durchs Haus“ mehr als 109.000 mal aufgerufen.



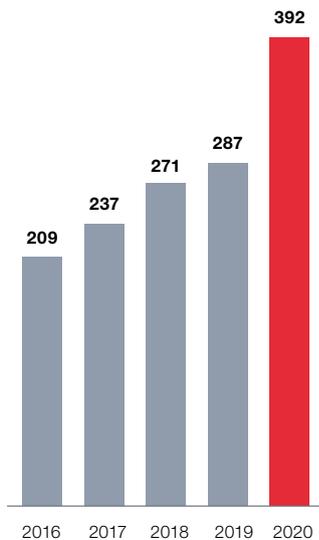
QUALIFIZIERTE SOZIALARBEIT – WICHTIGER DENN JE

Mitgliederthemen



Intensive Kontakte

(mit Mitgliedern und deren Familienangehörigen)



Der Bereich Aktive Sozialarbeit wurde bei der LBG im Juli 2013 geschaffen. Neben der Quartiersarbeit steht insbesondere die direkte Unterstützung und Beratung für unsere Mitglieder und Mieter im Vordergrund. Sozialarbeit soll Hilfestellung in schwierigen Lebenslagen geben und ein aktives, selbstbestimmtes Leben fördern. Zwischenzeitlich sind zwei qualifizierte Sozialarbeiterinnen bei der LBG beschäftigt.

Neue Herausforderungen

Das Jahr 2020 war aufgrund der Corona-Pandemie auch für die Sozialarbeit eine Herausforderung und wurde gemeinsam mit allen Beteiligten erfolgreich gemeistert. Es wurden deutlich mehr Fälle bearbeitet als in den Jahren zuvor. Insgesamt waren es 207 Mitgliederthemen (Jahr 2019: 158). Es gab intensive Kontakte zu 392 Mitgliedern und deren Familienangehörigen. Coronabedingt fanden die meisten Kontakte telefonisch oder schriftlich statt. Diese Form der Kontaktaufnahme gab der Sozialarbeit zwar die Möglichkeit, manche Themen schneller zu bearbeiten – allerdings nicht so effizient wie im persönlichen Kontakt.

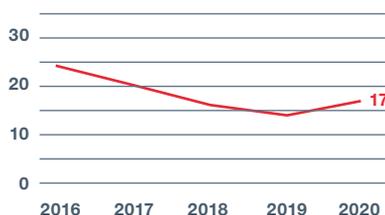
Zunahme des Bedarfs

In nahezu allen Teilbereichen sind die Fallzahlen gestiegen, wie z.B. bei den Mietschulden. Manche Mieter konnten aufgrund Corona und anschließender Kurzarbeit oder Arbeitsverlust ihre Miete nicht mehr vollständig bezahlen. Die Sozialarbeit wurde frühzeitig involviert und gemeinsam konnten durch intensive Beratung und Hilfestellung bei Umgang mit Ämtern oder in Zusammenarbeit mit der Rechtsabteilung nachhaltige Lösungen gefunden werden.

Sozialpädagogischen Beistand gab es auch im Bereich der Konflikte. Der enorme Anstieg kann dadurch erklärt werden, dass die Mieter öfter als gewohnt zu Hause waren und dadurch mit mehr Problemen, z.B. Lärmbelästigung, konfrontiert wurden. Neu im Jahr 2020 war das Beratungsangebot „Rauchwarnmelder für Hörgeschädigte“. Die Sozialarbeit unterstützte in einer

Anzahl von individuellen Hilfeleistungen

Mietschuldnerberatung



Besonderes Wohnverhalten



Umsetzung bei Modernisierungen





Seniorenberatung die Mieter und Angehörige nicht nur bei der Organisation häuslicher Pflege, sondern nun auch vermehrt bei der Beschaffung von individuellen Hilfsmitteln.

Es konnten in dem Zusammenhang verschiedene wohnumfeldverbessernde Maßnahmen angeregt werden, deren Abschluss der Umbaumaßnahme sich jedoch aufgrund Corona ins nächste Jahr verzögert. Aus demselben Grund fanden auch weniger interne Umzüge von gesundheitlich eingeschränkten Mietern in barriere-reduzierte Wohnungen statt. Für das Jahr 2020 konnten erstmals Anträge auf zusätzliche Fördermittel von der Stadt Stuttgart gestellt und ausbezahlt werden.

Erweiterung der Aufgaben

Die Aufgabenfelder der Sozialarbeit haben sich aufgrund des erhöhten Aufkommens in zwei weitere Teilbereiche unterteilt: Neben der Seniorenberatung gibt es jetzt die Sparte Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen, welche nun auch jüngere Mieter mit besonderem Bedarf einschließt. Zudem ist die Sozialarbeit intensiver in Bauvorhaben involviert. In der Gruppierung Modernisierung beschäftigt sich die Sozialarbeit insbesondere mit Mietern, die von Umbaumaßnahmen im bewohnten Zustand betroffen sind. Die hohe Fallzahl (2020: 28, 2019: 7) ist unseren Großprojekten in Stuttgart, Molchweg und Fellbach, Hofener Straße geschuldet. Dabei wird mit mitglieder- und mieterfreundlichen Konzepten und auch weiterhin bezahlbaren Mieten große Erfolge erzielt.

