Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG

Mönchstraße 32
70191 Stuttgart
Telefon: 0711 25004-0
Telefax: 0711 25004-26

www.lbg-online.de

LBG

...mehr als wohnen

Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG

Geschäfts-bericht

mit Lagebericht und Jahresabschluss

2010

Inhalt

Vorwort 5

Daten und Fakten 6

Organe der Genossenschaft 7

LBG auf einen Blick 10

Wohnungsstandorte 11

Bericht des Vorstands 12

Lagebericht des Vorstands 31

Bericht des Aufsichtsrats 50

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 52

Bestätigungsvermerk 62

2010

LBG
Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG
...mehr als Wohnen
www.lbg-online.de

Vorwort

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Geschäftsfreunde,

im Jubiläumsjahr 2011 – 90 Jahre gutes und sicheres Wohnen mit Zukunft – schauen wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2010 zurück. Die lange Erfolgsgeschichte der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG konnte nahtlos fortgeschrieben werden.

Mit über 25 Millionen Euro erreichten unsere Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung wiederum einen neuen Rekordwert. Herausragend in der Wohnungsbranche übertrafen unsere Bauinvestitionen für die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder die gesamten Jahresmieteinnahmen. Alleine in den vergangenen sieben Jahren investierten wir über 117 Millionen Euro für Modernisierung und Instandhaltung. Trotz dieser enormen Investitionen beträgt unsere Durchschnittsmiete nur 5,51 Euro pro m² Wohnfläche.

Die Modernisierung unserer Wohnungen und Gebäude bei gleichzeitiger Verwirklichung von sozialverträglichen und bezahlbaren Mieten ist ein vorrangiges Unternehmensziel.

Im Laufe der Jahrzehnte haben sich die Anforderungen in der Wohnungswirtschaft bedeutend verändert. Wir haben die Weichen frühzeitig gestellt und bieten unseren Mitgliedern ein vielfältiges Dienstleistungsspektrum. Unser neues Angebot, eine Gäste- und Ferienwohnung in Stuttgart, ist bei unseren Mitgliedern sehr positiv angekommen. Auch die seit dem Jahr 2006 bestehende Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) bezüglich wohnbegleitender Dienstleistungen gewinnt insbesondere für das „Wohnen im Alter“ zunehmend an Bedeutung. Wir wollen auch zukünftig Serviceleistungen prüfen und zum Nutzen unserer Mitglieder und Mieter in die Tat umsetzen.

Die Grundlage des Erfolgs ist das Engagement vieler. Für die Unterstützung und das Vertrauen möchten wir uns deshalb bei allen herzlich bedanken, die der LBG auf unterschiedliche Weise verbunden sind. Ein besonderer Dank geht an unsere Mitglieder. Anlässlich des 90-jährigen Jubiläums haben deshalb Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, der Vertreterversammlung im Juni 2011 zusätzlich zur üblichen Dividende von 4 % einen einmaligen Jubiläumsbonus von 5 %, somit insgesamt 9 % Dividende, als Ausschüttung vorzuschlagen.

LBG …mehr als wohnen.

Josef Vogel Mathias Friko

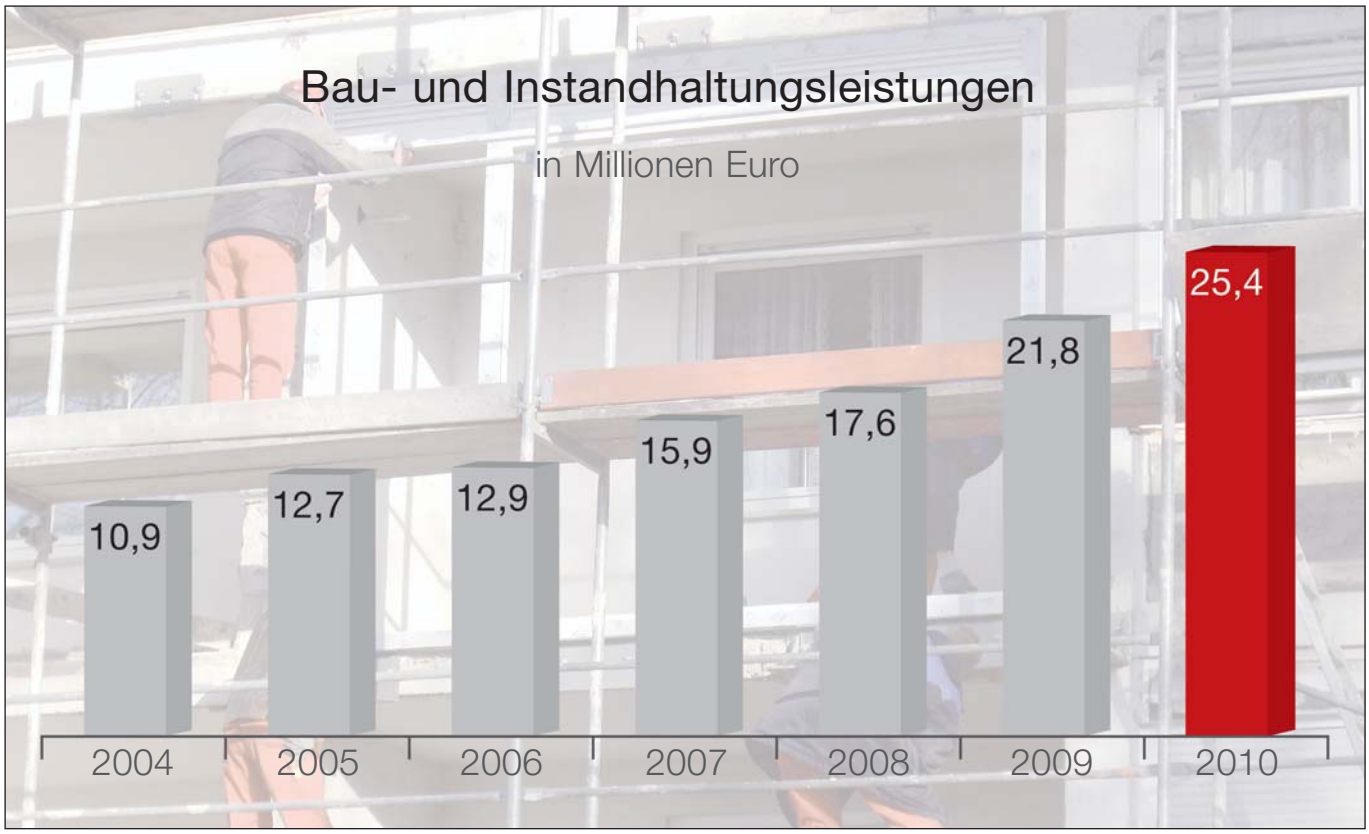
Daten und Fakten

Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG

- **Gründung:**
  am 13. Januar 1921

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

- **Mitgliedschaften:**
  vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
  Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
  Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart
  Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften
  Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
  DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.



Organe der Genossenschaft

Vorstand:

Kaufmännischer Geschäftsführer	Josef Vogel
Technischer Geschäftsführer	Mathias Friko

Aufsichtsrat:

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

Vorsitzender	Joachim Leitow
stellv. Vorsitzender	Manfred Stangl

Schriftführerin	Margarita Kiefer
stellv. Schriftführer	Dietmar Beier

Bauausschuss

Vorsitzender	Manfred Stangl
Mitglieder	Birgit Stadler
	Dietmar Beier

Prüfungsausschuss

Vorsitzende	Margarita Kiefer
Mitglieder	Eduard Engert
	Walter Hahn

Personalausschuss

Vorsitzender	Joachim Leitow
Mitglieder	Margarita Kiefer
	Walter Hahn
	Manfred Stangl

Wohnungsausschuss

Vorsitzender	Roland Anicker
Mitglieder	Eduard Engert
	Rudi Unfried

Organe der Genossenschaft

Mitgliedervertreter (Wahlperiode 2006 – 2011)

Wahlbezirk 1
Waltraud Schultz, 70191 Stuttgart
Walter Swoyka, 70191 Stuttgart
Volker Knecht, 70191 Stuttgart
Werner Frank, 70191 Stuttgart
Tanja Czieslik-Krasulsky, 70191 Stuttgart

Wahlbezirk 2
Ernst Kessler, 70191 Stuttgart
Otto Koch, 70191 Stuttgart
Jakob Schwarzkopf, 70191 Stuttgart

Wahlbezirk 3
Iris Schwarz, 70499 Stuttgart
Michael Spörer, 70193 Stuttgart
Gerhard Weick, 70469 Stuttgart

Wahlbezirk 4
Franz Lantenhammer, 70374 Stuttgart
Ludwig Hauf, 70374 Stuttgart
Xaver Graf, 70374 Stuttgart
Karin Schmid-Lopes, 70374 Stuttgart
Wilhelm Meurer, 70374 Stuttgart

Wahlbezirk 5
Klaus Cablitz, 70736 Fellbach
Michael Meindl, 70736 Fellbach

Wahlbezirk 6
Klaus Gerstenberger, 70567 Stuttgart
Manfred Walter, 70567 Stuttgart
Klaus-Walter Schmidtmann, 70567 Stuttgart
Rainer Conrad, 70567 Stuttgart
Wolfgang Jung, 70771 Leinfelden-Echterdingen

Wahlbezirk 7
Otto Heininger, 70327 Stuttgart
Karla-Innes Wagner, 73728 Esslingen
Egon Baldus, 70327 Stuttgart
Eberhard Will, 70327 Stuttgart

Wahlbezirk 8
Gert Fickelscherer, 71384 Weinstadt
Gottfried Koller, 71332 Waiblingen

Wahlbezirk 9
Wolfgang Wenzel, 70806 Kornwestheim
Peter Berger, 70806 Kornwestheim
Kurt Steinhöfer, 70806 Kornwestheim
Alfred Emler, 70806 Kornwestheim

Wahlbezirk 10
Alfred Rannenberg, 71634 Ludwigsburg
Willfried Kirsch, 71634 Ludwigsburg
Regina Kohr, 71634 Ludwigsburg
Oswald Seiser, 71634 Ludwigsburg

Wahlbezirk 11
Franz Gangl, 74081 Heilbronn
Günter Knoth, 74074 Heilbronn
Enrico Westerschell, 74076 Heilbronn

Wahlbezirk 12
Jörg Wenzel, 74564 Crailsheim

Wahlbezirk 13
Hans Rentschler, 73431 Aalen
Lothar Dann, 73431 Aalen

Wahlbezirk 14
Günter Heilmann, 73037 Göppingen

Wahlbezirk 15
Rudolf Schreiner, 89075 Ulm
Esther Hämmerle, 89077 Ulm
Gebhard Lang, 89075 Ulm
Wilhelm Rosinger, 89134 Blaustein

Wahlbezirk 16
Herbert Haller, 88046 Friedrichshafen
Günther Erdmann, 88046 Friedrichshafen
Guido Breins, 88045 Friedrichshafen

Wahlbezirk 17
Axel König, 73230 Kirchheim

Wahlbezirk 18
Reinhard Gerling, 70374 Stuttgart
Günter Schnabel, 88662 Überlingen
Hartmut Frey, 89075 Ulm
Hartmut Enzinger, 73434 Aalen
Hanns Sautter, 71665 Vaihingen
Peter Schedel, 89079 Ulm
Klemens Thamm, 72160 Horb

LBG auf einen Blick

Geschäftsjahr	2010	2009	2008	2007	2006
Bilanzsumme	€ 173 Mio.	€ 163 Mio.	€ 153 Mio.	€ 149 Mio.	€ 149 Mio.
Wohnungen	5.438	5.451	5.452	5.463	5.470
Mitglieder	5.926	5.932	5.938	5.914	5.933
Eigenkapitalquote	46,4 %	47,9 %	47,8 %	45,7 %	45,5 %
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	€ 5,2 Mio.	€ 5,0 Mio.	€ 5,0 Mio.	€ 5,0 Mio.	€ 5,0 Mio.
Rücklagen	€ 72,1 Mio.	€ 70,0 Mio.	€ 65,5 Mio.	€ 60,4 Mio.	€ 59,8 Mio.
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€ 32,7 Mio.	€ 32,4 Mio.	€ 31,8 Mio.	€ 30,7 Mio.	€ 29,7 Mio.
Bau- und Instand-haltungsleistungen	€ 25,4 Mio.	€ 21,8 Mio.	€ 17,6 Mio.	€ 15,9 Mio.	€ 12,9 Mio.
Bilanzgewinn	€ 651.837	€ 361.960	€ 343.451	€ 331.864	€ 314.335
Bruttodividende	9 %	4 %	4 %	4 %	4 %

Wohnungsstandorte

Bericht des Vorstands

LBG-Vertreterversammlung 2010

Begrüßung

Joachim Leitow, Vorsitzender des Aufsichtsrats der LBG, eröffnete am 23. Juni 2010 in der Liederhalle in Stuttgart vor über 130 Mitgliedern und geladenen Gästen die diesjährige Vertreterversammlung der LBG.

