

100 JAHRE LSG

5



4



GESCHÄFTSBERICHT 2021



**WOHNUNGEN
ALS SOZIALGUT
UND NICHT
NUR ALS WIRT-
SCHAFTSGUT.**

INHALT



4 Vorwort	16 Bericht des Vorstands
6 Meilensteine der LBG	46 Bericht des Aufsichtsrats
8 Die LBG auf einen Blick	48 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021
10 Zahlen und Fakten	60 Lagebericht des Vorstands
12 Die Organe	
14 Die LBG vor Ort	



GUTES, SICHERES UND BEZAHLBARES WOHNEN – GESTERN, HEUTE UND IN ZUKUNFT

Die LBG wurde am 13.01.1921 in einer Zeit gegründet, die von großer wirtschaftlicher Not geprägt war. Dahinter stand die genossenschaftliche Idee, den Menschen gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Dieses Ziel haben wir auch durch Kriegs- und Krisenjahre kontinuierlich weiterverfolgt und gehören heute zu den erfolgreich etablierten Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg.

Wir sind gut aufgestellt, um die LBG mit klarem Kurs und frischen Ideen weiterzuentwickeln und in die Zukunft zu führen. Freuen Sie sich darauf, wie wir das Wohnen in Baden-Württemberg in den kommenden Jahren aktiv mitgestalten werden.



Zum Imagefilm!

LIEBE MITGLIEDER, LIEBE GESCHÄFTSFREUNDE,



explodierende Baukosten, Handwerkermangel und hohe energetische Auflagen machen die Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum selbst für sozial verantwortliche Wohnungsunternehmen nur schwer möglich. Die politisch ambitionierten Klimaziele können sozialverträglich nur mit immensen, effektiven Förderprogrammen erreicht werden.

Ökologie, Ökonomie und Soziale Verantwortung sind untrennbar miteinander verbunden.

Erfolgreiches Jubiläumsjahr 2021

Das Jubiläumsjahr 2021 war für die LBG wiederum ein erfolgreiches Jahr. Trotz der zusätzlichen Herausforderungen, die durch die Coronapandemie entstanden sind, konnte das genossenschaftliche Wohnen weiter gestärkt und ausgebaut werden. Die Bilanzsumme erreichte mit 294 Millionen Euro einen neuen Höchststand. Das Eigenkapital konnte auf mehr als 127 Millionen Euro gesteigert werden. Die Bauinvestitionen betragen über 28 Millionen Euro. Seit dem Jahr 2004 wurden mehr als 381 Mio. Euro investiert. Trotz diesen herausragenden Investitionen beträgt die monatliche Nettokaltmiete nur 6,33 Euro pro m² Wohnfläche (durchschnittlich). Wir bieten mit unserer Geschäftspolitik allen Bevölkerungsschichten, insbesondere auch der Mittelschicht, ein gutes und bezahlbares Zuhause. Wir verzichten dafür bewusst auf einen Teil des Gewinns und somit auf eine hohe Rendite. Wohnen ist für uns vor allem ein Sozialgut und nicht nur ein Wirtschaftsgut.

Das Quartiersmanagement wurde an verschiedenen LBG-Standorten weiterentwickelt. Die Sozialarbeit, insbesondere die direkte Unterstützung für unsere Mitglieder, Mieterinnen und Mieter, ausgebaut. Die Verbindung von sozialer Verantwortung und wirtschaftlichem Handeln ist für uns selbstverständlich. Gute Fortschritte konnten wir auch im Bereich der Digitalisierung erzielen. Weitere Arbeitsprozesse wurden optimiert. Die entstehenden Vorteile können vielfältig genutzt werden.

Die Grundlage des Erfolgs ist das Engagement Vieler. Wir möchten uns deshalb bei allen herzlich bedanken, die der LBG auf unterschiedlicher Weise verbunden sind. Ein besonderer Dank geht an unsere Mitglieder. Gemeinsam haben deshalb Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, der Vertreterversammlung im Juni 2022 eine Dividende in Höhe von 5 % für das Geschäftsjahr 2021 als Ausschüttung vorzuschlagen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre.

Ihre LBG

Josef Vogel

Antje Durach

MEILENSTEINE DER LBG

13.01.1921

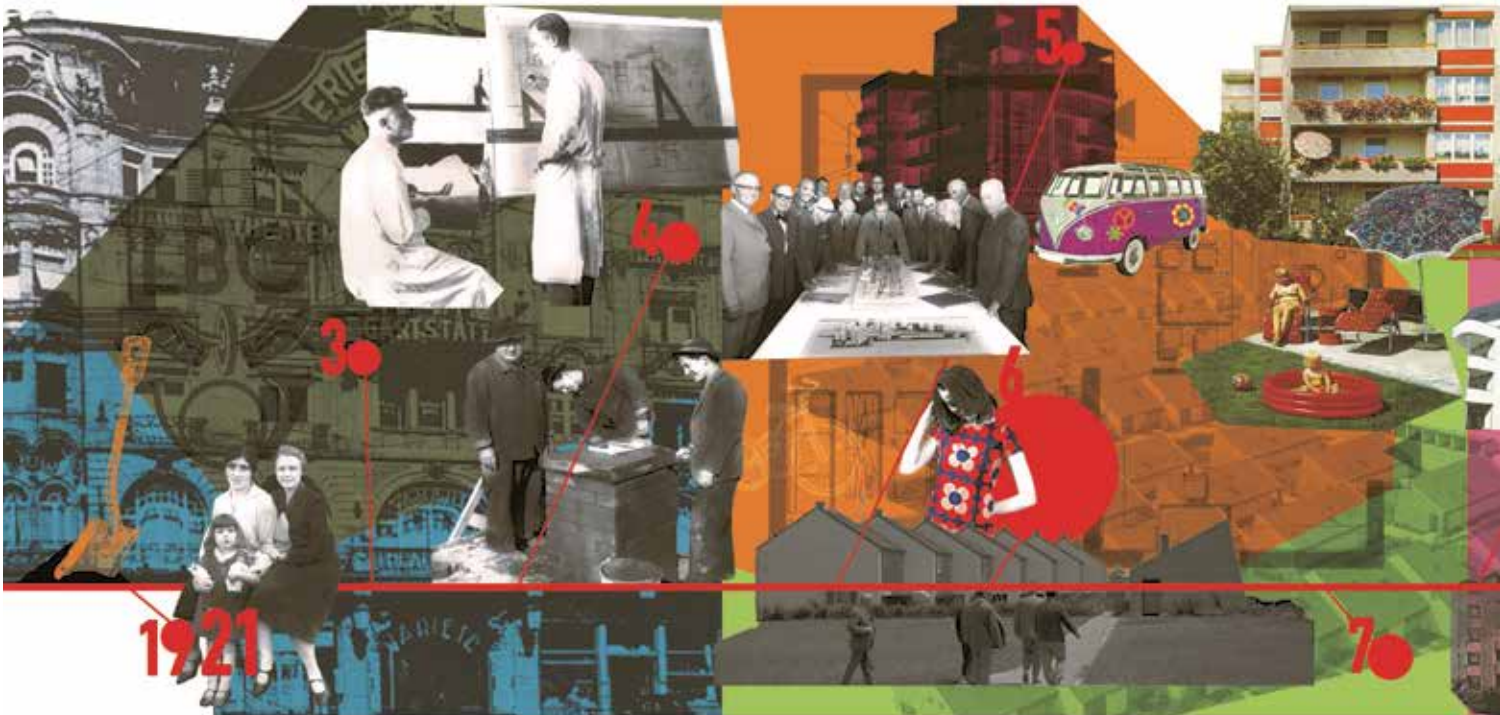
Gründung der LBG

1940er

In den Jahren 1948 und 1949 konnte die LBG im Rahmen des Wiederaufbaus 72 Wohnungen neu errichten.

1970er

Die LBG verwaltete knapp 5.000 Wohnungen.



1930er

Trotz Weltwirtschaftskrise baut die LBG Wohnungen.

1950er

LBG startet mit umfangreichen Bauprogrammen.

1961

Die Bilanzsumme überschritt die 50 Millionen-DM-Grenze.

13.01.2021

100 Jahre LBG

1990er

Innerhalb weniger Jahre wurden Erbbaugrundstücke von Bahn und Post erworben.

2007

Herausragende Bauprogramme für Modernisierung und Instandhaltung

2013

Eröffnung der Senioren-WG
Aktive Sozialarbeit wird eingeführt.



1980er

Der Schwerpunkt wird auf Ökologisierung des Wohnungsbaus gelegt.

2006

Eröffnung des ersten LBG-Mietertreff
20 Kinder beim Nikolausbesuch

2010

Mieterfest mit über 200 Gästen in Kornwestheim

2008

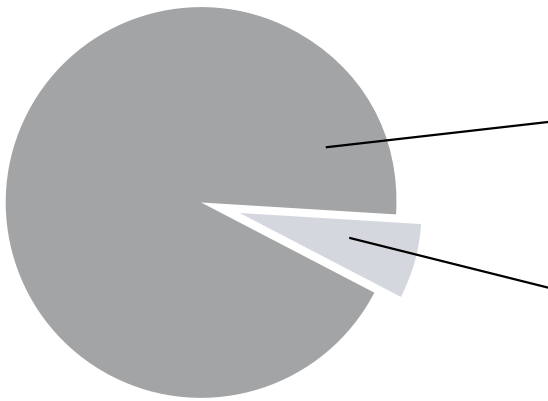
Mehrgenerationenhaus

DIE LBG AUF EINEN BLICK

Mit 5.639 Wohnungen gehört die LBG zu den namhaften Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Seit der Gründung im Jahre 1921 ist die LBG im Mietwohnungsbau tätig und bietet 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen sowie Penthouse- und Maisonette-Wohnungen.

Bestand zum 31.12.2021

5.639 Wohnungen



**5.278 Wohnungen
ohne Sozialbindung**

**361 Wohnungen
mit Sozialbindung**

Eintrag in das Genossenschaftsregister:

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

Mitgliedschaften:

- GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- vbw
Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
- Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart
- Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbau-genossenschaften
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.
- Freundeskreis Studiengang Immobilienwirtschaft, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

Geschäftsjahr	2021	2020	2019	2018	2017
Bilanzsumme	294 Mio. €	277 Mio. €	264 Mio. €	242 Mio. €	231 Mio. €
Wohnungen	5.639	5.572	5.486	5.477	5.432
Mitglieder	6.347	6.272	6.193	6.151	6.070
Eigenkapitalquote	43,3%	45,1%	46,1%	48,9%	49,5%
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6,9 Mio. €	6,8 Mio. €	6,7 Mio. €	6,5 Mio. €	6,4 Mio. €
Rücklagen	119,6 Mio. €	116,8 Mio. €	114,2 Mio. €	111,0 Mio. €	107,1 Mio. €
Umsatzerlöse	37,5 Mio. €	37,1 Mio. €	35,6 Mio. €	35,0 Mio. €	35,5 Mio. €
Bau- und Instandhaltungsleistungen	28,1 Mio. €	29,0 Mio. €	30,8 Mio. €	25,3 Mio. €	22,9 Mio. €
Bilanzgewinn	652.121 Mio. €	928.586 €	578.086 €	542.046 €	643.432 €
Bruttodividende	5%	10%	5%	5%	5%

Die LBG

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



ZAHLEN UND FAKTEN



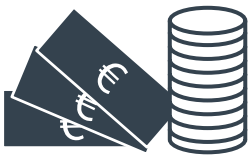
6.347

Mitglieder



1921

Gründungsjahr



43,3%

Eigenkapitalquote



80.711 €

Stromerlöse aus
Photovoltaikanlagen



381 MIO. €

Bauinvestitionen
seit 2004



279 MIO. €

Anlagevermögen



28,1 MIO. €

Bau- und Instand-
haltungskosten



zahlreiche
Balkonkonzerte



9

LBG-Außenstellen



1.716

Impfungen in
LBG-Außenstellen

durchschnittlich nur

6,33 €/m²

monatliche Nettokaltmiete



3

Sozialarbeiterinnen



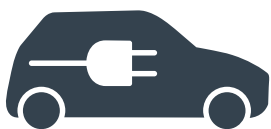
10.000 t

CO₂-Einsparung durch
zukunftsweisende
Energiekonzepte
seit 12/2005



93,6%

Wohnungen
ohne Sozialbindung



13

E-Autos

5

Plug-in-Hybrid-
Autos

15

Hauptamtliche
Objektbetreuer

28

Geringfügig
Beschäftigte
vor Ort

DIE ORGANE

Vorstand

Kaufmännischer Geschäftsführer	Josef Vogel
Technische Geschäftsführerin	Antje Durach

