GESCHÄFTSBERICHT

LBG

Landesbaugenossenschaft
der Finanzbeamten eG

„Die Seele scheidet friedlich nun zum Himmel, da ich den Freunden Frieden gab auf Erden.“

William Shakespeare

Die Genossenschaft trauert um ihre im Jahre 2022 verstorbenen Mitglieder. Die Genossenschaft wird den Mitgliedern ein ehrendes Gedenken bewahren.

INHALT

Vorwort des Vorstands 2
LBG Standorte 4
Zahlen und Fakten 6
Die Organe der LBG 7
Bericht des Vorstands 8
Unser Team stellt sich vor 21
Bericht des Aufsichtsrats 22
Jahresabschluss 26
Mitgliedschaften 35

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

„Man muss das Unmögliche versuchen, um das Mögliche zu erreichen“ *Hermann Hesse*

Jacqueline Möller, geschäftsführende Vorständin

im letzten Jahr glaubten wir bereits, das Licht am Ende des Tunnels zu sehen. Da ahnten wir noch nicht, dass die Corona-Pandemie nicht die einzige Krise bleiben wird, welche es zu bewältigen gilt. Mit dem Krieg in der Ukraine und seinen dramatischen wirtschaftlichen Folgen taten sich im Februar 2022 ganz neue Dimensionen und Herausforderungen auf – horrend steigende Energiekosten, Rohstoffengpässe und bedrückende Inflationssorgen sind nur einige der gravierenden Probleme. All diese Krisen haben auch die LBG stark beeinflusst.

Und trotzdem haben wir das vergangene Jahr gemeistert und zugleich strategisch wichtige Erfolge erzielt.

Als großartiges und geschlossenes Team haben wir im Jahr 2022 erneut Anpassungsfähigkeit und Flexibilität bewiesen. Darauf sind wir stolz.

Es gibt einige Highlights aus dem letzten Jahr, auf welche wir in unserem Geschäftsbericht 2022 zurückblicken, wie z. B. die nachgeholte Feier zu unserem 100-jährigen Jubiläum.

Wir haben Nachhaltigkeit noch stärker in unseren Prozessen verankert. Die Erstellung einer CO_2-Bilanz, um darauf aufbauend eine Dekarbonisierungsstrategie für unseren Bestand zu entwickeln, hat hohe Priorität. Dies ermöglicht uns, eine hohe Planungssicherheit für die kommenden Jahre zu erzielen.

Wir gehen davon aus, dass das neue Jahr erst einmal weitergehen wird, wie 2022 endete. Die akuten Krisen und langfristigen Herausforderungen werden nach wie vor unsere volle Aufmerksamkeit erfordern. Die Liste an Herausforderungen ist lang – die Liste unserer Lösungen dafür aber mindestens ebenso. Wir sind davon überzeugt, dass wir die Flexibilität und Kreativität besitzen, uns diesen Herausforderungen zu stellen und diese zu meistern.

Daher blicken wir auch optimistisch und mit Vorfreude in das Jahr 2023. Denn: Die LBG ist auf dem richtigen Weg. Dass wir zusammenhalten und als starke Gemeinschaft – unsere Genossenschaft – sprichwörtlich Berge versetzen können, stellen wir immer wieder aufs Neue unter Beweis.

Wir danken den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihren engagierten Einsatz und die aufmerksame und fürsorgliche Betreuung unserer Mitglieder. Auch bei unseren Geschäftspartnern und Aufsichtsräten bedanken wir uns für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung.

Lassen Sie uns nach vorn blicken und gemeinsam dafür sorgen, dass die LBG in eine erfolgreiche Zukunft startet und wir alle großen und kleinen Probleme bewältigen.

Freuen Sie sich auf unseren Geschäftsbericht!
In diesem Sinne wünschen wir Ihnen interessante Einblicke.

Der Vorstand der Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG

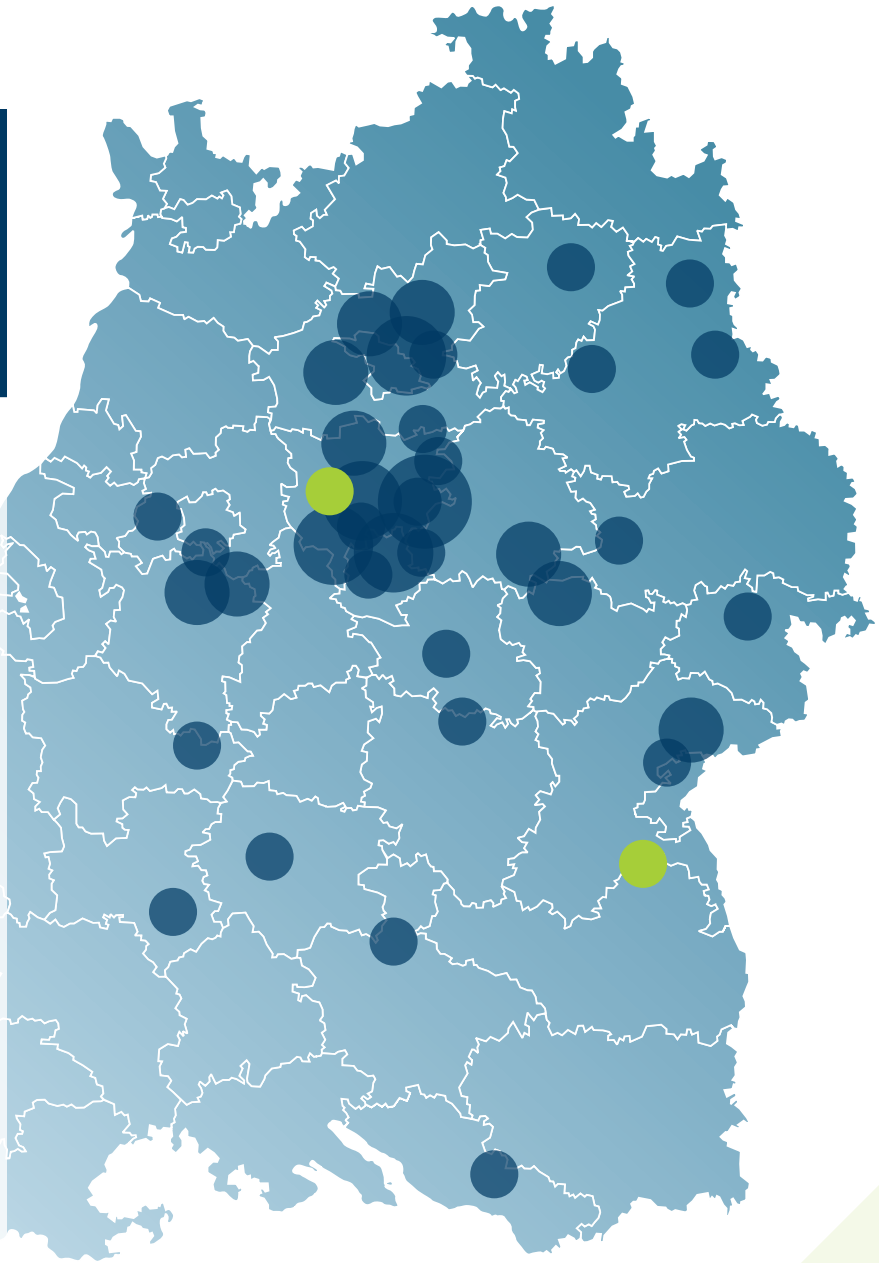
Ihre Jacqueline Möller | Ihr Siegfried Lorenz | Ihr Alfred Schütter

