

GESCHÄFTSBERICHT 2022



GUTES UND BEZAHLBARES WOHNEN



INHALT

- 5 Vorwort
- 6 Die LBG auf einen Blick
- 7 Zahlen und Fakten
- 8 Die Organe
- 10 Die LBG vor Ort
- 12 Bericht des Vorstands
- 42 Bericht des Aufsichtsrats
- 44 Jahresabschluss für
das Geschäftsjahr 2022
- 56 Lagebericht des Vorstands





LBG-Mobil beim Besuch unserer Wohnanlage in Aalen.

LIEBE MITGLIEDER, LIEBE GESCHÄFTSFREUNDE,

das Jahr 2022 hat deutlich aufgezeigt, wie gravierende Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen das unternehmerische Handeln beeinflusst und eingrenzt. Seit des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine hat sich die Welt verändert. Steigende Preise für Energie und Konsumgüter spüren wir alle.

Die Inflation ist im Jahr 2022 gestiegen wie selten zuvor in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland. Die Kapitalkosten verteuerten sich innerhalb kürzester Zeit auf über das Dreifache. Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden.

Die Politik ist gefordert. Nur mit realistischen Rahmenbedingungen und umfangreichen, wirksamen Förderprogrammen können die ambitionierten Klimaziele angegangen und dem zunehmenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum begegnet werden.

ERFOLGREICHES GESCHÄFTSJAHR 2022

Trotz der zahlreichen Herausforderungen war das Jahr 2022 für die LBG wiederum ein erfolgreiches Jahr. Die Bilanzsumme erreichte mit 323 Millionen Euro einen neuen Höchststand. Das Eigenkapital konnte auf mehr als 130 Millionen Euro gesteigert werden. Die Bauinvestitionen betragen über 45 Millionen Euro. Davon wurden mehr als 12 Millionen Euro für Instandhaltung und Modernisierung ausgegeben. Trotz dieser Investitionen betrug die Nettokaltmiete nur 6,57 Euro pro m² Wohnfläche (durchschnittlich).

Wir bieten mit unserer Geschäftspolitik allen Bevölkerungsschichten, insbesondere auch der Mittelschicht, ein gutes und bezahlbares Zuhause. Das Quartiersmanagement wurde weiter ausgebaut. Die Sozialarbeit unterstützt direkt unsere Mitglieder und Mieter. Soziale Verantwortung und wirtschaftliches Handeln ist für uns selbstverständlich.

Die Grundlage des Erfolgs ist das Engagement vieler. Wir bedanken uns bei allen, die zu unserem guten Geschäftsergebnis beigetragen haben. Insbesondere danken wir unseren Mitgliedern und Mietern für ihr Vertrauen und ihre partnerschaftliche Unterstützung.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre.

Ihre LBG

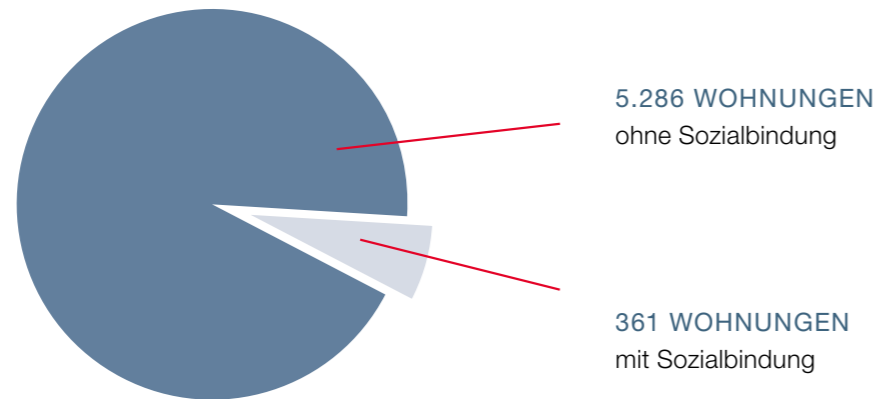
Josef Vogel

Antje Durach

DIE LBG AUF EINEN BLICK

Mit 5.647 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 31.12.2022
5.647 WOHNUNGEN



EINTRAG IN DAS GENOSSENSCHAFTSREGISTER:
am 31. Januar 1921 beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer GnR 112

GESCHÄFTSJAHR	2022	2021	2020	2019	2018
Bilanzsumme	323 Mio. €	294 Mio. €	277 Mio. €	264 Mio. €	242 Mio. €
Wohnungen	5.647	5.639	5.572	5.486	5.477
Mitglieder	6.391	6.347	6.272	6.193	6.151
Eigenkapitalquote	40,3%	43,3%	45,1%	46,1%	48,9%
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7,0 Mio. €	6,9 Mio. €	6,8 Mio. €	6,7 Mio. €	6,5 Mio. €
Rücklagen	122,8 Mio. €	119,6 Mio. €	116,8 Mio. €	114,2 Mio. €	111,0 Mio. €
Umsatzerlöse	39,3 Mio. €	37,5 Mio. €	37,1 Mio. €	35,6 Mio. €	35,0 Mio. €
Bau- und Instandhaltungsleistungen	45,4 Mio. €	28,1 Mio. €	29,0 Mio. €	30,8 Mio. €	25,3 Mio. €
Bilanzgewinn	251.390 €	652.121 €	928.586 €	578.086 €	542.046 €
Bruttodividende	–	5%	10%	5%	5%

ZAHLEN UND FAKTEN

<p>427 Mio. € Bauinvestitionen seit 2004</p>	<p>308 Mio. € Anlagevermögen</p>	<p>87.062 € Stromerlöse aus Photovoltaikanlagen</p>
<p>40,3% Eigenkapitalquote</p>	<p>Durchschnittlich nur 6,57 €/m² monatliche Nettokaltmiete</p>	
<p>Quartiersprojekte</p>	<p>Zahlreiche Mieter-Veranstaltungen</p>	<p>5 Plug-in-Hybrid-Autos 16 E-Autos</p>
<p>17 Hauptamtliche Objektbetreuer</p>		

DIE LBG

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



MITGLIEDSCHAFTEN:

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

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. Vorsitzender, Mitglied im Wohnungsausschuss
Birgit Stadler	Mitglied im Bauausschuss, Prüfungsausschuss und Personalausschuss
Manfred Stangl	stv. Schriftführer, Vorsitzender des Bauausschusses, Mitglied im Personalausschuss
Rudi Unfried	Mitglied im Wohnungsausschuss

MITGLIEDERVERTRETER (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
Robin Bird, 73037 Göppingen

WAHLBEZIRK 15

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

WAHLBEZIRK 16

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

WAHLBEZIRK 17

Gottfried Abt, 72488 Sigmaringen

WAHLBEZIRK 18

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



DIE LBG VOR ORT



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

www.lbg.de

UNSERE AUSSENSTELLEN (Termine nach Vereinbarung)

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

LBG-MIETERPORTAL

LBG-MIETERPORTAL ERFOLGREICH EINGEFÜHRT!

Im Jahr 2022 hat die LBG ein digitales Mieterportal eingeführt, um die Interaktionsmöglichkeiten mit unseren Mitgliedern und Mieter*innen zu ergänzen und die Kommunikation weiter zu verbessern.

Bisher registrierten sich rund 1.200 Mitglieder und nutzen aktiv das digitale Angebot. Im LBG-Mieterportal können

die aktuellen Vertragsdaten und Verbräuche (bei bereits erfolgter Umstellung auf Funktechnik) schnell und unkompliziert abgerufen werden. Auch die persönlichen Kontaktdaten können eingesehen und geändert werden.

Wir weiten den Service in unserem LBG-Mieterportal kontinuierlich aus. Auch im kommenden Jahr wird es weitere Projekte geben, die den Mieterservice und die Kommunikation weiter optimieren werden.

RUND UM DIE UHR

MEHR SERVICE

BEQUEM VON ZUHAUSE



DIGITAL IM ALTER

Der Umgang mit digitalen Medien wird in Zukunft immer wichtiger und trägt maßgeblich zur Teilhabe an unserer Gesellschaft bei. Um sich auch im Alter digital austauschen zu können oder an Informationen zu gelangen, organisierte die LBG, gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern hilfreiche Workshops.

An mehreren Terminen und Standorten kamen zahlreiche Mieter*innen zusammen und ließen sich interessiert den Umgang mit digitalen Medien näherbringen. Sowohl in die Bedienung von Smartphones als auch in den Gebrauch von Computer und Tablets wurden die Besucher eingeführt. Schnell konnten sich in kürzester Zeit auch schon die ersten Teilnehmer selbstständig zurechtfinden.



Auch unser Mieterportal wurde vorgestellt und den Mieter*innen auf diesem Wege gezeigt, wie sie künftig selbstständig und unkompliziert an die für sie benötigten Informationen gelangen können.

VERTRETERVERSAMMLUNG 2022



BEGRÜSSUNG

Walter Hahn, Vorsitzender des Aufsichtsrats, eröffnete am 23. Juni 2022 im Maritim Hotel in Stuttgart (Saal Maritim) die ordentliche Vertreterversammlung und begrüßte die anwesenden Vertreter, Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie Mitarbeiter sehr herzlich.

Die LBG hat ihre positive Entwicklung trotz großer Herausforderungen auch im Jahr 2021 fortgesetzt. Die Bilanzsumme konnte auf 294 Millionen Euro gesteigert werden. Die Umsatzerlöse erreichten 37,5 Millionen Euro. Das Eigenkapital ist auf mehr als 127 Millionen Euro angewachsen.

Das zukunftsfähige Geschäftsmodell „Genossenschaft“ ist aktueller denn je. Das genossenschaftliche Wohnen bei der LBG konnte weiter gestärkt und ausgebaut werden. Nach wie vor stehen dabei das Bezahlbare Wohnen, der Klimawandel, die gesellschaftlichen Veränderungen und die Digitalisierung im Mittelpunkt.

Wohnungen sind Sozialgut und nicht nur Wirtschaftsgut. Seit dem Jahr 2004 investierte die LBG mehr als 381 Millionen Euro in die eigenen Wohnungen und Gebäude. Allein im Jahr 2021 wurden 28,1 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.