Aufsichtsrat

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

Walter Hahn	Vorsitzender, Vorsitzender des Personalausschusses
Roland Anicker	Vorsitzender des Wohnungsausschusses, Mitglied im Prüfungsausschuss
Dietmar Beier	Mitglied im Bauausschuss
Margarita Kiefer	Schriftführerin, Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Mitglied im Personalausschuss
Joachim Leitow	
Michael Spörer	stv. Schriftführer, Mitglied im Wohnungsausschuss
Birgit Stadler	Mitglied im Bauausschuss, Prüfungsausschuss und Personalausschuss
Manfred Stangl	stv. Vorsitzender, Vorsitzender des Bauausschusses, Mitglied im Personalausschuss
Rudi Unfried	Mitglied im Wohnungsausschuss

Mitgliedervertretung (Wahlperiode 2021 bis 2026)

Wahlbezirk 1

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

Wahlbezirk 2

Stefano Ivo Ricci, 70191 Stuttgart
Günther Stadler, 70191 Stuttgart
Rainer Nast, 70191 Stuttgart

Wahlbezirk 3

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

Wahlbezirk 4

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

Wahlbezirk 5

Stefan Cablitz, 70736 Fellbach
Thomas Feurich, 70736 Fellbach

Wahlbezirk 6

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

Mitgliedervertreter (Wahlperiode 2021 bis 2026)

Wahlbezirk 7

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

Wahlbezirk 8

Angelika Fröhner, 71332 Waiblingen
Herbert Meergans, 71332 Waiblingen

Wahlbezirk 9

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

Wahlbezirk 10

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

Wahlbezirk 11

André Mokry, 74074 Heilbronn
Bernhard Schwiderik, 74076 Heilbronn

Wahlbezirk 12

Dirk Dielmann, 74564 Crailsheim

Wahlbezirk 13

Daniel Gebhardt, 73431 Aalen
Karsten Foth, 73431 Aalen

Wahlbezirk 14

Alfred Baur, 73033 Göppingen

Wahlbezirk 15

Jens Sprung, 89075 Ulm
Norbert Siemsen, 89077 Ulm
Annelore Plink, 89075 Ulm
Thomas Schlumberger, 89134 Blaustein

Wahlbezirk 16

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

Wahlbezirk 17

Gottfried Abt, 72488 Sigmaringen

Wahlbezirk 18

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



DIE LBG VOR ORT



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

Unsere Außenstellen

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-Nord

Nordbahnhofstraße 148
70191 Stuttgart

Öffnungszeiten:

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

Stuttgart-Bad Cannstatt

Ruhrstraße 89
70374 Stuttgart

Öffnungszeiten:

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

Stuttgart-Möhringen

Meßstetter Straße 17/1
70567 Stuttgart

Öffnungszeiten:

Mo. 17.00 – 18.00 Uhr

Ludwigsburg

Schlesierstraße 37/1
71634 Ludwigsburg

Öffnungszeiten:

Di. 15.00 – 16.00 Uhr

Kornwestheim 1

Villeneuvestraße 82
70806 Kornwestheim

Öffnungszeiten:

Mi. 16.00 – 17.00 Uhr

Kornwestheim 2

Bolzstraße 64
70806 Kornwestheim

Öffnungszeiten:

Do. 16.00 – 17.30 Uhr

Heilbronn

Charlottenstraße 11
74074 Heilbronn

Öffnungszeiten:

Do. 16.00 – 17.30 Uhr

Ulm

In der Wanne 27
89075 Ulm

Öffnungszeiten:

Mi. 10.00 – 12.00 Uhr

Friedrichshafen

Margaretenstraße 35 (EG)
88045 Friedrichshafen

Öffnungszeiten:

Do. 16.00 – 17.30 Uhr

BERICHT DES VORSTANDS

Vertreterversammlung 2021

Begrüßung

Walter Hahn, Vorsitzender des Aufsichtsrats der LBG, eröffnete am 24. Juni 2021 in der Reithalle, Maritim Hotel in Stuttgart die ordentliche Vertreterversammlung und begrüßte die anwesenden Vertreter, Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie Mitarbeiter sehr herzlich. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde der Teilnehmerkreis entsprechend begrenzt. Gemeinsam mit den Vorstandsmitgliedern bedankte sich Herr Hahn bei Joachim Leitow, ehemaliger, langjähriger Vorsitzender des Aufsichtsrats. Herr Leitow leitete viele Vertreterversammlungen und Sitzungen souverän und erfolgreich, ganz im Sinne der LBG.



Mit der Weiterentwicklung des Quartiersmanagements und dem Ausbau der Sozialarbeit übernimmt die LBG soziale Verantwortung. Die direkte Beratung und Unterstützung für die Mitglieder und Mieter ist wichtig.



Bericht des Vorstands

Josef Vogel (kaufmännischer Vorstand) und Antje Durach (technische Vorständin) berichteten über das erfolgreiche Geschäftsjahr 2020 und gaben einen Ausblick auf die Zukunft. Die LBG hat ihre positive Entwicklung 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. Die LBG, mit dem attraktiven und zukunftsfähigen Geschäftsmodell „Genossenschaft“, erweist sich als äußerst stark und solide. Die Wohnung und das Wohnumfeld haben in Corona-Zeiten nochmals an Bedeutung gewonnen.

Bezahlbares Wohnen bei herausragenden Investitionen

Seit dem Jahr 2004 investierte die LBG mehr als 353 Millionen Euro in die eigenen Wohnungen und Gebäude. Allein im Jahr 2020 wurden 29 Millionen Euro in den Bestand investiert. Neben bedeutenden Investitionen für die Modernisierung und Instandhaltung in den Wohnungsbestand übernimmt die LBG mit einem herausragenden nachhaltigen Neubauprogramm gesellschaftliche Verantwortung. Allein im Jahr 2020 konnten 86 Neubau-Mietwohnungen an die Mitglieder übergeben werden. Trotz dieser enormen Bauinvestitionen beträgt die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete nur 6,22 Euro/m² (Stand 31.12.2020).

Aufgrund des 100-jährigen Jubiläumsjahres der LBG im Jahr 2021 haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, der Vertreterversammlung zusätzlich zur üblichen Dividende einen Jubiläumsbonus, somit insgesamt eine Dividende in Höhe von 10 % für das Geschäftsjahr 2020 als Ausschüttung vorzuschlagen.

Der Aufsichtsrat informiert

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



Bericht über die gesetzliche Prüfung

Margarita Kiefer, Vorsitzende des Prüfungsausschusses, berichtete über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2020. 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 665.743,97 Euro Dividende auf die Geschäftsanteile ausgeschüttet, während der Rest von 262.841,65 Euro auf neue Rechnung vorgetragen wird. Die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden jeweils einstimmig beschlossen.

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

Walter Hahn, der Vorsitzende des Aufsichtsrats und die Vorstandsmitglieder Antje Durach und Josef Vogel überreichten ausscheidenden Vertretern ein Präsent und dankten allen Vertretern und Mitgliedern für ihren Einsatz und ihr Engagement für die Landes-Bau-Genossenschaft-Württemberg eG.



LBG-AUFSICHTSRAT – WECHSEL DES VORSITZENDEN



v. l. n. r.: Walter Hahn, Joachim Leitow

Walter Hahn ist am 03.05.2021 zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt worden.

Joachim Leitow hat seinen Rückzug als Vorsitzender des Aufsichtsrats der LBG vollzogen. Mehr als 23 Jahre war Joachim Leitow Vorsitzender des Aufsichtsrats. Eine Vielzahl von Sitzungen und Vertreterversammlungen leitete er souverän und im Sinne und zum Wohle der LBG. Während dieser Zeit wurden herausragende Bauinvestitionen getätigt und das Soziale Management aufgebaut. Das "Bezahlbare Wohnen" und die Unterstützung der Mitglieder und Mieter liegen ihm besonders am Herzen. Herr Leitow wird als Aufsichtsratsmitglied weiterhin dem Gremium angehören.

Walter Hahn ist neuer Aufsichtsratsvorsitzender der LBG. Seit 2004 ist der Sparkassenbetriebswirt im Aufsichtsrat der LBG und mit der Gremienarbeit bestens vertraut. Walter Hahn wird die anspruchsvolle Aufgabe erfolgreich fortführen. Die Mitgliederorientierung verbunden mit einem sozialverantwortbaren und nachhaltigen Wirtschaften steht bei der LBG an oberster Stelle.

„Die gute und konstruktive Zusammenarbeit zwischen dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung hat sich zum Wohle unserer Genossenschaft bewährt. Wir bedanken uns bei Herrn Leitow und gratulieren Herrn Hahn für die Wahl zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats. Mit der Fortführung des partnerschaftlichen Miteinanders werden wir für die Herausforderungen der Zukunft bestens vorbereitet sein“, so die Vorstandsmitglieder Antje Durach und Josef Vogel.

ERFOLGREICHE KITA-EINWEIHUNG IM MOLCHWEG, STUTTGART

Am 27.09.2021 fand die Einweihung der KiTa im Molchweg statt. Zunächst eröffnete Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand der LBG, die Einweihung und begrüßte alle anwesenden Gäste. Staatssekretär Volker Schebesta, Isabel Fezer (Bürgermeisterin der Landeshauptstadt Stuttgart) und Ulrike Zich (Bezirksvorsteherin Stuttgart-Weilimdorf) sprachen Grußworte und zeigten große Begeisterung. Anschließend erläuterte Antje Durach, technische Vorständin der LBG, die technische Ausführung und Konzeption der KiTa und des Neubaus. Conny Bains-



Terschawetz (Leitung Standortentwicklung Himpelchen und Pimpelchen gGmbH) berichtete über die Entstehungsgeschichte der Himpelchen und Pimpelchen gGmbH und die erfolgreiche Umsetzung an verschiedenen Standorten.

NACHHALTIGKEIT

Gesamtheitliche Betrachtung



Ökologie, Ökonomie und Soziale Verantwortung sind untrennbar miteinander verbunden.



Alle Artikel und viele weitere sind auf unserer Homepage www.lbg.de unter Pressespiegel abrufbar.

Handelsblatt – 28.06.2021

Stuttgart

Schwäbische Biotope

Für ihre Wohnung oder ihr Haus müssen die Schwaben inzwischen Spitzenpreise zahlen. Der Trend dürfte anhalten, weil sich die Lage für potenzielle Käufer auch während der Pandemie nicht entspannt hat.

Martin Buchenau, Stuttgart

Für 20.000 Euro pro Quadratmeter hat im vergangenen Jahr in Stuttgart die teuerste Wohnung in einem Mehrfamilienhaus den Besitzer gewechselt – Halbhöhe, Südlage mit Blick auf die City. Die Schwabenmetropole hat längst nicht nur in den Spitzenlagen zu den beliebtesten Destinationen wie Hamburg, Frankfurt oder Düsseldorf aufgeschlossen. Selbst Deutschlands mit Abstand teuerstes Pflaster München ist da im Topsegment nicht mehr so weit weg.

Im ersten Quartal 2021 lag die Spitzenimmobilie in Stuttgart bei 10.000 Euro den Quadratmeter. „Aber der Wert wird sich im Lauf des Jahres sicher noch erhöhen“, sagt Matthias Fatke vom städtischen Gutachterausschuss, für dessen Grundstücksbericht die Notare die tatsächlich gezahlten Preise bei Immobilientransaktionen melden. Und auch abseits derartiger Spitzenpreise müssen die Immobilienkäufer immer tiefer in die Taschen greifen. Nach den Daten von vdpResearch stiegen im vergangenen Jahr die Preise für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen Rot, Münster und Burgholzshof um 7,7 Prozent auf 4500 beziehungsweise 4400 Euro den Quadratmeter.

Seit Jahren glauben Experten, die Spitze der Preisentwicklung müsste

doch irgendwann erreicht werden. Und am Markt stehen sich gegenläufige Interessen gegenüber: Investoren wünschen sich – nicht zuletzt angesichts steigender Baupreise –, dass der Aufwärtstrend anhält. Diejenigen, die verzweifelt nach einer Wohnung suchen, sehen das natürlich anders.

Doch es gibt zumindest vereinzelt Lichtblicke für diejenigen, die auf eine günstige Immobilie hoffen.

Gute Anbindung an den Arbeitgeber

Molchweg, Unkenweg, Schlangenweg: Am Rand des Stadtteils Bergheim nordwestlich der Stuttgarter Innenstadt klingen die Straßennamen nach heimischem Biotop. Dabei zielt den Stadtteil aus den 60er-Jahren die damals übliche Mischbebauung vom Hochhaus-Wohnblock bis zum Reihenhäuschen.

Aber die Lage ist nicht die schlechteste: Die City ist zwar Luftlinie fünf Kilometer entfernt, jedoch bis nach Geringem mit der Konzernzentrale des weltgrößten Automobilzulieferers Bosch sind es nur zwei Kilometer. Und hinter dem Molchweg 101 fängt das Grün an. Die Schloßles Allee führt mitten durch den Wald zum über Stuttgart weit hinaus bekannten herzoglichen Lustschloss Solitude.