LBG STANDORTE

Aktuell betreuen
wir insgesamt:

26
Standorte in Württemberg

Stuttgart
Gerlingen
Esslingen
Ludwigsburg
Bietigheim
Nürtingen
Schorndorf
Calw
Bad Urach
Göppingen
Heilbronn
Weinsberg
Neuenbürg
Schw. Gmünd
Horb
Schw. Hall
Balingen
Künzelsau
Ulm
Heidenheim
Sigmaringen
Crailsheim
Laupheim
Rottweil
Rot am See
Friedrichshafen



Gerlingen
Kupferwiesenstr. 5-9
Wohneinheiten: 26

Laupheim
Adolf-Gröber-Str. 14
Wohneinheiten: 3

ZAHLEN UND FAKTEN

Gründungsjahr

1921

32.738
Quadratmeter
Wohn- und Nutzfläche

590
Mitglieder

433
Wohnungen
196 in Stuttgart
237 außerhalb

60	Garagen
140	Stellplätze
5	Carports

7,03
Euro pro Quadratmeter Durchschnitts-miete

Bilanzsumme: 10 Mio €
Eigenkapitalquote: 48,6 %
Jahresüberschuss: 396.000 €
Investitionen in den Bestand: 37,52 €/m²

DIE ORGANE DER LBG

Vorstand:

Jacqueline Möller
Immobilienbetriebswirtin (FH)
Geschäftsführende Vorständin

Siegfried Lorenz
Dipl.-Ökonom

Alfred Schütter
Beamter i. R.
bis 18. Juni 2022

Aufsichtsrat:

Klaus-Dieter Kadner
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Vorsitzender

Thorsten Schöpflin
Stellvertretender Vorsitzender
Dipl.-Betriebswirt (FH)

Klaus Sczepanek
Beamter i. R.
Schriftführer

Michael Wacker
kaufmännischer Angestellter i. R.
Stellvertretender Schriftführer

Heidi Rapp
Beamte i. R.
Aufsichtsratsmitglied

Wolfgang Bleischwitz
Dipl.-Informatiker
Aufsichtsratsmitglied

BERICHT DES VORSTANDS

über das Geschäftsjahr 2022

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG, gegründet 1921 in Stuttgart, wird heute von 590 Mitgliedern mit 2.630 Genossenschaftsanteilen getragen.

Das ausschließliche Geschäftsfeld der LBG ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands in Stuttgart und weiteren 26 Standorten in Baden-Württemberg.

Der Immobilienbestand umfasste Ende 2021 67 Gebäude mit 433 Wohnungen und 2 gewerblichen Einheiten. Ferner gehören 205 Garagen, Carports und Stellplätze zum Bestand.

Nach ihrer Satzung widmet sich die Genossenschaft einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten. Die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Gebäudebestands ist das Kerngeschäft der Genossenschaft.

Beteiligungen an weiteren Unternehmen sind nicht vorhanden. Ziel der Genossenschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand durch entsprechende Modernisierungen marktfähig zu halten.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Lage

Mit dem am 24. Februar 2022 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 Vergleichsquartal 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 10jährige 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 %, 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 Vorausrechnung 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.

C. GESCHÄFTSVERLAUF 2022

Unsere Genossenschaft kann auch im Geschäftsjahr 2022 auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Der Vorstand dankt den Mitarbeiter:innen für ihre gute Arbeit und ihre gute Leistung.

Vermietung

Die verantwortungsvolle Bewirtschaftung unseres Wohnbestandes und die Versorgung unserer Mitglieder mit fairen und bezahlbaren Mieten ist unser satzungsgemäßer Auftrag.

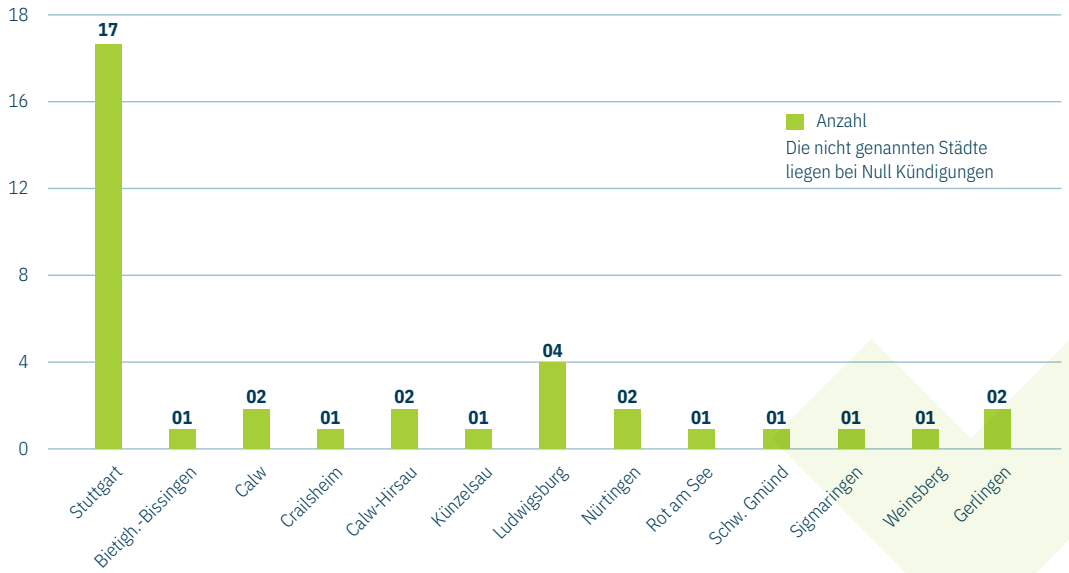
Der Vermietungsprozess im Geschäftsjahr 2022 verlief erfolgreich. Die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen ist, gerade in Stuttgart, nach wie vor unverändert hoch. Aber auch an den überregionalen Standorten verlief die Vermietung sehr gut. Im Berichtsjahr wurden 35 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit gekündigt. Die Fluktuationsrate ist leicht angestiegen und liegt bei 8,5 %.