BERICHT DES VORSTANDS

Josef Vogel (kaufmännischer Vorstand) und Antje Durach (technische Vorständin) berichteten über das erfolgreiche Geschäftsjahr 2021 und gaben einen Ausblick auf die Zu-

Trotz dieser enormen Bauinvestitionen beträgt die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete nur 6,33 Euro/m² (Stand 31.12.2021).

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, alle Mitglieder an den Stromerlösen aus Photovoltaikanlagen teilhaben zu

lassen und der Vertreterversammlung zusätzlich zur üblichen Dividende von 4% wieder einen Solarbonus von 1% – somit 5% Dividende – als Ausschüttung vorzuschlagen.



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 die wichtigen Vorgänge 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 2021. 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 339.078,41 Euro Dividende auf die Geschäftsanteile ausgeschüttet, während der Rest von 313.042,90 Euro auf neue Rechnung vorgetragen wird. Die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden jeweils einstimmig beschlossen.

Im Rahmen der Ersatzwahlen zum Aufsichtsrat wurden die Herren Hahn, Spörer, Stangl und Unfried, die sich erneut zur Wahl stellten, wiedergewählt.

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



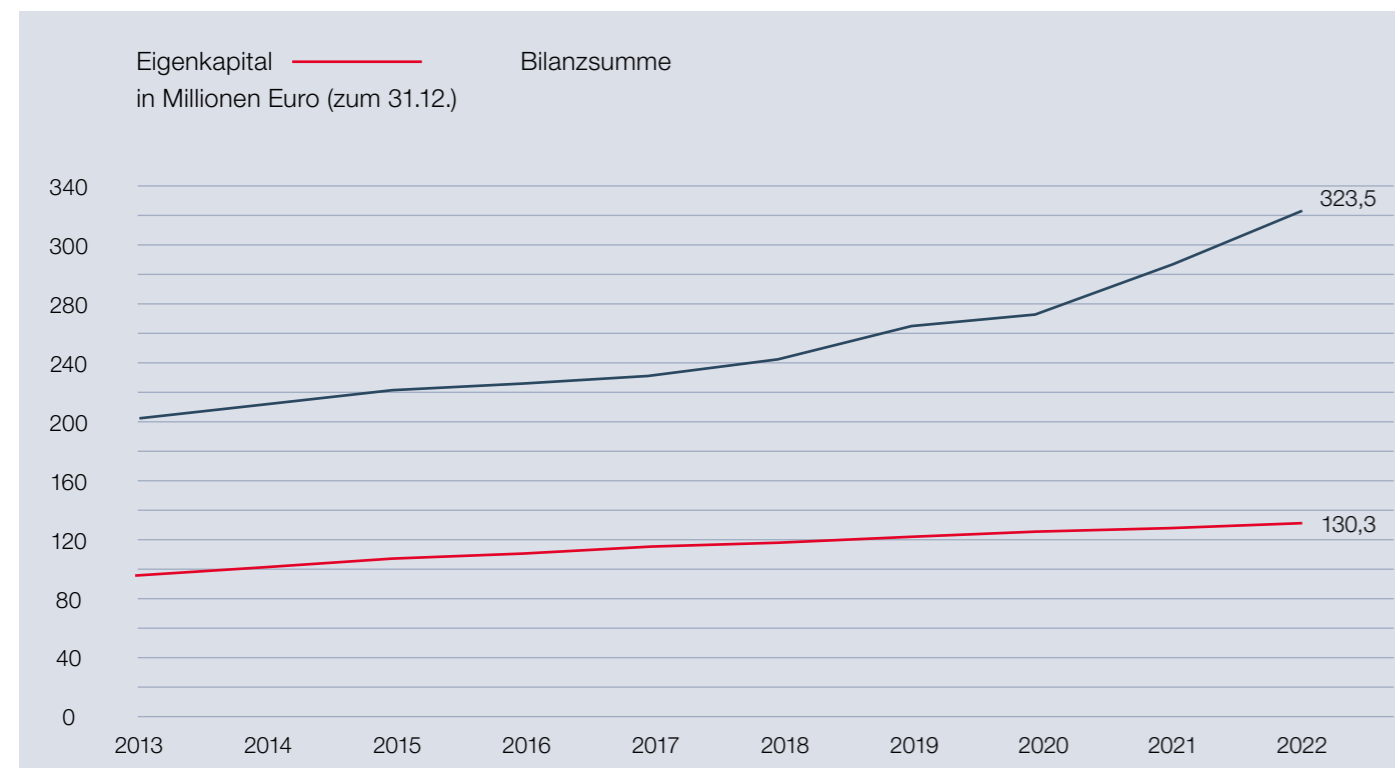
RISIKOMANAGEMENT

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

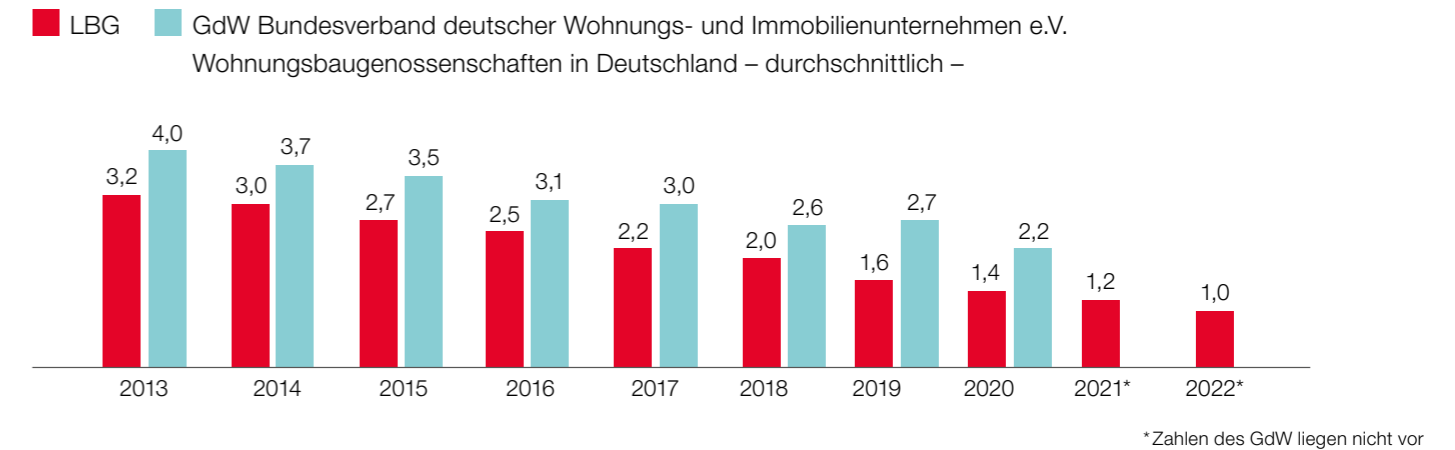
Die Analyse einer Vielzahl von Unternehmenskennzahlen liefert dabei bedeutende Erkenntnisse. Durch das Risikomanagement gilt es, nicht nur die Zukunft mit Planwerten und vermutlichen Entwicklungen zu prognostizieren, sondern entscheidend ist, auf die Zukunft vorbereitet zu sein.

VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

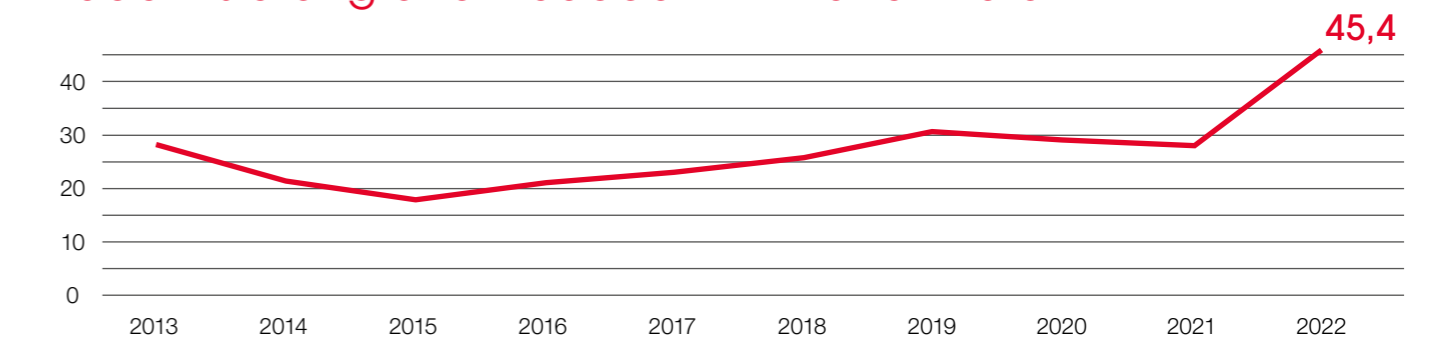
	2022	2021	2020
Anlagenintensität	95,3 %	94,9 %	95,7 %
Sachanlagenintensität	95,3 %	94,9 %	95,7 %
Umlaufintensität	4,7 %	5,1 %	4,3 %
Anlagendeckungsgrad	100 %	100,3 %	99,7 %
Sachanlagendeckungsgrad	100 %	100,3 %	99,7 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	54,5 %	51,2 %	49,7 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	135,2 %	118,3 %	110,4 %
Zinsaufwandquote	6,1 %	6,4 %	7,0 %
Cash Flow nach DVFA/SG	13,16 Mio. €	12,54 Mio. €	12,08 Mio. €