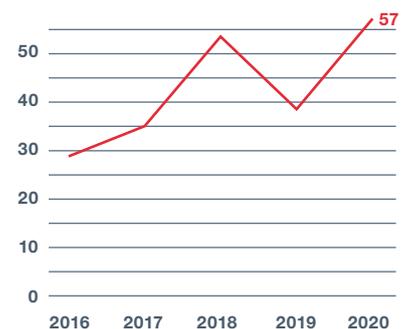
Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen



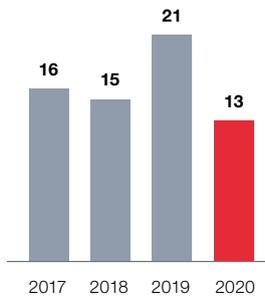
Seniorenberatung



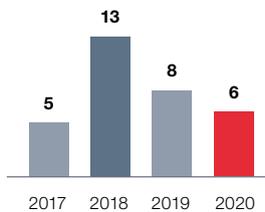
Konflikte/Mediation



Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen



Anfragen



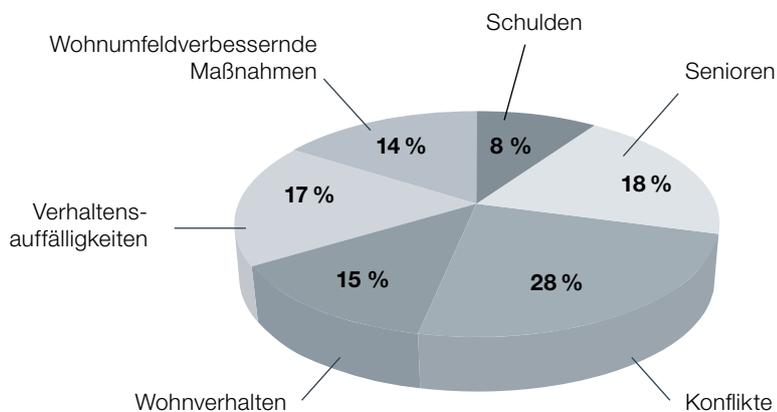
Fertigstellungen

Quartiersmanagement

Obwohl seit April 2020 keine Veranstaltungen, Ausflüge, Nachbarschaftscafés und -feste stattfinden konnten, war die Sozialarbeit im Quartiersmanagement nicht untätig. Stattdessen konnten einige alternative Projekte ins Leben gerufen werden, wie z.B. die Aktion „Nachbarn helfen Nachbarn zu Corona-Zeiten“. Hier wurde Unterstützung und Hilfe von Nachbarn und anderen (ehrenamtlichen) Dienstleistern an Bedürftige vermittelt. Zudem fanden erstmalig in den Quartieren der LBG Balkonkonzerte statt, die auch für das kommende Jahr geplant sind. Die Sozialarbeit konnte ihr Netzwerk in Stuttgart, Kornwestheim, Heilbronn und Friedrichshafen stärken und weiter ausbauen. An dem Kooperationsprojekt „Nachbarschaftstreff – Seniorenbüro Heilbronn“ wurde weiterhin intensiv gearbeitet, die Fertigstellung der Baumaßnahme ist für 2021 geplant.

Ein ähnliches Vorhaben ist seit 2020 auch für den Neubau „Fehrle-Areal“ in Schwäbisch Gmünd geplant. In Stuttgart, Bad Cannstatt, fand 2020 eine Mieterbefragung zum Quartier (auch online) statt, um die Mieter dort aktiv in die Quartiersarbeit mit einzubeziehen. Die Planung zur Nutzung der Außenstellen zu gemeinschaftlichen Zwecken im Quartier in Stuttgart Bad Cannstatt und Stuttgart Nord wird weiterhin Fokus im Jahr 2021 sein.

Mitgliederthemen 2020 nach Fall



GEMEINSCHAFT ANDERS ERLEBEN

Neue Bühne für die Künstler

Die LBG hat im Jahr 2020 erstmals Balkonkonzerte für ihre Mieterinnen und Mieter veranstaltet. Eine neue Aktion, die für viel Stimmung in den Wohnanlagen gesorgt hat. Alle Beteiligte waren begeistert.

„Aufgrund der Corona-Pandemie verbringen die Mieter mehr Zeit in der Wohnung. Möglichkeiten für Kulturerlebnisse kommen in dieser Zeit zu kurz. Zudem bekommen Künstler kaum die Gelegenheit für Auftritte. Deshalb haben wir uns gedacht, wir drehen das Ganze um und bringen die Musik in unseren Innenhof, dass alle etwas davon haben. Die Mieter können es sich an diesem warmen Sommerabend auf dem Balkon gemütlich machen und die schönen Klänge genießen. Einen großen Dank an die Sängerin Janet und den Sänger Ralph“, so Frau Reich, Sozialarbeiterin der LBG.

Auch in anderen LBG-Wohnanlagen fanden beeindruckende, von den Mietern initiierte Balkonkonzerte statt, so zum Beispiel in Stuttgart-Degerloch. Hier hatte Herr Weitbrecht und sein Sohn während des Lockdowns vom Balkon aus Trompetenkonzerte für die umliegenden Mieterinnen und Mieter gespielt. Die Nachbarn waren begeistert. Ein tolles, herausragendes Engagement. Vielen Dank.