Der Vorstand informiert

Nach der Begrüßung berichteten die Vorstandsmitglieder Josef Vogel und Mathias Friko über das abgelaufene erfolgreiche Geschäftsjahr und gaben einen Ausblick auf die Zukunft. Dabei wurden die Berichte mit Diagrammen, Grafiken und Bildern visuell unterlegt. Die LBG konnte für das Geschäftsjahr 2009 einen neuen Höchststand bei den Bauinvestitionen verkünden und eine sehr positive Bilanz vorlegen. Die Bilanzsumme 2009 beträgt 163 Mio. Euro. Die Rücklagen konnten auf 70 Mio. Euro und die Eigenkapitalquote geringfügig auf 47,9 % gesteigert werden.

Soziale Verantwortung und wirtschaftliches Handeln sind bei der LBG eng miteinander verbunden und tragen zur Unternehmenssicherung bei.

Rekordwert bei den Bauinvestitionen

Mit 21,8 Mio. Euro wurde im Geschäftsjahr 2009 der bisherige Höchststand bei den Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung erreicht und der alte Rekordwert aus dem Jahr 2008 mit 17,6 Mio. Euro erneut übertroffen. Damit wurden in den letzten sechs Jahren (2004 bis 2009) insgesamt rund 92 Mio. Euro für Bauinvestitionen ausgegeben. Der Schwerpunkt lag auf ökologischen Aspekten zur Energieeinsparung und auf der Anpassung an modernen Wohnkomfort. Auch in Zeiten der Finanz- und Wirtschaftskrise konnte die LBG – dank ihrer konservativen Geschäftspolitik – eine positive Geschäftsentwicklung nehmen, dazu gleichzeitig die Mieten stabil und bezahlbar halten und die Serviceleistungen ausbauen. Die durchschnittliche monatliche Miete liegt bei der LBG bei 5,44 Euro/m² (Stand 31.12.2009).

Die Betriebskosten lagen 24 % unter dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes e.V. (Vergleichsjahr 2008). Konkret ergibt dies für eine 60 m² große Wohnung eine jährliche Einsparung von über 500 Euro.

Mindestens so wichtig wie die ökonomischen Fakten sind der LBG die ökologischen und demografischen Herausforderungen. Auch für 2010 und die kommenden drei Jahre wurde ein umfangreiches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm verabschiedet.

Soziales Management

Das soziale Management ist ein wichtiger Bestandteil unserer Geschäftspolitik. Dabei liegt ein Schwerpunkt auf der Umsetzung von innovativen Konzepten zur Förderung unserer Mitglieder. Neben organisatorischen Neuerungen, wie der Hilfestellung bei Mietschulden, optimiertem Beschwerdemanagement und intensiver Vorort-Betreuung, gehören hierzu auch das Konzept des Mehrgenerationenhauses, der ASB-Wohnservice, der LBG-Mietertreff, Mieterfeste und weitere Serviceleistungen wie die im Oktober 2009 eröffnete LBG-Gäste- und Ferienwohnung in der Stuttgarter City.

Der Aufsichtsrat informiert

In seinem Bericht informierte Joachim Leitow 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. In seinen Ausführungen erläuterte Herr Leitow auch die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens. Die genossenschaftlichen Strukturen und Grundprinzipien – Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung – gewährleisten Schutz und Wohnsicherheit für die Mitglieder.

Globale ökosoziale Marktwirtschaft

Als Gastreferent erhielt in diesem Jahr Prof. Dr. Dr. Franz Josef Radermacher, Leiter des Forschungsinstitutes für anwendungsorientierte Wissensverarbeitung (FAW),

großen Beifall für seinen Vortrag zum Thema „Balance oder Zerstörung – Ökosoziale Marktwirtschaft als Schlüssel zu einer weltweiten nachhaltigen Entwicklung“.

Bericht über die gesetzliche Prüfung

Im nichtöffentlichen Teil berichtete Joachim Leitow in Vertretung für die Vorsitzende des Prüfungsausschusses Margarita Kiefer, die aus beruflichen Gründen nicht teilnehmen konnte, über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2009. Die gesetzliche Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Der Prüfungsverband erteilte daher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Dem Lagebericht des Vorstands, dem Bericht des Aufsichtsrats sowie dem Bericht über die gesetzliche Prüfung wurde jeweils zugestimmt. Ebenso wurde die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009 beschlossen.

Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Verteilung des Bilanzgewinns nach Vorschlag des Vorstands wurde angenommen. So werden 200.275,19 Euro Dividende auf die Geschäftsanteile ausgeschüttet, während der Rest von 161.685,19 Euro auf neue Rechnung übertragen wird. Auch die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden jeweils beschlossen.

Die vorgeschlagenen Satzungsänderungen wurden einstimmig beschlossen.

Im Rahmen der Ersatzwahlen für den Aufsichtsrat standen die Herren Engert, Hahn, Stangl und Unfried zur erneuten Nominierung zur Verfügung. Darüber hinaus war Herr Knecht ebenfalls bereit, das Amt zu übernehmen. Nach der Vorstellung der Kandidaten wurden die Herren Engert, Hahn, Stangl und Unfried wiedergewählt.

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

Im ganzheitlichen Ansatz der LBG steht der Mensch im Mittelpunkt.

Soziales Management

Verantwortung für die Menschen

Das Soziale Management ist ein wichtiger Bestandteil der Geschäftspolitik der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG. Soziale Verantwortung und wirtschaftliches Handeln sind dabei eng miteinander verbunden. Das Soziale Management der LBG lässt sich grundsätzlich in vier Bereiche einteilen.

Die Mitgliederförderung zählt zum Kernpunkt der Unternehmensphilosophie und stellt einen wichtigen Bereich dar. „Wohnen“ heißt heute in erster Linie nicht mehr nur eine Wohnung zu bewohnen, sondern sich in seinem Wohnumfeld, in seiner Nachbarschaft und als Mitglied und Mieter bei der LBG wohl zu fühlen.

Eng verbunden mit der Mitgliederförderung ist der Bereich Wohnqualität. Hier werden vor allem nachhaltige Konzepte für das „Wohnen“ gebündelt.

Als verlässlicher Arbeitgeber bietet die LBG sichere Arbeits- und Ausbildungsplätze. Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter sind die Grundvoraussetzung für den Erfolg des Unternehmens. Die LBG ist sich ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst.

Im vierten Bereich „Gesellschaftliches Engagement“ sind die unterschiedlichsten Aktivitäten und Projekte integriert, die auch zur Stärkung unserer Standorte beitragen.

Mitgliederförderung

An den Wünschen und Bedürfnissen ihrer Mitglieder orientiert. Darauf baut die LBG ihren Dienstleistungsservice auf.
Richtungsweisend in der gesamten Wohnungswirtschaft war die Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund im Jahr 2006 im Bereich Service-Wohnen.
Durch dieses innovative Konzept werden allen Mitgliedern und Mietern der LBG konkrete Alltagshilfen für alle Altersgruppen, unter anderem 24-Stunden-Notrufzentrale, Fahr- und Essenservice, Haushalts- und Pflegehilfen angeboten. Das Dienstleistungsangebot kann individuell und völlig flexibel je nach Bedarf und Wunsch abgerufen werden. Insbesondere das „Wohnen im Alter“ in vertrauter Umgebung zu Hause wird damit ermöglicht. Die Mitglieder zahlen keine Pauschale, sondern die jeweils genutzten Leistungen.

ASB
Arbeiter-Samariter-Bund
Landesverband
Baden-Württemberg e.V.

Rund 50 LBG-Mitglieder im Raum Stuttgart nutzen den Hausnotruf bereits.

Das in der Mitgliederförderung gebündelte breite Servicespektrum umfasst u.a. folgende Leistungen:

- Mitglieder-/Mieterfeste
- Mitglieder-/Mieterausflüge
- LBG-Mietertreff
- ASB-Wohnservice
- Mehrgenerationenhaus
- LBG-Gäste- und Ferienwohnung
- wirksame Hilfe bei Mietschulden
- aktives Beschwerdemanagement

Tradition und Innovation bilden die Grundlage.
Auch zukünftig werden Serviceleistungen geprüft und zum Nutzen der Mitglieder in die Tat umgesetzt.

Wohnqualität

Der demographische und gesellschaftliche Wandel ist insbesondere in der Wohnungswirtschaft deutlich erkennbar und beeinflusst die Anforderungen an eine nachhaltige Wohnqualität. Dabei sind die ökologische, soziale, ökonomische und technische Nachhaltigkeit eng miteinander verbunden.
Aufgrund dieser ganzheitlichen Betrachtungsweise hat die LBG die Marktveränderungen frühzeitig erkannt und mit nachhaltigen Konzepten die Herausforderungen angenommen. Umfangreiche Modernisierungsprogramme, energetisches Management und konsequenter Ausbau der Betreuung vor Ort verbessern die Wohn- und Lebensqualität der Mitglieder und Mieter. WohnService Teams mit hauptamtlichen Hauswarten fördern den

Informationsaustausch und tragen mit zeitnahen Lösungen zur Mitgliederzufriedenheit bei.
Seit Jahren werden bei Sanierungen im Bestand oft zugleich auch Barrieren reduziert. Insbesondere bei Badsanierungen baut die LBG systematisch Barrieren ab. An verschiedenen Häusern wurde inzwischen durch Anhebung des Außenniveaus oder Anbau von Rampen ein barrierefreier Zugang zum Haus und zu den Erdgeschosswohnungen erreicht. Mit der Eröffnung eines Mehrgenerationenhauses in Stuttgart im Jahr 2008 bietet die LBG ihren Mitgliedern eine neue Wohnform. Das Mehrgenerationenhaus integriert mehrere Generationen in einer Nachbarschaft, die sich ergänzt und verbindet. Ein wirksames kontinuierliches Betriebskosten-Controlling der LBG wirkt sich direkt auf die Nebenkosten aus und reduziert die Kosten für die Mieter.