Die Leerstandsquote blieb wie in den vergangenen Jahren sehr gering bei 1,8 %. Hierbei handelt es sich lediglich um renovierungsbedingte Leerstände. Auch die gegen Ende des Jahres 2022 gekündigten Wohnungen waren – falls nicht zu modernisieren – bis März 2023 bereits wieder vermietet.

Instandhaltung und Modernisierung

Eine wichtige Aufgabe unserer Genossenschaft ist die Sicherstellung der langfristigen Vermietbarkeit unserer genossenschaftlichen Wohnbestände. Das setzt voraus, dass wir jährlich in unseren Bestand investieren, um somit den regelmäßigen Gebäudeerhalt sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes zu ermöglichen.

Kündigungen 2022 nach Standort



Wohnungs-modernisierung – vorher und nachher Objekt Calw, Liebenzeller Str. 22/1

In den letzten Jahren hat die Genossenschaft einen großen Teil der Mieteinnahmen in den Bestand investiert. Im Geschäftsjahr 2022 waren das ca. 1,4 Mio € (Im Vorjahr 2020 1,8 Mio €), welche in die Modernisierung der Wohnungen und die Bestanderhaltung der Gebäude geflossen sind. Es wurden 11 Wohnungen zeitgemäß modernisiert; bei 24 Wohnungen waren größere Instandhaltungsmaßnahmen notwendig.

Das zeigt, dass die Anzahl der zu modernisierten Wohnungen steigt. Dies liegt begründet in der langen Mietdauer und dem hohen Vertrauen unserer Mitglieder in die Genossenschaft.

Die LBG hat in den vergangenen Jahren einen Standard für die Modernisierung von Wohnungen definiert. Ein Bespiel hierfür ist die Wohnungsmodernisierung in Calw.

Aufgrund der anstehenden Analyse des Bestandes unter dem Blickwinkel der Erstellung einer Dekarbonisierungsstrategie für die Genossenschaft sind größere Investitionen in den Wohnbestand derzeit nicht vorgesehen. Die gesamtheitliche Betrachtung der Gebäude unter Einbeziehung der Effizienzklassen steht im Vordergrund und wird die weitere Planung der Genossenschaft in den nächsten Jahren begleiten.

Unter anderem hat sich die LBG weiter zur Aufgabe gemacht, die Potentiale der einzelnen Standorte zu analysieren, um abzuschätzen, wie und ob eine Nachverdichtung im Bestand möglich ist. Dies dient nicht nur dazu, den Wohnungsbestand schrittweise zu erhöhen, sondern auch das Angebot von bezahlbarem Wohnraum zu erweitern.

In einem Projekt mit dem Start-up-Unternehmen ReFacto wurden die einzelnen Wohnbestände im Streubesitz einer Standort- und Marktanalyse unterzogen. Das Ergebnis war durchweg positiv, so dass diese Grundlage in die weitere Entwicklung des Wohnbestandes einfließen wird.

Am Standort Stuttgart wurden im Bereich Hainbuchenweg die letzten Balkone angebaut. Diese Aufwertung des Wohnbestandes stellt für die Mieterinnen und Mieter einen besonderen Mehrwert dar.

Balkonanbau Stuttgart Hainbuchenweg

Finanz- und Ertragslage

Geschäftslage 2022
Die Sollmieten haben sich von 2.686.000 € auf 2.763.000 € erhöht. Die Ertragslage ist zufriedenstellend und hat sich im Geschäftsjahr 2022 durch die vorgenommen Mietanpassungen leicht verbessert.

Unsere Mieten liegen weiterhin überwiegend deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten der jeweiligen Region und schöpfen somit das vorhandene Mietsteigerungspotential bei Weitem nicht aus.

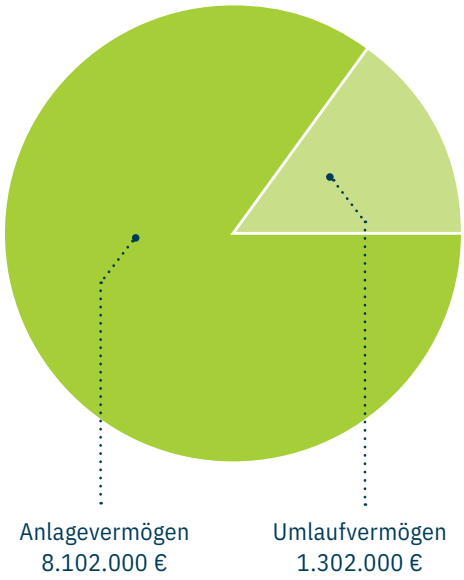
Um die Kostensteigerung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausgleichen und die Finanzkraft unserer Genossenschaft weiter zu generieren, die wir für die Planung unserer Vorhaben benötigen, werden wir die Mieten auch zukünftig im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und in einem vertretbaren Maß anpassen.

Investitionen wurden wie jedes Jahr im eigenen Bestand getätigt, um die Vermietbarkeit auch in der Zukunft sicherzustellen. Die Liquidität der Genossenschaft (Cash-Flow) wird mit der Kapitalflussrechnung nach dem DVFA/SG-Verfahren dargestellt: Der Kapitalfluss hat sich auf 862.290 € leicht verringert. (Vorjahr 915.570 €)
Die Liquiditätslage ist zufriedenstellend. Bei Bedarf steht eine ausreichende Kreditlinie zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet; die Zahlungsbereitschaft war im Jahr 2022 jederzeit gegeben.

Die Bilanzsumme beträgt 9.404.000 € und das Anlagevermögen beläuft sich auf 8.102.000 € oder 86,2 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen beträgt 1.302.000 €, das sind 13,8 % der Bilanzsumme.