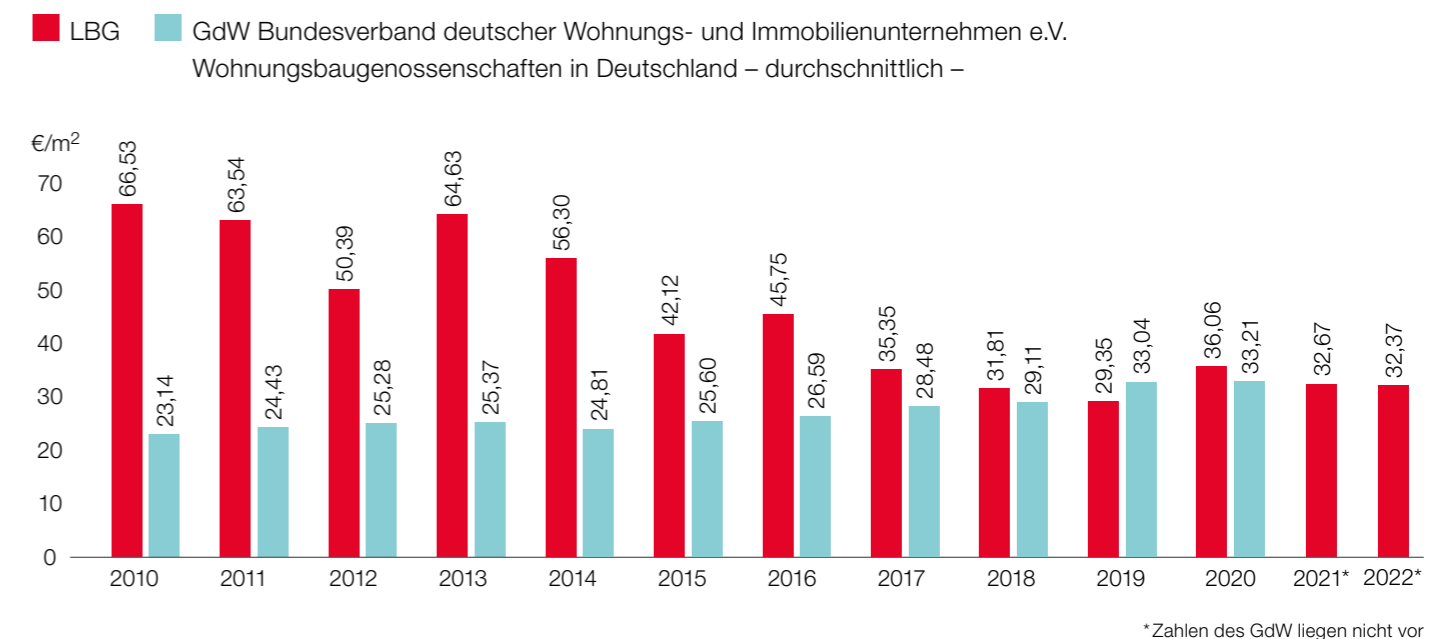
Fremdkapitalkostensatz in Prozent



Bauinvestitionen – Instandhaltung, Modernisierung und Neubau in Millionen Euro



Bauinvestitionen – Instandhaltung und Modernisierung €/m²



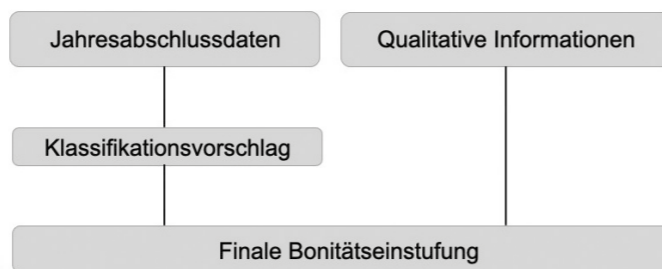
DEUTSCHE BUNDESBANK BESTÄTIGT ERNEUT „NOTENBANKFÄHIGKEIT“ DER LBG

AUCH IM JAHR 2022 WURDE DIE LBG DURCH DIE DEUTSCHE BUNDESBANK ALS NOTENBANKFÄHIG EINGESTUFT.

Mit dieser Einstufung wird die erfolgreiche und solide Arbeit der LBG nachhaltig bestätigt.

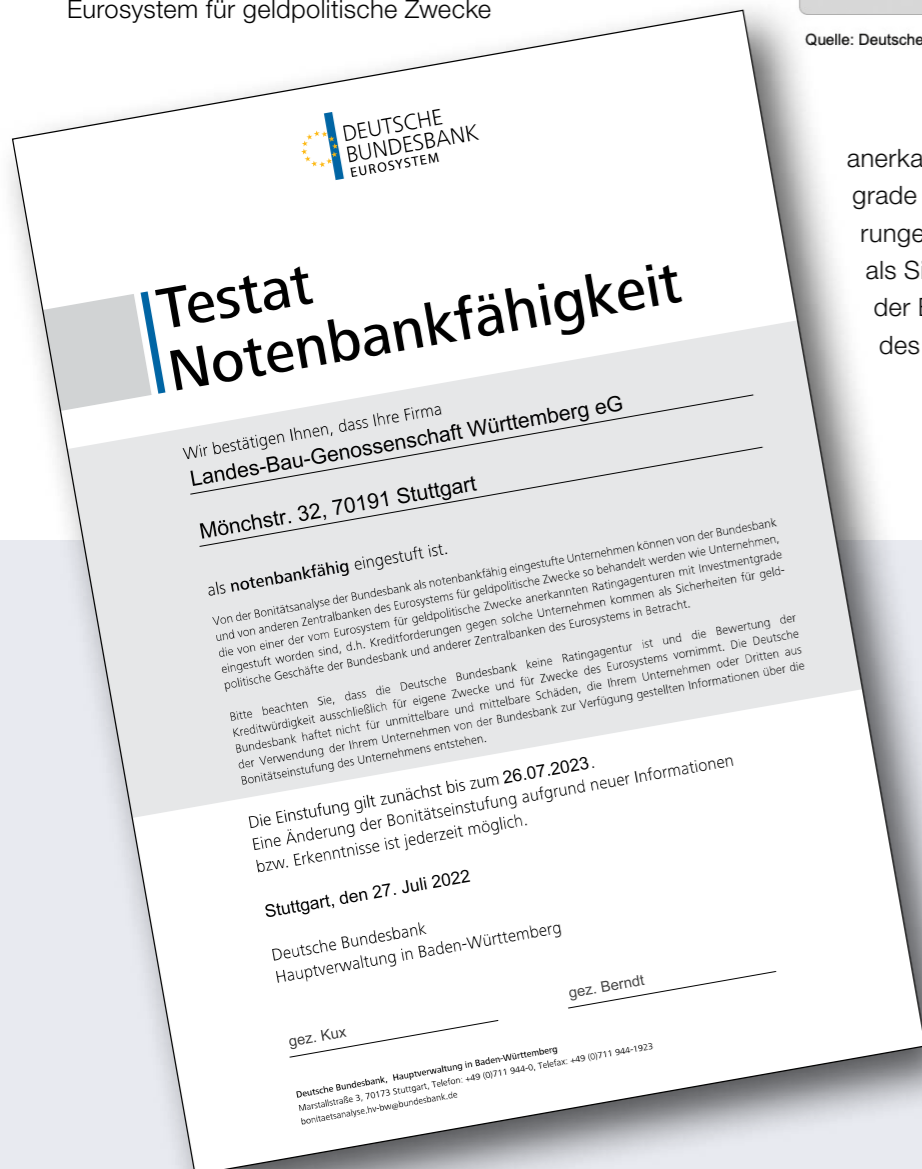
Von der Bonitätsanalyse der Bundesbank als notenbankfähig eingestufte Unternehmen können von der Bundesbank und von anderen Zentralbanken des Eurosystems für geldpolitische Zwecke so behandelt werden wie Unternehmen, die von einer der vom Eurosystem für geldpolitische Zwecke

Ablaufschema der Bonitätsanalyse



Quelle: Deutsche Bundesbank

anerkannten Ratingagenturen mit Investment-grade eingestuft worden sind, d. h. Kreditforderungen gegen solche Unternehmen kommen als Sicherheiten für geldpolitische Geschäfte der Bundesbank und anderer Zentralbanken des Eurosystems in Betracht.



SOZIALES ENGAGEMENT

2022

20-149 Mitarbeitende
Kategorie 2



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 2022

und danken für herausragendes gesellschaftliches Engagement.

Schirmherrschaft



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

Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut



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

Bischof Dr. Gebhard Fürst



Bischof
Dr. Gebhard Fürst
Diözese Rottenburg-Stuttgart

Veranstalter



Oberkirchenrätin Dr. Annette Noller
Vorstandsvorsitzende der Diakonie Württemberg

Michael Kleiner



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

Pfarrer Oliver Merkelbach



Pfarrer Oliver Merkelbach
Vorstandsvorsitzender des Caritasverbandes der Diözese Rottenburg-Stuttgart



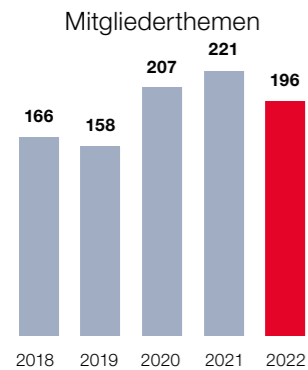




Die LBG engagiert sich in vielfältiger Weise und unterstützt unterschiedliche soziale Projekte.

SOZIALARBEIT 2022

QUALIFIZIERTE UND GUTE SOZIALARBEIT FÖRDERT EIN AKTIVES, SELBSTBESTIMMTES LEBEN



Im Juli 2013 wurde der Bereich „Aktive Sozialarbeit“ bei der LBG geschaffen. Die direkte Unterstützung und Beratung für unsere Mitglieder und Mieter steht im Vordergrund. Daneben gewinnt das ganzheitliche Quartiersmanagement zunehmend an Bedeutung.

Im Jahr 2022 wurden 196 Mitgliederthemen durch die Sozialarbeit bearbeitet. Es gab intensive Kontakte zu 344 Mitgliedern und deren Familienangehörigen. Interne wöchentliche Meetings des Teams Sozialarbeit halfen bei der Kommunikation und als Erfahrungsaustausch.