Personalbereich

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter sind Garant für den Unternehmenserfolg. Teamorientierung und offene Kommunikation tragen zu einer Verbesserung der internen Arbeitsprozesse bei. Als verlässlicher Arbeitgeber bietet die LBG sichere und moderne Arbeits- und Ausbildungsplätze. In der Personalentwicklung fördert die LBG die unterschiedlichsten Maßnahmen. Sie bietet Ausbildungsplätze in den Berufen Immobilienkaufmann/-frau und Kaufmann/-frau für Bürokommunikation sowie Praktikumsplätze für Schüler und Studenten. Die Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau beinhaltet auch ein Praktikum in einem anderen Wohnungsunternehmen. Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten, Schulungen und Inhouse-Seminare vervollständigen das vielfältige Angebot. Mit gleitenden Arbeitszeiten und unterschiedlichen Teilzeitmodellen ermöglicht die LBG die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Auch das Angebot zur Altersteilzeit

Ehemalige und aktuelle Auszubildende sowie Praktikant und Ausbildungsleiterin

wurde von einer Anzahl von Mitarbeitern angenommen. Über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus bietet die LBG eine Vielzahl von freiwilligen sozialen Leistungen.

Gesellschaftliches Engagement

Das gesellschaftliche Engagement der LBG ist sehr vielfältig. Es reicht von der aktiven Beteiligung bei der Entwicklung von Stadtbezirken, des personellen Einsatzes bei Institutionen wie der IHK, bis zur Unterstützung von Vereinen, Kirchengemeinden, Schulen und Kinderhilfswerken. Mit ihren Aufträgen und Investitionen leistet die LBG einen wichtigen Beitrag zum Erhalt vieler Arbeits- und Ausbildungsplätze im heimischen Bauhandwerk in Baden-Württemberg. Für die LBG steht dabei insbesondere die Verbundenheit mit ihren Standorten und Regionen im Vordergrund. Gesellschaftliches Engagement beweist die LBG weiter mit der Förderung von gemeinnützigen Einzelprojekten, wie z.B. der Vermietung einer in Stuttgart gelegenen Gewerbefläche. Der Caritasverband Stuttgart e.V. betreibt dort gemeinsam mit der Kirchengemeinde St. Georg eine Second-Hand-Boutique. Als Kooperationspartner ist außerdem die evangelische Kirchengemeinde Stuttgart-Nord eingebunden. Mit diesem Projekt wird ein wertvoller Beitrag zur Wiedereingliederung von langzeitarbeitslosen Menschen in den Berufsalltag geleistet. Auch die langfristige Vermietung eines Hauses mit rund 380 m² Wohnfläche in Sigmaringen an die Facheinrichtung für Wohnungslose der Erzdiözese Freiburg in Sigmaringen, AGJ, belegt das gesellschaftliche Engagement.

Kooperation mit dem ASB

Vor Ort gefragt:

„Der Hausnotruf hilft uns sehr“

Erika (61) und Klaus Labitzke (71) wohnen seit mehr als 20 Jahren in einer Drei-Zimmer-Wohnung der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) in der Nähe des Nordbahnhofs in Stuttgart. Seit zwei Jahren nutzt er das Service-Wohnen, das allen Mitgliedern der LBG durch eine Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund e.V. (ASB) angeboten wird.

Die Labitzkes haben jetzt einen Hausnotruf in ihrer Wohnung. Täglich meldet sich Klaus Labitzke über die Basisstation. Dann wissen die Mitarbeiter der rund um die Uhr besetzten Hausnotruf-Zentrale des ASB, dass es ihm gut geht. Um den Hals trägt er ein Gerät vom Format einer Stoppuhr. Wenn er damit Alarm auslöst, meldet sich die Zentrale und schickt einen Mitarbeiter vorbei.

Wie wohnt es sich mit dem Hausnotruf?

Klaus Labitzke:

Ich bin herzkrank und habe Diabetes. Meine Frau versorgt mich. Wenn wir den Hausnotruf nicht hätten, könnte sie mich nicht allein in der Wohnung lassen. Wir würden nicht mehr allein zurechtkommen. Durch den Hausnotruf sind wir beide beruhigt, weil rund um die Uhr das Notfallteam des ASB in Bereitschaft ist und sofort reagiert, wenn ich Alarm auslöse. Der Hausnotruf ist sehr wichtig für uns!

Erika Labitzke:

Wenn meinem Mann schlecht wird, braucht er sofort Hilfe. Für mich bedeutet der Notrufknopf, dass ich mir nicht ständig Sorgen um ihn machen muss, wenn ich einkaufen gehe oder einen Arzttermin wahrnehme.

Was schätzen Sie an Ihrer Wohnung?

Klaus Labitzke:

Wir haben die Wohnung nach unserem Geschmack eingerichtet und alles ist vertraut. Unser Zuhause ist immer wichtiger, denn ich verlasse die Wohnung kaum noch! Früher waren wir viel im Kleingarten. Jetzt besuchen uns Freunde und Enkelkinder hier.

Erika Labitzke:

Das ist hier unser Viertel. Viele unserer Freunde, Kinder und Enkelkinder wohnen im Umkreis. Im Haus kennen wir alle. Wir haben nette und hilfsbereite Nachbarn. Sie tragen mir Einkaufstaschen die Treppe hoch oder schauen nach meinem Mann. Das ist ein schönes Miteinander. Seit wir den Hausnotruf haben, kann ich manchmal wieder an Veranstaltungen im LBG-Mietertreff am Nordbahnhof teilnehmen.

Ich finde, die LBG ist ein guter Vermieter und schätze das gute Klima untereinander. Vielleicht liegt es auch daran, dass viele der älteren LBG-Mitglieder Eisenbahner sind. Mein Mann war früher auch bei der Bahn.

Klaus Labitzke:

Ja, und zwar mit Leib und Seele! (Lacht)

LBG ...mehr als wohnen + ASB Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Baden-Württemberg e.V.

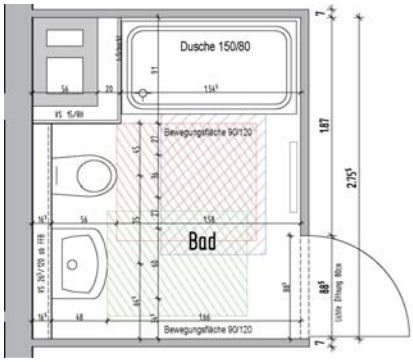
Rund 50 LBG-Mitglieder im Raum Stuttgart nutzen den Hausnotruf bereits.

Das ist auch ein Erfolg der regelmäßigen Infoveranstaltungen der LBG. Für den kaufmännischen LBG-Vorstand Josef Vogel ergibt sich das „Service-Wohnen“ aus dem Selbstverständnis der Genossenschaft: „Unsere Satzung verpflichtet uns dazu, unsere Mitglieder zu fördern. Wir brauchen Lösungen, die es unseren Mitgliedern ermöglichen, in ihren vertrauten Wohnungen zu bleiben, auch wenn gesundheitliche Probleme auftreten. Dafür haben wir die Zusammenarbeit mit dem ASB gestartet, die sich sehr gut entwickelt.“

Modernisierung –

Barrieren werden reduziert

„Wenn die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG in ihren Beständen modernisiert und saniert, werden oft zugleich auch Barrieren reduziert. Wir konzentrieren uns dabei auf zwei Themen: Die Zugänglichkeit der Wohnung und das Badezimmer“, so der technische LBG-Vorstand Mathias Friko.



Bei der LBG werden seit 2006 bei Badsanierungen systematisch Barrieren abgebaut. Das bedeutet, die Badtüren, nach außen aufschlagend, werden verbreitert, große Duschtassen mit niedrigem Einstieg und Vorinstallationen für Haltegriffe an WC etc. werden eingebaut. Gerade wurden 103 Bäder in Stuttgart-Möhringen so erneuert. Jährlich modernisiert die LBG 100-250 Badezimmer, die Kosten variieren zwischen 10.000 und 35.000 Euro pro Bad. An verschiedenen Häusern wurde inzwischen durch Anhebung des Aussenniveaus oder Anbau von Rampen ein barrierefreier Zugang zum Haus und zu den Erdgeschosswohnungen erreicht. In Wohngebieten mit etwa 500 LBG-Wohnungen wird versucht, ein Haus mit einem Aufzug auszustatten.

Die Modernisierung und der Neubau altersgerechter Wohnungen ist für die nächsten Jahre eine der Kernaufgaben der Bau- und Wohnungspolitik in Deutschland, stellt das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) in einer aktuellen Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung fest. Bundesweit leben nur fünf Prozent der Älteren in Wohnungen, die als barrierefrei/-arm gelten können. Die Zahl der Personen, die barrierearme Wohnungen brauchen, wird in den nächsten Jahren drastisch zunehmen. Man schätzt, dass bundesweit bereits in etwa 2,5 Millionen Haushalten Menschen mit Mobilitätseinschränkungen leben. Ihren Wohnraum für sie umzubauen erfordert nach einer Studie des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. bis 2013 Investitionen in Höhe von 39 Milliarden Euro.

vbw -Fachausschüsse

besichtigen Modernisierungsmaßnahmen der LBG

Am 24.03.2010 tagten die Fachausschüsse Technik und Wohneigentum des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. gemeinsam in Stuttgart-Möhringen.
Kernthemen waren insbesondere die Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) sowie Strategien der Umsetzung. Im Fachausschuss Technik des vbw ist auch Mathias Friko, technischer Vorstand der LBG, Mitglied.

Nachmittags besichtigten die Teilnehmer unter anderem die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen der LBG-Wohnungen in Stuttgart-Möhringen. Die Teilnehmer zeigten sich von der sachkundigen Umsetzung und den bereits modernisierten Wohnungen beeindruckt.

Mit einer erforderlichen Erneuerung der kompletten Trinkwasserleitungen wurden auch die Bäder barrierearm modernisiert und die Gebäude an ein Nahwärmeverbund mit Blockheizkraftwerk angeschlossen.
Weiterhin werden die Häuser einer grundlegenden energetischen Sanierung (Vollwärmeschutz) unterzogen und barrierearme Zugänge geschaffen, großzügige Balkone angebracht und die Außenanlagen neu gestaltet. Zusätzlich wird an einem Gebäude ein Aufzug angebaut.

Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften

treffen sich in Paderborn

Als Arbeitsgemeinschaft des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen), der bundesweit über 3.000 Genossenschaften und Wohnungsunternehmen vertritt, hat sich die ARGE der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften mit 30 Wohnungsgenossenschaften und mehr als 37.000 Wohnungen zur Vertretung gemeinsamer Interessen und zum Erfahrungsaustausch gebildet.

41. Mitgliederversammlung

LBG-Vorstand Josef Vogel, neugewählter Vorsitzender der ARGE der Eisenbahner- Wohnungsbaugenossenschaften, eröffnete am 07. September 2010 in Paderborn die 41. Mitgliederversammlung und begrüßte über 70 Teilnehmer/innen. Dabei dankte er insbesondere dem bisherigen Vorsitzenden Bernhard Reinhart, der viele Jahre die ARGE erfolgreich geführt hat und auch weiterhin mit seinen Erfahrungen dem Vorstand erhalten bleibt. Anschließend folgten die Grußworte von Herrn Hermann Loges (Spar- und Bauverein Paderborn eG), Frau Gabriele Skoda-Hoffmann (Bundeseisenbahnvermögen), Herrn Andreas Müller (Transnet) und Herrn Detlef Nießner (DEVK).

Der Vorstand berichtet

Herr Vogel berichtete über die Arbeit der ARGE im vergangenen Jahr. Die traditionelle und gute Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn AG und dem Bundeseisenbahnvermögen ist besonders hervorzuheben.

Sehr gespannt verfolgten alle Teilnehmer/innen den Vortrag von Herrn Ulrich Stallmann zum Thema „Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.“ Anschließend informierte Herr Joachim Rauch – MAICO Vertriebs- und Service GmbH – über die „Systeme zur kontrollierten Wohnraumlüftung“. Es folgten, neben verschiedenen Berichten, die Entlastung sowie die Wahlen des Vorstands. Einstimmig wurden die Herren Strehle und Vogel wiedergewählt.