MARKTCHECK-SWR TV-TEAM BEI DER SENIOREN-WG

**Am 25.02.2020 kam das SWR-Verbraucher-
magazin und führte mit der Senioren-WG
einen Marktcheck für Blutdruckmessgeräte
durch. Vier der Bewohner/innen haben zu-
sammen sechs Geräte ausprobieren dürfen.**

Von Anleitung bis Optik und Handhabung der
Geräte wurde alles getestet. Die Senioren
konnten die Geräte nun ein paar Tage hinterei-
nander ausprobieren und gaben anschließend
in einem weiteren Dreh ihr Fazit ab.

Der ganze Tag war super spannend, nicht nur
wegen des Kamerteams, das zu Besuch war,



sondern auch, weil durch die unterschiedlichen Geräte
und das gemeinsame Entdecken derer Eigenschaften
die WG viel dazulernen konnte und auch nochmal auf
das Thema Blutdruckmessen sensibilisiert wurde.

NIKOLAUS PER VIDEOBOTSCHAFT



**Über 210
Aufrufe in der
Vorweih-
nachtszeit**

**Das Jahr 2020 stellte auch den
Nikolaus und seine Helfer vor
große Herausforderungen.**

Seit dem Jahr 2006, seit 14 Jahren,
besuchte der Nikolaus und Knecht
Ruprecht jedes Jahr um den
6. Dezember (Nikolaustag) den
LBG-Mietertreff in Stuttgart.

Von anfangs 20 Kinder warteten
in den vergangenen Jahren bis
zu 40 Kinder im LBG-Mietertreff
gespannt auf den Nikolaus und
Knecht Ruprecht und seine tollen
Geschenke. Über vorgetragene
Gedichte, schöne Weihnachtslieder
oder selbst gemalte Bilder freute
sich der Nikolaus besonders.

Das Corona-Virus legte leider auch
am Nikolaustag keine Pause ein.
Deshalb hatten sich der Nikolaus
und Knecht Ruprecht etwas
Neues ausgedacht. Sie kamen
per Videobotschaft, die über die
LBG-Homepage ab dem Nikolaus-
abend, dem 5. Dezember 2020,
abgerufen werden konnte.

Die Videobotschaft des Nikolaus
und Knecht Ruprechts wurde über
210 mal aufgerufen.

MITARBEITER



Herausforderungen erfolgreich gemeistert

Im Jahr 2020 veränderte die Corona-Pandemie unseren Alltag und auch die Abläufe in den Unternehmen massiv. Die Digitalisierung der Arbeitswelt hat sehr an Bedeutung gewonnen. Mobiles Arbeiten und/oder Homeoffice entwickelten sich zu wichtigen Erfolgsfaktoren. Durch die Einrichtung des Mobilen Arbeitens, Arbeiten im Wechsel und dem Einsatz und Ausbau digitaler Konzepte konnte die LBG jederzeit den Geschäftsbetrieb aufrechterhalten.

Mit ihrem herausragenden Engagement und Einsatz haben alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der LBG auch im Geschäftsjahr 2020 entscheidend zu unserem guten Geschäftsergebnis beigetragen. Videokonferenzen, Remote-Schulungen, Mobiles Arbeiten veränderten unsere gewohnten Prozesse und Abläufe tiefgreifend. Gemeinsam konnten wir diese Herausforderungen erfolgreich meistern und sind auch für die Zukunft gut gewappnet.

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

Studium, Aus- und Fortbildung

Als verlässlicher Arbeitgeber bieten wir sichere und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplätze. Wir unterstützen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Bereich Fort- und Weiterbildung auf vielfältiger Weise. Die Berufsausbildungen Immobilienkaufmann/-frau mit Zusatzqualifikation Immobilienassistent/-in sowie Kaufmann/-frau für Büromanagement sind schon viele Jahre fester Bestandteil bei der LBG. Als Partner der Dualen Hochschule bieten wir regelmäßig Studienplätze an.

Neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren zum 31.12.2020 tätig:

Hauptamtliche Beschäftigte	62
davon in Teilzeit	9
davon Hauswarte	13
Auszubildende	2
dualer Student	1
Geringfügig Beschäftigte	33

Gesamtzahl 98

BAUPROGRAMM 2020

Neubauten in 2020

Fertiggestellt	95 WE	Gesamtkosten in 2020: ca. 4.120.200,- €
Bietigheim-Bissingen	Mörikestr. 15 + 15-1 + 15-2	33 WE
Göppingen	Heinrich-Landerer-Str. 27	11 WE
Ulm, Postdörfle	Wörthstr. 52/2 + 52/3 + 52/4 + 52/5	51 WE

In Ausführung	49 WE	Gesamtkosten in 2020: ca. 8.814.900,- €
Stuttgart-Bergheim	Molchweg 91 + 93	22 WE
Stuttgart-Feuerbach	Fahrionstr. 1	7 WE
Stuttgart-Untertürkheim	Augsburger Str. 255A + 255B	20 WE