MIETSCHULDENBERATUNG AUSGEBAUT

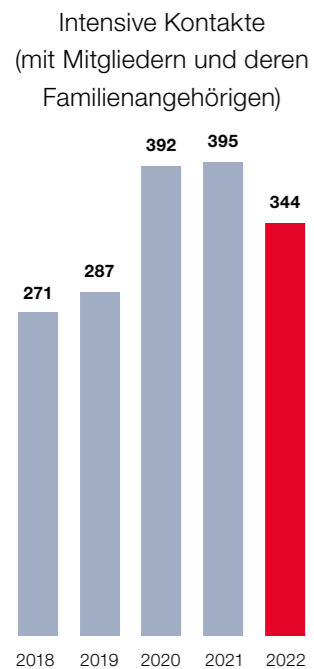
Dank eines neu integrierten Ablaufprozesses bei der Mietschuldenberatung konnten in diesem Jahr eine erhebliche Anzahl von Mieter vor der Kündigung erreicht und damit weitere mietrechtliche Schritte verhindert werden. Hier bearbeitete das Team Sozialarbeit 21 Themen (vgl. Jahr 2021:19) intensiv und konnte zudem bei 16 weiteren Mietern eine Kurzberatung durchführen bzw. ein Beratungsangebot leisten.

ERFOLGE BEI KONFLIKTEN/MEDIATION

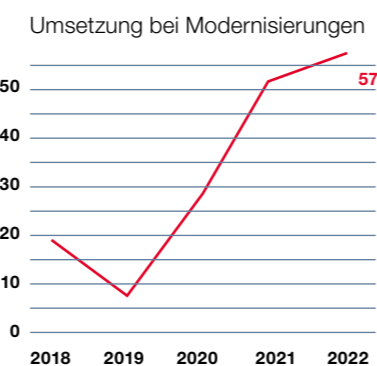
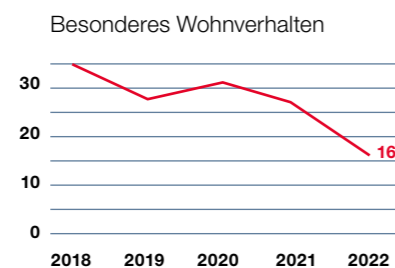
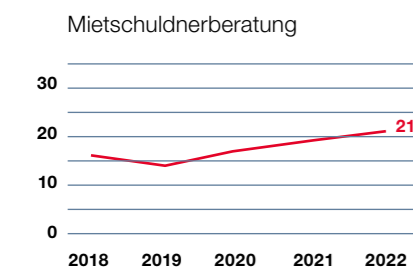
Die Bearbeitungszeit für die – in diesem Jahr 48 – Konfliktthemen (vgl. Jahr 2021: 51) verkürzte sich um durchschnittlich knapp 2 Monate (vgl. Jahr 2021: 9,2 Monate, Jahr 2022: 7,4 Monate). Hier wurde ebenfalls der Ablaufprozess mit der Abteilung Vermietung und Recht optimiert. Nach Eingang eines Lärmprotokolls arbeitete das Sozialteam mit erfolgreichen Methoden, wie z. B. Pendelgespräche, Hausbefragung und Mediation. Zudem unterstützte sie die Rechtsabteilung bei verhaltensbedingten mietrechtlichen Schritten und stand in Kontakt mit jeweiligen Nachbarn.

QUARTIERSMANAGEMENT – NEUE PROJEKTE

2022 war für das Quartiersmanagement ein sehr erfolgreiches Jahr. Im Januar konnte das Seniorenbüro in Heilbronn offiziell eingeweiht und gebührend gefeiert werden. Des Weiteren konnte die Sozialarbeit einen neuen Kooperationspartner in Aalen gewinnen. In Zusammenarbeit mit der Stadt wurde der Treffpunkt Rötenberg zu einer Anlaufstelle, auch für die Mieter der LBG aus Aalen und Umgebung.



ANZAHL VON INDIVIDUELLEN HILFELEISTUNGEN



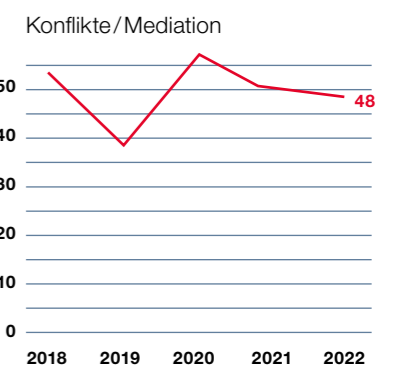
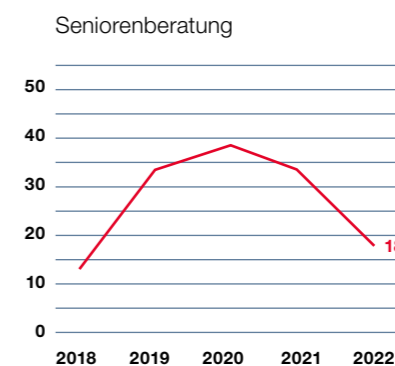
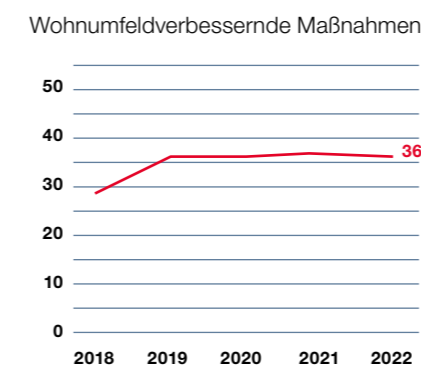
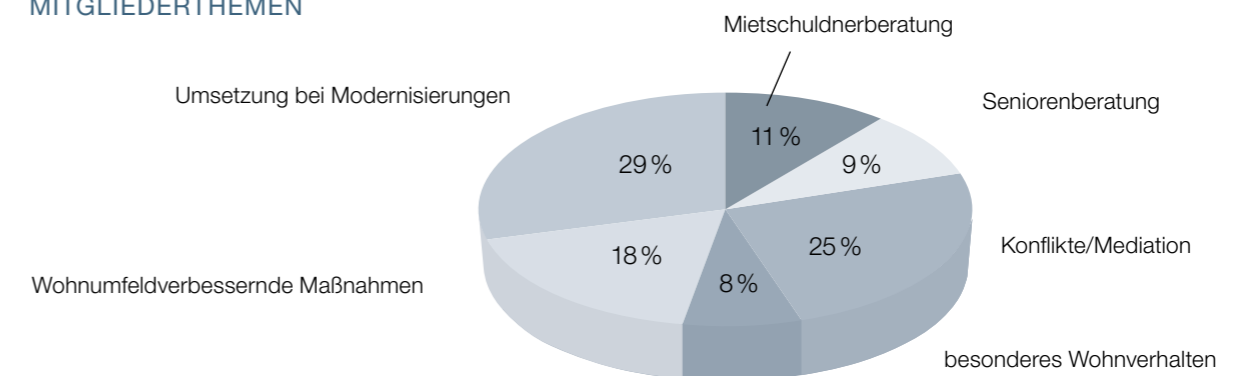
Ein besonderes Ereignis im Jahr 2022 war die Zusammenarbeit mit der Hochschule für Technik, Stuttgart. Architekturstudenten befragten Mieter aus dem Quartier Nordbahnhof nach ihren Bedürfnissen und entwickelten Handlungsempfehlungen für die Stadt und für wichtige Akteure als Wegbereiter.

In Stuttgart-Bad Cannstatt wurden nach einer LBG-Mieterbefragung 2020 und einem digitalen Quartiersaustausch im Jahr 2021 Ideen für Projekte mit den Mietern vor Ort zusammengetragen. Hierfür konnte eine Kooperation mit verschiedenen Partnern begonnen werden. Die Umsetzungen der Ideen sind für das Jahr 2023 vorgesehen.

LBG-MOBIL FÖRDERT NACHBARSCHAFTEN

Mit ca. 50 Besucher war das LBG-Mobil, welches im Jahr 2022 erstmal angeboten wurde, ein voller Erfolg. Nachbarn konnten an drei Standorten (Aalen, Stuttgart-Bergheim und Geislingen) draußen in den Außenanlagen der LBG bei einem gemütlichen Ambiente mit Kaffee und Kuchen in Kontakt kommen und sich austauschen.

MITGLIEDERTHEMEN



MERKMALE FÜR EINE ERFOLGREICHE SOZIALARBEIT:

Transparenz aufzeigen | von Anfang an mit einbeziehen, Vertrauen aufbauen | Sensibilisieren | Sicherheit signalisieren | auf Erfahrungen bauen | Reframing (positive Darstellung, Mehrwert herauskristallisieren) | Empathie/Verständnis | Anliegen ernst nehmen | Geduld, Zeit nehmen | auf Probleme eingehen | Alternativen und Lösungsansätze aufweisen | qualifizierte Beratung, Gespräche führen | Feedback zulassen.

DIGITAL IM ALTER

Das Angebot „Digital im Alter“ etablierte sich dank Unterstützung verschiedener Kooperationspartner bei den Senioren an den Standorten Stuttgart, Kornwestheim, Heilbronn, Aalen, Ulm und Friedrichshafen. Die Senioren wurden bei den ersten Schritten in die digitale Welt am Laptop, Smartphone oder Tablet begleitet, erfuhren praktische Tipps und konnten sich jederzeit für Fragen an geschulte Ansprechpersonen wenden.



V.l.n.r.: Walter Hahn (LBG), Prof. Dr. Wolfgang Reinhart, Antje Durach (LBG), Daniel Born, Dr. Hans-Ulrich Rülke, Josef Vogel (LBG)

100-JÄHRIGES LBG-JUBILÄUM!

100
JAHRE
LBG

Wohnungen sind Sozialgut und nicht nur Wirtschaftsgut.

Am 23.06.2022 feierte die LBG mit mehr als 200 Gästen (aktuellen und ehemaligen Vertreter*innen, Aufsichtsratsmitgliedern, Vorstandsmitgliedern, Mitarbeiter*innen, befreundeten Wohnungsunternehmen und Geschäftspartnern) im traditionsreichen Ambiente der „Alten Reithalle“ in Stuttgart gemeinsam 100 Jahre LBG. Auch die Landtagsvizepräsidenten Prof. Dr. Wolfgang Reinhart (CDU) und Daniel Born (SPD) sowie Dr. Hans-Ulrich Rülke, Vorsitzender der FDP/DVP-Landtagsfraktion in Baden-Württemberg würdigten in ihren Beiträgen die besonderen Leistungen der LBG.

Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglich müssen kein Widerspruch sein. Wohnen ist ein Grundbedürfnis.

Prof. Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. überreichte eine Erinnerungstafel an die LBG.