Der Vorstand der ARGE bedankte sich bei Herrn Werner Müller (Eisenbahner-Bauverein eG, Düsseldorf) für seine Mitarbeit im Vorstand und für die Kassenführung.

Abendveranstaltung

Bei der gemeinsamen Abendveranstaltung im Ratskeller in Paderborn wurden in gemütlicher Umgebung viele Gespräche geführt und bestehende Kontakte ausgebaut.

Öffentliche Veranstaltung

Am nächsten Tag folgte die öffentliche Veranstaltung. Grußworte übermittelten Herr Heinz Paus (Bürgermeister der Stadt Paderborn), Herr Alexander Rychter (Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen), Herr Dr. Uwe Günther (Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen), Herr Günther von Niebelschütz (Bundeseisenbahnvermögen) und Herr Hans-Joachim Borck (Deutsche Bahn AG).

Ausführlich informierte Frau Monika Kegel über die Arbeit des GdW.

Frau Prof. Dr. Theresia Theurl erhielt für ihren Vortrag „Wohnungsbaugenossenschaften – Erfolgreiche Antwort auf aktuelle Herausforderungen“ viel Beifall.

Abschließend bedankte sich Herr Vogel bei den Referenten und Teilnehmern für ihren Beitrag zu dieser gelungenen 41. Mitgliederversammlung der ARGE in Paderborn.

Mieterfest in Heilbronn

Die LBG eröffnete am Samstag 24.04.2010 in der Heilbronner Charlottenstraße 11 ein neues Büro mit einem großen Mieterfest. Ein hauptamtlicher Hausmeister verstärkt das Serviceangebot für die 250 Wohnungen in der Region Heilbronn. Damit will die LBG ihre Präsenz in Heilbronn stärken und die Mitglieder- und Dienstleistungsorientierung weiter ausbauen.

Bei strahlendem Sonnenschein und sommerlichen Temperaturen eröffnete der kaufmännische LBG-Vorstand Josef Vogel das Fest im Hof der neuen LBG-Außenstelle.

Nach dessen Begrüßung mit einleitenden Worten zu den neuen Räumlichkeiten informierte der Aufsichtsratsvorsitzende Joachim Leitow über die Unternehmensleitlinien der Genossenschaft, die neben dem genossenschaftlichen Gedanken auch eine Kombination von ökologischen und ökonomischen Zielen beinhalten.

Als abschließender Redner hatte der technische LBG-Vorstand Mathias Friko insbesondere die Gelegenheit den neuen Hausmeister Herrn Manfred Allmann der versammelten Mieterschaft vorzustellen.

Manfred Allmann, seit Dezember 2009 hauptamtlicher Hausmeister, übernimmt die wöchentliche Außenkehrwoche und teilweise auch den Winterdienst sowie die Pflege aller Außenanlagen. Dazu gehören das regelmäßige Rasenmähen, Heckenschneiden, das Entfernen von Laubabfall und anderes mehr. Im Rahmen wöchentlicher Kontrollgänge wird sowohl der Kontakt zu den Mietern gepflegt als auch der aktuelle Gebäudezustand überprüft.
Besonders geehrt wurden der Leiter der Außenstelle Franz Gangl und seine Frau Isolde für ihr Engagement und ihren Einsatz bei der LBG. Im Anschluss an die offiziellen Reden wurde dann das Buffet mit Maultaschen, Hähnchen, Würstchen und frischem Salat eröffnet.

Bereits bei der Eröffnung beantwortete Claudia Nörpel im neuen Büro alle Fragen und Anregungen der Mitglieder und Mieter/innen, aber auch der Interessierten, die zum Einweihungsfest gekommen waren.
Sie ist für den kaufmännischen Bereich, insbesondere für die Vermietung der Wohnungen in Heilbronn zuständig. Für technische Angelegenheiten ist ihr Kollege Dietmar Ruf der Ansprechpartner.

Info zum neuen Büro

Der Standort der neuen LBG-Außenstelle in der Charlottenstr. 11 in Heilbronn hat eine traditionsreiche Vergangenheit. Über viele Jahrzehnte hinweg war in diesen Räumlichkeiten das Postamt in verschiedenen Formen für das Süd-Viertel Heilbronn untergebracht. Nachdem der Vormieter das Objekt vollständig aufgegeben hat, nutzte jetzt die LBG die Gelegenheit, sich an diesem bewährten Standort zu präsentieren, um für ihre Mitglieder, Mieter und Mieterinnen direkt vor Ort ansprechbar zu sein.

Mieterfest in Stuttgart-Möhringen

Zu unserem Mieterfest in der Meßstetter Straße am 26.05.2010 anlässlich des Abschlusses der erforderlichen Erneuerung der gesamten Trinkwasserleitungen und Modernisierung der Bäder (barrierearm, seniorengerecht) konnte der kaufmännische Vorstand Josef Vogel zahlreiche Mitglieder des Aufsichtsrats und über 60 Mitglieder und Mieter/innen der LBG begrüßen. Alleine für die Sanierung der Wasserleitungen und den seniorengerechten Umbau der Bäder investierte die LBG rund 2,7 Mio. Euro. Trotz einer deutlichen Aufwertung der Wohnqualität durch moderne Bäder, wurde die Miete lediglich in geringem Maße angehoben. Dabei wirken sich auch zinsgünstige Darlehen der KfW Bankengruppe sehr positiv aus.

Joachim Leitow, Vorsitzender des Aufsichtsrats, betonte in seinem Grußwort den genossenschaftlichen Gedanken und die solide Geschäftspolitik, die einen neuen Rekordwert bei den Bauinvestitionen im Jahr 2009 vorzuweisen hat.

Noch in diesem Jahr wird ein Blockheizkraftwerk für die 103 Wohnungen gebaut. Neben der Modernisierung der weiteren Gebäude ist in den nächsten Jahren auch der Anbau eines Aufzugs an einem Gebäude vorgesehen.

Der technische Vorstand Mathias Friko erläuterte die technischen Details der Modernisierungsmaßnahmen und gab einen Ausblick auf die weiter geplanten Bauinvestitionen.

Nach Reden und Dank für das Verständnis und die Unterstützung bei der Durchführung der Baumaßnahmen wartete ein warmes Buffet mit anschließendem Kaffee und Kuchen auf die Mitglieder und Gäste in gemütlicher Runde.

Mieterfest in Kornwestheim

Am Montag, den 28. Juni 2010 feierte die LBG ein großes Mieterfest mit über 200 Mitgliedern, Mieter/innen, Gästen und 45 Kindern in der Villeneuvestraße in Kornwestheim. Anlass war die Beendigung des I. Bauabschnittes – insbesondere die Fertigstellung von Pelletsheizung, Vollwärmeschutz, Fotovoltaikanlage und der Balkonanbauten. Insgesamt werden 186 Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen in der Villeneuvestraße 42 bis 111 umfassend saniert und modernisiert. Im II. Bauabschnitt folgt die Innenmodernisierung. Für die Kinder gab es bei diesem Fest ein Extra-Kinderprogramm.

In seiner Begrüßungsrede dankte der kaufmännische LBG-Vorstand Josef Vogel den Mitgliedern und Mieter/innen für ihr Verständnis und ihre Unterstützung. Viel Lob und Anerkennung erhielt die LBG von Tanja Gönner, Ministerin für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Baden-Württemberg.

In Ihrem Grußwort zeigte sich die Ministerin erfreut über die umfangreichen Baumaßnahmen der LBG. In besonderem Maße wurde bei der Umsetzung Wert auf das ökologisch beispielhafte energetische Konzept gelegt. Erfreulich sei auch, dass die Mieten für die LBG-Mitglieder nur in moderatem Maße ansteigen werden. Dabei entstehen erhebliche Einsparpotenziale bei den Wohnnebenkosten.

Im Anschluss bedankte sich der Erste Bürgermeister der Stadt Kornwestheim Michael Köpple für diese herausragenden Investitionen in Kornwestheim. Mit einem kreativen Wortspiel gab er dem Kürzel der LBG die neue Bedeutung „luftig – bequem – großzügig“, die die Merkmale der Wohnqualität in der Villeneuvestraße widerspiegeln.

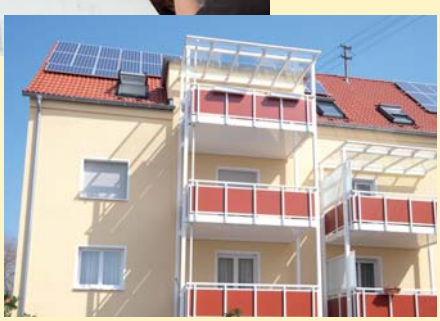
Dr. Friedrich Bullinger, geschäftsführender Vorstand des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., bedachte in seiner Ansprache die Maßnahmen der LBG in Kornwestheim ebenfalls mit Lob und Anerkennung. Joachim Leitow, Vorsitzender des Aufsichtsrats der LBG, freute sich über diese gelungene energetische Modernisierung und unterstrich in seinem Grußwort das genossenschaftliche Wohnen. Der technische LBG-Vorstand Mathias Friko erläuterte abschließend die technische Ausführung.

von links nach rechts: LBG-Vorstand Josef Vogel, vbw-Vorstand Dr. Friedrich Bullinger, EBM Kornwestheim Michael Köpple, Umweltministerin Tanja Gönner, IBS Geschäftsführer Wolfgang Schuler, LBG-Vorstand Mathias Friko, LBG-Aufsichtsratsvorsitzender Joachim Leitow

Die Innensanierung soll bis Ende 2011 – und damit früher als ursprünglich geplant – abgeschlossen sein. Im Anschluss an den offiziellen Teil wurden die Gebäude und die technisch-energetischen Maßnahmen besichtigt.

Auch der Arbeiter-Samariter-Bund Kreisverband Ludwigsburg e.V. und die Firma SolarConsult AG waren mit Infoständen vor Ort.

Bei einem reichhaltigen Buffet mit Maultaschen, Hähnchen, roten Würsten und einer Vielzahl an frischen Salaten sowie anschließendem Kaffee und Kuchen saßen die Mitglieder, Mieter/innen und Gäste bis tief in die Abendstunden gemütlich und in schöner Atmosphäre zusammen…



Ausflug zum Rettungszug

Besichtigung des Rettungszuges der Deutschen Bahn AG

Am Donnerstag den 15. Juli 2010 hatte die LBG zu einem besonderen Ausflug im Rahmen des LBG-Mietertreffs nach Kornwestheim eingeladen. Bei wunderschönem Wetter konnten die über 20 LBG-Mitglieder und Mieter/innen den in Kornwestheim stationierten Rettungszug der Deutschen Bahn AG besichtigen. Er ist einer von sechs in Deutschland vorhandenen Zügen, die in Notfällen im Bahnverkehr bei schwerwiegenden Unfällen, vor allem in Tunneln eingesetzt werden.

Die speziell ausgerüsteten Züge sind in ständiger Einsatzbereitschaft, sodass sie im Ernstfall in wenigen Minuten abfahrbereit sind. Die Rettungszüge wurden zusammen mit der Feuerwehr und Rettungsdiensten konzipiert, mit der Absicht, Personen zu retten und medizinisch zu versorgen sowie Gefahren abzuwehren und zu bekämpfen. Der in Kornwestheim stationierte Rettungszug ist ein sogenannter Einrichtungszug. Zwei modifizierte Diesellokomotiven der DB-AG-Reihe 714 befinden sich vorne und hinten am Zug. Weiterhin besteht er aus zwei Transportwagen, einem Gerätewagen, einem Löschmittelwagen und einem Sanitätswagen. Besonders interessant waren die technischen Details, die von Herrn Zitzl und LBG-Aufsichtsratsmitglied Herrn Anicker sehr verständlich und ausführlich erläutert wurden. Zum Beispiel ist in jeder der beiden Loks eine Video- und Wärmebildkamera eingebaut, damit der Zugführer stets eine gute Sicht hat, etwa in stark verrauchten Tunneln. Aus diesem Grund ist z.B. auch der Transportwagen vollständig gasdicht und mit einer außenluftunabhängigen Luftversorgung ausgerüstet.