In Planung	ca. 360 WE	Gesamtkosten in 2020: ca. 2.046.400,- €
Crailsheim	Friedenstr.	ca. 26 WE
Ebersbach/Fils	In der Strut	ca. 63 WE
Fellbach-Oeffingen	Hofener Str.	ca. 68 WE
Heilbronn	Pfühlstr.	ca. 11 WE
Schwäbisch Gmünd	Fehrle-Areal	ca. 150 WE
Uhingen	Ulmer Str.	ca. 42 WE

Aufstockung, Anbau und Modernisierung bestehender Gebäude, BHKW und Balkonanbau

331 WE	Gesamtkosten in 2020: ca. 7.203.900,-€	
Bietigheim-Bissingen	Mörikestr. 17-23	24 WE
Fellbach-Oeffingen	Hofener Str.	40 WE
Göppingen	Heinrich-Landerer-Str. 29	6 WE
Göppingen	Heinrich-Landerer-Str. 31 und Raabestr. 10+12	17 WE
Heilbronn	Goethestr. 44+46	28 WE
Kornwestheim	Bolzstr. 68+70+72	86 WE
Ludwigsburg	Falkenweg 21+23+31 und Hirschbergstr. 62-76	54 WE
Stuttgart-Bergheim	Molchweg 2. und 3.BA	114 WE
Stuttgart-Feuerbach	Oswald-Hesse-Str. 61-67	33 WE
Stuttgart-Feuerbach	Oswald-Hesse-Str. 69	14 WE
Stuttgart-Nord	Mönchstr. 32	Bürogebäude
Stuttgart-Untertürkheim	Augsburger Str. 257-267	40 WE

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2020
Bietigheim-Bissingen Mörikestr. 15 + 15/1 + 15/2	Erstellung von 33 WE mit Tiefgarage	2018 – 2020	ca. 2.011.400,- €
Mörikestr. 17 – 23	Balkonanbau, Fassadenanstrich 24 WE	2019 – 2020	ca. 220.000,- €



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2020
Crailsheim Friedenstr.	Erstellung von ca. 26 WE mit Tiefgarage	in Planung	für Planung ca. 24.100,- €

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2020
Ebersbach/Fils Strut	Erstellung von ca. 63 WE mit Tiefgarage	in Planung	für Planung ca. 7.000,- €



Unverbindliche Illustrationen



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2020
Fellbach-Oeffingen, Hofener Str.	Erstellung von ca. 70 WE mit Tiefgarage	in Planung	für Planung ca. 44.400,- € insgesamt
	Aufstockung von ca. 16 WE Modernisierung von 24 WE	in Planung	



Unverbindliche Illustrationen



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2020
Göppingen, Heinrich-Landerer-Str. 27	Erstellung von 11 WE mit Tiefgarage	2018 – 2020	ca. 786.100,- €
Heinrich-Landerer-Str. 29	WDVS, Balkonanbau, Elektroverstärkung, BHKW 6 WE	2019 – 2020	ca. 136.700,- €
Heinrich-Landerer-Str. 31 und Raabestr. 10+12	Balkonanbau, Elektroverstärkung, Anstrich, BHKW 17 WE	2019 – 2020	ca. 212.300,- €



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2020
Heilbronn, Pfehlstr.	Erstellung von 11 WE mit Tiefgarage	in Planung	für Planung ca. 31.500,- €
Goethestr. 44 + 66	Fassadenanstrich, Balkonanbau, Dacherneuerung 28 WE	2020 – 2021	für Planung ca. 4.200,- €

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2020
Kornwestheim, Bolzstr. 68 – 72	Badsanierung, Leitungssanierung, Elektroverstärkung, Aufzug, Treppenhausanstrich 86 WE	seit 2017	ca. 2.873.000,- €



Ludwigsburg, Falkenweg 21 + 27 + 31 und Hirschbergstr. 62 + 64 + 68 + 70 + 74 + 76	BHKW 18 WE 36 WE	2019 – 2020	ca. 100.000,- €
--	------------------------	-------------	-----------------

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2020
Schwäbisch Gmünd, Fehrle Areal	Erstellung von ca. 150 WE mit Tiefgarage, Kita, Quartiertreffpunkt, Ärztehaus, Senioren-WG, mobiler Dienst und 6 App. für Menschen mit Behinderung (Stiftung Haus Lindenhof)	in Planung	für Planung ca. 1.912.200,- €



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2020
Stuttgart-Bergheim, Molchweg 91 + 93	1. BA: Erstellung von 29 WE mit Tiefgarage, Kita (Haus 91)	2019 – 2021	ca. 5.022.900.– €
Molchweg 95 – 123	2. + 3. BA: Aufstockung, Anbau von ca.50 WE Modernisierung von 64 WE	in Planung	für Planung ca. 431.700.– €



Unverbindliche Illustration

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2020
Stuttgart-Feuerbach, Fahrionstr. 1	Erstellung von 7 WE mit Stellplätzen	2019 – 2021	ca. 1.344.100,- €
Oswald-Hesse-Str. 61 – 67	Aufstockung 4 neue DG-WE Badsanierung und Balkonanbau bei 33 WE		ca. 1.910.000,- €
Oswald-Hesse-Str. 69	WDVS, Balkonbau, BHKW 14 WE	2019 – 2021	ca. 431.000,- €