Hier entsteht das Molchweg-Projekt der Landes-Bau-Genossenschaft (LBG). Diese erstellt auf einem 22.000

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2020 zu 2019 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
31 Rohr	+5,5 % 5.300
5 Zuffenhausen	+5,5 % 5.100
11 Untertürkheim	+5,5 % 5.100
26 Luginsland	+5,5 % 5.100
24 Mühlhausen	+5,5 % 4.700
Durchschnitt	+5,5 % 5.100

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m ²
6 Rot	+7,7 % 4.500
2 Münster	+7,7 % 4.400
1 Burgholzshof	+7,7 % 4.400
11 Untertürkheim	+7,6 % 4.500
26 Luginsland	+7,6 % 4.500
Durchschnitt	+5,8 % 4.800

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen	Preis in €/m ²
4 Feuerbach	+2,0 % 14,40
1 Burgholzshof	+2,0 % 13,50
2 Münster	+2,0 % 13,40
21 Neuwirtshaus	+2,0 % 13,40
22 Stammheim	+2,0 % 13,30
Durchschnitt	+1,9 % 14,50

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc. Quelle: vdpResearch

Quadratmeter großen Grundstück insgesamt 176 Wohnungen samt Kita. Dafür wurden alte Wohnhäuser abgerissen. Das Besondere: Die Altmietler bekommen im Neubau ihre Wohnung zum bisherigen Quadratmeterpreis von 6,90 Euro pro Monat. Neumietler müssen rund 12 Euro zahlen, was für Stuttgart immer noch sehr günstig ist. VdpResearch registriert hier in vergleichbaren Stadtteilen wie Neuwirtshaus oder Burgholzshof bei Neuverträgen deutlich über 13 Euro den Quadratmeter, in Feuerbach sind es sogar 14,40 Euro.

Die größte Dynamik bei den Preisen haben inzwischen nicht mehr die Toplagen wie Killesberg, Sillenbuch oder Stuttgart-West, sondern eher durchschnittliche Wohngebieten wie etwa Zuffenhausen, Münster oder sogar Stammheim.

Den Anwohnern auf der anderen Straßenseite im Bergheimer Molchweg versperrt der vierstöckige Bau auf 60 Meter Länge zwar ihren Blick ins Grün. Und es gab auch Proteste wegen der Aufstockung um ein Stockwerk. Aber für jeden, der hier eine Wohnung bekommt, ist das wie ein Sechser im Lotto. „Wenn wir eine Wohnung auf den Markt bringen, haben wir binnen Stunden 500 Anfragen“, sagt LBG-Chef Josef Vogel.

Cannstatter/Untertürkheimer Zeitung – 02.07.2021

Investitionen in bezahlbare Wohnungen

Untertürkheim: Nachverdichtung der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg in der Augsburgers Straße.

Von Mathias Kuhn

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) kann das Geschäftsjahr 2020 trotz Einschränkungen wegen der Corona-Pandemie mit einem sehr guten Ergebnis abschließen und damit den positiven Trend der vergangenen Jahre fortsetzen. Mit 277 Millionen Euro erreichte die Bilanzsumme einen neuen Höchststand. Gleichzeitig konnten die Rücklagen auf das Rekordhoch von 117 Millionen Euro gesteigert werden. Die Erlöse steckt die Genossenschaft, die dieses Jahr ihr hundertjähriges Bestehen feiert, unter anderem in die Modernisierung ihrer Immobilien. Für Bauinvestitionen hat die LBG im vergangenen Jahr 29 Millionen Euro ausgegeben. Damit wurden seit dem Jahr 2004 mehr als 353 Millionen Euro in die eigenen Wohnungen und Gebäude investiert.

In der Augsburgers Straße in Untertürkheim hat die LBG durch Nachverdichtung im Bestand 20 neue Wohnungen gebaut. Zwischen der Dietbach- und der Biklenstraße besitzt die LBG seit Jahren einige Gebäude. Zwischen den Blöcken hat die Genossenschaft zwei moderne Häuser mit Zwei- bis Sechszimmer-Wohnungen samt Balkonen und einer Tiefgarage platziert. Die ersten Mieter sind bereits eingezogen. „Insgesamt haben wir dort rund 6,6 Millionen Euro investiert und wieder bezahlbaren Wohnraum geschaffen“, sagt Vorstandsmitglied Josef Vogel. Denn mit einem durchschnittlichen Kaltmietpreis

von 12,90 Euro pro Quadratmeter liege man deutlich unter dem für Neubauten üblichen Preis.

Möglich mache dies ein qualifiziertes Finanzmanagement. So wurden Einsparpotenziale realisiert, die dazu beitragen sollen, trotz der steigenden Mieten am freien Markt auch weiterhin bezahlbares Wohnen zu gewährleisten. Selbst in Städten und Ballungsräumen. „Die LBG bietet nach wie vor gutes und bezahlbares Wohnen für alle Bevölkerungsschichten, ins-

besondere auch für die Mittelschicht. Wir verzichten dafür bewusst auf einen Teil des Gewinns und somit auf einen Teil der Rendite“, sagt Vogel. Die monatliche Nettokaltmiete (durchschnittlich) liege bei der LBG bei 6,22 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unter den jeweiligen Marktmieten.

Trotz der Einschränkungen konnten im Geschäftsjahr 2020 wichtige Weichen für die Zukunft gestellt werden. Bezahlbares Wohnen, Klimawandel, gesellschaftli-

che Veränderungen und Digitalisierung stehen dabei im Mittelpunkt. „Die Wohnungsnot, der akute Mangel an bezahlbaren Wohnungen in vielen Ballungsgebieten in Deutschland, hat sich zur sozialen Frage entwickelt. Die Schaffung von Sozialwohnungen stellt dabei nur ein Teil des bezahlbaren Wohnens dar. Insbesondere die Mittelschicht, die keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung hat und aufgrund des Einkommens auch die hohen Mieten am Markt nicht bezahlen kann, bleibt außen vor. Mit unserer Geschäftspolitik bieten wir allen Bevölkerungsschichten ein gutes und bezahlbares Wohnen“, konstatiert das LBG-Vorstandsmitglied Antje Durach mit Blick auf die politischen Entscheidungsträger in Land und Kommunen.

Als Beispiel nennt Vogel die Kooperation mit dem Robert-Bosch-Krankenhaus. Die LBG unterstützt das Klinikum bei der Wohnungsversorgung seines Pflegepersonals. „Wenn wir eine freie Wohnung haben, bieten wir diese dem Krankenhaus an“, so Vogel. In der Landeshauptstadt besitzt die LBG immerhin 2249 Wohnungen, im Land sogar 5572 Wohnungen. „An verschiedenen Standorten sind Neubauvorhaben von Mietwohnungen geplant, befinden sich bereits im Bau oder wurden im Jahr 2020 fertiggestellt. Dazu zählt unter anderem das Bauprojekt in Untertürkheim“, berichtet Antje Durach. „Für uns ist es wichtig, dass Wohnungen Sozialgut und nicht nur Wirtschaftsgut sind“, betont Vogel.



Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg hat rund 6,6 Millionen Euro in die Nachverdichtung in der Augsburgers Straße investiert. Foto: Mathias Kuhn

Cannstatter/Untertürkheimer Zeitung – 23.11.2021

Corona-Impfaktion in der Ruhrstraße

BAD CANNSTATT. Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) bietet am heutigen Dienstag, 23. November, in der Ruhrstraße 89 eine Impfaktion gegen das Coronavirus an. Das Angebot der LBG richtet sich an Mieter und interessierte Bürger. Die Aktion findet zusammen mit dem Klinikum Stuttgart statt. Zur Verfügung stehen Impfstoffe von Biontech sowie von Johnson & Johnson. Die Impfaktion findet in der Zeit von 11.30 Uhr bis um 17 Uhr statt. Es sind zwei mobile Impfteams in der Ruhrstraße im Einsatz. Sie haben die Kapazität von etwa 100 Impfungen pro Tag und Team. Ein mobiles Impfteam besteht aus vier Personen. *red*

Remszeitung – 06.10.2021

Bezahlbares Wohnen in den Fehrle-Gärten

Die Landes-Bau-Genossenschaft schafft in den Fehrle-Gärten ein Wohnquartier und errichtet genossenschaftliche Mietwohnungen für alle Generationen. Am Montag fand der Spatenstich statt.

SCHWÄBISCH GEMÜND. Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) schafft insgesamt 147 Mietwohnungen (einschließlich einer Senioren-WG, sechs Appartements für Menschen mit Behinderung und 23 geförderter Wohnungen). Auch eine Kita, ein Ärztehaus sowie die Einrichtung eines Mobilen Dienstes (Stiftung Haus Linsenhof) sind direkt im Wohnquartier Fehrle-Gärten (Schwerverzales-Goethestraße) vorgesehen.

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) gehört nach eigenen Angaben mit mehr als 5600 Wohnungen zu den erfolgreichsten Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Sie bietet ihren Mitgliedern Wohnsicherheit zu bezahlbaren Mieten, Wohnrecht auf Lebenszeit, eine satzungsgemäße Gewinnbeteiligung sowie ein Dienstleistungsangebot.



Am Montag fand der Spatenstich statt.

Stuttgarter Zeitung – 04.06.2021

Wohnungen für Pflegekräfte dringend gesucht

Das Robert-Bosch-Krankenhaus und die Landesbaugenossenschaft Württemberg finden in der Not zueinander. Von Jörg Nauke

Das Robert-Bosch-Krankenhaus (RBK) auf dem Stuttgarter Pragsattel genießt einen guten Ruf, der weit über die Grenzen der Landeshauptstadt hinausreicht. Das allein genügt heute aber nicht mehr, Pflegekräfte und Ärzte zu gewinnen. Wegen der hohen Mieten in Stuttgart lehnten durchaus Interessierte ab, wenn man ihnen zum Job nicht auch eine Wohnung stellen könne, sagt Kai Ladstätter, der im RBK das Bau- und Immobilienmanagement leitet.

Ähnliche Anforderungen gibt es auch im Klinikum Stuttgart, das aber die städtische Wohnungsbautochter SWSG an seiner Seite weiß. Aber auch das Robert-Bosch-Krankenhaus hat jetzt einen Part-

ner gefunden. Josef Vogel, Vorstand der Landesbaugenossenschaft Württemberg hat sich nach einem Anruf Ladstätters spontan bereit erklärt, durch Fluktuation frei gewordene Wohnungen in Bad Cannstatt und im Norden für Mitarbeiter zur Verfügung zu stellen.

Die LBG verfügt im Land über mehr als 5600 Wohnungen, in Stuttgart sind es 2249. Sie wurde 1921 von Post- und Bahnbeschäftigten gegründet und sorgt nicht nur dafür, dass rund 15 000 Menschen mit durchschnittlichen Einkommen an 50 Standorten sehr günstig wohnen. Sie gewährt auch ein lebenslanges Wohnrecht.

Stuttgarter Nachrichten – 12.06.2021

144 statt 50 Wohnungen in den Dorfgärten

Winkelförmige Neubauten sollen die beiden bisherigen Mehrfamilienhäuser im Süden des Areals westlich des Oeffinger Ortskerns ersetzen. In der Tiefgarage finden 134 Autos Platz. Umgesetzt wird das Konzept von der Landes-Bau-Genossenschaft. Von Dirk Herrmann

So bekommt die von Oberbürgermeisterin Gabriele Zull mit Beginn ihrer Amtszeit initiierte Fellbacher Wohnbauoffensive weiteren Schwung: Der Bauausschuss hat sich am Donnerstag mit einem Areal westlich des Oeffinger Ortskerns befasst. Gemäß dem vorgesehenen Bebauungsplan soll die Kapazität des dortigen Areals von derzeit noch rund 50 Wohnungen auf künftig 144 Wohneinheiten erhöht werden. Eine Verbesserung fast auf Dreifache also.

Es ist schon originell, weil lange Lebensdauer die einst von unseren Vorfahren erfundenen Gewinnnamen haben. So kann man sich auch heute noch leicht vorstellen, welche Bedeutung diese „Dorfgärten“ vor Jahrhunderten im Flecken Oeffingen hatten. Und nur den wenigsten der derzeitigen Bewohner dort dürfte bewusst sein, dass ihr Domizil in eben jenen Dorfgärten liegt. Es ist ein gar nicht so großes, 1,3 Hektar umfassendes Areal mit der Hofener Straße im Norden, der Daimlerstraße im Westen und der Weidachstraße im Osten. Zur Orientierung: Nicht weit davon entfernt befindet sich der Oeffinger Rewe-Einkaufsmarkt. Vier Wohngebäude fast parallel zur Hofener Straße stehend, zwei vorne und zwei in zweiter Reihe, wurden entsprechend dem damaligen Bebauungsplan in den 1960er Jahren errichtet.