Im Gerätewagen des Rettungszuges konnten sich die interessierten Besucher/innen alle Ausrüstungsmittel genau anschauen. Ebenso spannend war auch der Sanitätswagen. Er verfügt über zwei Intensivbehandlungsplätze und eine Anzahl von Liegeplätzen für Schwerverletzte sowie Sitzmöglichkeiten für Leichtverletzte.

Nach der Besichtigung war für die Besucher/innen von der LBG vor dem Zug ein kleiner Imbiss mit Getränken, Brötchen und Würsten angerichtet. Alle Teilnehmer/innen waren von diesem besonderen Ausflug mit Besichtigung des Rettungszuges der Deutschen Bahn AG in Kornwestheim sehr begeistert.

Für die sehr interessante und aufschlussreiche Zugführung und den anschließendem Imbiss, bedankte sich der LBG-Vorstand Herr Vogel bei Herrn Anicker und Herrn Zitzl ganz herzlich.

Weihnachten 2010 mit der LBG

Über 300 Mitglieder und Mieter besuchten in diesem Jahr unsere weihnachtlichen Adventsfeiern an sechs Standorten und den Nikolausnachmittag im LBG-Mietertreff. Mit Weihnachtsliedern, Kaffee, Weihnachtsgebäck und Christstollen wurde stimmungsvoll die Weihnachtszeit eingeläutet.

Die Feierlichkeiten begannen am Montag, 6. Dezember mit dem Besuch des Nikolaus im LBG-Mietertreff in Stuttgart. In diesem Jahr wollten wieder viele Kinder den Nikolaus sehen, sodass der Nikolaus alle Hände voll zu tun hatte, den rund 50 freudestrahlenden Kindern ein Geschenk zu überreichen. Glücklicherweise hatte er dabei wieder Unterstützung von Knecht Ruprecht bekommen.

Auch bei den Adventsfeiern in ganz Baden-Württemberg – in Friedrichshafen, in Fellbach, in Ulm, in Ludwigsburg/Kornwestheim, in Heilbronn und zuletzt am 16. Dezember 2010 im LBG-Mietertreff in Stuttgart – wurde in vorweihnachtlicher Stimmung gemeinsam gefeiert.

- Stuttgart
- Friedrichshafen
- Heilbronn
- Fellbach
- Kornwestheim/Ludwigsburg
- Ulm

Momentaufnahmen

LBG

Regal 3
Heben
Ziehen

LBG

LBG
LBG

Lagebericht
des Vorstands

1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Erstaunlich schnell hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2010 den 2009 erfolgten schärfsten Konjunktureinbruch (- 4,7 %) seit Bestehen der Bundesrepublik hinter sich gelassen. Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Wirtschaftswachstum von 3,6 %, für 2011 mit 2,0 % und für 2012 mit 1,5 %. Nach aktuellem Berechnungsstand stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2010 in Baden-Württemberg sogar um 4,75 %. Getragen wird der Aufschwung bislang hauptsächlich vom Export. Mittlerweile zeichnet sich ab, dass der konjunkturelle Funke auch auf die Binnennachfrage überspringt.

Begünstigt wurden die deutschen Exporte auch durch die Eurokrise, ausgelöst durch die ungelöste Schuldenproblematik einzelner Mitgliedsstaaten (vor allem Griechenland und Irland) und der damit einhergehenden Schwäche des Euros zu anderen Währungen wie dem Dollar oder dem Schweizer Franken. Musste Anfang 2010 z. B. noch für einen Euro 1,50 $ bezahlt werden, sank der Kurs bis Mitte März auf 1,30 $, um dann bis Juni sogar bis auf 1,20 $ zu fallen. Zum Jahresende erholte sich der Kurs auf 1,31 $.

Der befürchtete Einbruch auf dem Arbeitsmarkt wegen der Rezession des Jahres 2009 blieb aus. Nach jetzigem Kenntnisstand nahm die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahr 2010 um 0,5 % zu (das entspricht einer Zunahme von rund 30.000 Erwerbstätigen). Auch 2011 wird der Beschäftigungsaufbau voraussichtlich anhalten und die Zahl der Erwerbstätigen um 0,75 % steigen. Die Arbeitslosigkeit geht in Baden-Württemberg saison- und kalenderbereinigt seit Dezember 2009 von Monat zu Monat zurück, und zwar ungefähr seit Jahresbeginn 2010 mit einem Tempo nicht unähnlich dem der letzten Hochkonjunkturphase. Es zeichnet sich ab, dass die vergangene Krise keinen erhöhten Sockel an Arbeitslosen hinterlassen wird. Die Zahl der Arbeitslosen lag in Baden-Württemberg zwischen Januar und November 2010 im Mittel bei 276.000 Personen, und damit um rund 10.000 unter dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich im November 2010 auf 4,3 % (Bund: 7,0 %).

Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Anstieg der Verbraucherpreise von schätzungsweise 1,1 % und erwartet 2011 eine Beschleunigung auf bis zu 1,7 %. Nach einer aktuellen Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland durch das Hamburger Institut F+B haben auch die Mieten in Deutschland eine steigende Tendenz. Je nach Region sind die Unterschiede allerdings erheblich: In Ostdeutschland, im Norden und in Nordrhein-Westfalen sind die Mietsteigerungen mit 0,2 bis 0,4 % leicht unterdurchschnittlich, während die Mietpreissteigerungen in Baden-Württemberg und Bayern dagegen mit 1,8 % dreimal höher als im Bundesdurchschnitt ausfallen. Einen überproportionalen Anteil an den Preissteigerungen hatten auch die Energiepreise. Nach Angaben der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (AGEB) ist der Energieverbrauch in Deutschland im Jahr 2010 um 4,1 % im Vergleich zum Vorjahr angestiegen; damit liegt der Energieverbrauch in Deutschland bei 14.012 Petajoule. Trotz des Anstiegs liegt der Wert – abgesehen vom Verbrauch im Jahr 2009 – damit auf dem niedrigsten Niveau seit 1990.

Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 10 Jahren erbrachten Ende August 2010 nur noch eine Verzinsung von 2,1 %, dies war der bisher absolute Rekordtiefststand. Im Oktober und November 2010 war dann ein deutlicher Aufwärtstrend bei den Kapitalmarktzinsen zu verzeichnen. Dies wurde maßgeblich von der wachsenden Konjunkturzuversicht beeinflusst. Die steigenden Zinsen am Kapitalmarkt wirkten sich auf die Höhe der Hypothekenzinsen aus, so dass die Bundesbank für die Bauzinsen Ende August ebenfalls einen Rekordtiefststand ermittelte. Der durchschnittliche Effektivzins für eine Baufinanzierung mit einer Zinsfestschreibung zwischen 5 und 10 Jahren lag im September damit bei nur noch 3,65 %. Seither haben sich die Zinsen erhöht und Experten erwarten einen weiteren kontinuierlichen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Es wird erwartet, dass die EZB die Leitzinsen im Hinblick auf die starke Konjunkturdynamik gegen Ende 2011 erhöhen wird. Dies wird auch die Zinsen am Kapitalmarkt und für die Baufinanzierungen beeinflussen. Innerhalb der Eurozone wird jedoch vorerst mit nur geringen Steigerungen der Zinsen gerechnet. Daher dürften die Bauzinsen sich auch weiterhin noch auf relativ geringem Niveau bewegen. Erneute Rekordtiefststände werden jedoch nicht mehr erwartet.

Nach Einschätzung des Bundesverbandes der Volks- und Raiffeisenbanken (BVR) werden 2010 die Unternehmensinsolvenzen um 5 % auf insgesamt 34.400 Fälle steigen und damit unter der Rekordmarke des Jahres 2003 mit 39.300 Fällen liegen. Die Zahl der Privatinsolvenzen wird 2011 nach einer Prognose der Wirtschaftsauskunftei Creditreform um bis zu 6 % auf 120.000 steigen. Auch die Zahl überschuldeter Privatleute, die derzeit bei rund 6,5 Mio. liegt, soll um 290.000 oder 4,7 % zunehmen.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevölkerung abnehmen, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Altersterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 in Baden-Württemberg der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 müssten danach jährlich 28.000 Wohnungen errichtet werden; in den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von jährlich nur noch 22.000 Einheiten erforderlich.

Nach dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau (mit nur rund 180.000 Baugenehmigungen pro Jahr in Deutschland von 2007 bis 2009) gehen die Landesbausparkassen (LBS) für 2010 von einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 8 % auf 192.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2011 prognostizieren sie weiteres Wachstum um 12 % auf 215.000 Genehmigungen. In den Monaten Januar bis September 2010 wurde in Baden-Württemberg der Bau von annähernd 18.700 Wohnungen genehmigt. Dabei lag der Anteil der Baugenehmigungen, die für private Haushalte erteilt wurden, bei gut 57 % (10.659), der Anteil der Unternehmen bewegte sich etwa bei 42 % (7.839).

2. Bilanzstruktur unserer Genossenschaft

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr von 162,7 Mio. Euro auf 173,4 Mio. Euro erhöht.

Auf der Aktivseite dominiert das Anlagevermögen mit 93,5 % der Bilanzsumme, im Vergleich zum Umlaufvermögen mit einem Anteil von 6,5 %.

Die Eigenkapitalquote der LBG liegt im Jahr 2010 bei 46,4 %.

3. Ertragsentwicklung

Im Jahr 2010 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 2,6 Mio. Euro erzielt. Die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung betrugen 11,6 Mio. Euro. Mit den aktivierten Eigenleistungen und Fremdkosten wurden im Jahr 2010 insgesamt 25,4 Mio. Euro in den eigenen Immobilienbestand investiert. Durch die entsprechende Bildung von Rückstellungen wurde den Erfordernissen laufender Geschäfte Rechnung getragen.

4. Rücklagen

Die Rücklagen können aufgrund des erfreulichen Ergebnisses weiter gestärkt werden.
Im vorliegenden Jahresabschluss ist folgende Vorwegzuweisung zu den Rücklagen enthalten:

Gesetzliche Rücklage:	300.000 Euro
Bauerneuerungsrücklage:	1.800.000 Euro

5. Risikomanagement

Das Risikomanagement der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG hat das Ziel, frühzeitig Risiken zu identifizieren und zu analysieren. Mit der Ergreifung geeigneter Maßnahmen können somit die Risiken abgewendet und die Unternehmensziele erreicht werden. Eine Bestandsgefährdung der LBG kann dadurch vermieden und nachhaltige Werte geschaffen werden.

Durch das Risikomanagement gilt es aber grundsätzlich, nicht nur die Zukunft mit Planwerten und vermutlichen Entwicklungen zu prognostizieren, sondern entscheidend ist, auf die Zukunft vorbereitet zu sein.

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 Leerstandsquote (ohne baulich bedingten Leerstand) zum 31.12.2010 von 1,6 % sind derzeit keine Marktrisiken zu befürchten. Wegen des geringen Anteils hat die Vermietung von gewerblichen Räumen nur eine untergeordnete Bedeutung.

Mit 25,4 Mio. Euro erreichten die Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung im Jahr 2010 wiederum einen neuen Höchststand in der gesamten LBG-Geschichte. Die Mittel wurden insbesondere für moderne Heizungsanlagen, neue Fenster, neue Bäder und Wärmedämmmaßnahmen ausgegeben. Durch diese umfangreichen Bauinvestitionen wird auch zukünftig die Vermietung unserer Wohnungen nachhaltig gesichert.