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2020
Stuttgart-Nord, Mönchstr. 32	Modernisierung Bürogebäude	in Planung	für Planung ca. 233.000,- €

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2020
Stuttgart-Untertürkheim, Augsburger Str. 255A und 255 B	Erstellung von 20 WE mit Tiefgarage	2019 – 2021	ca. 2.447.900,- €
Augsburger Str. 257 – 267	WDVS, Badsanierung, Balkonanbau 40 WE	in Planung	für Planung 850.000,- €



Unverbindliche Illustrationen



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2020
Uhingen, Ulmer Str.	Erstellung von ca. 42 WE mit Tiefgarage	in Planung	für Planung ca. 27.200,- €



Unverbindliche Illustration

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2020
Ulm, Postdörfle	Erstellung von 51 WE mit Tiefgarage (zusammen mit GWO 102 WE)	2017 – 2020	ca. 1.322.700,- €



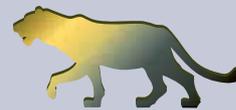
SOZIALES ENGAGEMENT

2020

20 bis 149 Arbeitnehmer

Kategorie II

Leistung
Engagement
Anerkennung



Mittelstandspreis für soziale
Verantwortung in Baden-Württemberg

URKUNDE

Die Caritas, die Diakonie und das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und
Wohnungsbau Baden-Württemberg verleihen

Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG

in Stuttgart

im Rahmen des Mittelstandspreises für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg
die Auszeichnung

SOZIAL ENGAGIERT 2020

und danken für das gesellschaftliche Engagement.

Schirmherrschaft

Landesbischof
Dr. h. c. Frank Otfried July
Evangelische Landeskirche in Württemberg

Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut MdB
Ministerin für Wirtschaft, Arbeit
und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg

Bischof
Dr. Gebhard Fürst
Diözese Rottenburg-Stuttgart

Veranstalter

Oberkirchenrat Dieter Kaufmann
Vorstandsvorsitzender
Diakonie Württemberg

Michael Kleiner
Ministerialdirektor im Ministerium für
Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau BW

Pfarrer Oliver Merkelbach
Vorstandsvorsitzender des Caritasverbandes
der Diözese Rottenburg-Stuttgart

Diakonie 
Baden-Württemberg


Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

 **Baden-
Württemberg**

Die LBG engagiert sich in vielfältiger Weise und unterstützt unterschiedliche soziale Projekte.

HERZLICHEN DANK

Wir bedanken uns bei allen, die zu unserem guten Geschäftsergebnis 2020 beigetragen haben. Insbesondere danken wir unseren Mitgliedern und Mietern für ihr Vertrauen und ihre partnerschaftliche Unterstützung.

Zu diesem guten Geschäftsergebnis 2020 haben alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, insbesondere auch vor Ort, wieder einen wesentlichen Beitrag geleistet. Für dieses herausragende Engagement und die Einsatzbereitschaft danken wir herzlich.

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

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

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

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

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich vom Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichten lassen. Durch wiederholte Prüfungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und erteilte die erforderlichen Zustimmungen. Einen Schwerpunkt der Tätigkeit bildete die Vorbereitung, Erörterung und Überwachung des umfangreichen Bauprogramms. Die einzelnen Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen sind ausführlich behandelt, besprochen und anschließend zur Durchführung beschlossen worden.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2020 fünf Sitzungen, zwei Präsenzsitzungen und aufgrund der Corona-Pandemie drei Sitzungen per Videokonferenz, des Gremiums abgehalten. Davon haben in vier Sitzungen Aufsichtsrat und Vorstand über die Bautätigkeit, Mitgliederförderung, Hausbewirtschaftung, Organisation, das Risikomanagement und sonstige wichtige Vorgänge beraten und erforderliche Beschlüsse gefasst. Bei Sitzungen per Videokonferenz und aufgrund sonstiger Erfordernis wurden die Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.

Für besondere Aufgaben besteht jeweils ein Bau-, Personal-, Prüfungs- und Wohnungsausschuss. Im Berichtsjahr befassten sich Ausschüsse des Aufsichtsrats in gemeinsamen Sitzungen, Präsenzsitzung und per Videokonferenz, mit dem Vorstand mit den Neubauvorhaben in Ebersbach, Uhingen und Schwäbisch Gmünd sowie der Vergabe des Gewerkes Elektrotechnik bei einem Neubauvorhaben. Weitere Themen waren insbesondere das Beschwerdemanagement und das Grundbuchmanagement. Im Anschluss einer gemeinsamen Sitzung (per Videokonferenz) des Bau- und Wohnungsausschusses wurde mit Hilfe eines kurzfristig gedrehten Videos, die aktuelle Entwicklung des Neubauvorhabens Stuttgart, Molchweg veranschaulicht.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 (per Videokonferenz) des Aufsichtsrats am 29.03.2021 mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß Genossenschaftsgesetz besprochen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung, dem Jahresabschluss 2020 und den darin enthaltenen Vorwegzuweisungen zu den Ergebnisrücklagen zu. Er erklärt sich mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 einverstanden und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

Zum 30.06.2020 schied Mathias Friko aus dem Vorstand der Genossenschaft aus. Mathias Friko hat als technischer Vorstand über 17 Jahre die Entwicklung der LBG entscheidend geprägt. Während seiner Tätigkeit wurden über 330 Mio. Euro in Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Friko für seine langjährige und erfolgreiche Arbeit und verbindet mit diesem Dank die besten Wünsche für seine Altersteilzeit.