Nach einem Sektempfang im Außenbereich der „Alten Reithalle“ begann gegen 18.00 Uhr der Festakt mit einem abwechslungsreichen Programm, inspirierenden Beiträgen und einer musikalisch-tänzerischen Zeitreise. Auch für das leibliche Wohl war bestens gesorgt. Für genussvolle Stunden und anregende Gespräche blieb viel Zeit. Das 100-jährige Jubiläum der LBG wurde gebührend gefeiert. Im Jubiläumsjahr 2021 wurde eine Dividende in Höhe von 10% für die Mitglieder ausgeschüttet.

LBG BESUCHT MINISTERIN NICOLE RAZAVI

Informativer Austausch zu aktuellen Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft



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 Nicole Razavi MdL, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg wurden die aktuellen Herausforderungen anlässlich eines Gesprächstermins am 28.11.2022 ausführlich besprochen und erläutert. Neben dem „Bezahlbaren Wohnen“ standen vor allem auch bauliche Auflagen und unterstützende Förderprogramme im Mittelpunkt.

Foto: MLW
V.l.n.r.: Walter Hahn (LBG), Antje Durach (LBG), Nicole Razavi, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, Josef Vogel (LBG)

WOHNUNGEN FÜR FLÜCHTLINGE

LBG unterstützt Städte in Baden-Württemberg

Die LBG steht in engem Kontakt mit Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg, um Wohnraum für ukrainische Flüchtlinge kurzfristig zur Verfügung zu stellen.

Bereits im März 2022 hat die LBG Wohnungen an die Landeshauptstadt Stuttgart und der Stadt Friedrichshafen übergeben. Weitere Wohnungen wurden im April 2022 der Stadt Crailsheim und im Oktober 2022 der Stadt Ulm zur Verfügung gestellt.

**SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICHE
VERANTWORTUNG IST EIN FESTER
BESTANDTEIL BEI DER LBG.**



V.l.n.r.: Jens Knura, Frank Roell, Prokurist Frank Wehle (LBG)



RICHTFEST IN SCHWÄBISCH GMÜND!

BEREITS NEUN MONATE NACH SPATENSTICH KONNTE AM 26.07.2022 BEIM ZUKUNFTSWEISEN QUARTIER „FEHRLE-GÄRTEN“ IN SCHWÄBISCH GMÜND FÜR DIE ERSTEN GEBÄUDE RICHTFEST GEFEIERT WERDEN.



Um 14:00 Uhr eröffnete Antje Durach, technische LBG-Vorständin, das Richtfest, begrüßte alle anwesenden Gäste und erläuterte die Ausführungen und Besonderheiten dieses herausragenden Bauprojektes.

Julius Mihm, Baubürgermeister der Stadt Schwäbisch Gmünd, war vom bisherigem Bauablauf beeindruckt und lobte die Qualität der Bauausführung. Josef Vogel, kaufmännischer LBG-Vorstand, freute sich über die

herausragende gute Partnerschaft aller Beteiligten und betonte, dass die LBG nach wie vor für das „Bezahlbare Wohnen“ steht. Michael Plauck, Ed. Züblin AG – kaufmännischer Bereichsleiter, würdigte die Leistung aller am Bau Beteiligten und den guten Bauverlauf. Mit dem anschließenden Richtspruch „MIT GUNST UND VERLAUB“ wurde vor allem die gute Zusammenarbeit in Reimform gewürdigt. Anschließend wurde das Richtfest bei schönstem Wetter gemeinsam gefeiert.

Im Quartier »Fehrle-Gärten« auf dem ehemaligen Areal der Gärtnerei Fehrle in Schwäbisch Gmünd plant und realisiert die 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 Behinderung. Letztere werden durch die Stiftung Haus Lindenhof betreut, welche im Quartier zudem einen mobilen sozialen Dienst einrichten wird.

Ergänzend wird es eine Kindertagesstätte und ein Ärztehaus geben. Auch ein Quartierstreff ist geplant.



unverbindliche Illustration



unverbindliche Illustration



unverbindliche Illustration

MEHRWERT FÜR UNSERE MITGLIEDER

QUARTIERSPROJEKTE

STÄRKUNG DER NACHBARSCHAFTEN UND SCHAFFUNG VON VERLÄSSLICHEN STRUKTUREN.

► Kooperationen und Beteiligungsangebote stellen dabei wichtige Erfolgsfaktoren dar.

Bedarfsanalysen, Ideenvielfalt und die Nutzung vorhandener Potentiale sind wesentliche Grundlagen für eine erfolgreiche Umsetzung.

DIE WOHN- UND LEBENSQUALITÄT IM WOHNQUARTIER WIRD GEFÖRDERT.



Kooperationen der LBG (Beispiele)

KOOPERATION MIT DEM VEREIN SENIOREN FÜR ANDERE E.V., HEILBRONN

In Kooperation mit dem Verein Senioren für Andere e.V. und Unterstützung der Stadt Heilbronn wurde das Seniorenbüro mit einem Quartierstreff in einem LBG-Gebäude (Charlottenstraße 11), in optimaler Quartierslage, geschaffen und am 13.01.2022 feierlich eröffnet.

V.l.n.r.: Jennifer Reich, Helmut Drauz, Dr. Steffi Gal, Bürgermeisterin Agnes Christner, Wolfgang Arndt, Antje Durach, Walter Hahn, Josef Vogel, Frank Wehle



LBG UNTERSTÜTZT HOCHSCHULE FÜR TECHNIK, STUTTART

Am 25. Juli 2022 wurden die Konzeptideen und Ergebnisse – Labor Nordbahnhof gemeinsam mit den Beteiligten u. a. Prof. Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp, Josef Vogel und dem Stadtplanungsamt diskutiert, sodass die Ergebnisse in den Stadtentwicklungsprozess einfließen können.



KOOPERATION MIT DER STADT AALEN – TREFFPUNKT RÖTENBERG

Die Stadt Aalen hat mit dem Treffpunkt Röttenberg ein offenes Haus der Begegnung. Der Treffpunkt ist ein Stadtteilzentrum, welches die Grundlage für eine konzeptionelle Kinder-, Jugend- und Erwachsenenarbeit im Quartier Röttenberg und darüber hinaus bietet. Im September 2022 wurde die Kooperation unterzeichnet.

Foto: Jennifer Reich (LBG), Sven Mielke (Treffpunkt Röttenberg, Stadt Aalen)



KOOPERATION MIT DER BRUDERHAUSDIAKONIE IM ALLMAND TREFF, FRIEDRICHSHAFEN

In Kooperation mit der Bruderhaus-Diakonie finden im Allmand Treff Nachbarschaftscafés statt. Das erste gemeinsame Nachbarschaftscafé war am 03.02.2020.

KOOPERATION MIT DEM BEWOHNER- UND FAMILIENZENTRUM (BFZ), KORNWESTHEIM

In Kooperation mit dem Bewohner- und Familienzentrum (BFZ) und Unterstützung der Stadt Kornwestheim finden seit Juni 2018 regelmäßige Nachbarschaftscafés statt.



KOOPERATION MIT DER KREISBAUGESELLSCHAFT WAIBLINGEN MBH

Die Kreisbaugesellschaft und die LBG haben sich im Mietwohnungsbau für eine strategische Zusammenarbeit 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 Kooperation hat im Juli 2021 begonnen.



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

WOHNEN IN DEN FEHRLE-GÄRTEN, SCHWÄBISCH GMÜND

Im Quartier »Fehrle-Gärten« in Schwäbisch Gmünd plant die LBG 147 Mietwohnungen (inkl. 23 geförderte Wohnungen), Senioren-WG und Apartments für Menschen mit 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, die langfristig an die Stadt Schwäbisch Gmünd vermietet wird und ein Ärztehaus geben. Infos: www.fehrle-wohnen.de



Spatenstich am 04.10.2021 mit Oberbürgermeister Richard Arnold

LBG-MIETERTREFF IN STUTTGART (VOR ORT UND DIGITAL)

Als eines der ersten Wohnungsunternehmen im Raum Stuttgart bietet die LBG seit März 2006 im Mietertreff mit der Unterstützung unterschiedlicher Kooperationspartner ein vielfältiges Programm, Ausflüge und regelmäßige Mieter-Cafés.



Präventions-Vortrag „Vorsicht Abzocke“ mit Herrn Schossig (vom Polizeirevier Stuttgart Nord).

LBG-MOBIL UNTERSTÜTZT NACHBARSCHAFTEN

Im Sommer 2022 startete unser mobiler Mietertreff von Stuttgart aus und fuhr mehrere Standorte in der LBG-Region an, um mitten in unseren Wohnanlagen vor Ort zu sein. Bei Kaffee, kleiner Stärkung, nachbarschaftlichen Aktionen und Überraschungen für Kinder kam unser LBG-Mobil-Team in Kontakt mit unseren Mieter*innen, um sich auszutauschen und um gemeinsam die Nachmittage zu genießen.

AALEN

Im Grünen konnte das LBG-Mobil-Team Mieter*innen aus Aalen am schön gedeckten Tisch mit Kaffee und süßem Gebäck begrüßen. Über 20 Mieter*innen kamen gemütlich zusammen um offene Fragen zu klären und sich in netten Gesprächen auszutauschen.

STUTTGART-BERGHEIM

Auch unser zweiter LBG-Mobil-Treff, der dieses Mal im Molchweg stattfand, war sehr gut besucht. Rund 15 Mieter*innen kamen zu Kaffee und Kuchen vorbei. Es entwickelten sich tolle Gespräche, z. B. war die Hilfsbereitschaft untereinander ein Thema, dabei boten Jüngere Älteren gerne ihre Hilfe an.



WohnService-Team mit Sozialarbeiterinnen

GEISLINGEN AN DER STEIGE

Unser mobiler LBG-Mietertreff wurde erneut zahlreich besucht. Wir hatten einen tollen Nachmittag und waren sehr erfreut zu hören, wie sehr unsere Mieter*innen die neue Außenanlage und ihre Balkone genießen. Auch über die herzliche Nachbarschaft und deren Zusammenhalt konnten wir einiges erfahren.