Mit der Eröffnung neuer Außenstellen in Heilbronn und Kornwestheim wurde im Berichtsjahr die Betreuung vor Ort weiter ausgebaut.

Im Rahmen des Risikomanagements sichert bei der LBG ein kompetentes und qualifiziertes Finanzmanagement die erforderliche Liquidität und den Kapitalbedarf. Die Finanzierung unserer umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen erfolgt größtenteils über erwirtschaftete Eigenmittel. Bei den Fremdmitteln wurden im Jahr 2010 hauptsächlich zinsgünstige KfW-Modernisierungsdarlehen eingesetzt. Sehr positiv wirken sich dabei die Zinsermäßigungen für unsere Mitglieder und Mieter aus, da diese zusätzlich auch eine direkte Reduzierung der erforderlichen Mieterhöhungen ermöglichen.

In den vergangenen Jahren wurden die Chancen für den Abschluss von zinsgünstigen Darlehen (insbesondere KfW-Darlehen) genutzt. Langfristig laufende Zinsvereinbarungen unterschiedlicher Endlaufzeiten tragen dazu bei, das Zinsänderungs- sowie das Klumpenrisiko zu verringern.

Auf das Eingehen von undurchschaubaren und waghalsigen Finanzierungsarten wurde verzichtet. Auch spekulative Kapitalmarktanlagen wurden nicht getätigt.

Die Deutsche Bundesbank hat auch im Jahr 2010 die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG mit dem Prädikatsurteil „notenbankfähig“ eingestuft. Im Rahmen geldpolitischer

Operationen des Eurosystems können dadurch Geschäftsbanken, die Kreditforderungen, die sie gegenüber der LBG haben, als Sicherheiten für ihre eigene Refinanzierung bei der Deutschen Bundesbank einsetzen. Diese Refinanzierungsmöglichkeit kann sich positiv auf die Zinsvereinbarungen der LBG mit den entsprechenden Geschäftsbanken auswirken und zur Zinsreduzierung beitragen.

Die Einhaltung des Datenschutzes wird von einem externen Datenschutzbeauftragten überwacht.

Versicherungen sind in ausreichendem Umfang abgeschlossen und werden laufend überprüft.

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

6. Altersstruktur der Mitglieder

Stand 31.12.2010

Alter	Mitglieder
bis 35 Jahre	1.468
bis 50 Jahre	1.678
bis 65 Jahre	1.223
über 65 Jahre	1.557

7. Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder

Stand 31.12.2010

Zugehörigkeit	Mitglieder
bis 10 Jahre	3.404
11 – 30 Jahre	1.766
31 – 50 Jahre	645
51 – 60 Jahre	106
über 60 Jahre	5

8. Ausländische Nationalitäten

Stand 31.12.2010

Herkunftsland	Anzahl der Mieter
Türkei	354
Italien	135
Portugal	61
Griechenland	55
Spanien	24
Sonstige	568

9. Wohnungsbestand Ende 2010

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten aus unserem Wohnungsbestand 516 Wohnungen an Wohnungssuchende vermietet werden. Die meisten dieser Wohnungen wurden wegen beruflich und persönlich bedingten Umzügen frei. Die Fluktuationsrate, die alle Kündigungen beinhaltet, beträgt 9,14 %.

Am 31.12.2010 verwaltet die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG 5.438 Wohnungen, darunter 2.349 Vertragswohnungen der Bahn und 263 Vertragswohnungen der Post.

Ferner verwaltet die LBG 1 Wohnheim und 20 gewerbliche Einheiten.

Außerdem stehen 762 Garagen/Stellplätze in Tiefgaragen, 6 Carports und 1.438 Abstellplätze zur Verfügung.

10. Ausstattung unserer Wohnungen am 31.12.2010

	Anzahl	Prozent
Wohnungen mit Zentralheizung und Warmwasserversorgung	4.119	75,8
Wohnungen mit Zentralheizung	1.307	24,0
Wohnungen mit Einzelofenheizung	12	0,2
Gesamtzahl der Wohnungen	**5.438**	**100,0**

11. Erhaltungs- und Herstellungsaufwand im Jahr 2010

Die LBG hat ausgegeben:	
Für Herstellungsaufwand (Modernisierungsmaßnahmen und Neubau)	13.362.107,33 Euro
Für andere aktivierte Eigenleistungen	439.011,65 Euro
Zwischensumme Herstellungsaufwand	13.801.118,98 Euro
Für Erhaltungsaufwand	11.572.589,54 Euro
Gesamtaufwand für bauliche Anlagen	**25.373.708,52 Euro**

12. Der Aufwand für Baumaßnahmen im Zehnjahresüberblick

(in Millionen Euro)

	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Erhaltungsaufwand	11,57	9,52	9,70	13,85	11,55	10,85	10,15	6,78	8,08	7,60
Herstellungsaufwand	13,80	12,31	7,94	2,09	1,35	1,90	0,73	0,75	0,30	0,00
Gesamt	**25,37**	**21,83**	**17,64**	**15,94**	**12,90**	**12,75**	**10,88**	**7,53**	**8,38**	**7,60**

13. Bauprogramm 2010

Heizungsmodernisierung

Wohnungen	Umfang	vorauss. Baukosten
66	Zentralheizung und Warmwasserversorgung, Wohnungseingangstüren und Dämmarbeiten	1.300.000 Euro

Objekte		Baujahr	WE
Stgt.-Untertürkheim	Augsburger Str. 209 - 213	1907 - 75	21
Stgt.-Untertürkheim	Augsburger Str. 247, 249	1903 - 51	16
Ulm-Söflingen	In der Wanne 13 - 16	1931 - 52	29

Stgt.-Untertürkheim, Augsburger Straße

Ulm-Söflingen, In der Wanne

Einbau neuer Fenster

Wohnungen	Umfang	vorauss. Baukosten
764	Fenster, Balkontüren, Loggienverglasungen	4.196.500 Euro

Objekte		Baujahr	WE
Aalen	Saumweg 24	1962	9
Aulendorf	Zeppelinstr. 29, 31	1954	10
Aulendorf	Zollenreuter Str. 40 - 42, 51 - 53	1953 - 56	20
Backnang	Im Kusterfeld 3, 5	1961	8
Calw	Uhlandshöhe 10	1954	5
Crailsheim	Hardtstr. 1	1952	7
Crailsheim	Kalkäckerstr. 24, 26	1958	12
Crailsheim	Schießbergstr. 24 - 30	1926 - 27	10
Esslingen	Hauptwasenstr. 8, 10	1922	14
Esslingen	Hedelfinger Str. 9 - 13	1925	22
Fellbach	Wiesenstr. 16	1952	6
Friedrichshafen	Löwentaler Str. 2, 4	1938 - 51	10
Friedrichshafen	Olgastr. 31, 33	1919 - 53	15
Friedrichshafen	Schillerstr. 3, 5	1953	14
Geislingen	Kaiser-Wilhelm-Str. 1	1930	7
Göppingen	Heinrich-Landerer-Str. 29, 31	1930 - 61	11

Aulendorf, Zollenreuter Straße

Göppingen, Heinrich-Landerer-Straße

Einbau neuer Fenster

Fortsetzung:

Objekte		Baujahr	WE
Heidenheim	Ernst-Degeler-Str. 5, 7	1926	4
Heidenheim	Eugen-Gauß-Str. 5, 7	1929	6
Heidenheim	Ziegeläcker 35 - 41	1959 - 61	22
Heilbronn	Goethestr. 44 - 48	1956	28
Kirchheim/Teck	Spitzwegstr. 18, 20	1958 - 59	12
Ludwigsburg-Eglosh.	Falkenweg 6 - 10, 18 - 22	1962	36
Ludwigsburg-Eglosh.	Falkenweg 21, 27, 31 Hirschbergstr. 62, 64, 68, 70, 74, 76	1964	54
Ludwigsburg-Eglosh.	Falkenweg 39 - 43	1963	18
Ludwigsburg-Eglosh.	Hirschbergstr. 78, 80	1964	12
Reutlingen	Nördlinger Str. 46	1963	8
Schorndorf	Silcherstr. 109, 111	1962	9
Schorndorf-Weiler	Heinrich-Heine-Str. 3 - 5/1	1962	20
Schwäbisch Hall	Schillerstr. 5	1949	5
Stuttgart	Heubergstr. 58	1931 - 48	6
Stuttgart	Kleinstr. 8	1952	8

Heidenheim, Eugen-Gauß-Straße

Ludwigsburg-Eglosheim, Hirschbergstraße

Einbau neuer Fenster

Fortsetzung:

Objekte		Baujahr	WE
Stuttgart	Knollstr. 21, 26 - 32	1928 - 50	46
Stuttgart	Landhausstr. 229, 231	1949	16
Stuttgart	Rümelinstr. 61 - 69	1929 - 31	46
Stgt.-Bad Cannstatt	Beuthener Str. 61 - 65	1956	18
Stgt.-Bad Cannstatt	Oberschlesische Str. 49 - 65	1954 - 55	56
Stgt.-Bad Cannstatt	Ruhrstr. 89 - 93	1922 - 55	21
Stgt.-Feuerbach	Hohnerstr. 17	1927	8
Stgt.-Feuerbach	Wernerstr. 8	1931	7
Stgt.-Untertürkheim	Augsburger Str. 243, 245	1903	14
Tübingen	Derendinger Str. 21, Schellingstr. 28	1929	5
Tüb.-Derendingen	Primus-Truber-Str. 11 - 17	1926 - 27	8
Ulm	Am Bleicher Hag 3, 4	1927 - 49	16
Ulm	Mähringer Weg 2, 4	1928 - 49	16
Ulm	Landfriedbühl 1, Lehrer-Tal-Weg 23	1922 - 50	10
Ulm	Reichardweg 3 - 7	1959	18
Ulm-Söflingen	In der Wanne 17 - 20	1914 - 53	29
Villingen-Schw.	Burgstr. 59, 61	1927	4

Stuttgart, Knollstraße

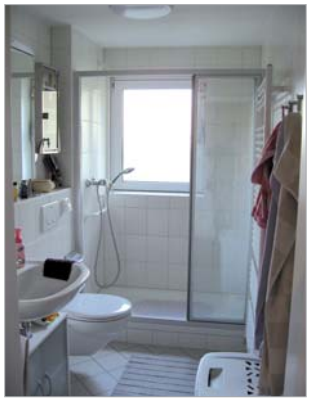
Ulm-Söflingen, In der Wanne

Bad- und Haustechniksanierung

Wohnungen	Umfang	vorauss. Baukosten
198	Zentrale Warmwasserversorgung, Badsanierung und/oder Elektroverstärkung, ggf. Wohnungseingangstüren und Dämmarbeiten, ggf. Fenster, Balkontüren, Loggienverglasungen	7.001.000 Euro

Objekte		Baujahr	WE
Friedrichshafen	Eugenstr. 65	1929	8
Göppingen	Hohenstaufenstr. 33	1955	7
Geislingen	Eybstr. 20	1922	8
Heilbronn-Böckingen	Friedrichstr. 6	1921	8
Kornwestheim	Villeneuvestr. 48 - 58, 64 - 80	1928 - 51	75
Stgt.-Bad Cannstatt	Gnesener Str. 90 - 98	1957	40
Stgt.-Bad Cannstatt	Kegelenstr. 10	1927	8
Stgt.-Möhringen	Meßstetter Str. 17, 31 - 35	1964	29
Wernau	Adlerstr. 65 - 69	1961	15