Durch Beschluss des Aufsichtsrats wurde Antje Durach ab 01.07.2020 zur technischen Vorständin der LBG bestellt. Als Prokuristin und Leiterin der Technischen Abteilung bringt Frau Durach bereits seit 2012 ihr Know-how bei der LBG ein. Der Aufsichtsrat wünscht Frau Durach viel Erfolg bei ihrer Arbeit.

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, 29. März 2021

Joachim Leitow
Vorsitzender



Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2020

1. | Bilanz zum 31. Dezember 2020

			Aktivseite
	2020 (Euro)	2020 (Euro)	2019 (Euro)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		10.551,34	18.345,05
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	238.548.727,97		214.984.873,85
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.113.924,37		923.069,93
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.057.408,61		7.048.518,61
4. Technische Anlagen und Maschinen	317.065,31		348.804,98
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	753.779,39		683.978,61
6. Anlagen im Bau	14.491.223,34		27.561.087,87
7. Bauvorbereitungskosten	2.750.272,44	265.032.401,43	704.626,46
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		16.452,00	16.452,00
Anlagevermögen insgesamt		265.059.404,77	252.289.757,36
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.385.078,55		8.370.243,59
2. Andere Vorräte	141.677,97	8.526.756,52	177.236,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	162.723,85		148.344,08
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.041,23		19.094,37
3. Sonstige Vermögensgegenstände	255.844,38	449.609,46	102.199,97
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		2.775.890,61	2.871.055,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.802,98	0,00
Bilanzsumme		276.824.464,34	263.977.930,97

	Passivseite		
	2020 (Euro)	2020 (Euro)	2019 (Euro)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	177.961,08		202.906,92
2. der verbleibenden Mitglieder	6.781.568,97	6.959.530,05	6.657.438,38
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	14.780.000,00		14.380.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
400.000,00 Euro			
Vorjahr 500.000,00 Euro			
2. Bauerneuerungsrücklage	96.800.000,00		94.600.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
2.200.000,00 Euro			
Vorjahr 2.700.000,00 Euro			
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.263.927,43	116.843.927,43	5.263.927,43
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	252.558,66		223.359,46
2. Jahresüberschuss	3.276.026,96		3.554.726,19
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.600.000,00	928.585,62	3.200.000,00
Eigenkapital insgesamt		124.732.043,10	121.682.358,38
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.770.617,00		1.845.300,00
2. Sonstige Rückstellungen	636.922,58	2.407.539,58	592.592,88
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	135.429.873,82		124.838.029,77
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.614.338,84		3.088.384,30
3. Erhaltene Anzahlungen	9.386.755,92		9.448.274,31
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	338.585,18		204.601,62
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.818.256,75		1.880.924,26
6. Sonstige Verbindlichkeiten	97.071,15	149.684.881,66	397.465,45
davon aus Steuern:	0,00 Euro		
Vorjahr	300.000,00 Euro		
Bilanzsumme		276.824.464,34	263.977.930,97

2. | Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 (Euro)	2020 (Euro)	2019 (Euro)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.883.231,63		35.441.935,99
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	190.312,42	37.073.544,05	203.935,25
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		14.834,96	434.551,18
3. Sonstige betriebliche Erträge		352.712,08	234.174,70
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.022.378,83	14.879.884,08
5. Rohergebnis		21.418.712,26	21.434.713,04
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.032.683,32		4.000.773,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	813.415,72	4.846.099,04	788.959,34
davon für Altersversorgung:	111.303,11 Euro		
Vorjahr	147.954,98 Euro		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.838.974,93	8.676.315,65
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.656.305,19	1.612.667,97
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,57		1,30
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.289,06	1.289,63	8.814,11
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.964.044,41	2.024.978,45
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		45,40	104,02
13. Ergebnis nach Steuern		4.114.532,92	4.339.729,94
14. Sonstige Steuern		838.505,96	785.003,75
15. Jahresüberschuss		3.276.026,96	3.554.726,19
16. Gewinnvortrag		252.558,66	223.359,46
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.600.000,00	3.200.000,00
18. Bilanzgewinn		928.585,62	578.085,65

3. | Anhang des Jahresabschlusses 2020

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

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.
Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unsere Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft gem. § 267 HGB.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

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

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

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

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

Bei Komplettsanierungen werden in Einzelfällen degressive Abschreibungen vorgenommen.

In die Herstellungskosten werden nur Fremdkosten einbezogen.

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

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 2,30 % (Stand Monatsende Dezember 2020, 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 107 T€.

Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Aufgrund von Todesfällen konnten die Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 61 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 1,02 % bzw. 1,13 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen 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.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. | Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 €	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	163.752,63		8.963,08		154.789,55	145.407,58
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	347.603.551,44	10.566.185,69	311.850,00	21.817.935,01	379.675.822,14	132.618.677,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.792.880,32	232.785,14			4.025.665,46	2.869.810,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.048.518,61	8.890,00			7.057.408,61	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	630.436,90				630.436,90	281.631,92
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.096.692,53	341.114,76	602.787,26		1.835.020,03	1.412.713,92
Anlagen im Bau	27.561.087,87	8.748.070,48		-21.817.935,01	14.491.223,34	0,00
Bauvorbereitungskosten	704.626,46	2.045.645,98			2.750.272,44	0,00
	389.437.794,13	21.942.692,05	914.637,26	0,00	410.465.848,92	137.182.833,82
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	16.452,00				16.452,00	
	16.452,00	0,00	0,00	0,00	16.452,00	0,00
	389.617.998,76	21.942.692,05	923.600,34	0,00	410.637.090,47	137.328.241,40

Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert zum 31.12.2020
€	€	€	€	€	€	€
7.793,71	8.963,08			144.238,21	18.345,05	10.551,34
8.508.416,58				141.127.094,17	214.984.873,85	238.548.727,97
41.930,70				2.911.741,09	923.069,93	1.113.924,37
					7.048.518,61	7.057.408,61
31.739,67				313.371,59	348.804,98	317.065,31
249.094,27	580.567,55			1.081.240,64	683.978,61	753.779,39
					27.561.087,87	14.491.223,34
					704.626,46	2.750.272,44
8.831.181,22	580.567,55	0,00		145.433.447,49	252.254.960,31	265.032.401,43
0,00	0,00			0,00	16.452,00	16.452,00
8.838.974,93	589.530,63			145.577.685,70	252.289.757,36	265.059.404,77

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 8.385.078,55 (Vorjahr € 8.370.243,59) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rückstellung für rückständige Urlaubsansprüche	€ 122.000,00
Rückstellung für Vertreterversammlung und Veröffentlichung	€ 40.000,00
Kosten der Bilanzierung (intern/extern)	€ 45.000,00
Prüfungskosten	€ 45.000,00
Rückstellung für Altersteilzeit	€ 250.922,58
Abrechnung Betriebskosten	€ 65.000,00
Kosten der Archivierung	€ 30.000,00
Berufsgenossenschaft	€ 35.000,00

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	135.429.873,82 (124.838.029,77)	7.720.136,24 (7.068.522,33)	32.443.272,32 (29.105.991,32)	95.266.465,26 (88.663.516,12)	135.429.754,38 (124.836.659,37)	GPR GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.614.338,84 (3.088.384,30)	490.464,00 (474.045,48)	1.949.616,93 (1.999.900,62)	174.257,91 (614.438,20)	2.614.338,84 (3.088.384,30)	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	9.386.755,92 (9.448.274,31)	9.386.755,92 * (9.448.274,31)*					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	338.585,18 (204.601,62)	338.585,18 (204.601,62)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.818.256,75 (1.880.924,26)	1.818.256,75 (1.880.924,26)					
Sonstige Verbindlichkeiten	97.071,15 (397.465,45)	97.071,15 (397.465,45)					
Gesamtbetrag	149.684.881,66 (139.857.679,71)	19.851.269,24 (19.473.833,45)	34.392.889,25 (31.105.891,94)	95.440.723,17 (89.277.954,32)	138.044.093,22 (127.925.043,67)	GPR GPR	

GPR = Grundpfandrecht

*steht zur Verrechnung an

II. | Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>		
Hierin sind folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung enthalten:		
Erträge aus sonstigen Verkäufen	€ 33.187,44	€ 2.426,22
Erträge aus Miet- und Räumungsklagen	€ 36.160,00	€ 9.743,99
Rückstellungsaufösungen	€ 81.231,26	€ 32.542,68
2. <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
Hierin enthalten sind folgende Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung:		
EDV Kosten	€ 746.083,93	€ 348.161,36
3. <u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>		
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Erträge:		
Zinserträge	€ 1.002,17	€ 8.155,34
4. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		
Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende Erträge:		
Zinsaufwendungen	€ 52.672,16	€ 56.502,00

D. Sonstige Angaben

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

Neubau, Sanierungen und Modernisierungen	<u>T€ 12.700,00</u>
Vertrag über Kabelversorgung (Laufzeit bis 2029)	<u>T€ 3.200,00</u>

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22	7
Technische Mitarbeiter	17	2
Hauswarte	13	0
	52	9

Außerdem wurden durchschnittlich 35 geringfügig Beschäftigte und drei Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2020	6.193
Zugang 2020	318
Abgang 2020	239
Ende 2020	6.272

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 124.130,59 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 (ab 01.07.2020)
Mathias Friko	Dipl.-Ingenieur (FH), Architekt (bis 30.06.2020)

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

E. Weitere Angaben

1. Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.
2. Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.
Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn von

€ 928.585,62	
zur Ausschüttung einer Dividende von 10 %	€ 665.743,97
und zum Vortrag auf neue Rechnung	€ 262.841,65
zu verwenden.	

4. | Verteilung des Bilanzgewinns

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

Ausschüttung von 10 % Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2020	€ 665.743,97
Vortrag des verbleibenden Restes auf neue Rechnung	€ 262.841,65

Stuttgart, 29. März 2021

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 5.572 Wohnungen sowie 15 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

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahre 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

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

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es 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 umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten wurden auch im Geschäftsjahr 2020 fortgeführt. Zusätzlich wurde die Neubautätigkeit weiter fokussiert. Im Jahr 2020 konnten drei Neubauprojekte mit 86 Mietwohnungen fertiggestellt werden.