Eigentümerin des Grundstücks ist, wie Stadtplaner Christian Plöhn im Ausschuss ausführte, die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG), die ihren Sitz in der Mönchstraße in Nähe des Stuttgarter Pragsriedhofs hat. Mit einem Besitz von ausreichend ihrer Homepage aktuell genau 5604 Wohnungen gehört die LBG zu den großen und erfolgreichen Wohnungsbauunternehmen in Baden-



Luftbild aus Oeffingen mit der Gebietsabgrenzung: Im Norden (oben) befindet sich die Hofener Straße, im Westen (links) die Daimlerstraße. Foto: Stadt Fellbach

Württemberg „und bietet gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen heute und in Zukunft“, so die Eigenwerbung.

Knapp ein Hundertstel des LBG-Wohnungsportfolios befindet sich derzeit also in Oeffingen. Doch in absehbarer Zeit kommt die deutliche Aufstockung. Das so gar im wörtlichen Sinne: Gemäß der präsentierten städtebaulichen Neuordnung will die Genossenschaft die beiden nördlichen, also direkt an der Hofener Straße befindlichen Bestandsgebäude, modernisieren und „durch ein- bis zweigeschossige Aufbauten“ aufstocken. Auch seien „zusätzliche Punktbauten“ vorgesehen.

Keine Zukunft hingegen sollen die beiden von der Hofener Straße aus gesehen hinteren Gebäude im Süden haben. „Sie werden durch zwei winkelförmige Neubauten ersetzt“, erklärte Plöhn den Stadträten – und zwar einmal vier- und fünfgeschossig mit Staffeldach sowie beim anderen Komplex vier- bis sechsgeschossig mit Staffeldach. Dies ist möglich, denn „die getroffenen Höhenfestsetzungen ermöglichen, also direkt an der Hofener Straße, je nach Lage im Gebiet“, heißt es in den schriftlichen Ausführungen von Maik Häußermann vom Stadtplanungsamt zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Stuttgarter Zeitung – 30.09.2021

Genossenschaft feiert ersten Bauabschnitt

An Gegenwind hat es dem Projekt der Landes-Bau-Genossenschaft in Weilmordorf nicht gefehlt. Nun sind die ersten Gebäude im Molchweg fertig und die Kita offiziell eröffnet.

Von Petra Mostbacher-Dix

Herbstliche Blätter aus Buntpapier leuchten an den Fenstern, hinter denen Kinder lachen. Auf der Terrasse davor sind Stehtische, Häppchen, Getränke, Infotafeln und ein großer Bildschirm aufgebaut. Luftige Räume mit Multifunktionsmöbeln und Spielzeugen leuchten darauf auf. Impressionen der Kindertagesstätte Himpelchen und Pimpelchen im Molchweg, die an diesem Tag offiziell eröffnet wird.

Tatsächlich offen ist sie schon seit dem 1. September für Null- bis Sechsjährige, von 7 bis 17 Uhr; sie bietet Kindertaxi, Babysitter, Ferien-, Not- und Veranstaltungsbetreuung. Acht Kinder besuchen die Kita bereits – bis zum 1. März 2022 sollen es 40 sein und elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Noch sind Plätze frei, auch gutes Personal ist willkommen, betont Cornelia Bains-Terschawetz, die 2012 die Himpelchen und Pimpelchen gGmbH gründete. Aus der eigenen Erfahrung: Jahre zuvor fand sie selbst keine bedarfsgerechten Kita-Plätze für ihre Kinder. Die Kita in Bergheim ist die zwölfte des Trägers in Stuttgart, deutschlandweit gibt es 20 Standorte.

Volker Schebesta, Staatssekretär im Ministerium für Kultus, Jugend und Sport Baden-Württemberg, lobt das Konzept. „Corona hat schmerzhaft gezeigt, was Kindern fehlt“, so Schebesta, das Gute-Kita-Gesetz erwähnend. „Betreuung, Bildung und Erziehung müssen zusammengehen.“ Das betont auch Isabel Fezer, Stuttgarts Bürgermeisterin für Jugend und Bildung. In der Landeshauptstadt fehlten Wohnungen wie Kitas. „Aber neue Plätze müssen auch gut sein.“

Das größte Projekt der LBG hat ein Investitionsvolumen von 49 Millionen Euro.

Optimal sei daher, wenn diese gleich beim Wohnungsbau mitgedacht würden, wie im Molchweg.

„Kitas zu planen ist für eine Genossenschaft nichts Alltägliches“, nimmt Josef Vogel den Faden auf. Der Kaufmännische Vorstand der Landes-Bau-Genossenschaft (LBG) schwärmt von der Holzhybridbauweise, mit denen nicht nur die Kita, sondern auch die bestehenden Gebäude aufgestockt und neu erstellt wurden, passend zur „wunderschönen Lage“ direkt am Wald. „Natur pur!“ Das „größte LBG-Projekt derzeit“ sei das Bauvorhaben, das Investitionsvolumen betrage rund 49 Millionen Euro. Insgesamt entstehen 176 Mietwohnungen – 64 modernisierte und 112 neue. „Davon sind 15 Sozial-Mietwohnungen“, so Vogel. Ein Beitrag, um den Wohnungsmangel zu lindern. Wichtig gewesen sei auch, die 64 Bestandsmieter mitzunehmen, begleitet von drei LBG-Sozialarbeiterinnen. Die LBG habe Umzugs- und Rückzugskosten übernommen, eine monatliche Nettomiete von 6,90 Euro pro Quadratmeter wurde zugesagt, „bereits vor sechs Jahren“.

Damals habe das Projekt an Fahrt aufgenommen, so Architektin Antje Durach, technische Vorstände der LBG. Zwei Jahre später habe man mit dem ersten Gestaltungsbeirat der Stadt gesprochen. Ziel: Das Bauensemble nicht nur für Mieter bezahlbar, sondern auch nachhaltig und ästhetisch zu gestalten. Fruchtbar sei die Zusammenarbeit mit Stadt und Bezirksbeirat gewesen, so Durach.

Wailinger Kreiszeitung – 19.07.2021

Kreis- und Landesbau kooperieren

Gegen die Wohnungsnot im Kreis: Es fehlen 5 000 Wohnungen

Rems-Murr.

Im Rems-Murr-Kreis fehlen rund 5 000 bezahlbare Mietwohnungen. Um dieses Defizit zu verringern, hat die Kreisbaugenossenschaft nun einen strategischen Partner gefunden: die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg. Die Kreisbaugenossenschaft ist ein kommunales Wohnungsunternehmen, dessen Zweck insbesondere die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ist. Alleinstellungsmerkmal ist die Trägerschaft des Landkreises. Der Rems-Murr-Kreis setzt sich bewusst dafür ein, die Wohnraumknappheit zu lindern.

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg gehört zu den etablierten Woh-

nungsunternehmen in Baden-Württemberg. Die Genossenschaft besteht seit 1921. „Wir leisten unseren Beitrag, um die Wohnungsnot im Rems-Murr-Kreis zu lindern – dabei sind wir einer der wenigen Landkreise landes- und bundesweit, die sich in der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum engagieren“, sagt Landrat Dr. Richard Sigel. Aber „unser Beitrag allein kann die Wohnungsnot nicht beseitigen. Daher sind wir froh über strategische Partner wie die Landes-Bau-Genossenschaft, die uns bei dieser großen Aufgabe unterstützt.“ Mit über 300 Wohnungen ist die LBG bereits in mehreren Städten und Gemeinden im Rems-Murr-Kreis vertreten und möchte ihren Wohnungsbestand nun erweitern.

Reutlinger General-Anzeiger – 06.02.2021

Narri-Narro: LBG organisiert digitale Fastnachts-Party

STUTT GART. Narri-Narro, Helau oder Tsche-hoi! Die Landes-Bau-Genossenschaft macht doch noch Fastnacht möglich. In Zeiten der Corona-Pandemie organisiert die drittgrößte Wohnungsbau-Genossenschaft im Land für ihre mehr als 5 500 Mieter in 13 baden-württembergischen Regionen und 55 Kommu-

nen am Fastnachtsdienstag, den 16. Februar 2021, eine digitale Fasnetfeier. Dazu geht der LBG-Mietertreff online. Die LBG-Mieter von Bad Mergentheim bis Friedrichshafen, von Calw bis Aalen, von Heilbronn bis Ulm sowie in der Landeshauptstadt Stuttgart und anderen Städten und Gemeinden können sich

online einwählen und eine Stunde lang mit anderen Menschen digital Fastnacht feiern. LBG-Vorstand Josef Vogel wünscht sich ausdrücklich, dass sich die Mieter dafür verkleiden und sich in ihren Wohnungen als Häscher oder KostümtägerInnen präsentieren. (wg)

www.lbg-online.de

RISIKOMANAGEMENT

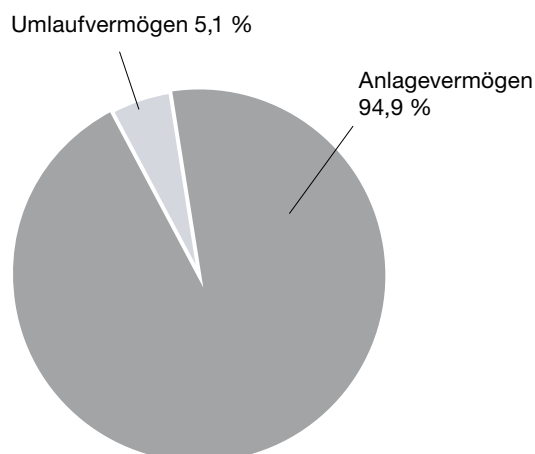
Mit jedem unternehmerischen Handeln sind Chancen und Risiken verbunden. Ein qualifiziertes und effektives Risikomanagement-System ist deshalb das Fundament einer erfolgreichen Geschäftspolitik. Neben einer kontinuierlichen Optimierung unter Berücksichtigung sich veränderter Rahmenbedingungen ist ein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

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

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen	2021	2020	2019
Anlagenintensität	94,9 %	95,7 %	95,6 %
Sachanlagenintensität	94,9 %	95,7 %	95,6 %
Umlaufintensität	5,1 %	4,3 %	4,4 %
Anlagendeckungsgrad	100,3 %	99,7 %	99,5 %
Sachanlagendeckungsgrad	100,3 %	99,7 %	99,5 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	51,2 %	49,7 %	48,3 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	118,3 %	110,4 %	104,8 %
Zinsaufwandquote	6,4 %	7,0 %	7,4 %
Cash Flow nach DVFA/SG	12,54 Mio. €	12,08 Mio. €	12,24 Mio. €