Geislingen, Eybstraße



Stgt.-Bad Cannstatt, Gnesener Straße

Fassadensanierung, Fotovoltaikanlage

Wohnungen	Umfang	vorauss. Baukosten
171	Wärmedämmfassade, Balkonanbau, Dachdämmung und -deckung, Dachsanierung, Kellerdeckendämmung, Fotovoltaikanlage (20 Whg.)	1.745.000 Euro

Objekte		Baujahr	WE
Kornwestheim	Villeneuvestr. 48 - 58, 64 - 111	1928 - 54	156
Stgt.-Möhringen	Meßstetter Str. 19 - 23	1964	15

Kornwestheim, Villeneuvestraße

Stgt.-Möhringen, Meßstetter Straße

Nahwärmeverbund

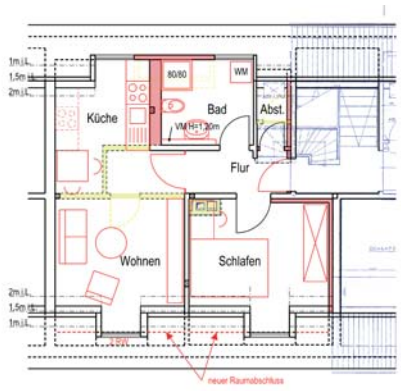
Wohnungen	Umfang	vorauss. Baukosten
103	Nahwärmeverbund mit BHKW	500.000 Euro

Objekte		Baujahr	WE
Stgt.-Möhringen	Meßstetter Str. 11 - 35	1964	103

Ausbau/Sanierung Dachgeschosswohnungen

Wohnungen	Umfang	vorauss. Baukosten
14	Wohnungsausbau/-sanierung in Dachgeschossen	1.207.750 Euro

Objekte		Baujahr	WE
Heilbronn	Weststr. 16	1927 - 48	1
Heilbronn-Böckingen	Friedrichstr. 6	1921	2
Künzelsau	Hindenburgstr. 9	1934	1
Stuttgart	Knollstr. 29	1938 - 49	1
Stuttgart	Rümelinstr. 55	1928 - 49	1
Stuttgart	Rümelinstr. 57	1929 - 49	1
Stuttgart	Rümelinstr. 63 - 69	1929	6
Ulm-Söflingen	In der Wanne 13	1937 - 50	1



Heilbronn-Böckingen, Friedrichstraße

Ulm-Söflingen, In der Wanne

Abriss

Wohnungen	Umfang	vorauss. Baukosten
10	Abriss bestehender Altbau	40.000 Euro

Objekte		Baujahr	WE
Neckarsulm	Goethestr. 23, 25	1950	10

14. Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	2010	2009	2008
Anlagenintensität	93,5 %	93,5 %	92,9 %
Sachanlagenintensität	93,4 %	93,5 %	92,9 %
Eigenkapitalquote	46,4 %	47,9 %	47,8 %
Anlagendeckungsgrad	99,9 %	99,0 %	100,0 %
Sachanlagendeckungsgrad	99,9 %	99,0 %	100,0 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	101,4 %	93,3 %	94,5 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	47,0 %	44,6 %	45,1 %
Fremdkapitalkostensatz	3,7 %	4,0 %	4,6 %
Umlaufintensität	6,5 %	6,5 %	7,1 %
Return on Investment	1,5 %	2,9 %	3,5 %
Cash Flow (in Euro)	6,06 Mio.	7,79 Mio.	7,97 Mio.

15. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2010	2009	2008
Durchschnittliche Sollmiete je m² Wohnfläche/Monat	5,51 €	5,44 €	5,38 €
Anteil der Mietforderungen	0,78 %	0,93 %	1,14 %
Fluktuationsrate	9,14 %	10,70 %	8,73 %
Leerstandsquote zum 31.12. (ohne baulich bedingten Leerstand)	1,60 %	1,76 %	1,25 %
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen je m² Wohn- u. Nutzfl./Monat	0,71 €	0,65 €	0,71 €
Betriebskosten je m² Wohn- u. Nutzfläche/Monat	1,71 €	1,68 €	1,58 €
Bautätigkeit und Investitionen im Bestand je m² Wohn- u. Nutzfläche/Jahr	68,16 €	58,58 €	47,27 €
Sonstige betriebl. Aufwendungen je m² Wohn- u. Nutzfl./Monat	0,26 €	0,25 €	0,25 €

16. Beschlussfassung der Organe

Die Organe der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich – hierzu Beschlüsse gefasst.

17. Personal- und Sozialbereich

Die Motivation und Qualifikation von Mitarbeitern sind für uns wichtige Erfolgsfaktoren. Denn sie

tragen wesentlich dazu bei, dass Chancen und Risiken erkannt und zielgerichtete Maßnahmen zur Unternehmenssicherung umgesetzt werden.

Eine herausragende Aufgabe der Personalpolitik ist deshalb auch die Schaffung von organisatorischen Strukturen, die das selbständige und eigenverantwortliche Arbeiten fördern. Mit der Überarbeitung des Risikomanagement-Systems und der Einführung sowie des Ausbaus der WohnService Teams konnten wir in den vergangenen Jahren die Rahmenbedingungen weiter verbessern.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr mit großem Engagement und Einsatzwillen den vielfältigen Aufgaben gestellt und einen entscheidenden Beitrag zu unserem erfolgreichen Geschäftsergebnis geliefert. Durch Seminare und Schulungen wurden sie für ihre vielfältigen Aufgaben qualifiziert.

Als Arbeitgeber beschäftigten wir am 31.12.2010 neben den beiden hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern:

	Anzahl der Beschäftigten	davon Vollbeschäftigte
Im kaufmännischen Bereich	26	16
Im technischen Bereich	16	12
Als hauptamtliche Hauswarte	12	11
Als Auszubildende	2	2

Für die Betreuung unseres Wohnungsbestandes waren am 31.12.2010 in den einzelnen LBG-Standorten 131 Hausverwalter, Hauswarte, Gartenpfleger und Reinigungskräfte im Rahmen geringfügiger Beschäftigungsverhältnisse tätig.

Besonderen Wert legen wir auf eine fundierte Ausbildung. Als ein von der IHK Stuttgart geprüfter und nach dem Berufsausbildungsgesetz anerkannter Ausbildungsbetrieb beschäftigten wir am 31.12.2010 zwei Auszubildende. Im Jahr 2010 absolvierte ein Schüler ein Schulpraktikum bei der LBG und erhielt dadurch wertvolle Einblicke in die vielfältige Arbeit eines Wohnungsunternehmens.

Die Altersstruktur unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellte sich am 31.12.2010 wie folgt dar:

	Anzahl der Beschäftigten
bis 30 Jahre	9
31 – 40 Jahre	11
41 – 50 Jahre	18
51 – 60 Jahre	13
über 60 Jahre	5

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiterinnen beträgt 41 Jahre, das der Mitarbeiter 48 Jahre.

Mit Aufträgen und Investitionen von 25 Mio. Euro wurden von der LBG im Jahr 2010 über 625 Arbeitsplätze im Handwerk und in der mittelständischen Bauwirtschaft in Baden-Württemberg gesichert oder geschaffen.

Als Mitglied der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. DESWOS engagierte sich die LBG zusätzlich für soziale Ziele. Weiterhin wurden Vereine und Institutionen in unserer Region unterstützt.

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

18. Herzlichen Dank

Wir bedanken uns bei allen, die zu unserem guten Geschäftsergebnis 2010 beigetragen haben. Insbesondere danken wir unseren Mitgliedern und Mietern für ihr Vertrauen und ihre partnerschaftliche Unterstützung.

Für die stets gute Zusammenarbeit danken wir allen Kommunen und Institutionen, vor allem dem Bundeseisenbahnvermögen, der Deutschen Bahn AG und der Deutschen Post AG.
Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne deren Einsatzbereitschaft und herausragendes Engagement dieses gute Geschäftsergebnis 2010 nicht möglich gewesen wäre.

Ganz besonders bedanken wir uns bei unseren geringfügig beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die vor Ort vielfältige Arbeiten für die LBG verrichten.

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 Wohl unserer Genossenschaft bewährt hat.

Wenn es uns auch zukünftig gelingt, dieses partnerschaftliche Miteinander zu erhalten und auszubauen, werden wir für eine erfolgreiche Bewältigung der anstehenden Zukunftsaufgaben bestens vorbereitet sein.

19. Ausblick

Im Laufe der Jahrzehnte haben sich die Anforderungen in der Wohnungswirtschaft bedeutend verändert. Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG hat die Herausforderung angenommen und frühzeitig die Weichen in die richtige Richtung gestellt. Der eingeschlagene Weg zu einer modernen Dienstleistungsgenossenschaft wird konsequent fortgesetzt.

Als wichtiger Bereich des Sozialen Managements zählt die Mitgliederförderung zum Kernpunkt der Unternehmensphilosophie. Dabei stehen die Betreuung und die Zufriedenheit der Mitglieder und Mieter im Mittelpunkt. Neben der Qualität des Wohnungsbestandes rückt auch das Produkt „Wohnen“ in den Vordergrund. An den Wünschen und Bedürfnissen ihrer Mitglieder und Mieter orientiert, bietet die LBG ein vielfältiges Dienstleistungsspektrum. Tradition und Innovation bilden dabei die Grundlage. Auch zukünftig werden Serviceleistungen geprüft und zum Nutzen der Mitglieder und Mieter in die Tat umgesetzt.

Mit 25,4 Mio. Euro erreichten die Bauinvestitionen im Jahr 2010 wiederum einen neuen Höchststand. Über 117 Mio. Euro hat die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG in den vergangenen sieben Jahren in ihre Wohngebäude investiert. Der Wohnkomfort für die Mitglieder und Mieter hat sich dadurch nachhaltig verbessert. Die Energiekosten sinken mit dem Einbau von modernen Heizungsanlagen, neuen Fenstern, Wohnungseingangstüren und Wärmedämmungen erheblich, und der Umwelt werden zusätzlich Schadstoffemissionen erspart. Auch weiterhin bildet die Modernisierung der Wohnungen und Gebäude für eine weitere Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität der Mitglieder und Mieter bei gleichzeitiger Verwirklichung von sozialverträglichen und bezahlbaren Mieten ein vorrangiges Unternehmensziel. Für die kommenden Jahre wurde deshalb ein umfangreiches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm verabschiedet. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen werden insbesondere erwirtschaftete Eigenmittel und bei den Fremdmitteln hauptsächlich zinsgünstige KfW-Darlehen eingesetzt.

Für die anstehende Vertreterwahl 2011 wurden die vorbereitenden Schritte eingeleitet.

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG bietet ihren Mitgliedern und Mietern mehr als Wohnen und eine sichere Wohnzukunft.

Stuttgart, 04.04.2011

Der Vorstand

Josef Vogel Mathias Friko

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2010 hat der Aufsichtsrat 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. Im Mittelpunkt der Tätigkeit lag die Vorbereitung, Erörterung und Überwachung des umfangreichen Bauprogramms. Die einzelnen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind ausführlich behandelt, besprochen und anschließend zur Durchführung beschlossen worden.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr sechs Sitzungen des Gremiums abgehalten. Davon haben in fünf Sitzungen Aufsichtsrat und Vorstand über die Bautätigkeit, Mitgliederförderung, Hausbewirtschaftung, Organisation, Risikomanagement und sonstigen wichtigen Vorgängen beraten und erforderliche Beschlüsse gefasst. Weiterhin wurde für die anstehende Vertreterwahl 2011 der Wahlvorstand bestellt.