NACHBARSCHAFTSFESTE

Seit 2004 veranstaltet die LBG in jedem Jahr Mieterfeste an Standorten in Baden-Württemberg verteilt. Schon rund 3.000 Mitglieder und Mieter sind zu den Festen gekommen, um gemeinsam zu feiern.



Wieder einmal war es so weit, bis zu 50 Mieter*innen feierten in Stuttgart-Möhringen im September 2022 ein ausgelassenes Nachbarschaftsfest.

Zahlreiche Nachbarn aus der Anlage kamen zusammen, um in feierlicher Runde die Gespräche und das für diesen Sommer vermutlich letzte Grillgut zu genießen. Trotz kleiner Regenschauer ließen sich die Nachbarn nicht die Laune verderben und genossen die Gesellschaft in heiterer Runde. Ein besonderer Dank an die Initiatoren vor Ort.

100 KINDER BESUCHTEN LBG-STAND

Gina-Lorena Freillinger,
Jennifer Reich



Im Mai 2022 fand bei wunderschönem Sonnenschein das Coop-Viertel-Fest im Stuttgarter Norden statt. Dieses Mal mit dem Motto „Miteinander Fairnetzt“.

Das Thema soll zum Ausdruck bringen, dass es im Coop-Viertel (Stuttgart Nord) ganz unterschiedliche Einrichtungen gibt, die in außergewöhnlicher Weise solidarisch vernetzt sind und zusammenarbeiten. Kooperationspartner sind u. a. Familienzentren, Kindertagesstätten, Schulen, Jugendhäuser und viele mehr. Rund 100 Kinder nahmen daran teil. Hierfür hatte jede Einrichtung (wie z. B. Familienzentrum, Schule, EVA, Kirchengemeinde u. v. m.) eine Station

vorbereitet, die die Kinder besuchen konnten und sich einen Stempel abholen durften. Nachdem sie ihre Laufkarte voll hatten, konnten die Kinder ein kleines Geschenk und Popcorn im Familienzentrum abholen.

Auch die LBG nahm mit einem Stand teil und konnte viele Kindergesichter glücklich machen. Mit dem „Wurfspiel“ direkt im Innenhof des LBG-Verwaltungsgebäudes übten die Kinder ihre Geschicklichkeit. Wer in die Mitte getroffen hat, holte sich sofort einen Stempel. Die anderen mussten eine Runde laufen. Am Ende konnte jeder dann noch an dem Glücksrad drehen und sich ein kleines Geschenk abholen.

GLÄNZENDE KINDERAugEN – UNSERE ERSTE LBG-LESENACHT!

AM FREITAG, 18.11.2022 – BUNDESWEITER VORLESETAG – FAND UNSERE ERSTE DIGITALE LBG-LESENACHT MIT KINDERN VON 5 BIS ÜBER 11 JAHREN STATT.



Foto: Buchhandlung RavensBuch (Osiander) – Frau Stephan und Frau Bothe

In drei unterschiedlichen Gruppen und Altersklassen mit über 20 Kindern, hatten wir jeweils eine halbe Stunde super viel Spaß mit ausgewählten Büchern und deren Geschichten. Frau Stephan und Frau Bothe aus der Buchhandlung RavensBuch (Osiander) konnten die Kinder und ihre Eltern in eine Welt voller spannender Abenteuer mitreißen.



Ihre Geschichten luden zu einem gemütlichen und entspannten Abend mit der ganzen Familie ein. Garantiert jedes Kind fiel später glücklich in den Schlaf und träumte süß weiter – ob von Grimm und Möhrchen, oder von Ed und Roo und der sprechenden Katze – es war einfach alles dabei.

Wir freuen uns, dass es den Eltern und Kindern so gut gefallen hat und gerne wiederholen wir so einen netten Abend im nächsten Jahr.

MITARBEITER

STÄRKEN GEMEINSAM BÜNDELN.

Engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die Basis für ein erfolgreiches Unternehmen. Fachwissen, Verantwortungsbewusstsein und die Aufgeschlossenheit für neue Herausforderungen sind von großer Bedeutung und wichtige Faktoren für den Erfolg.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der LBG haben mit ihrem Engagement, Teamgeist und eigenverantwortliches Arbeiten zu unserem guten Geschäftsergebnis entscheidend beigetragen. Die vielfältigen Aufgaben wurden angenommen und hervorragend gemeistert.

Wir unterstützen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Bereich Fort- und Weiterbildung. Mit unterschiedlichen Arbeitszeitmodellen und weiterer Ausbau des mobilen Arbeitens, ermöglichen wir die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

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



Corinna Münschke und Jan Stecher



STUDIUM, AUSBILDUNG UND PRAKTIKUM

Als Partner der dualen Hochschule in Baden-Württemberg bietet die LBG regelmäßig Studienplätze an. Im September 2022 beendete Jan Stecher erfolgreich ein duales Studium im Bereich BWL-Immobilienwirtschaft. Nach drei Jahren abwechslungsreicher Studienzeit erlangte er den Abschluss Bachelor of Arts (B.A.). Jan Stecher wurde als Teamleiter WohnService Vermietung zum 01. Oktober 2022 übernommen.

Die Bereitstellung von Ausbildungsplätzen ist für eine nachhaltige Personalentwicklung ein wichtiger Bestandteil. Dabei stellt die duale Ausbildung eine essenzielle Grundlage für qualifizierte Arbeitsplätze dar. Am 01. September 2023 startete Corinna Münschke ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit Zusatzqualifikation Immobilienassistentin bei der LBG.

Die Schaffung von Praktikumsplätzen ermöglichen frühzeitig Einblicke in die Wohnungswirtschaft und trägt zur Personalgewinnung bei.

NEBEN DEN BEIDEN HAUPTAMTLICHEN VORSTANDSMITGLIEDERN WAREN ZUM 31.12.2022 TÄTIG:

Hauptamtliche Beschäftigte		65
davon Teilzeit	11	
davon Objektbetreuer	17	
Auszubildende		1
Werkstudent		1
Geringfügig Beschäftigte		27
Gesamtzahl		94

BAUPROGRAMM 2022

NEUBAUTEN IN 2022

In Ausführung	147 WE + Gewerbe	Gesamtkosten 2022: ca. 29.000.000,00 €
Schwäbisch Gmünd	Quartier Fehrle-Gärten	147 WE Kita, 3 Arztpraxen Mobiler Sozialer Dienst 2 kleine Gewerbeeinheiten Quartierstreff

In Planung	ca. 90 WE + Gewerbe	Gesamtkosten 2022: ca. 609.000,00 €
Fellbach-Oeffingen	Dorfgärten (Hofener Str.), 2. BA	ca. 62 WE Tagespflege Quartierstreff
Uhingen	Ulmer Straße	ca. 28 WE

MASSNAHMEN BESTANDSBAUTEN 2022

Aufstockung, Anbau, Modernisierung, Sanierung, Balkone, Fernwärmeanschluss

	ca. 588 WE	Gesamtkosten 2022: ca. 6.533.000,00 €
Böblingen	Berliner Str. 41	27 WE
Esslingen	Weilstr. 37+39	16 WE
Fellbach-Oeffingen	Dorfgärten (Hofener Str.), 1.BA	ca. 46 WE
Kornwestheim	Bolzstr. 46-56 + 68-72	234 WE
Stuttgart-Bergheim	Molchweg 2.+3. BA	147 WE
Stuttgart-Nord	Löwentorstr. 22, 24, 26	5 WE
Stuttgart-Nord	Mönchstr. 32	Bürogebäude
Stuttgart-Untertürkheim	Augsburger Straße 257-267	75 WE
Ulm	Elisabethenstr. 9-17	35 WE
Waiblingen	Dammstr. 6	3 WE

Projekt	Beschreibung	Bauzeit	Kosten 2022
Quartier Fehrle-Gärten Schwäbisch Gmünd	Neubau von 8 Gebäuden insgesamt 147 WE, Kita, 3 Arztpraxen, Mobiler Sozialer Dienst, 2 kleine Gewerbeeinheiten, Quartierstreff, LBG-Geschäftsstelle	2021-2024	29.000.000,00 €
Richtfest Baufeld Nord	Juli 2022		

GUT ZU WISSEN • INFOS ZUM PROJEKT

Wohnen

Durch eine Vielzahl unterschiedlicher Gebäude- und Wohnungstypen sowie eine große Anzahl von 5-Zi-Wohnungen, die auch Homeoffice in einem separaten Arbeitszimmer ermöglichen, entsteht ein Wohnquartier für alle Generationen und Lebenssituationen. Ergänzt wird das vielfältige Wohnungsangebot durch eine Kindertagesstätte, 3 Arztpraxen, einen mobilen sozialen Dienst und einen Quartierstreff, in dem auch Co-Working geplant ist.

Freianlagen

Im Quartier stehen großzügige Freiflächen zur Verfügung, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner nach sozialem Miteinander einerseits und Ruhe andererseits gerecht werden.

Bauweise

Alle acht Neubauten werden in ökologischer und nachhaltiger Bauweise erstellt. Für einen Großteil der Stahlbeton-Bauteile kommt R-Beton, ein ressourcensparender Beton,



zum Einsatz. Durch vorgefertigte Wände aus monolithischem Ziegelmauerwerk (Perlite-Füllung) bzw. in Holzbauweise wird ein weitestgehender Verzicht auf Wärmedämmverbundsysteme und zudem ein gesundes Wohnklima erreicht. Bäder werden als fertige Nasszellen bereits im Rohbau platziert. Durch den insgesamt hohen Vorfertigungsgrad beschleunigt sich die Bauzeit und verringert sich der Baustellenverkehr.

Energie

Mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlagen auf den Dächern kann auf fossile Energieträger verzichtet werden. Ein Quartierstrommodell mit einem externen Partner ist Teil des Energiekonzeptes.

IBA'27

Das Fehrle-Projekt wurde von der „Internationalen Bauausstellung 2027 Stadt-Region Stuttgart“ als Teil des IBA'27-Netztes anerkannt.