Vermögensstruktur zum 31. Dezember 2022



Die Eigenkapitalquote beträgt 48,6 % der Bilanzsumme und ist damit um 6 % höher als im Vorjahr 2021.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen die Darlehen von Kreditinstituten ausgewiesen: Diese betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen werden im Regelfall für 10–15 Jahre festgeschrieben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für die Darlehen haben sich durch die laufende Tilgung im Jahre 2022 verringert.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet; der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft positiv.

Die Erlösschmälerungen im Jahr 2022 sind gesunken und betrugen 1,3 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Digitalisierung

Die 100-jährige Geschichte der LBG wird modern gelebt und wir bleiben mit unseren Unternehmensprozessen immer up-to-date. Auch in 2022 konnten wir somit weitere Schritte in Richtung Digitalisierung unternehmen und Arbeitsabläufe automatisieren. Unsere IT-Infrastruktur haben wir neu aufgestellt und so im Rechnungswesen wichtige Prozesse digitalisiert.

Beginnend in 2023 werden wir neue Wege der Mieterkommunikation suchen und entwickeln, so dass wir in den kommenden Jahren auch in diesem Bereich unseren Mietern einfache und komfortable Lösungen aufzeigen werden.

Die Archivierungsprozesse werden, mit Blick in Richtung papierloses Büro, weiter vorangetrieben.

Ebenfalls ist die LBG auf Social-Media-Kanälen wie Instagram vertreten. Diese Möglichkeit der digitalen Präsenz wird von uns ebenfalls genutzt, um Mieter sowie Interessierte mit Neuigkeiten zu versorgen, aber auch das Netzwerk unter den Geschäftspartnern stetig zu erweitern.

Die LGB auf Instagram

Personalwesen

Die LBG hat 4 Mitarbeiter*innen angestellt. Der Erfolg der Genossenschaft beruht auf den Fähigkeiten sowie der Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Mitarbeiter umfangreich geschult, so dass die LBG 7.600 € in Weiterbildungsmaßnahmen investiert hat.

Marketing

Mitwirkung in den Marketinginitiativen Baden-Württemberg und Stuttgart
Seit 2020 ist die Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG auch Mitglied der Marketinginitiative Baden-Württemberg und Stuttgart. Die beiden Marketinginitiativen befinden sich unter dem Dach der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.

Nähere Infos findet man unter www.wohnungsbaugenossenschaften.de

Mehr als 400 Mitgliedsunternehmen aus ganz Deutschland zählt die Marketinginitiative. Gemeinsam arbeiten wir daran, die Marke Wohnungsgenossenschaft nachhaltig zu stärken und über die Grenzen hinaus bekannt und attraktiv zu machen.

In 2022 wie auch in 2023 wurde u.a. der Bob von Laura Nolte unterstützt und das Logo der Wohnungsbaugenossenschaft werbewirksam auf den Mützen sowie auf dem Bob angebracht. Zweierbob-Olympiasiegerin Laura Nolte hat den Europameistertitel im Monobob geholt.

Foto: Emmert

Laura Nolte mit ihrem Bob

Weiterhin wird die Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG zukünftig noch mehr in Marketing investieren. Unter anderem sind Projekte im Bereich Sponsoring eines örtlichen Fußballvereines im Bereich der Bambinis sowie einer Zusammenarbeit mit einer Grundschule geplant. Aufgrund des Generationenwechsels legen wir großen Wert darauf, auch die „Junge Generation“ zu unterstützen.

Foto: BSD Fotograf (Viesturs)

100 Jahre

**„Ein Jubiläum feiert man, wenn man mit Freude feststellen kann.
In all den nun vergangenen Jahren hat meistens Gutes man erfahren.“**
Zitat Unbekannt

Am 31.05.2022 war es endlich soweit. Nach der langen „Corona-Pause“ konnten wir endlich unsere 100-Jahrfeier im Veranstaltungsraum der SSB auf der Waldau feiern. Los ging es um 18 Uhr mit einem kleinen Aperitif im Foyer. Mit einem Gesangsstück des schwäbischen Botschafters Wolfgang Selje begrüßten wir zahlreiche Mitglieder, Mieter und Geschäftspartner.

Nach der Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Kadner ging das Wort an die Verbandsdirektorin Frau Dr. Beuerle. Frau Dr. Beuerle übernimmt die Ehrung des langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Peter Rose, welcher nach Erreichen der Altersgrenze 2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist. Herr Rose bekommt die goldene Ehrennadel sowie die Ehrenurkunde des vbw.

In der Tagesordnung wurde ein besonderes Augenmerk auf die Berichte des Vorstands sowie des Aufsichtsrats gelegt. Zudem wurde die Erweiterung des Aufsichtsrats auf 6 Mitglieder beschlossen. Wir sagen DANKE und begrüßen somit unsere neuen Aufsichtsratsmitglieder Frau Heidi Rapp und Herrn Wolfgang Bleischwitz.

Nach Beendigung der Mitgliederversammlung ging es dann über zu einem gemütlichen Ausklang und das Hauptspeisenbuffet wurde eröffnet. Dabei durfte das musikalische Programm von Frau und Herrn Seljé nicht fehlen. Als das Lied „Time to say goodbye“ ertönte und die Nachspeise serviert wurde, war dieser schöne Abend zuende.

„Nachdem die LBG nun auf eine 100-jährige Geschichte zurückblicken kann, wird sie weiterhin als eine moderne, zuverlässige und zukunftsorientierte Genossenschaft ihren Mitgliedern ein sicheres und gutes Zuhause bieten.“ Jacqueline Möller, geschäftsführende Vorständin

D. NACHTRÄGE

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind dem Vorstand keine Vorgänge bekannt geworden, die für den Jahresabschluss 2022 von besonderer Bedeutung sind.

E. AUSBLICK UND RISIKEN

Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen mittlerer Größe in und außerhalb von Stuttgart weiter anhält und wir durch unser ständig verbessertes Angebot auf dem Markt gut aufgestellt sind. Auch für 2023 und den kommenden Jahren erwarten wir einen weiteren Anstieg der Sollmieten.

Ebenfalls werden im Geschäftsjahr 2023 einige Modernsierungen und Instandsetzungen von Wohnungen und Gebäuden unter einer gesamtheitlichen Betrachtung in Richtung Klimawende, geplant. Die LBG wird eine CO_2-Bilanz aufstellen und einen Dekarbonisierungspfad entwickeln, so dass zukünftig Planungssicherheit in Bezug auf die Weiterentwicklung des Bestandes besteht.

Ferner ist die Neustrukturierung der Verbindlichkeiten geplant, um Beleihungsspieleräume für die energetische Sanierung des Bestandes und Neubauprojekte zu ermöglichen.