Für besondere Aufgaben besteht ein Bau-, Personal-, Prüfungs- und Wohnungsausschuss. Im Berichtsjahr befassten sich Ausschüsse des Aufsichtsrats in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand insbesondere mit den Themen Kreditmanagement, Betriebskostenabrechnung, Neubauvorhaben Neckarsulm und Beschwerdemanagement. Im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung informierten sich der Bauausschuss und der Wohnungsausschuss vor Ort über den aktuellen Stand des Neubauvorhabens in Neckarsulm und die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in Kornwestheim. Über die Arbeit der Ausschüsse wurde der Aufsichtsrat laufend unterrichtet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 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 uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in der Sitzung des Aufsichtsrats am 4. April 2011 mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß § 58 Genossenschaftsgesetz besprochen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung, dem Jahresabschluss 2010 und den darin enthaltenen Vorwegzuweisungen zu den Ergebnisrücklagen zu. Er erklärt sich mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 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, 04. April 2011

Joachim Leitow
Vorsitzender

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2010

1. Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktivseite

	2010 (Euro)	2010 (Euro)	2009 (Euro)
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		18.001,60	15.051,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	157.708.862,83		148.164.516,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.049.162,21		2.158.428,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	677.976,00		677.696,71
Technische Anlagen und Maschinen	355.804,86		313.955,94
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	623.809,68		706.019,90
Anlagen im Bau	653.028,64		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	162.068.644,22	47.298,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		16.452,42	82,66
Anlagevermögen insgesamt		**162.103.098,24**	**152.083.048,92**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.624.144,23		7.509.634,56
Andere Vorräte	180.758,68	7.804.902,91	334.145,85
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	195.381,70		231.756,90
Sonstige Vermögensgegenstände	344.625,59	540.007,29	268.891,22
Wertpapiere		0,00	12.430,40
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		2.975.676,06	2.258.913,34
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	18.448,91		21.632,09
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.304,23	20.753,14	743,66
Bilanzsumme		**173.444.437,64**	**162.721.196,94**

Passivseite

	2010 (Euro)	2010 (Euro)	2009 (Euro)
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	349.556,18		323.740,49
der verbleibenden Mitglieder	5.197.106,36	5.546.662,54	5.047.670,84
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.580.000,00		8.280.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 300.000,00 Euro Vorjahr 500.000,00 Euro			
Bauerneuerungsrücklage	58.300.000,00		56.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 1.800.000,00 Euro Vorjahr 4.000.000,00 Euro			
Andere Ergebnisrücklagen	5.263.927,43	72.143.927,43	5.230.515,94
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	161.685,19		143.544,78
Jahresüberschuss	2.590.152,18		4.718.415,60
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.100.000,00	651.837,37	4.500.000,00
Eigenkapital insgesamt		**78.342.427,34**	**75.743.887,65**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.063.735,00		2.134.841,00
Sonstige Rückstellungen	745.281,89	2.809.016,89	658.000,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.711.851,54		57.246.084,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.044.248,15		15.552.808,59
Erhaltene Anzahlungen	8.275.744,73		8.144.896,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	262.964,77		307.835,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.955.562,65		2.890.668,34
Sonstige Verbindlichkeiten	42.621,57	92.292.993,41	42.175,09
davon aus Steuern: 0,00 Euro Vorjahr 1.106,54 Euro			
Bilanzsumme		**173.444.437,64**	**162.721.196,94**

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010 (Euro)	2010 (Euro)	2009 (Euro)
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		32.680.527,04	32.352.522,70
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		114.509,67	433.328,22
Andere aktivierte Eigenleistungen		439.011,65	393.356,86
Sonstige betriebliche Erträge		821.304,51	444.546,20
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		19.098.671,79	17.255.098,55
Rohergebnis		**14.956.681,08**	**16.368.655,43**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.802.329,91		2.679.899,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	669.018,88	3.471.348,79	1.059.896,40
davon für Altersversorgung: 180.588,47 Euro Vorjahr 605.554,78 Euro			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.821.981,97	3.252.594,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.162.940,06	1.137.194,06
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4,99		4,87
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	39.430,06	39.435,05	42.670,63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.175.321,54	2.911.340,36
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**3.364.523,77**	**5.370.405,78**
Außerordentliche Aufwendungen		25.352,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		102,29	95,71
Sonstige Steuern		748.917,30	651.894,47
Jahresüberschuss		**2.590.152,18**	**4.718.415,60**
Gewinnvortrag		161.685,19	143.544,78
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.100.000,00	4.500.000,00
Bilanzgewinn		**651.837,37**	**361.960,38**

3. Anhang des Jahresabschlusses 2010

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.

Unser Unternehmen ist eine mittlere Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

Vorliegender Jahresabschluss wurde erstmalig nach den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstellt. Die Vorjahresbeträge wurden in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

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 Mietobjekten von 40 bzw. 50 Jahren, bei den Geschäfts- und anderen Bauten von 25 bzw. 40 Jahren.

Die Restnutzungsdauer voll abgeschriebener Gebäude wurde im Falle von Nachaktivierungen um 15 Jahre verlängert.

Andere Anlagen und die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit Sätzen zwischen 8 und 33 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

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

Die Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

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 aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Bei den übrigen aktivierten Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um vorausbezahlte Aufwendungen zur Abgrenzung der Erfolgsrechnung.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Verminderungen bei den Sonstigen Rückstellungen aufgrund der geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG wurden entsprechend Art. 67 Abs. 1 EGHGB erfolgsneutral in die Rücklagen umgebucht (T€ 33.411,49).

Erhöhungen der Rückstellungen für Pensionen aufgrund der geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG wurden ergebniswirksam zugeführt. Daraus ergaben sich außerordentliche Aufwendungen von € 25.352,00.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 5,15 % (Stand Monatsende 30.11.2010, Restlaufzeit 15 Jahre). Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind mit den jeweiligen Erfüllungsbeträgen angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung und die Sonstigen Verbindlichkeiten sind zu Nominalbeträgen bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens (in Euro)

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	213.109,09	11.756,01				206.863,50	18.001,60	8.805,41
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	219.454.597,33	13.126.412,86	182.874,23			74.689.273,13	157.708.862,83	3.495.554,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.814.756,54	11.899,48				1.777.493,81	2.049.162,21	121.165,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	677.696,71	279,29					677.976,00	
Technische Anlagen und Maschinen	313.955,94	58.724,60				16.875,68	355.804,86	16.875,68
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.634.268,25	101.237,57	80.563,73			1.031.132,41	623.809,68	179.580,79
Anlagen im Bau	0,00	605.730,64		47.298,00			653.028,64	
Bauvorbereitungskosten	47.298,00			-47.298,00			0,00	
	225.942.572,77	**13.904.284,44**	**263.437,96**	**0,00**	**0,00**	**77.514.775,03**	**162.068.644,22**	**3.813.176,56**
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	82,66	1,76		16.368,00*			16.452,42	
Anlagevermögen insgesamt	**226.155.764,52**	**13.916.042,21**	**263.437,96**	**16.368,00**	**0,00**	**77.721.638,53**	**162.103.098,24**	**3.821.981,97**

* Die Umbuchung erfolgte aus der Position "Wertpapiere" des Umlaufvermögens.

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.624.144,23 Euro (Vorjahr 7.509.634,56 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rückstellung für rückständige Urlaubsansprüche	54.000,00 Euro
Rückstellung für Vertreterversammlung und Veröffentlichung	35.000,00 Euro
Prüfungskosten	25.000,00 Euro
Rückstellung für Altersteilzeit	518.281,89 Euro
Abrechnung Betriebskosten	50.000,00 Euro
Kosten der Archivierung	30.000,00 Euro

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

Verbindlichkeiten in Euro Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.711.851,54 (57.246.084,08)	3.408.305,76 (2.510.869,12)	9.160.715,10 (8.544.937,76)	54.142.830,68 (46.190.277,20)	66.711.851,54 (57.246.084,08)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.044.248,15 (15.552.808,59)	535.866,08 (508.560,52)	2.448.020,64 (2.322.824,34)	12.060.361,43 (12.721.423,73)	15.044.248,15 (15.552.808,59)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	8.275.744,73 (8.144.896,60)	8.275.744,73* (8.144.896,60)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	262.964,77 (307.835,59)	262.964,77 (307.835,59)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.955.562,65 (2.890.668,34)	1.955.562,65 (2.890.668,34)				
Sonstige Verbindlichkeiten	42.621,57 (42.175,09)	42.621,57 (42.175,09)				
Gesamtbetrag	**92.292.993,41** (84.184.468,29)	**14.481.065,56** (14.405.005,26)	**11.608.735,74** (10.867.762,10)	**66.203.192,11** (58.911.700,93)	**81.756.099,69** (72.798.892,67)	**GPR** GPR

GPR = Grundpfandrecht * steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung
In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende wesentlichen periodenfremden Erträge enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge:	
Erträge aus Mietwohnungs- und Grundstücksverkäufen	117.321,08 Euro
Teilschulderlass KfW	189.439,36 Euro
Erträge aus sonstigen Verkäufen	159.570,14 Euro
Erträge aus Miet- und Räumungsklagen	41.048,22 Euro
Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten	39.402,97 Euro
Rückstellungsauflösungen	71.045,00 Euro
Herabsetzung Pauschalwertberichtigung	50.000,00 Euro
Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	14.857,59 Euro

In den außerordentlichen Aufwendungen sind an wesentlichen Beträgen enthalten:

außerordentliche Aufwendungen:	
Zuführungen zu den Rückstellungen für Pensionen aufgrund geänderter Bewertung nach BilMoG	25.352,00 Euro

In der Zuführung zur Pensionsrückstellung ist ein Zinsaufwand von 126.562,00 Euro, in der Zuführung der Rückstellung für Altersteilzeit ist ein Zinsaufwand von 1.144,95 Euro enthalten.

Der Zinsertrag aus der Zuführung zur Rückstellung für die Altersteilzeit beträgt 9.872,79 Euro.

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):

Sanierungen und Modernisierungen	2.500.000,00 Euro
Vertrag über Kabelversorgung (Laufzeit bis 2014)	2.500.000,00 Euro

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	26	9
Technische Mitarbeiter	16	4
Hauswarte	12	1
	54	14

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2010	5.932
Zugang 2010	478
Abgang 2010	484
Ende 2010	5.926

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 149.435,52 Euro erhöht.

5. Die Haftsumme beträgt € 4.740.800,00; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 4.800,00 vermindert.

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Josef Vogel	Dipl.-Betriebswirt (FH), Bankkaufmann
Mathias Friko	Dipl.-Ingenieur (FH), Architekt

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Joachim Leitow	Beamter a. D.	AR-Vorsitzender
Roland Anicker	Gruppenführer DB AG	
Dietmar Beier	Rentner	
Eduard Engert	Abteilungspräsident a. D.	
Walter Hahn	Sparkassenbetriebswirt	
Margarita Kiefer	Beamtin	
Birgit Stadler	Dipl.-Ingenieurin, Architektin	
Manfred Stangl	Dipl.-Ingenieur	Stellv. Vorsitzender
Rudi Unfried	Beamter a. D.	

E. Weitere Angaben

Die Geschäftsführung schlägt folgende Ergebnisverwendung vor:

Gewinnausschüttung	452.496,68
Einstellung in Rücklagen	2.100.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	199.340,69
Bilanzgewinn	2.751.837,37

4. Verteilung des Bilanzgewinns

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

a) Ausschüttung von Dividende gemäß § 40 Abs. 1 der Satzung
auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2010 452.496,68 Euro

b) Vortrag des verbleibenden Restes auf neue Rechnung 199.340,69 Euro

Stuttgart, 04. April 2011

Der Vorstand

Josef Vogel Mathias Friko

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 4. April 2011

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer

gez. Emme
Wirtschaftsprüfer

Impressum:

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

Abbildungen:
Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG

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

Druck und Weiterverarbeitung
Göhring Druck GmbH