Projekt	Beschreibung	Bauzeit	Kosten 2022
Dorfgärten Fellbach-Oeffingen Hofener Str.	Anbau, Aufstockung und Modernisierung (1. BA) sowie Abriss und Neubau (2. BA) gesamt ca. 108 WE, Tagespflege, Quartierstreff jetziger Bestand: 48 WE	Planung bis Baugenehmigungsreife	873.000,00 €
	Städtebaulicher Vertrag Bauantrag B-Plan Inkrafttreten	Mai 2022 Juli 2022 Sept. 2022	



Ulmer Straße Uhingen	Neubau ca. 28 WE	Planung	36.000,00 €
--------------------------------	------------------	---------	-------------



Projekt	Beschreibung	Bauzeit	Kosten 2022
Berliner Str. 41 Böblingen	Betonstützen-Sanierung, Herstellung eines barrierefreien Eingangs	2022	420.000,00,00 €



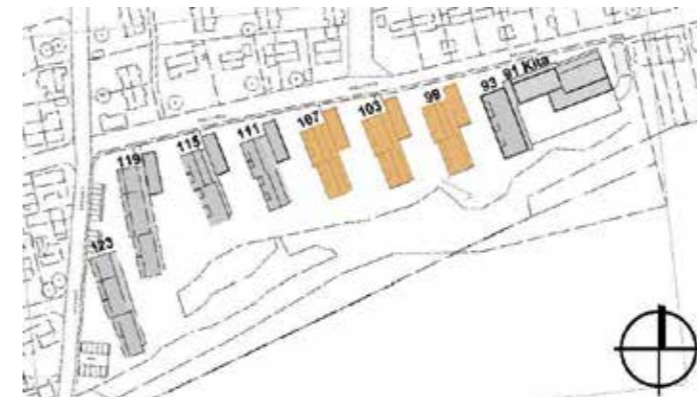
Projekt	Beschreibung	Bauzeit	Kosten 2022
Weilstr. 37+39 Esslingen	Energetische Modernisierung, Balkonanbauten, Außenanlagen	2022-2023	510.000,00 €



Projekt	Beschreibung	Bauzeit	Kosten 2022
Bolzstraße Kornwestheim	Anschluss an Fernwärme für alle WEs Bolzstr. 46-72	2022-2023	540.000,00 €



Projekt	Beschreibung	Bauzeit	Kosten 2022
Molchweg Stuttgart-Bergheim	2. BA (Molchweg 99-107) Anbau, Aufstockung, Modernisierung 3. BA (Molchweg 111-123) Anbau, Aufstockung, Modernisierung	ab 2022	1.470.000,00 €



Projekt	Beschreibung	Bauzeit	Kosten 2022
Löwentorstr. 22-26 Stuttgart-Nord	Badmodernisierung und Elektro-Neuinstallation in Leerwohnungen	2022	260.000,00 €
Mönchstr. 32 Stuttgart-Nord	LBG-Verwaltungsgebäude Herstellung Versuchsfläche „Neue Arbeitswelt“ im 3.OG	2021-2022	220.000,00 €



Projekt	Beschreibung	Bauzeit	Kosten 2022
Augsburger Str. 257-267 Stuttgart-Untertürkheim	Energetische Modernisierung mit Balkonanbau, brandschutztechnische Ertüchtigung der Treppenhäuser, Badmodernisierung (257+259)	2021-2023	1.660.000,00 €



Projekt	Beschreibung	Bauzeit	Kosten 2022
Elisabethenstr. 9-17 Ulm	Badmodernisierung, Elektroverstärkung, Vorbereitung Balkonanbauten, Rückbau für Grundrissänderungen, Kellerböden/-trennwände, neue Waschküchen	2022-2023	1.080.000,00 €



Dammstr. 6 Waiblingen	Behebung Wasserschaden Modernisierung	2022	73.000,00 €
---------------------------------	--	------	-------------

HERZLICHEN DANK

Wir bedanken uns bei allen, die zu unserem guten Geschäftsergebnis 2022 beigetragen haben. Insbesondere danken wir unseren Mitgliedern und Mietern für ihr Vertrauen und ihre partnerschaftliche Unterstützung.

Zu diesem guten Geschäftsergebnis 2022 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 2022 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich vom Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichten lassen. Durch wiederholte Prüfungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und erteilte die erforderlichen Zustimmungen. Ein Schwerpunkt der Tätigkeit bildete die Vorbereitung, Erörterung und Überwachung des umfangreichen Bauprogramms.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2022 sechs Sitzungen (Präsenz/Hybridform) des Gremiums abgehalten.

Davon haben in fünf Sitzungen Aufsichtsrat und Vorstand über die Bautätigkeit, Mitgliederförderung, Hausbewirtschaftung, Organisation, das Risikomanagement und sonstige wichtige Vorgänge beraten und erforderliche Beschlüsse gefasst.

Für besondere Aufgaben besteht jeweils ein Bau-, Personal-, Prüfungs- und Wohnungsausschuss. Im Berichtsjahr befassten sich Ausschüsse des Aufsichtsrats in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand vor allem mit den Neubau-/Modernisierungsvorhaben in Stuttgart und Schwäbisch Gmünd. Dabei standen Vergabe-, Planungs- und Ausführungsunterlagen sowie die gestiegenen Materialkostenpreise im Vordergrund. Weitere Themen waren insbesondere die Personalkosten und das Beschwerdemanagement. Anlässlich der Sitzung des Bauausschusses wurde das Neubauvorhaben in Schwäbisch Gmünd besichtigt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 und der Lagebericht sind unter Einbeziehung der Buchführung vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Prüfungsverband) geprüft worden. Hierbei ergaben sich keine Beanstandungen. Der Jahresabschluss wurde mit dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers versehen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in der Sitzung des Aufsichtsrats am 27.03.2023 mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß Genossenschaftsgesetz besprochen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung, dem Jahresabschluss 2022 und den darin enthaltenen Vorwegzuweisungen zu den Ergebnissrücklagen zu. Er erklärt sich mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 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, 27. März 2023

Walter Hahn
Vorsitzender



Mitglieder des Bauausschusses und des Vorstands sowie Frank Heinzelmann (1.v.l. - Oberbauleiter - Ed. Züblin AG) und Frank Wehle (3.v.r. - Prokurist - LBG)

JAHRESABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

1. | BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

	Aktivseite		
	2022 (Euro)	2022 (Euro)	2021 (Euro)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		40.433,01	65.058,83
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	252.511.292,46		246.816.544,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.300.614,13		1.137.874,13
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	714.271,09		714.271,09
4. Technische Anlagen und Maschinen	253.585,98		285.325,65
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	875.533,98		661.463,69
6. Anlagen im Bau	51.116.958,14		28.676.006,32
7. Bauvorbereitungskosten	1.572.737,59	308.344.993,37	791.244,10
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		16.452,00	16.452,00
Anlagevermögen insgesamt		308.401.878,38	279.164.240,65
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.939.670,95		8.996.448,09
2. Andere Vorräte	306.125,57	10.245.796,52	169.559,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	225.134,24		165.714,66
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	182.265,64		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	87.442,68	494.842,56	113.320,90
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		4.308.616,05	5.538.326,32
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		24.474,77	54.010,40
Bilanzsumme		323.475.608,28	294.201.620,50

	Passivseite		
	2022 (Euro)	2022 (Euro)	2021 (Euro)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	231.716,38		207.590,47
2. der verbleibenden Mitglieder	7.017.885,31	7.249.601,69	6.936.390,44
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	15.580.000,00		15.180.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
400.000,00 Euro			
Vorjahr 400.000,00 Euro			
2. Bauerneuerungsrücklage	102.000.000,00		99.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
2.800.000,00 Euro			
Vorjahr 2.400.000,00 Euro			
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.263.927,43	122.843.927,43	5.263.927,43
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	313.042,90		262.841,65
2. Jahresüberschuss	3.138.346,79		3.189.279,66
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.200.000,00	251.389,69	2.800.000,00
Eigenkapital insgesamt		130.344.918,81	127.440.029,65
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.703.198,00		1.758.878,00
2. Sonstige Rückstellungen	600.200,97	2.303.398,97	693.341,97
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	175.189.484,62		149.070.457,37
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.600.672,30		2.123.874,85
3. Erhaltene Anzahlungen	10.075.935,13		9.525.690,75
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	249.950,73		316.570,92
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.572.837,02		3.144.659,50
6. Sonstige Verbindlichkeiten	138.410,70	190.827.290,50	128.117,49
davon aus Steuern: 12.158,58 Euro			
Vorjahr 3.561,90 Euro			
Bilanzsumme		323.475.608,28	294.201.620,50

2. | GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	2022 (Euro)	2022 (Euro)	2021 (Euro)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.559.118,04		37.001.403,11
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	718.535,39	39.277.653,43	468.657,85
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		943.222,86	611.369,54
3. Sonstige betriebliche Erträge		829.523,42	484.731,52
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		17.710.257,98	16.832.434,80
5. Rohergebnis		23.340.141,73	21.733.727,22
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.311.160,63		3.878.401,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	853.166,07	5.164.326,70	848.416,87
davon für Altersversorgung:	67.243,68 Euro		
Vorjahr	103.508,74 Euro		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.030.369,03	9.330.951,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.379.489,80	1.825.424,34
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,78		0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.405,39	3.406,17	4.498,06
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.823.403,45	1.819.218,17
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		172,76	45,40
13. Ergebnis nach Steuern		3.945.786,16	4.035.768,06
14. Sonstige Steuern		807.439,37	846.488,40
15. Jahresüberschuss		3.138.346,79	3.189.279,66
16. Gewinnvortrag		313.042,90	262.841,65
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		3.200.000,00	2.800.000,00
18. Bilanzgewinn		251.389,69	652.121,31

3. | ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

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

A. Allgemeine Angaben

- 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.
- Unsere Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft gem. § 267 HGB.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

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

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

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

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

In Einzelfällen werden aufgrund niedrigerer Ertragswerte degressive Abschreibungen vorgenommen.

In die Herstellungskosten werden nur Fremdkosten einbezogen.