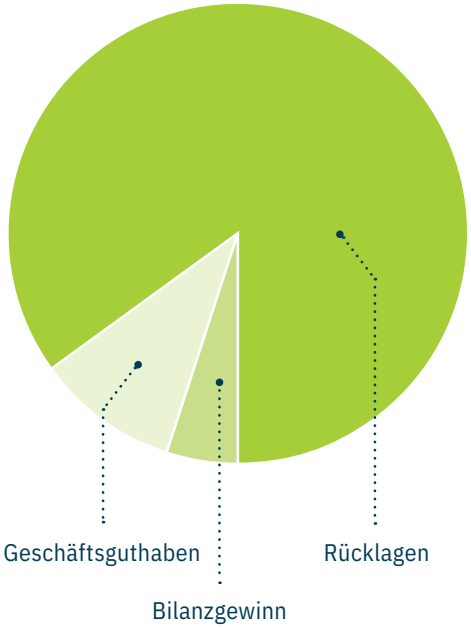
Der bisherige Verlauf des Wirtschaftsjahres 2023 mit den inzwischen begonnenen Maßnahmen und den für die bisher aufgrund der kündigungsnotwendigen Modernisierungen entstandenen Kosten bewegt sich im Rahmen des für 2023 ausgearbeiteten Wirtschaftsplans.

Risikomanagement

Auch bei einer Genossenschaft ist unternehmerisches Handeln mit Risiken und Chancen verbunden. Ein effektives Risikomanagementsystem ist deshalb auch ein Fundament für eine erfolgreiche Geschäftspolitik. Die LBG ist durch die geringe Betriebsgröße geprägt und stellt sicher, dass dem Vorstand alle möglichen Risiken bekannt sind.

Die Analyse der Unternehmenskennzahlen liefert dabei wichtige und bedeutende Erkenntnisse. Durch ein Risikomanagementsystem, welches die LBG zukünftig weiter ausbaut und neu strukturiert, sind wir gut auf die Zukunft vorbereitet, was eine entscheidende Grundlage ist.

Eigenkapitalstruktur zum 31. Dezember 2022



Finanzinstrumente nach § 266 HGB oder derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt; ebenso engagiert sich die LBG nicht im Bauträgergeschäft.

Das Risikopotential beschränkt sich daher auf die Mietausfälle und Leerstände im Bestand sowie steigende Versorgerkosten.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehenden Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen ist die LBG dabei, eine Klimastrategie zu erarbeiten. Ein besonderer Blick wird auch auf den Klimawandel und eine Anpassung der Geschäftspolitik im Zuge der CO_2-Neutralität gelegt und bei zukünftigen Planungen von Bestandsmodernisierung mit einfließen.

Ferner besteht ein Risiko durch den Fachkräftemangel und in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Wir sind der festen Überzeugung, dass sich die Förderung für die Wohnungswirtschaft langfristig drastisch verändern wird. Demzufolge müssen wir neu überlegen, wie wir Neubau, Sanierung und Dekarbonisierung trotzdem bewerkstelligen können. Eine Streichung bzw. Kürzung der Förderung bei gleichzeitiger Verschärfung der Standards wird nicht funktionieren. Daher hoffen wir, dass es im Zuge der vorgeschriebenen Klimaneutralität bis 2045 deutschlandweit und bis 2040 in Baden-Württemberg zu neuen Förderprogrammen kommen wird.

UNSER TEAM STELLT SICH VOR

**„Zuhause ist da, wo die Liebe wohnt,
Erinnerungen geboren werden,
Freunde immer willkommen sind und jederzeit
ein Lächeln auf dich wartet.“**

Hallo, mein Name ist Jael Klein und ich bin seit 2021 ein Teil der LBG.

Ich liebe es, in meiner Freizeit draußen zu sein. Um Energie und Kraft zu sammeln, fahre ich gerne Fahrrad oder gehe in die Berge zum Wandern.“ Der Horizont über den Bergen verschafft mir auch in herausfordernden beruflichen Situationen und Anforderungen einen weiten Blick zu bekommen.

Meine tägliche Aufgabe besteht darin, für die Mieter und ihre verschiedensten Bedürfnisse da zu sein. Ebenfalls habe ich immer ein offenes Ohr und helfe dort, wo Hilfe gebraucht wird. Vertrauen entsteht durch offenen und ehrlichen Umgang. Die Stelle der Mietverwaltung begleitet die Mieter von Mietzahlungen, Betriebskosten bis hin zu Beschwerden. Zudem hole ich mir aktuelle Angebote von Dienstleistern ein, um die Nebenkosten für unsere Mieter so gering wie möglich zu halten. Auch die Digitalisierung spielt eine wichtige Rolle, daher werde ich in Zukunft neue Projekte in der Mietverwaltung umsetzen.

Jael Klein
Allgemeine Mietverwaltung

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Seit dem Jahr 2020 wirkte sich die Corona-Pandemie wirtschaftlich und gesellschaftlich sehr negativ aus. Es ist erfreulich zu berichten, dass im Berichtsjahr die Infektionen deutlich rückläufig gewesen sind und die gesetzlichen Einschränkungen sukzessive gelockert werden konnten. Seit März 2023 sind auch die letzten Coronaverordnungen aufgehoben worden.

Der im Februar 2022 durch Russland begonnene völkerrechtswidrige Angriffskrieg auf die Ukraine hält mit unverminderter Härte an. Schockierende Bilder der Zerstörung und das unermessliche Leid der Bevölkerung sind nur schwer zu ertragen. Durch die umfangreichen Sanktionen gegen Russland mussten innerhalb kürzester Zeit, insbesondere bei den Rohstoffen, neue Bezugsquellen gefunden werden. Die Gas- und Ölpreise sind daraufhin sehr stark angestiegen. Diese Preisentwicklung hat mit dazu beigetragen, dass eine sehr hohe Inflation das tägliche Leben drastisch verteuert hat.

Die Feststellung, dass die Klimaziele des Pariser Klimaabkommens der Vereinten Nationen nur durch weitere drastische Einsparungsmaßnahmen erreicht werden können, hat dazu geführt, dass die Europäische Union sowie die Bundesregierung weitere Verordnungen und Gesetze erlassen hat. Die Wohnungswirtschaft ist neben dem Verkehrssektor hiervon stark betroffen, da die fossilen Brennstoffe durch erneuerbare Energien ersetzt werden sollen.