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2020 war insgesamt zufriedenstellend. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3,3 Millionen Euro erzielt.

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

Aufgrund einer stabilen und nach wie vor hohen Wohnungsnachfrage wurde im Geschäftsjahr 2020 ein herausragendes Bauprogramm verabschiedet, das neben Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand auch ein bedeutendes Neubauprogramm umfasst.

3. | Lage der Genossenschaft

3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind auf 36,9 Millionen Euro (Vorjahr 35,4 Millionen Euro) gestiegen. Die Veränderung ergibt sich insbesondere aufgrund moderater Mieterhöhungen aus investitionsbedingten Modernisierungen sowie der Fertigstellung von Neubauwohnungen.

Zum 31.12.2020 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete unserer Wohnungen 6,22 Euro je m² Wohnfläche/Monat.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Millionen Euro erhöht. Die Erhöhung ergibt sich durch die aktivierten Aufwendungen für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen und die Fertigstellung von Neubauten.

Trotz einer Nettodarlehensneuaufnahme in Höhe von 10,1 Millionen Euro hat sich der Zinsaufwand in Höhe von 1,96 Millionen Euro gegenüber dem Jahr 2019 (2,02 Millionen Euro) nochmals verringert.

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

Für das Geschäftsjahr 2020 erzielten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 3,3 Millionen Euro (Vorjahr 3,6 Millionen Euro). Der prognostizierte Wert

(4,2 Millionen Euro) wurde somit nicht erreicht, insbesondere da die Erhaltungsaufwendungen wesentlich über der Prognose lagen.

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

3.2 Finanzlage

Im Darlehensbereich sind im Geschäftsjahr 2020 plan- und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 10,4 Millionen Euro vorgenommen worden. Die Darlehensneuaufnahmen betragen 20,9 Millionen Euro.

Die Bauinvestitionen erreichten im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 29,0 Millionen Euro. Sie verteilten sich wie folgt:

Neubau	15,1 Millionen Euro
Modernisierung	6,5 Millionen Euro
Instandhaltung	7,4 Millionen Euro

Der Finanzmittelbestand reduziert sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Millionen Euro auf 2,8 Millionen Euro.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2020 jederzeit gewährleistet.

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

3.3 Vermögenslage

Das Anlagevermögen stellt mit 95,7 % (Vorjahr 95,6 %) den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen dar und hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 252,3 Millionen Euro auf 265,1 Millionen Euro erhöht. Ursächlich für die Zunahme des Anlagevermögens sind insbesondere Neubaumaßnahmen und aktivierte Modernisierungsmaßnahmen.

Das Anlagevermögen ist mit 99,7 % nahezu vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Das Umlaufvermögen in Höhe von 11,8 Millionen Euro (Vorjahr 11,7 Millionen Euro) macht 4,2 % der Bilanzsumme aus.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 12,8 Millionen Euro auf 276,8 Millionen Euro erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt 45,1 % (Vorjahr 46,1 %).

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

C. Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2021 erwarten wir Erhaltungsaufwendungen in Höhe von 6,9 Millionen Euro.

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

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahrs 2021 bestätigt diese Entwicklung.

Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir Umsatzerlöse in Höhe von 38,4 Millionen Euro und einen Jahresüberschuss in der Größenordnung von 3,9 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 Neubaukalkulationen werden die Werte entsprechend berücksichtigt.

Ertragsorientierte Risiken

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

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

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Auf der Passivseite bestehen originäre Finanzinstrumente vor allem in Form von 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. Die LBG verfügt über weitreichende Reserven in der Beleihung.

Finanzinstrumente, die auf Derivaten beruhen, werden nicht eingesetzt.

2. | Chancenbericht

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

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

Die Implementierung des Bereichs „Aktive Sozialarbeit“ hat sich nach wie vor bewährt und trägt zum Aufbau von verlässlichen Strukturen in unseren Wohngebieten bei. Mit innovativen Wohnformen, wie der Senioren-WG, eröffnen sich neue Chancen in der traditionellen Wohnungswirtschaft. Erfahrungen fließen auch in andere Projekte ein.

3. | Gesamtaussage

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

Stuttgart, 22.02.2021

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 außer:
ZG Architekten GmbH (Titelseite, S. 2, S. 4 rechts, S. 22, S. 41)
Uwe Dietz (S. 4 links, S. 16)
Telekom Deutschland GmbH (S. 23)
Familie Weitbrecht (S. 27 links)
AdobeStock (S. 10, S. 12/13, S. 21)
iStock (S. 17)
Shutterstock (S. 3 rechts, S. 23, S. 25, S. 29)

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

Druck und Weiterverarbeitung
Druckerei Gerthofer GmbH



...mehr als wohnen

**Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG**

Mönchstraße 32

70191 Stuttgart

Telefon: 0711 25004-0

Telefax: 0711 25004-26

www.lbg.de



...mehr als wohnen

Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG



SOLIDARITÄT
STÄRKE
ZUSAMMENHALT

GESCHÄFTSBERICHT
2 0 2 0