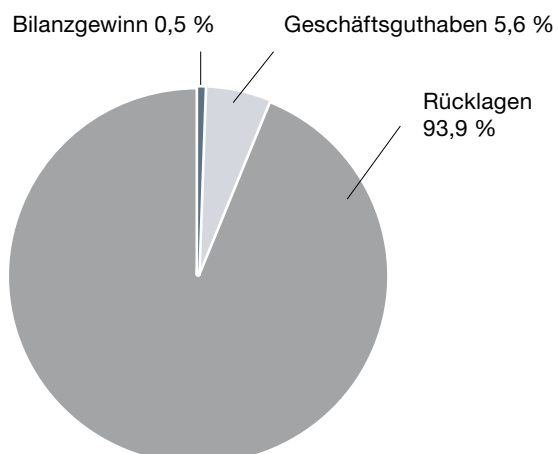
Vermögensstruktur

zum 31.12.2021



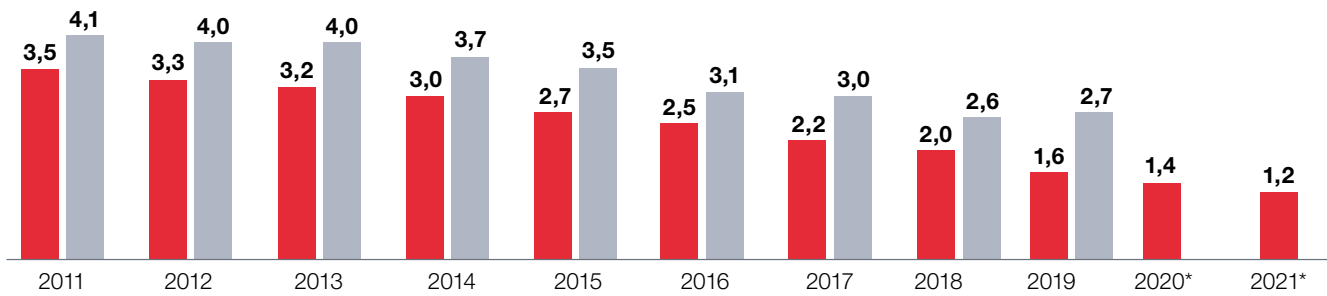
Eigenkapitalstruktur

zum 31.12.2021



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

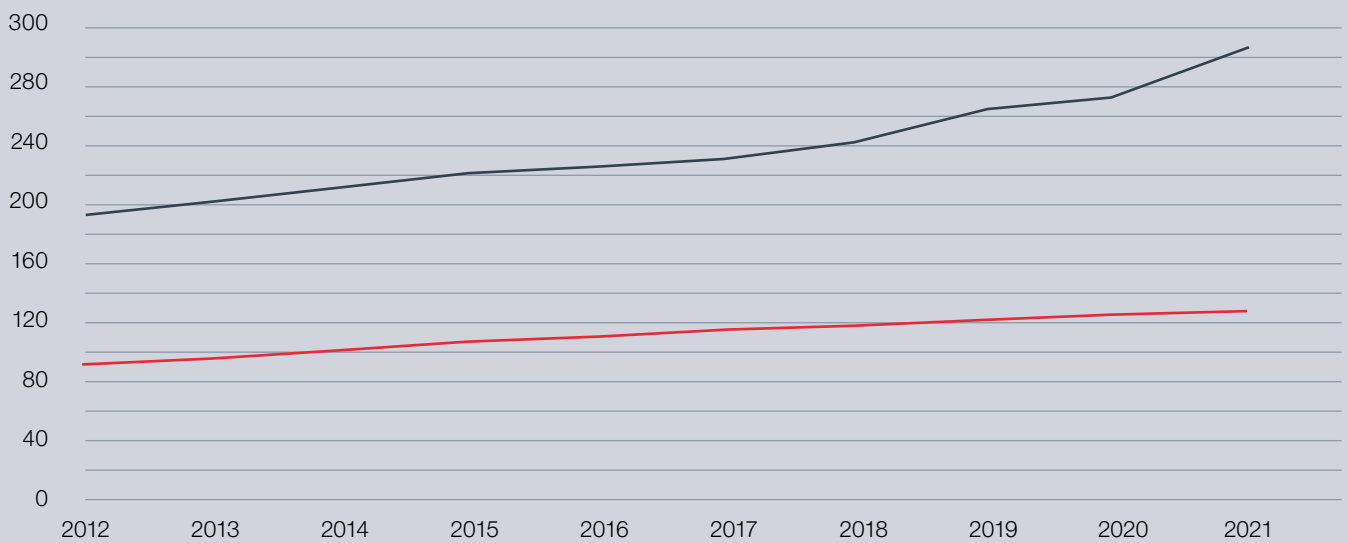
in Millionen Euro



Eigenkapital

in Millionen Euro (zum 31.12.)

Bilanzsumme



IBA27.de STADTREGION STUTTGART

Wie wollen wir zusammenleben?
Wie bauen wir zukunftsfähige Häuser?
Wie begegnen Quartiere, Dörfer, Städte
der Klimakrise, dem gesellschaftlichen
und dem technologischen Wandel?



Hier entsteht ein Beitrag zum Netz der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27). Das IBA'27-Netz versammelt Vorhaben, die sich ehrgeizig mit der Zukunft des Bauens, Wohnens und Arbeitens auseinandersetzen.

IBA27.de/netz

LBG-Projekte im IBA'27-Netz

WOHNEN „IN DEN FEHRLE-GÄRTEN“

Schwäbisch Gmünd



Im Quartier »Fehrle-Gärten« auf dem ehemaligen Areal der Gärtnerei Fehrle in Schwäbisch Gmünd plant die in Stuttgart ansässige Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG 147 Mietwohnungen für alle Generationen. Das Angebot umfasst diverse Wohnungstypen bis hin zur Senioren-WG und Apartments für Menschen mit



Spatenstich am 04.10.2021 mit Oberbürgermeister Richard Arnold

NEUES WOHNEN AM MOLCHWEG

Stuttgart-Bergheim

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) plant und realisiert die Nachverdichtung und Modernisierung bestehender Wohngebäude aus den 1960er Jahren. Auf dem Grundstück mit rund 22.000 m² befinden sich 17 Bestandsgebäude, die modernisiert und ergänzt (Aufstockung, Anbau) bzw. nach Rückbau durch Neubauten ersetzt werden. Die drei östlichen Gebäude wurden im 1. Bauabschnitt abgebrochen und durch einen Neubau mit 29 Wohneinheiten und einer 3-gruppigen KiTa ersetzt. Bei den weiteren Bestandsgebäuden sind Modernisierungen sowie Erweiterungen in Form von Kopfbauten und Aufstockungen geplant. Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum – mehr als Verdoppelung der ursprünglichen Bestandswohnfläche – bei gleichzeitig geringem zusätzlichem Flächenverbrauch. Insgesamt entstehen 176 Wohnungen (112 Neubauwohnungen und 64 modernisierte Wohnungen), 1 KiTa sowie TG- und Außenstellplätze.

www.lbg-molchweg.de



ilb^a



Behinderung. Letztere werden durch die Stiftung Haus Lindenhof betreut, welche im Quartier zudem einen mobilen sozialen Dienst einrichten wird. Ergänzend soll es einen Quartierstreff, eine Kindertagesstätte und ein Ärztehaus geben. Vorhaben in der Region Stuttgart können von diesem Wohnquartier hinsichtlich der Neuorientierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus inhaltlich profitieren.

www.fehrle-wohnen.de



STRATEGISCHE KOOPERATION

zwischen der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH und der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG)



v. l. n. r.:
Dirk Braune,
Walter Hahn,
Josef Vogel,
Antje Durach,
Landrat Dr. Richard Sigel

Mit über 300 Wohnungen ist die LBG bereits in mehreren Städten und Gemeinden im Rems-Murr-Kreis vertreten und möchte ihren Wohnungsbestand erweitern. Die Kreisbaugesellschaft und die LBG haben sich deshalb im Juli 2021 für eine strategische Zusammenarbeit im Mietwohnungsbau entschlossen. Zudem soll der Bereich des Quartiersmanagements gemeinsam weiter ausgebaut werden. Dabei sollen vor allem Wohnquartiere qualitativ weiterentwickelt, Engagements gefördert und der Austausch der Nachbarn untereinander gestärkt werden.

Die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH, ein Unternehmen der KREISBAUGRUPPE, ist ein kommunales Wohnungsunternehmen, dessen Zweck insbesondere die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schicht der Bevölkerung ist. Räume für Menschen zu schaffen, das ist das Leitmotiv der KREISBAUGRUPPE.

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG bietet ihren Mitgliedern mit einem Besitz von mehr als 5.600 Wohnungen in Baden-Württemberg, Wohnsicherheit zu angemessenen Mieten, satzungsgemäße Gewinnbeteiligung sowie ein vielfältiges Dienstleistungsangebot. Soziale Verantwortung und wirtschaftliches Handeln sind dabei eng miteinander verbunden.

Im Rems-Murr-Kreis besteht ein Defizit von rund 5.000 bezahlbaren Mietwohnungen. Um dieses Defizit zu verringern wurde vom Kreistag bereits 2017 ein Investitionsprogramm für bezahlbaren Wohnraum beschlossen. Bestandteil dieser Strategie ist auch die Einbindung von Partnern. „Wir leisten unseren Beitrag, um die Wohnungsnot im Rems-Murr-Kreis zu lindern – dabei sind wir einer der wenigen Landkreise landes- und bundesweit, die sich in der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum engagieren“, sagt Landrat Dr. Richard Sigel. „Als Landkreis, der vom ÖPNV über Sozialleistungen bis hin zur Eindämmung der Corona-Pandemie viele wichtige Themen bewältigen muss, kann unser Beitrag allein die Wohnungsnot nicht beseitigen. Daher sind wir froh über strategische Partner wie die Landes-Bau-Genossenschaft, die uns bei dieser großen Aufgabe unterstützen.“

LBG UNTERSTÜTZT ROBERT-BOSCH-KRANKENHAUS

Das Robert-Bosch-Krankenhaus (RBK) in Stuttgart ist ein von der Robert Bosch Stiftung getragenes Krankenhaus an drei Standorten und bietet ein sehr breites und ebenso hochspezialisiertes Leistungsspektrum. Derzeit verfügt das Krankenhaus über mehr als 1.000 Betten, 17 Operationssäle und beschäftigt rund 3.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Forschungsinstitute zur Klinischen Pharmakologie und zur Krebsmedizin sind dem Krankenhaus angegliedert. Am Standort Burgholzhof entsteht der Bosch Health Campus. Der Bosch Health Campus vereinbart patientenorientierte Spitzenmedizin mit innovativer Forschung und ist Ausbildungsort für Gesundheitsberufe.

Aufgrund der hohen Mieten in Stuttgart wird es immer schwieriger für die Unternehmen dringend benötigte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu finden. Das spürt auch das Robert-Bosch-Krankenhaus.

„Deshalb suchen wir nach neuen Wegen und sprachen die LBG, die insbesondere das sichere, gute und bezahlbare Wohnen bietet, direkt für eine mögliche Zusammenarbeit bei der Wohnungsversorgung für unsere Mitarbeiterin-



Bild: Robert-Bosch-Krankenhaus - Sandra Riediger.
v. l. n. r.: Josef Vogel (LBG), Kai Ladstätter (RBK)

LBG unterstützt das RBK bei der Wohnungsversorgung seines Pflegepersonals

nen und Mitarbeiter an“ so Kai Ladstätter, Abteilungsleiter für das Bau- und Immobilienmanagement beim Robert-Bosch-Krankenhaus in Stuttgart.

Die LBG bietet mit ihrer Geschäftspolitik insbesondere auch bezahlbare Wohnungen für die Mittelschicht. Dabei verzichten wir bewusst auf einen Teil des Gewinns und somit auf einen Teil der Rendite. Durch Fluktuation freige-wordene Wohnungen in Stuttgart stellen wir teilweise und je nach Bedarf Mitarbeiter*innen des Robert-Bosch-Kranken-

hauses zur Verfügung. Nach Beginn der Kooperation im Sommer 2021 konnten aufgrund dieser Kooperation acht Wohnungen in Stuttgart an Mitarbeiter*innen des Robert-Bosch-Krankenhaus Stuttgart vermietet werden.

„ Wir freuen uns sehr, dass wir das Robert-Bosch-Krankenhaus in Stuttgart unterstützen können, letztendlich tragen wir damit auch ein wenig zur Erhaltung der gesundheitlichen Versorgung aller bei. “

so die LBG-Vorstandsmitglieder Antje Durach und Josef Vogel.

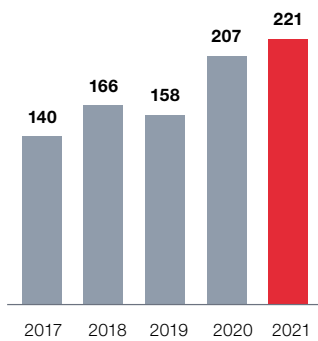


Bild: Dominik Obertreis für Robert-Bosch-Krankenhaus GmbH

SOZIALARBEIT 2021

Direkte Unterstützung für die Mitglieder und Mieter – Quartiersmanagement gewinnt an Bedeutung

Mitgliederthemen

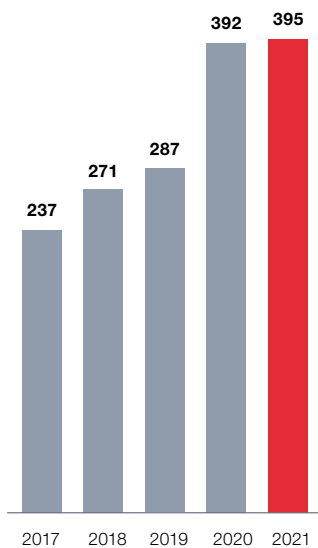


Seit Juli 2013 gibt es bei der LBG den Bereich Aktive Sozialarbeit. Dabei steht insbesondere die direkte Unterstützung und Beratung für unsere Mitglieder und Mieter im Mittelpunkt. Sozialarbeit soll Hilfestellung in schwierigen Lebenslagen geben und ein aktives, selbstbestimmtes Leben fördern. Bei der LBG waren im Jahr 2021 drei Sozialarbeiterinnen beschäftigt.

Auch das Jahr 2021 war von der Corona-Pandemie geprägt. Es gab bei 221 Themen intensive Kontakte zu 395 Mitgliedern und deren Familienangehörigen. Die Steigerung ist insbesondere auf Modernisierungsmaßnahmen in Stuttgart, Fellbach und Ulm zurückzuführen. Die Mieter/innen wurden während der Baumaßnahmen und sozialverträglichen Umsetzungen von der Sozialarbeit erfolgreich begleitet. Es fanden wöchentliche Teamsitzungen statt. Dabei wurden u.a. die Einzelfallarbeit, Prozessoptimierungen sowie die Quartiersförderung thematisiert und lösungsorientiert erörtert.