Bedingt durch die Corona-Pandemie fanden die Mitgliederversammlungen für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 im schriftlichen Verfahren statt. Im Jahr 2022 konnten wir die Mitgliederversammlung wieder in einer Präsenzveranstaltung abhalten und unsere 100-Jahrfeier nachholen.

Die Mitglieder sowie Ehrengäste sind zahlreich in das SSB-Veranstaltungszentrum Waldaupark in Stuttgart-Degerloch gekommen. Die Regularien wurden zügig abgearbeitet. Der vorgelegte Jahresabschluss 2021 wurde von den Mitgliedern festgestellt und der Zuweisung zu den Anderen Ergebnisrücklagen sowie der Gewinnverwendung zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet. Der Aufsichtsrat ist wegen der zunehmenden Aufgaben auf 6 Mitglieder erweitert worden.

Mit Ablauf dieser Mitgliederversammlung sind die Herren Thorsten Schöpflin und Klaus-Dieter Kadner turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Beide wurden von den Mitgliedern für eine weitere Periode wieder in das Gremium gewählt. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden Frau Heidi Rapp und Herr Wolfgang Bleischwitz.

Im Rahmen dieser Mitgliederversammlung wurde unser ehemaliger und langjähriger Aufsichtsratsvorsitzender, Herr Peter Rose, mit der Ehrennadel in Gold des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geehrt. Die

Laudatio hielt die Verbandsdirektorin, Frau Dr. Iris Beuerle. Diese überbrachte auch die Glückwünsche des Verbandes zum 100-jährigen Jubiläum unserer Genossenschaft und überreichte die Urkunde sowie das Jubiläumsschild an den Genossenschaftsvorstand.

Nach Abschluss des offiziellen Teils wurde die festliche Feier zum 100-jährigen Jubiläum eröffnet. Bei launiger Unterhaltung durch das Künstlerehepaar Seljé und einem guten Essen fand ein erfolgreicher Abend seinen Abschluss. Der Aufsichtsrat wählte in seiner konstituierenden Sitzung:

Klaus-Dieter Kadner
Aufsichtsratsvorsitzender

Thorsten Schöpflin
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Klaus Sczepanek
Schriftführer

Michael Wacker
stellv. Schriftführer

Personelle Veränderungen haben sich im Vorstand der Genossenschaft ergeben. Das langjährige nebenamtliche Vorstandsmitglied, Herr Alfred Schütter, ist durch die in unserer Satzung vorgegebene Altersgrenze mit Wirkung vom 19.6.2022 aus dem Vorstand ausgeschieden. Alfred Schütter ist seit 1983 Mitglied unserer Genossenschaft. Im Mai 1992 wurde er erstmals in den Aufsichtsrat gewählt. Im Juni 2005 erfolgte die Bestellung zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied. Alfred Schütter hat in seinen Ämtern mit viel Sachverstand und mit seiner ruhigen und sachlichen Art mit zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen. Während einer Übergangszeit, bis zur Einstellung der neuen hauptamtlichen Vorständin, leitete er zusammen mit unserem nebenamtlichen Vorstand, Siegfried Lorenz, geschäftsführend die Genossenschaft. Die Genossenschaft dankt Alfred Schütter für sein Engagement. In Anerkennung für seine Verdienste verlieh ihm der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. die Ehrennadel in Gold.

Mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung scheidet unser Aufsichtsratsmitglied, Herr Michael Wacker, wegen Ablauf seiner Amtsperiode aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist zulässig. Der Aufsichtsrat empfiehlt die Wiederwahl von Herrn Wacker.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde wieder ein umfangreiches Arbeitspensum absolviert. Der Aufsichtsrat ist seinen nach Gesetz und Satzung vorgegebenen Verpflichtungen vollumfänglich nachgekommen.

In mehreren Sitzungen zusammen mit dem Vorstand wurden ausführlich die relevanten genossenschaftlichen Themen besprochen und soweit erforderlich, die dazu entsprechenden Beschlüsse gefasst. Ebenfalls fanden regelmäßige Abstimmungsgespräche mit der geschäftsführenden Vorständin statt.

Wie zu Beginn des Berichtes ausgeführt, wird die Wohnungswirtschaft sich auf grundlegende Verschärfungen beim Gebäudeenergieverbrauch einstellen sowie die Umstellung von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energien planen müssen.
In gemeinsamer Sitzung informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Planungen bei der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat begrüßt die eingeleiteten Bestandsanalysen, damit dann daraus zielgerichtet die erforderlichen Maßnahmen abgeleitet werden können.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsplanungen müssen an die gesetzlichen Vorgaben angepasst werden. Aufsichtsrat und Vorstand sind sich darüber einig, dass die Umsetzung der geplanten Maßnahmen mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden ist und durch die aktuelle Situation mit Inflation und Engpässen bei Material und Handwerkern eine Herausforderung darstellt. Ebenfalls hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die Umsetzung der neuen Energiesparverordnungen (EnSimiMav/EnSikuMav) informiert.

Die Rechnungslegung der Genossenschaft wurde durch regelmäßige Berichte über die Quartalszahlen überprüft. Der vom Vorstand vorgelegte Haushalts- und Wirtschaftsplan sowie die Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung für das Geschäftsjahr 2023 wurden vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Die Prüfungsberichte für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 sind in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich behandelt worden. Es ist erfreulich, dass bei der gesetzlichen Prüfung für die vorher genannten Geschäftsjahre wieder keine Beanstandungen festgestellt wurden. Der Verbandsprüfer stellte fest, dass jeweils der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht, Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind und die Vermögenslage der Genossenschaft geordnet ist. Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft in den Berichtszeiträumen jederzeit uneingeschränkt nachkommen. Die Mitgliederversammlung wurde durch Verlesen der zusammengefassten Prüfungsergebnisse informiert.

Die personelle Situation und räumliche Ausstattung der Geschäftsstelle wurde ebenfalls von den Gremien behandelt. Die nicht mehr zeitgemäße und räumlich begrenzte Geschäftsstelle in Stuttgart-Degerloch soll im Bestandsgebäude erweitert werden. Die umgebaute Geschäftsstelle wird dann ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern moderne und an die heutigen Erfordernisse angepasste Arbeitsplätze bieten können. Der Umbau ist für das Jahr 2023 geplant. Zur Erledigung der umfangreichen Aufgaben auf der Geschäftsstelle sind vom Vorstand die erforderlichen personelle Maßnahmen getroffen worden.