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

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

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

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

Die Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die Unfertigen Leistungen enthalten neben den Fremdkosten auch anteilige Löhne der 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 1,78 % (Stand Monatsende Dezember 2022, 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 46 T€. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeit werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Abzinsung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,50 % bzw. 0,51 %. Bei der Ermittlung wurden jährliche Gehaltssteigerungen von 2 % zugrunde gelegt. Die Rückstellungen enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen der Genossenschaft.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I | Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022 €	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2022 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchungen €	Abschreibungen Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2022 €	Buchwert am 31.12.2021 €	Buchwert zum 31.12.2022 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	218.076,01				218.076,01	153.017,18	24.625,82				177.643,00	65.058,83	40.433,01
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	396.937.063,53	6.793.529,57		8.423.984,76	412.154.577,86	150.120.518,69	9.522.766,71				159.643.285,40	246.816.544,84	252.511.292,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.095.205,94	220.585,47			4.315.791,41	2.957.331,81	57.845,47				3.015.177,28	1.137.874,13	1.300.614,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	714.271,09				714.271,09	0,00						714.271,09	714.271,09
Technische Anlagen und Maschinen	630.436,90				630.436,90	345.111,25	31.739,67				376.850,92	285.325,65	253.585,98
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.828.424,96	529.950,66	168.524,57		2.189.851,05	1.166.961,27	253.503,05	106.147,25			1.314.317,07	661.463,69	875.533,98
Anlagen im Bau	28.676.006,32	30.864.936,58		-8.423.984,76	51.116.958,14	0,00						28.676.006,32	51.116.958,14
Bauvorbereitungskosten	791.244,10	921.381,80	139.888,31		1.572.737,59	0,00	139.888,31	139.888,31				791.244,10	1.572.737,59
	433.672.652,84	39.330.384,08	308.412,88	0,00	472.694.624,04	154.589.923,02	10.005.743,21	246.035,56	0,00		164.349.630,67	279.082.729,82	308.344.993,37
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	16.452,00				16.452,00							16.452,00	16.452,00
	16.452,00	0,00	0,00	0,00	16.452,00	0,00	0,00	0,00			0,00	16.452,00	16.452,00
	433.907.180,85	39.330.384,08	308.412,88	0,00	472.929.152,05	154.742.940,20	10.030.369,03	246.035,56			164.527.273,67	279.164.240,65	308.401.878,38

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 9.939.670,95 (Vorjahr € 8.996.448,09) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rückstellung für rückständige Urlaubsansprüche	€ 62.000,00
Rückstellung für Vertreterversammlung und Veröffentlichung	€ 40.000,00
Kosten der Bilanzierung (intern/extern)	€ 50.000,00
Prüfungskosten	€ 45.000,00
Rückstellung für Altersteilzeit	€ 145.200,97
Abrechnung Betriebskosten	€ 70.000,00
offene Instandhaltungsrechnungen	€ 150.000,00

4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Restlaufzeit			Davon über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	175.189.484,62 (149.070.457,37)	9.469.698,26 (8.748.423,12)	37.936.707,06 (37.248.258,63)	127.783.079,30 (103.073.775,62)	175.188.874,54 (149.064.136,04)	GPR GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.600.672,30 (2.123.874,85)	497.260,97 (520.333,27)	1.103.411,33 (1.603.541,58)	0,00 (0,00)	1.600.672,30 (2.123.874,85)	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	10.075.935,13 (9.525.690,75)	10.075.935,13* (9.525.690,75)*					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	249.950,73 (316.570,92)	249.950,73 (316.570,92)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.572.837,02 (3.144.659,50)	3.572.837,02 (3.144.659,50)					
Sonstige Verbindlichkeiten	138.410,70 (128.117,49)	138.410,70 (128.117,49)					
Gesamtbetrag	190.827.290,50 (164.309.370,88)	24.004.092,81 (22.383.795,05)	39.040.118,39 (38.851.800,21)	127.783.079,30 (103.073.775,62)	176.789.546,84 (151.188.010,89)	GPR GPR	

GPR = Grundpfandrecht *steht zur Verrechnung an

II | Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

Hierin sind folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung enthalten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Teilschulderlass KfW aus Schadenersatz von Versicherungen	€ 257.055,16	€ 0,00
	€ 333.099,48	€ 274.047,00

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hierin enthalten sind folgende Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
EDV Kosten	€ 966.585,79	€ 648.798,97

3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Erträge

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	€ 2.590,06	€ 4.194,35

4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende Erträge

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	€ 31.410,00	€ 38.941,00

D. Sonstige Angaben

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

Neubau, Sanierungen und Modernisierungen	T€ 13.700,00
Vertrag über Kabelversorgung (Laufzeit bis 2029)	T€ 2.700,00

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22	8
Technische Mitarbeiter	19	3
Hauswarte	15	0
	<u>56</u>	<u>11</u>

Außerdem wurden durchschnittlich 28 geringfügig Beschäftigte und ein dualer Student beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	6.347
Zugang 2022	328
Abgang 2022	284
Ende 2022	6.391

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 81.494,87 erhöht.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

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

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Walter Hahn	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
Roland Anicker	Rentner	
Dietmar Beier	Rentner	
Margarita Kiefer	Beamtin a. D.	
Joachim Leitow	Beamter a. D.	
Michael Spörer	Beamter	Stellv. Vorsitzender (ab 23.06.2022)
Birgit Stadler	Dipl.-Ingenieurin, Architektin	
Manfred Stangl	Dipl.-Ingenieur	Stellv. Vorsitzender (bis 22.06.2022)
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 € 251.389,69 auf neue Rechnung vorzutragen.

Stuttgart, 27. März 2023

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 5.647 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

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2022

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarteral des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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

2. Geschäftsverlauf

Die umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten wurden auch im Geschäftsjahr 2022 fortgeführt. Es wurden 8 Mietwohnungen fertiggestellt.

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2022 war insgesamt zufriedenstellend. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3,1 Millionen Euro erzielt.

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

3. Lage der Genossenschaft

3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind auf 38,6 Millionen Euro (Vorjahr 37,0 Millionen Euro) gestiegen. Die Veränderung ergibt sich insbesondere aufgrund moderater Mieterhöhungen aus investitionsbedingten Modernisierungen, Erweiterung des Wohnungsbestandes sowie Erhöhung der Wohnnebenkosten.

Zum 31.12.2022 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete unserer Wohnungen 6,57 Euro je m² Wohnfläche/Monat.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Millionen Euro erhöht. Die Erhöhung ergibt sich durch die aktivierten Aufwendungen für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen sowie die Fertigstellung von Neubauten.

Trotz einer Nettodarlehensneuaufnahme in Höhe von 26,1 Millionen Euro hat sich der Zinsaufwand in Höhe von 1,82 Millionen Euro gegenüber dem Jahr 2021 (1,82 Millionen Euro) nicht verändert.

Die Aufwendungen für Instandhaltung (7,1 Millionen Euro) haben sich gegenüber dem Vorjahr (7,8 Millionen Euro) verringert.

Für das Geschäftsjahr 2022 erzielten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 3,1 Millionen Euro (Vorjahr 3,2 Millionen Euro). Der prognostizierte Wert (3,7 Millionen Euro) wurde somit nicht erreicht, insbesondere da die Erhaltungsaufwendungen über der Prognose lagen.

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

3.2 Finanzlage

Im Darlehensbereich sind im Geschäftsjahr 2022 plan- und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 18,8 Millionen Euro vorgenommen worden. Die Darlehensneuaufnahmen betragen 44,3 Millionen Euro.

Die Bauinvestitionen erreichten im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 45,4 Millionen Euro.

Sie verteilten sich wie folgt:

Neubau	33,1 Millionen Euro
Modernisierung	5,2 Millionen Euro
Instandhaltung	7,1 Millionen Euro

Der Finanzmittelbestand verringert sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 Millionen Euro auf 4,3 Millionen Euro.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gewährleistet.

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

3.3 Vermögenslage

Das Anlagevermögen stellt mit 95,3 % (Vorjahr 94,9 %) den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen dar und hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 279,2 Millionen Euro auf 308,4 Millionen Euro erhöht. Ursächlich für die Zunahme des Anlagevermögens sind insbesondere Neubaumaßnahmen und aktivierte Modernisierungsmaßnahmen. Das Anlagevermögen ist mit 99,97 % mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Das Umlaufvermögen in Höhe von 15,0 Millionen Euro (Vorjahr 15,0 Millionen Euro) macht 4,7 % der Bilanzsumme aus.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 29,3 Millionen Euro auf 323,5 Millionen Euro erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt 40,3 % (Vorjahr 43,3 %).

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

3.4 Steuerungs- und Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

Folgende Leistungsindikatoren werden verwendet:

	2022	2021
Durchschnittliche Nettokaltmiete je m ² Wohnfläche/Monat	6,57 €	6,33 €
Leerstandsquote zum 31.12. (ohne baulich bedingter Leerstand)	0,94 %	1,63 %
Fluktuationsquote	6,16 %	6,58 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient je m ² Wohnfläche/Monat	31,54 €	33,89 €
Eigenkapitalquote	40,3 %	43,3 %

C. Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2023 erwarten wir Erhaltungsaufwendungen in Höhe von 5 Millionen Euro.

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

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahrs 2023 bestätigt diese Entwicklung.

Für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir Umsatzerlöse in Höhe von 42,4 Millionen Euro und einen Jahresüberschuss in der Größenordnung von 5,2 Millionen Euro.

D. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Branchenbedingte Risiken

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

Ertragsorientierte Risiken

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

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

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

Das Finanzmanagement sichert die Zahlungsfähigkeit und den Fortbestand des Unternehmens.

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

Finanzinstrumente, die auf Derivaten beruhen, werden nicht eingesetzt.

2. Chancenbericht

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

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

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

3. Gesamtaussage

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

Stuttgart, 22.02.2023

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:
„Senioren für Andere e. V.“, Heilbronn (S. 11 unten)
Thomas Niedermüller (S. 20)
MLW (S. 21 oben)
Hochschule für Technik, Stuttgart (S. 24 unten)
AdobeStock (S. 2, S. 7, S. 10, S. 11 oben, S. 22, S. 28 mitte)
Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH (S. 26 oben)

Hinweis:

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

Konzeption | Gestaltung | Umsetzung
Zimmermann Visuelle Kommunikation

Druck und Weiterverarbeitung
Logo Print GmbH



Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG

Mönchstraße 32 · 70191 Stuttgart

Tel.: 0711 25004-0 · www.lbg.de