Intensive Kontakte

(mit Mitgliedern und deren Familienangehörigen)



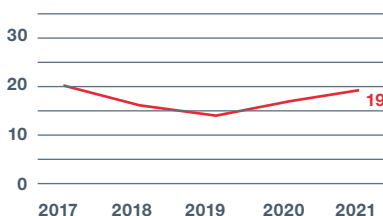
Qualifizierte Hilfe bei Mietschulden verhindert Räumungsklage

Im Bereich der Mietschulden bearbeitete die Sozialarbeit 19 Themen (Jahr 2020: 17) und konnte mit fast jedem Mieter eine Lösung finden, sodass eine Räumungsklage oder weiterer Zahlungsverzug verhindert wurde. Hierfür gab die Sozialarbeit intensive Beratung und Hilfestellung bei Umgang mit Ämtern oder es konnten in Zusammenarbeit mit der Rechtsabteilung Ratenzahlungen vereinbart werden. Beschwerden unter Nachbarn wurden im Rahmen von Gesprächen oder Mediationen behandelt.

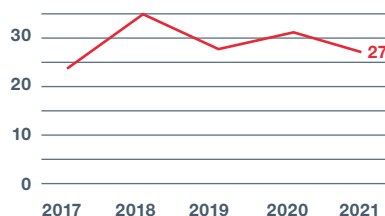
Mit diesen und vielen weiteren Methoden bearbeitete die Sozialarbeit in Zusammenarbeit mit der Vermietung und der Rechtsabteilung im Bereich Konflikte 51 Themen (Jahr 2020: 57).

Anzahl von individuellen Hilfeleistungen

Mietschuldnerberatung



Besonderes Wohnverhalten



Umsetzung bei Modernisierungen



Wohnen im Alter – 11 interne Umzüge

Das Thema Wohnen im Alter zeigte auch im Jahr 2021 höchste Präsenz. In 34 Seniorenberatungen (Jahr 2020: 38) konnten Mieter und Angehörige über alle Themen rund um die häusliche Pflege und mobile Hilfsmittel aufgeklärt werden. Für ein langes und selbstbestimmtes Wohnen konnten 11 interne Umzüge (Jahr 2020: 5) aufgrund gesundheitlicher Einschränkung der Mieter in eine barrierearme Wohnung stattfinden. Im Jahr 2021 wurden Anfragen für 37 wohnumfeldverbessernde Maßnahmen (Jahr 2020: 36) bearbeitet, wovon bereits 17 von der Technik in Zusammenarbeit mit der Sozialarbeit umgesetzt oder hierfür eine alternative Lösung gefunden wurde.

Quartiersmanagement

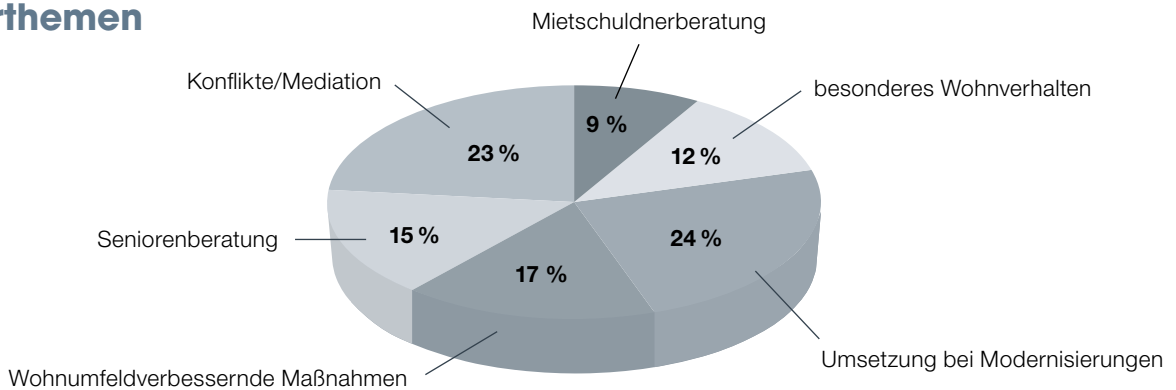
Als weiteres großes Aufgabengebiet kam die Projektar-

beit im Quartiersmanagement hinzu. Die Sozialarbeit konnte ihr Netzwerk in Stuttgart, Kornwestheim, Waiblingen, Fellbach, Heilbronn, Schwäbisch Gmünd und Friedrichshafen stärken und weiter ausbauen. Erfolgreiche, zukunftsweisende Projekte befinden sich in der Planung bzw. bereits in der Umsetzung.

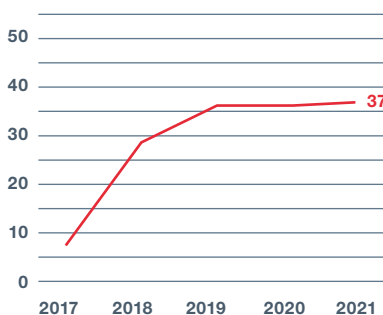
Erfolgreiche LBG-Impfaktionen

Ein besonderes Highlight im Jahr 2021 waren die Impfaktionen an 10 Terminen. Insgesamt 15 Mitarbeiter/innen der LBG engagierten sich und unterstützten die Mobilen Impfteams des Robert-Bosch-Krankenhauses, Stuttgart und des Klinikum Stuttgarts. Die Sozialarbeit koordinierte hierfür die Termine und Räumlichkeiten der Außenstellen Stuttgart Nord und Bad Cannstatt und bereitete alles für einen reibungslosen Ablauf vor.

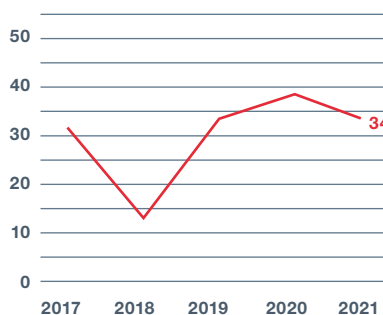
Mitgliederthemen



Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen



Seniorenberatung



Konflikte/Mediation





ERFOLGREICHE BALKONKONZERTE IN ULM UND STUTTGART

Am 17.06.2021 sorgten **„The Müller Sisters“** bei den Bewohnern des **Postdörfles in Ulm** für gute Unterhaltung in entspannter Atmosphäre. Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) sowie die Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO) in Kooperation mit dem Radiosender DONAU 3 FM veranstalteten ein stimmungsvolles Balkonkonzert mit den Sängerinnen „The Müller Sisters“ im Wohnquartier Postdörfle in Ulm.

Die Anwohner waren sehr begeistert und die Stimmung war hervorragend. Ringsum von sämtlichen Balkonen aus war ein ausgelassenes Zusammenkommen in toller Atmosphäre möglich. Das Publikum war sehr dankbar für diesen wunderschönen und unbeschwerten Abend und würdigte dies im Anschluss mit großem Applaus.

Das Video ist über unsere Internetseite www.lbg.de unter „Aktuelles“ abrufbar.



Das **„Duo Chocolate“** bescherte den Bewohnern des **Molchwegs in Stuttgart-Bergheim** am 27.09.2021 einen musikalischen Abend. Von Songs wie „Bailando“ über „Despacito“ bis hin zu „Probier's mal mit Gemütlichkeit“ für die Kinder, war für jeden etwas dabei. Große Freude bereitete das Lied „Macarena“, hier konnten alle mittanzen und hatten viel Spaß.

Die Bewohner waren begeistert und die Stimmung war hervorragend. Das Duo erhielt großen Applaus an diesem wunderschönen Abend.



ERBBAURECHTE UND KLIMAPOLITIK – BEZAHLBARES WOHNEN

v. l. n. r.: Josef Vogel, Alexander Rychter, Anja Backhaus

Im Rahmen der 51. Mitgliederversammlung der ARGE der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften fand am 22. September 2021 unterstützt vom VdW Rheinland Westfalen eine digitale Veranstaltung (Hybridform) zum Thema „Wohnungsgenossenschaften im Zeichen der Bundestagswahl“ im Studio 47 in Duisburg statt. Es ging um bezahlbares Wohnen im Einklang mit Erbbau-rechten, Energieeffizienz und Klimapolitik. Josef Vogel, Vorsitzender der ARGE eröffnete die Veranstaltung. Weitere Teilnehmer waren Alexander Rychter, Verbandsdirektor, VdW Rheinland Westfalen, Ministerin Ina Scharrenbach, MHKBG NRW, Staatssekretär BMI

Volkmar Vogel, MdB und Prof. Dr. Kristian Giesen, Unternehmensberater.

Bei der anschließenden wohnungspolitischen Podiumsdiskussion waren neben Josef Vogel (ARGE-Vorsitzender), Claudia Tausend, MdB, (SPD), Christian Kühn MdB, (Bündnis 90/ Die Grünen) und Manfred Todtenhausen, MdB (FDP) mit dabei. Die Moderation erfolgte durch Anja Backhaus.

Die komplette Aufzeichnung finden Sie unter: www.youtube.com/watch?v=8NebnCHqx6Q oder www.lbg.de

NACHBARSCHAFTSCAFÉ IN KORNWESTHEIM WIEDERERÖFFNET



Nach langem Warten war es endlich soweit. Mit Abstand und Hygienekonzept konnte das gemeinsame Nachbarschaftscafé des BFZ Kornwestheim und der LBG am 15.07.2021 wiedereröffnet werden. Die 16 Teilnehmer*innen genossen das Wiedersehen bei Kaffee, Kuchen und Brezeln. Sie tauschten sich persönlich aus und hatten einen tollen gemeinsamen Nachmittag.

GENOSSENSCHAFT HILFT GESELLSCHAFT

1.716 Impfungen in den LBG-Außenstellen



RBK-Impfteam und LBG-Mitarbeiter*innen

In Kooperation mit dem Robert-Bosch-Krankenhaus (RBK) und dem Klinikum Stuttgart, öffnete die LBG von August bis Dezember an 10 Terminen für COVID-19-Impfaktionen die Türen ihrer Außenstellen in Stuttgart.

Insgesamt wurden 1.716 Impfungen an diesen zehn Terminen vorgenommen. „Wir sind sehr dankbar für die kurzen Wege in die uns vertraute LBG-Außenstelle (Mietertreff). Es ist heute für uns eine gute Gelegenheit uns impfen zu lassen. Auch die Möglichkeit am gesellschaftlichen Leben wieder teilhaben zu können ist uns sehr wichtig. Wir freuen uns, wenn endlich wieder mehr im Stadtteil los ist.“ berichten unsere LBG-Mieterinnen Frau Hörmann und Frau Kruppa.

Während der gesamten Zeit wurden die Impfteams tatkräftig von LBG-Mitarbeitern bei Tätigkeiten wie Fieber messen, Auszählungen und Einteilung der zu impfenden Personen, beim Kontrollieren der Einwilligung- und Anamnesebögen sowie sämtlichen Aufklärungsarbeiten unterstützt.



LBG-Mitarbeiter Frank Bürkle vor der Außenstelle Stuttgart-Bad Cannstatt

MITARBEITER

Mit Teamgeist Herausforderungen erfolgreich meistern

Im Jahr 2021, das insbesondere von der andauernden Corona-Pandemie geprägt war, haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die vielfältigen Herausforderungen gemeinsam hervorragend gemeistert und entscheidend zu unserem guten Geschäftsergebnis beigetragen. Neben dem Erreichen der Unternehmensziele standen dabei insbesondere die Digitalisierung und die Optimierung von Arbeitsprozessen im Mittelpunkt.

Wir freuen uns, dass bei der LBG lange Betriebszugehörigkeiten die Regel sind. 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. Mit unterschiedlichen Arbeitszeitmodellen und Ausbau des Mobilen Arbeitens ermöglichen wir die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

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

Studium, Ausbildung und Praktikum

Im Juli 2021 beendete eine Auszubildende erfolgreich ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Die Mitarbeiterin konnte in ein WohnServiceTeam übernommen werden und ist für die Vermietung zuständig.

Seit 1. Oktober 2021 absolviert ein weiterer Mitarbeiter ein duales Studium im Bereich BWL-Immobilienwirtschaft. Nach drei Jahren abwechslungsreicher und vielfältiger Studienzeit wird in Kooperation mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg der Abschluss Bachelor of Arts (B.A.) erreicht.

Die LBG bietet regelmäßig Praktikumsplätze an. Im Jahr 2021 erlangte ein Praktikant im technischen Bereich neue Erkenntnisse und Erfahrungen.

Neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren zum 31.12.2021 tätig:

Hauptamtliche Beschäftigte		63
davon Teilzeit	10	
davon Objektbetreuer	15	
duale Studenten		2
Praktikant		1
Geringfügig Beschäftigte		28
<hr/>		
Gesamtzahl		94



BAUPROGRAMM 2021

Neubauten in 2021

Fertiggestellt **49 WE** **Gesamtkosten in 2021: ca. 5.292.900,- €**

Stuttgart-Bergheim	Molchweg 91+93	29 WE und Kita
Stuttgart-Feuerbach	Fahrionstr. 1	7 WE
Stuttgart-Untertürkheim	Augsburger Str. 255A+255B	20 WE

In Ausführung **154 WE, 1 Kita und
7 Gewerbeeinheiten** **Gesamtkosten in 2021: ca. 8.951.800,- €**

Schwäbisch Gmünd	Fehrle-Gärten	147 WE 1 Kita
Stuttgart-Bergheim	Molchweg 91+93	7 WE

In Planung **ca. 161 WE** **Gesamtkosten in 2021: ca. 105.500,- €**

Ebersbach/Fils	In der Strut	ca. 63 WE
Fellbach-Oeffingen	Hofener Str.	ca. 70 WE
Uhingen	Ulmer Str.	ca. 28 WE

Aufstockung, Anbau und Modernisierung bestehender Gebäude, BHKW und Balkonanbau

522 WE **Gesamtkosten in 2021: ca. 7.203.900,- €**

Fellbach-Oeffingen	Hofener Str.	40 WE
Göppingen	Heinrich-Landerer-Str. 29	6 WE
Göppingen	Heinrich-Landerer-Str. 31 und Raabestr. 10+12	5 WE 12 WE
Heilbronn	Charlottenstr.	Nachbarschaftscafé
Heilbronn	Goethestr. 44+46	28 WE
Kornwestheim	Bolzstr. 46-56 + 68-72	127 WE
Stuttgart-Bergheim	Molchweg 2. und 3.BA	147 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	75 WE
Ulm	Elisabethenstr. 9-17	35 WE

Kurzfristig außerplanmäßige Instandhaltungs-/ Modernisierungsmaßnahmen

11 Objekte **Gesamtkosten in 2021: ca. 451.000,- €**

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2021
Fellbach-Oeffingen, Hofener Str.	Erstellung von ca. 61 WE mit Tiefgarage 1 Tagespflege mit Quartierstreff	in Planung	ca. 2.011.400,- €
	Aufstockung von ca. 16 WE Modernisierung von 24 WE Anbau von 6 WE	in Planung	für Planung ca. 87.200,- € insgesamt



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2021
Göppingen Heinrich-Landerer-Str. 29+31 und Raabestr. 10+12	WDVS, Balkonanbau, Elektroverstärkung, Anstrich 23 WE BHKW für 34 WE	2019-2021	ca. 536.500,- €



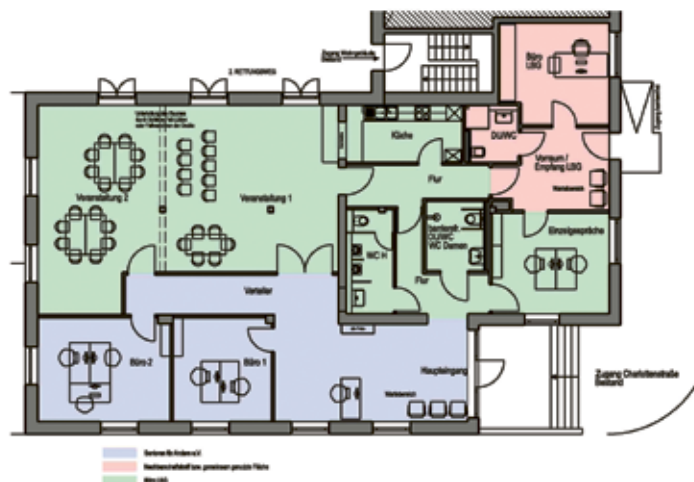
Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2021
Kornwestheim, Bolzstr. 46-56	Dacherneuerung, Leitungs- und Aufzugssanierung (Aufzug Haus 46, 50 und 54) 65 WE	2020-2021	ca. 808.150,- €
Bolzstr. 68-72	Badsanierung 62 WE	2020-2021	ca. 873.450,- €



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2021
Heilbronn, Goethestr. 44-48	Fassadenanstrich, Balkonanbau, Dacherneuerung 28 WE	2020-2021	ca. 525.800,- €



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2021
Heilbronn, Charlottenstr.	Nachbarschaftscafé in Zusammenarbeit mit Senioren für Andere e.V. Büro LBG	2021	ca. 417.450,- €



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2021
Schwäbisch Gmünd, Fehrle-Areal	Erstellung von 147 WE mit Tiefgarage Kita, Quartierstreffpunkt, Ärztehaus, Senioren-WG, mobiler Dienst und 6 App. für Menschen mit Behinderung (Stiftung Haus Lindenhof)	2020-2024	ca. 8.198.000,- €



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2021
Stuttgart-Bergheim, Molchweg 91 + 93	1.BA: Erstellung von 29 WE mit Tiefgarage, Kita (Haus 91)	2019-2021	ca. 3.440.000,- €
Molchweg 95-123	2. + 3. BA: Aufstockung, Anbau von ca. 50 WE Modernisierung von 64 WE	2021-2026	ca. 754.000,- €



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2021
Stuttgart-Feuerbach, Fahrionstr. 1	Erstellung von 7 WE mit Stellplätzen	2019-2021	ca. 362.200,- €
Oswald-Hesse-Str. 61-67	Aufstockung 4 neue DG-WE Badsanierung und Balkonanbau bei 33 WE		ca. 1.896.600,- €
Oswald-Hesse-Str. 69	WDVS, Balkonanbau bei 14 WE	2019-2021	ca. 180.700,- €
	BHKW für 59 WE		in Kosten enthalten



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2021
Stuttgart-Nord, Mönchstr. 32	Modernisierung Bürogebäude	2021-2022	ca. 69.600,- €

Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2021
Stuttgart-Untertürkheim, Augsburger Str. 255 A und 255 B	Erstellung von 20 WE mit Tiefgarage	2019-2021	ca. 1.490.700,- €
Stuttgart-Untertürkheim, Augsburger Str. 257-267	WDVS, Badsanierung (teilweise), Balkonanbau, Elektrosanierung 75 WE	2021-2023	ca. 559.800,- €
	BHKW		ca. 211.420,- €



Objekt	Umfang	Bauzeit	Kosten 2021
Ulm Elisabethenstr. 9 - 17	Balkonanbau, Badsanierung, Fassadenanstrich, WDVS 35 WE	In Planung	ca. 22.500,- €



Objekt	Umfang	Kosten 2021
Backnang, Im Kusterfeld 9	Erneuerung Heizkessel	ca. 20.000,- €
Böblingen, Berliner Str. 41	Modernisierung Heizzentrale	ca. 75.000,- €
Crailsheim, Kalkäckerstr. 24 und 26	Erneuerung Generator BHKW	ca. 10.000,- €
Kornwestheim, Villeneuvestr. 66	Modernisierung Heizzentrale	ca. 35.000,- €
Stuttgart, Knappstr. 7	Sanierung Kellerdecke	ca. 15.000,- €
Knappstr. 7, Knollstr. 10 und 12	Erneuerung Installation Kellerbeleuchtung	ca. 14.000,- €
Löwentorstr. 30 und 32	Zählerplatzverlegung	ca. 70.000,- €
Stuttgart-Riedenberg, Fred-Uhlmann-Str. 24	Balkonabdichtung	ca. 10.000,- €
Tamm, Hölderlinstr. 1	Sanierung Aufzugsanlage	ca. 100.000,- €
Villingen-Schwenningen, Rosengartenstr. 5	Erneuerung Heizkessel	ca. 27.000,- €
Weil der Stadt, Schießrainweg 9/1	Flachdachsanierung	ca. 75.000,- €



SOZIALES ENGAGEMENT

2021
20 bis 149 Mitarbeitende
Kategorie II

15 Jahre
Leistung Engagement Anerkennung


Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg

URKUNDE

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

Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG
in Stuttgart

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

SOZIAL ENGAGIERT 2021
und danken für herausragendes gesellschaftliches Engagement.

Schirmherrschaft


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


Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut M.d.L.
Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
des Landes Baden-Württemberg


Bischof
Dr. Gebhard Fürst
Diözese Rottenburg-Stuttgart

Veranstalter


Oberkirchenrätin Dr. Annette Noller
Vorstandsvorsitzende
der Diakonie Württemberg


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


Pfarrer Oliver Merkulbach
Vorstandsvorsitzender des Caritasverbandes
der Diözese Rottenburg-Stuttgart


Diakonie
Baden-Württemberg


Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND TOURISMUS


Caritas
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 2021 beigetragen haben. Insbesondere danken wir unseren Mitgliedern und Mietern für ihr Vertrauen und ihre partnerschaftliche Unterstützung.

Zu diesem guten Geschäftsergebnis 2021 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 2021 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich vom Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichten lassen. Durch wiederholte Prüfungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und erteilte die erforderlichen Zustimmungen. Ein Schwerpunkt der Tätigkeit bildete die Vorbereitung, Erörterung und Überwachung des umfangreichen Bauprogramms. Die einzelnen Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen sind ausführlich behandelt, besprochen und anschließend zur Durchführung beschlossen worden.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2021 sieben Sitzungen (Präsenz/Videokonferenz/Hybridform) des Gremiums abgehalten. Davon haben in sechs Sitzungen Aufsichtsrat und Vorstand über Zukunftsvisionen, Bautätigkeit, Mitgliederförderung, Hausbewirtschaftung, Organisation, das Risikomanagement und sonstige wichtige Vorgänge beraten und erforderliche Beschlüsse gefasst. Bei Sitzungen per Videokonferenz wurden die Beschlüsse anschließend im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.

Der Wahlvorstand der LBG hat die Vertreterwahl 2021 erfolgreich durchgeführt. Das Wahlergebnis wurde am 20.04.2021 festgestellt.

Am 03.05.2021 erfolgte der Wechsel des Vorsitzenden des Aufsichtsrats. Joachim Leitow hat nach mehr als 23 Jahre seinen Rückzug als Vorsitzender vollzogen. Eine Vielzahl von Sitzungen und Vertreterversammlungen leitete er souverän und im Sinne und zum Wohl der LBG. Als neuer Vorsitzender danke ich, im Namen des Aufsichtsrats, Herrn Leitow für sein herausragendes Engagement. Joachim Leitow wird als Aufsichtsratsmitglied weiterhin dem Gremium angehören.

Für besondere Aufgaben besteht jeweils ein Bau-, Personal-, Prüfungs- und Wohnungsausschuss. Im Berichtsjahr befassten sich Ausschüsse des Aufsichtsrats in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand vor allem mit den Neubauvorhaben in Stuttgart. Dabei standen Planungs- und Ausführungsunterlagen sowie der aktuelle Stand der Ausschreibungen im Mittelpunkt. Weitere Themen waren insbesondere der Vermietungsprozess, das Sozialverträgliche Mieterkonzept und die Aktivierung von Kosten. Anlässlich der Sitzungen des Bauausschusses und des Wohnungsausschusses wurden Neubauvorhaben und neue Wohnungen, die durch Aufstockung von Gebäuden entstanden sind, in Stuttgart besichtigt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 und der Lagebericht sind unter Einbeziehung der Buchführung vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Prüfungsverband) geprüft worden. Hierbei ergaben sich

keine Beanstandungen. Der Jahresabschluss wurde mit dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers versehen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in der Sitzung des Aufsichtsrats am 28.03.2022 mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß Genossenschaftsgesetz besprochen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung, dem Jahresabschluss 2021 und den darin enthaltenen Vorwegzuweisungen zu den Ergebnisrücklagen zu. Er erklärt sich mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 einverstanden und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern für die Verbundenheit mit unserer Genossenschaft. Der Geschäftsleitung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat seinen Dank für die erfolgreiche Arbeit aus.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrats bedanke ich mich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie den Mitgliedern der Vertreterversammlung für ihr Engagement zum Wohle der Mitglieder, Mieterinnen und Mieter unserer Genossenschaft.