Die Satzung der Genossenschaft entspricht nicht mehr in allen Punkten den heutigen Erfordernissen. Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft hat diesbezüglich Empfehlungen zur Überarbeitung der Satzungen herausgegeben. Schwerpunktmäßig betreffen diese die differenzierte Möglichkeit der Abhaltung der Mitgliederversammlungen sowie zahlreiche redaktio-

nelle Änderungen zur Anpassung an das Genossenschaftsgesetz und zur Klarstellung. Die Gremien der Genossenschaft haben sich intensiv mit der Satzungsänderung beschäftigt. Die Synopse zur Satzungsänderung ist der Einladung zur Mitgliederversammlung beigefügt. Auf der Mitgliederversammlung werden ergänzend die erforderlichen mündlichen Erläuterungen erfolgen. Vorstand und Aufsichtsrat bitten der vorgelegten Satzungsänderung zuzustimmen.

Ebenfalls von den Mitgliedern zu behandeln ist der § 49 Genossenschaftsgesetz. Dieser Paragraf regelt die sogenannte Kreditgewährung an Mitglieder. Darunter ist u.a. zu verstehen, dass auch Stundungen von Mieten und Nebenkostennachzahlungen als Kredite zu betrachten sind. Zur einheitlichen Anwendung soll hier die Mitgliederversammlung die Rahmenbedingungen beschließen. Die beigefügte Vorlage zu diesem Tagesordnungspunkt wird ebenfalls mündlich erläutert und auch hier bitten die Verwaltungsgremien um Annahme.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2022 geprüft und in gemeinsamer Sitzung beraten. Es kann festgestellt werden, dass wieder ein sehr positives Betriebsergebnis erwirtschaftet wurde.

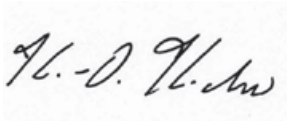
Aufsichtsrat und Vorstand empfehlen der Mitgliederversammlung unter Berücksichtigung der Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von € 39.600,00 und einer Vorwegzuweisung von maximal 50 % des Jahresüberschusses in Höhe von € 197.888,71 in die Anderen Ergebnisrücklagen, den Jahresabschluss 2022 festzustellen und die Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von € 158.288,70 wie folgt zu beschließen:

Auszahlung eines Gewinnanteils von 4 % auf die Geschäftsguthaben Stand 1. Januar 2022	**€ 16.384,00**
Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen	**€ 141.904,70**
Bilanzgewinn	**€ 158.288,70**

Der Jahresabschluss 2022 ist von unserem Prüfungsverband geprüft worden. In der Prüfungsschlussbesprechung erläuterte der Verbandsprüfer, dass der Jahresabschluss 2022 den handelsrechtlichen Vorschriften entspricht. Beanstandungen wurden bei der gesetzlichen Prüfung nicht festgestellt. Der schriftliche Prüfungsbericht lag bei Abfassung dieses Berichtes noch nicht vor, wird aber auf der Mitgliederversammlung den Mitgliedern zur Kenntnis gegeben.

Zum Schluss dieses Berichtes dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreich geleistete Arbeit. Dieser Dank gilt auch allen Personen, Institutionen und Handwerkern, welche zum erfolgreichen Ergebnis im Berichtsjahr beigetragen haben. Ein besonderer Dank gilt allen unseren Mietern und Mitgliedern für die Treue zur Genossenschaft und das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Stuttgart, den 22. März 2023



Klaus-Dieter Kadner
Aufsichtsratsvorsitzender

JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2022

AKTIVSEITE		31.12.2022 Euro	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
A.	**Anlagevermögen**			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		2.899,00	0,00
II.	Sachanlagen			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.948.539,50		8.267.103,43
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	124.014,14		136.315,14
	3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.428,00	8.098.981,64	18.615,00
	Anlagevermögen insgesamt		**8.101.880,64**	**8.422.033,57**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
	1. Unfertige Leistungen		583.734,59	539.720,42
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Vermietung	6.914,63		14.385,04
	2. Sonstige Vermögensgegenstände	353,80	7.268,43	4.113,21
III.	Flüssige Mittel			
	1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		710.788,08	945.898,48
	Bilanzsumme		**9.403.671,74**	**9.926.150,72**

PASSIVSEITE

		31.12.2022 Euro	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
A.	**Eigenkapital**			
I.	Geschäftsguthaben			
	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	17.120,00		20.800,00
	2. der verbleibenden Mitglieder Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 800,00 € (Vorjahr 800,00 €)	420.000,00	437.120,00	409.600,00
II.	Ergebnisrücklagen			
	1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 39.600,00 € (Vorjahr 46.500,00 €)	597.900,00		558.300,00
	2. Bauerneuerungsrücklage	865.000,00		865.000,00
	3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 169.813,15 € (Vorjahr 80.992,84 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 197.888,71 € (Vorjahr 232.287,56 €)	2.510.002,52	3.972.902,52	2.142.300,66
III.	Bilanzgewinn			
	1. Jahresüberschuss	395.777,41		464.575,11
	2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	237.488,71	158.288,70	278.787,56
	Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		**4.568.311,22**	**4.181.788,21**
B.	**Rückstellungen**			
	1. Steuerrückstellungen	300,00		0,00
	2. Sonstige Rückstellungen	36.500,00	36.800,00	45.100,00
C.	**Verbindlichkeiten**			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.023.877,50		5.078.226,54
	2. Erhaltene Anzahlungen	634.233,00		564.345,72
	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.917,44		3.363,88
	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	93.935,44		16.441,90
	5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 6.305,42 € (Vorjahr 6.605,56 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 3.234,65 €)	30.028,42	4.791.991,80	30.041,78
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		**6.568,72**	**6.842,69**
	Bilanzsumme		**9.403.671,74**	**9.926.150,72**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

		31.12.2022 Euro	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.264.803,63	3.136.652,68
2.	Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		44.014,17	8.346,38
3.	Sonstige betriebliche Erträge		72.197,94	17.050,76
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.606.758,61	1.325.048,60
5.	**Rohergebnis**		**1.774.257,13**	**1.837.001,22**
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	413.245,86		436.440,81
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 11.060,66 € (Vorjahr 6.881,18 €)	75.618,01	488.863,87	82.692,25
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		463.884,90	450.259,46
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		300.557,20	268.763,45
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		60.418,94	70.093,89
10.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		559,53	0,00
11.	**Ergebnis nach Steuern**		**459.972,69**	**528.751,36**
12.	Sonstige Steuern		64.195,28	64.176,25
13.	**Jahresüberschuss**		**395.777,41**	**464.575,11**
14.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		237.488,71	278.787,56
15.	**Bilanzgewinn**		**158.288,70**	**185.787,55**

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

der Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG mit Sitz in Stuttgart
eingetragen beim Genossenschaftsregister Stuttgart unter der Nummer GenR 122

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 kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände werden auf eine Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Folgende Abschreibungssätze werden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	33,3 %
Wohnbebäude	linear	1,25 %
Geschäftsbauten	linear	4,0 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	inear	20,0 %

Modernisierungsmaßnahmen bei bereits abgeschriebenen Objekten werden mit 5–10 % linear 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.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzung sind vor dem Abschlussstichtag erhaltene Zahlungen angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Stichtag darstellen. Der Ansatz resultiert aus Mietvorauszahlungen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 583.734,59 (Vorjahr € 539.720,42) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar: (siehe Tabelle unten).

VERBINDLICHKEITEN Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	**Insgesamt**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.023.877,50 (5.078.226,54)
Erhaltene Anzahlungen	634.233,00 (564.345,72)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.917,44 (3.363,88)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	93.935,44 (16.441,90)
Sonstige Verbindlichkeiten	30.028,42 (30.041,78)
Gesamtbetrag	**4.791.991,80** **(5.692.419,82)**

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	1
Technische Mitarbeiter	1	0
Gesamt	**3**	**1**

Im Berichtsjahr wurde zudem 1 Arbeitnehmer geringfügig beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	581
Zugang 2022	38
Abgang 2022	29
Ende 2022	590

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 10.400,00 erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

	Davon				
	Restlaufzeit			gesichert	
	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
	373.603,11 (1.436.127,16)	1.254.948,17 (1.521.000,67)	2.395.326,22 (2.121.098,71)	4.023.877,50 (5.078.226,54)	GPR[1] GPR[1]
	634.233,00[2] (564.345,72)[2]				
	9.917,44 (3.363,88)				
	93.935,44 (16.441,90)				
	30.028,42 (30.041,78)				
	1.141.717,41 (2.050.320,44)	**1.254.948,17 (1.521.000,67)**	**2.395.326,22 (2.121.098,71)**	**4.023.877,50 (5.078.226,54)**	**GPR[1] GPR[1]**

[1] Grundpfandrecht
[2] Betriebs- und Heizkosten zur Verrechnung

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes
   vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
   Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

4. Mitglieder des Vorstandes
   Jacqueline Möller, Immobilienbetriebswirtin (FH)
   Siegfried Lorenz, Dipl.-Ökonom
   Alfred Schütter, Beamter i. R. (bis 18. Juni 2022)

5. Mitglieder des Aufsichtsrates
   Klaus Kadner, Dipl.-Betriebswirt (FH) Aufsichtsratsvorsitzender
   Thorsten Schöpflin, Dipl.-Betriebswirt (FH)
   Klaus Sczepanek, Beamter i. R.
   Michael Wacker, kaufmännischer Angestellter i. R.
   Heidi Rapp, Beamtin i. R. (ab 31. Mai 2022)
   Wolfgang Bleischwitz, Dipl.-Informatiker (ab 31. Mai 2022)

E. Weitere Angaben

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben von der Satzungsermächtigung gemäß § 39 Absatz 4 in Bezug auf eine verbindliche Vorabzuweisung in die Ergebnisrücklagen Gebrauch gemacht.

Aus dem Jahresüberschuss 2022 von 395.777,41 € wird nach § 39
Absatz 1 und 2 der Satzung folgende Rücklagenzuführungen beschlossen:
Zuweisung in die gesetzliche Rücklage 39.600,00 €.

Gemäß § 39 Absatz 4 der Satzung beschließt der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates:
Vorabzuweisung von max. 50 % des Jahresüberschusses 197.888,71 €
damit beträgt der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2022 158.288,70 €.

Der Mitgliederversammlung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen Auszahlung einer Dividende von 4 % nach dem Stand der Geschäftsguthaben vom 01. Januar 2022 (409.600,00 €) dies entspricht 16.384,00 € und Zuweisung in Höhe von 141.904,70 € in die anderen Ergebnisrücklagen.

Stuttgart, den 10. März 2023

Jacqueline Möller	Siegfried Lorenz	Alfred Schütter

KENNZAHLEN 2022

		Euro	2022 %	2021 %
Rentabilitätskennzahlen				
Gesamtkapital-rentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	456.196	**4,85**	**5,39**
	Bilanzsumme	9.403.672		
Eigenkapital-rentabilität	Jahresüberschuss	395.777	**8,66**	**11,11**
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	4.568.311		
Return On Investment	Jahresüberschuss	395.777	**4,21**	**4,68**
	Bilanzsumme	9.403.672		
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen				
Anlagenintensität	Anlagevermögen	8.101.881	**86,16**	**84,85**
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	9.403.672		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	8.098.982	**86,13**	**84,85**
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	9.403.672		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	1.301.791	**13,84**	**15,15**
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	9.403.672		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	4.023.878	**88,08**	**97,52**
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	4.568.311		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	4.023.878	**42,79**	**41,09**
	Bilanzsumme	9.403.672		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50 % Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	8.592.189	**106,05**	**98,08**
	Anlagevermögen	8.101.881		
Sachanlagen-deckungsgrad	Eigenkapital + 50 % Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	8.592.189	**106,09**	**98,08**
	Sachanlagevermögen	8.098.982		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	4.568.311	**48,58**	**42,13**
	Bilanzsumme	9.403.672		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen – Zuschreibungen – akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	€ 862.290		€ 915.575

Aussenansicht Bad Urach, Mörikestraße 3

MITGLIEDSCHAFTEN

GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

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

DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

Marketinginitiative Baden-Württemberg

Marketinginitiative Stuttgart

Impressum

Herausgeber
Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG
Hainbuchenweg 16, 70597 Stuttgart
Fon +49 711 120319-0
info@lbg-finanz.de
www.lbg-finanz.de

Ansprechpartnerin für den Geschäftsbericht
Frau Jacqueline Möller
Fon +49 711 120319-0
moeller@lbg-finanz.de

Fotos
LBG
BSD Fotograf (Viesturs)
Fotograf Emmert
Fotograf Udo Dreesmann
iStock by Getty Images
AdobeStock

Gesamtherstellung
VH7 Medienküche GmbH
www.vh7-m.de

LBG
Landesbaugenossenschaft
der Finanzbeamten eG

Hainbuchenweg 16 · 70597 Stuttgart
Fon +49 711 120319-0 · info@lbg-finanz.de
www.lbg-finanz.de