Stuttgart, 28. März 2022

Walter Hahn
Vorsitzender



JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2021

1. | Bilanz zum 31. Dezember 2021

			Aktivseite
	2021 (Euro)	2021 (Euro)	2020 (Euro)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		65.058,83	10.551,34
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	246.816.544,84		238.548.727,97
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.137.874,13		1.113.924,37
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	714.271,09		7.057.408,61
4. Technische Anlagen und Maschinen	285.325,65		317.065,31
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	661.463,69		753.779,39
6. Anlagen im Bau	28.676.006,32		14.491.223,34
7. Bauvorbereitungskosten	791.244,10	279.082.729,82	2.750.272,44
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		16.452,00	16.452,00
Anlagevermögen insgesamt		279.164.240,65	265.059.404,77
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.996.448,09		8.385.078,55
2. Andere Vorräte	169.559,48	9.166.007,57	141.677,97
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	165.714,66		162.723,85
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		31.041,23
3. Sonstige Vermögensgegenstände	113.320,90	279.035,56	255.844,38
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		5.538.326,32	2.775.890,61
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		54.010,40	12.802,98
Bilanzsumme		294.201.620,50	276.824.464,34

	Passivseite		
	2021 (Euro)	2021 (Euro)	2020 (Euro)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	207.590,47		177.961,08
2. der verbleibenden Mitglieder	6.936.390,44	7.143.980,91	6.781.568,97
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	15.180.000,00		14.780.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
400.000,00 Euro			
Vorjahr 400.000,00 Euro			
2. Bauerneuerungsrücklage	99.200.000,00		96.800.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
2.400.000,00 Euro			
Vorjahr 2.200.000,00 Euro			
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.263.927,43	119.643.927,43	5.263.927,43
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	262.841,65		252.558,66
2. Jahresüberschuss	3.189.279,66		3.276.026,96
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.800.000,00	652.121,31	2.600.000,00
Eigenkapital insgesamt		127.440.029,65	124.732.043,10
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.758.878,00		1.770.617,00
2. Sonstige Rückstellungen	693.341,97	2.452.219,97	636.922,58
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	149.070.457,37		135.429.873,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.123.874,85		2.614.338,84
3. Erhaltene Anzahlungen	9.525.690,75		9.386.755,92
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	316.570,92		338.585,18
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.144.659,50		1.818.256,75
6. Sonstige Verbindlichkeiten	128.117,49	164.309.370,88	97.071,15
davon aus Steuern:	3.561,90 Euro		
Vorjahr	0,00 Euro		
Bilanzsumme		294.201.620,50	276.824.464,34

2. | Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 (Euro)	2021 (Euro)	2020 (Euro)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.001.403,11		36.883.231,63
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	468.657,85	37.470.060,96	190.312,42
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		611.369,54	14.834,96
3. Sonstige betriebliche Erträge		484.731,52	352.712,08
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.832.434,80	16.022.378,83
5. Rohergebnis		21.733.727,22	21.418.712,26
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.878.401,01		4.032.683,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	848.416,87	4.726.817,88	813.415,72
davon für Altersversorgung:	103.508,74 Euro		
Vorjahr	111.303,11 Euro		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.330.951,43	8.838.974,93
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.825.424,34	1.656.305,19
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00		0,57
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.498,06	4.498,06	1.289,06
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.819.218,17	1.964.044,41
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		45,40	45,40
13. Ergebnis nach Steuern		4.035.768,06	4.114.532,92
14. Sonstige Steuern		846.488,40	838.505,96
15. Jahresüberschuss		3.189.279,66	3.276.026,96
16. Gewinnvortrag		262.841,65	252.558,66
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.800.000,00	2.600.000,00
18. Bilanzgewinn		652.121,31	928.585,62

3. | Anhang des Jahresabschlusses 2021

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.

In Einzelfällen werden degressive Abschreibungen vorgenommen.

In die Herstellungskosten werden nur Fremdkosten einbezogen.

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

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

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

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

Die Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

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

Die Anderen Vorräte sind nach dem Anschaffungskostenprinzip (Einstandspreis) unter Anwendung der Fifo-Methode bilanziert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bewertet. Zur Deckung des Ausfallrisikos ist eine Pauschalwertberichtigung gebildet.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

Rückstellungen

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

Die Rückstellungen für Pensionen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,87% (Stand Monatsende Dezember 2021, 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 77 T€.

Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeit werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Eine Abzinsung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt nicht mehr, da die Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen wurden jährliche Gehaltssteigerungen von 2 % zugrunde gelegt. Die Rückstellungen enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungspflichten der Genossenschaft.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. | Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 €	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	154.789,55	63.286,46			218.076,01	144.238,21
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	379.675.822,14	10.543.878,84		6.717.362,55	396.937.063,53	141.127.094,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.025.665,46	69.540,48			4.095.205,94	2.911.741,09
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.057.408,61	70.750,11		-6.413.887,63	714.271,09	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	630.436,90				630.436,90	313.371,59
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.835.020,03	194.337,76	200.932,83		1.828.424,96	1.081.240,64
Anlagen im Bau	14.491.223,34	12.408.249,97		1.776.533,01	28.676.006,32	0,00
Bauvorbereitungskosten	2.750.272,44	120.979,59		-2.080.007,93	791.244,10	0,00
	410.465.848,92	23.407.736,75	200.932,83	0,00	433.672.652,84	145.433.447,49
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	16.452,00				16.452,00	
	16.452,00	0,00	0,00	0,00	16.452,00	0,00
	410.637.090,47	23.471.023,21	200.932,83	0,00	433.907.180,85	145.577.685,70

Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert zum 31.12.2021
€	€	€	€	€	€	€
8.778,97				153.017,18	10.551,34	65.058,83
8.993.424,52				150.120.518,69	238.548.727,97	246.816.544,84
45.590,72				2.957.331,81	1.113.924,37	1.137.874,13
					7.057.408,61	714.271,09
31.739,66				345.111,25	317.065,31	285.325,65
251.417,56	165.696,93			1.166.961,27	753.779,39	661.463,69
					14.491.223,34	28.676.006,32
					2.750.272,44	791.244,10
9.322.172,46	165.696,93	0,00		154.589.923,02	265.032.401,43	279.082.729,82
0,00	0,00			0,00	16.452,00	16.452,00
9.330.951,43	165.696,93			154.742.940,20	265.059.404,77	279.164.240,65

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 8.996.448,09 (Vorjahr € 8.385.078,55) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rückstellung für rückständige Urlaubsansprüche	€	76.000,00
Rückstellung für Vertreterversammlung und Veröffentlichung	€	40.000,00
Kosten der Bilanzierung (intern/extern)	€	50.000,00
Prüfungskosten	€	40.000,00
Rückstellung für Altersteilzeit	€	103.341,97
Abrechnung Betriebskosten	€	65.000,00
Kosten der Archivierung	€	30.000,00
Berufsgenossenschaft	€	35.000,00
offene Instandhaltungsrechnungen	€	250.000,00

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	149.070.457,37 (135.429.873,82)	8.748.423,12 (7.720.136,24)	37.248.258,63 (32.443.272,32)	103.073.775,62 (95.266.465,26)	149.064.136,04 (135.429.754,3)	GPR GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.123.874,85 (2.614.338,84)	520.333,27 (490.464,00)	1.603.541,58 (1.949.616,93)	0,00 (174.257,91)	2.123.874,85 (2.614.338,84)	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	9.525.690,75 (9.386.755,92)	9.525.690,75* (9.386.755,92)*					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	316.570,92 (338.585,18)	316.570,92 (338.585,18)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.144.659,50 (1.818.256,75)	3.144.659,50 (1.818.256,75)					
Sonstige Verbindlichkeiten	128.117,49 (97.071,15)	128.117,49 (97.071,15)					
Gesamtbetrag	164.309.370,88 (149.684.881,66)	22.383.795,05 (19.851.269,24)	38.851.800,21 (34.392.889,25)	103.073.775,62 (95.440.723,17)	151.188.010,89 (138.044.093,22)	GPR GPR	

GPR = Grundpfandrecht

*steht zur Verrechnung an

II. | Gewinn- und Verlustrechnung

1. <u>Umsatzerlöse aus anderen</u>			
<u>Lieferungen und Leistungen</u>	Geschäftsjahr		Vorjahr
Hierin sind folgende periodenfremde Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung enthalten:			
aus Stromeinspeisung BHKW	€ 250.000,00	€	0,00
2. <u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>			
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Erträge			
Zinserträge	€ 4.194,35 €	€	1.002,17
3. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>			
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Erträge:			
Zinsaufwendungen	€ 38.941,00 €	€	52.672,16

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€ 10.000,00</u>
Vertrag über Kabelversorgung (Laufzeit bis 2029)	<u>T€ 3.000,00</u>

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22	7
Technische Mitarbeiter	15	3
Hauswarte	15	0
	<u>52</u>	<u>10</u>

Außerdem wurden durchschnittlich 29 geringfügig Beschäftigte und ein dualer Student beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2021	6.272
Zugang 2021	344
Abgang 2021	269
Ende 2021	6.347

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 154.821,47 erhöht.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

6. Mitglieder des Vorstandes:

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

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Joachim Leitow	Beamter a. D.	Vorsitzender (bis 02.05.2021)
Walter Hahn	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender (ab 03.05.2021)
Roland Anicker	Rentner	
Dietmar Beier	Rentner	
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 € 652.121,31 zur Ausschüttung einer Dividende von 5 % € 339.078,41 und zum Vortrag auf neue Rechnung € 313.042,90 zu verwenden.

4. | Verteilung des Bilanzgewinns

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

Ausschüttung von 5% Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2021	€ 339.078,41
Vortrag des verbleibenden Restes auf neue Rechnung	€ 313.042,90

Stuttgart, 28. März 2022

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 5.639 Wohnungen sowie 16 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

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, welches die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Millionen im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte

Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Millionen Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Millionen Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Millionen Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Millionen Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Millionen (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Millionen (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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 Millionen Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Millionen ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

2. | Geschäftsverlauf

Die umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten wurden auch im Geschäftsjahr 2021 fortgeführt. Durch Aufstockungen von Bestandsgebäuden und drei Neubauprojekte wurden insgesamt 53 Mietwohnungen fertiggestellt. Durch Erwerb wurde der Bestand um zusätzliche 16 Mietwohnungen erweitert.

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2021 war insgesamt zufriedenstellend. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3,2 Millionen Euro erzielt.

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

Aufgrund einer stabilen und nach wie vor hohen Wohnungsnachfrage wurde im Geschäftsjahr 2021 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 37,0 Millionen Euro (Vorjahr 36,9 Millionen Euro) gestiegen. Die Veränderung ergibt sich insbesondere aufgrund moderater Mieterhöhungen aus investitionsbedingten Modernisierungen sowie Erweiterung des Wohnungsbestandes.

Zum 31.12.2021 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete unserer Wohnungen 6,33 Euro je m² Wohnfläche/Monat.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Millionen Euro erhöht. Die Erhöhung ergibt sich durch die aktivierten Aufwendungen für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen sowie die Fertigstellung von Neubauten und dem Kauf eines Bestandsobjektes.

Trotz einer Nettodarlehensneuaufnahme in Höhe von 13,1 Millionen Euro hat sich der Zinsaufwand in Höhe von 1,82 Millionen Euro gegenüber dem Jahr 2020 (1,96 Millionen Euro) nochmals verringert.

Die Aufwendungen für Instandhaltung (7,8 Millionen Euro) haben sich gegenüber dem Vorjahr (7,4 Millionen Euro) leicht erhöht.

Für das Geschäftsjahr 2021 erzielten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 3,2 Millionen Euro (Vorjahr 3,3 Millionen Euro). Der prognostizierte Wert (3,9 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 2021 plan- und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 9,5 Millionen Euro vorgenommen worden. Die Darlehensneuaufnahmen betragen 22,6 Millionen Euro.

Die Bauinvestitionen erreichten im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 28,1 Millionen Euro. Sie verteilten sich wie folgt:

Neubau	14,8 Millionen Euro
Modernisierung	5,5 Millionen Euro
Instandhaltung	7,8 Millionen Euro

Der Finanzmittelbestand erhöht sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Millionen Euro auf 5,5 Millionen Euro.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit gewährleistet.

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

3.3 Vermögenslage

Das Anlagevermögen stellt mit 94,9 % (Vorjahr 95,7 %) den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen dar und hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 265,1 Millionen Euro auf 279,2 Millionen Euro erhöht. Ursächlich für die Zunahme des Anlagevermögens sind insbesondere Neubaumaßnahmen, der Kauf eines Bestandsobjektes und aktivierte Modernisierungsmaßnahmen.

Das Anlagevermögen ist mit 100,3 % vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Das Umlaufvermögen in Höhe von 15,0 Millionen Euro (Vorjahr 11,8 Millionen Euro) macht 5,1 % der Bilanzsumme aus.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 17,4 Millionen Euro auf 294,2 Millionen Euro erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt 43,3 % (Vorjahr 45,1 %).

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

C. Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2022 erwarten wir Erhaltungsaufwendungen in Höhe von 6,7 Millionen Euro.

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

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahrs 2022 bestätigt diese Entwicklung.

Für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir Umsatzerlöse in Höhe von 39,3 Millionen Euro und einen Jahresüberschuss in der Größenordnung von 3,7 Millionen Euro.

Durch den Ukraine-Krieg sind wir nicht unmittelbar negativ betroffen. Zu mittelbaren Auswirkungen kann es durch weiter steigende Baupreise und Bauverzögerungen wegen fehlendem Baumaterial (vor allem Baustahl, Dämmstoff, ...) kommen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

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 Girogut-haben 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 den angespannten Wohnungsmärkten in Ballungsgebieten 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, 25.02.2022

Der Vorstand

Josef Vogel Antje Durach

Impressum

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

Abbildungen

Alle Bilder von der Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG oder Quellenangabe beim Bild außer:
Uwe Dietz (S. 5)
Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH (S. 26)
AdobeStock (S. 14-15, S. 33)
Fotoatelier Emmenlauer (S. 30, oben und mitte)
Project GmbH (S. 40)
Denis Raev/Shutterstock (S. 47)

Hinweis:

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

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

Druck und Weiterverarbeitung
Druckerei Gerthofer GmbH

**WOHNUNGEN
ALS SOZIALGUT
UND NICHT
NUR ALS WIRT-
SCHAFTSGUT.**





3

1921

LSG

...mehr als wohnen
Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG

www.lbg.de