

2024


GESCHÄFTSBERICHT



Landesbaugenossenschaft
der Finanzbeamten eG

INHALT

Vorwort des Vorstands	6
LBG-Standorte	10
Zahlen und Fakten	12
Die Organe der LBG	13
Bericht des Vorstands	14
Mitgliederversammlung	34
Das Team der LBG	40
Unsere neue Geschäftsstelle	44
Bericht des Aufsichtsrats	46
Jahresabschluss	50
Mitgliedschaften	61
Impressum	62



WAS EIN MENSCH
AN GUTEM IN DIE WELT
HINAUSGIBT, GEHT
NICHT VERLOREN.

ALBERT SCHWEITZER

DIE GENOSSENSCHAFT TRAUERT
UM IHRE IM JAHRE 2024
VERSTORBENEN MITGLIEDER,
DENEN WIR EIN EHRENDES
GEDENKEN BEWAHREN.

VORWORT

VORWORT DES VORSTANDS

**Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,**

**wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht für das Jahr 2024 unserer
Genossenschaft präsentieren zu dürfen. In einem Jahr, das von Herausfor-
derungen und Chancen geprägt war, haben wir gemeinsam an der Weiter-
entwicklung unserer Gemeinschaft gearbeitet.**

Unsere Genossenschaft steht nicht nur für Wohnraum, sondern auch für ein starkes Miteinander und ein Gefühl der Zugehörigkeit. In den vergangenen Monaten haben wir zahlreiche Projekte initiiert, die darauf abzielen, unsere Wohnqualität zu verbessern und nachhaltige Lebensräume zu schaffen.

Wir sind stolz darauf, dass wir trotz der anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten und der Herausforderungen unsere Ziele erreichen konnten. Die Zufriedenheit unserer Mitglieder steht für uns an oberster Stelle, und wir haben kontinuierlich daran gearbeitet, Ihre Bedürfnisse und Wünsche in unsere Planungen einzubeziehen.

In diesem Bericht möchten wir Ihnen einen Überblick über unsere finanziellen Ergebnisse, unsere Projekte und Initiativen sowie unsere Visionen für die Zukunft geben. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung und freuen uns auf ein weiteres Jahr voller gemeinsamer Erfolge.

„DIE ZUKUNFT
GESTALTEN WIR
NICHT MORGEN,
SONDERN HEUTE –
MIT VERANTWOR-
TUNG, INNOVATION
UND MUT, NEUE
WEGE ZU GEHEN.“



Einer der zentralen Aspekte waren die Baukosten, welche durch die hohen Preise der Baumaterialien und Dienstleistungen auf einem hohen Niveau lagen. Dies erschwerte die Planung neuer Projekte und belastete die Instandhaltungsbudgets.

Ein weiterer wichtiger Faktor war die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Die gesetzlichen Vorgaben zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und zur Förderung erneuerbarer Energien wurden strenger, was uns dazu anregte, unsere Dekarbonisierungsstrategie abzuschließen und erfolgreich in die Unternehmensplanung einzuarbeiten.

Der Umbau unserer Geschäftsstelle stellte in 2024 einen wesentlichen Bestandteil unserer Dekarbonisierungsstrategie dar. In Anbetracht der aktuellen Herausforderungen im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit haben wir uns verpflichtet, unsere eigenen Räumlichkeiten umweltfreundlicher und energieeffizienter zu gestalten und als erstes Pilotprojekt zu realisieren.

Im Rahmen dieses Umbaus setzen wir auf verschiedene Maßnahmen, die nicht nur den ökologischen Fußabdruck unserer Geschäftsstelle reduzieren, sondern auch ein angenehmes und modernes Arbeitsumfeld für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schaffen. Auf den nächsten Seiten unseres Geschäftsberichtes lesen Sie hierzu mehr.

Durch diese Maßnahmen möchten wir auch ein Zeichen setzen und unsere Mitglieder sowie die Gemeinschaft für das Thema Nachhaltigkeit sensibilisieren.

Mit der Fortschreibung unserer Dekarbonisierungsstrategie und der Umsetzung der energetischen Sanierungen in Ulm und Nürtingen in 2025 leisten wir einen positiven Beitrag und freuen uns darauf, die Fortschritte in den kommenden Jahren mit Ihnen zu teilen.

Darüber hinaus spielte die Digitalisierung eine immer größere Rolle in der Wohnungswirtschaft. Die Implementierung digitaler Lösungen zur Verwaltung von Mietverhältnissen, zur Kommunikation mit unseren Mitgliedern und zur Optimierung von Prozessen wurde zunehmend wichtiger. Dies eröffnete neue Möglichkeiten, um die Effizienz zu steigern und den Service für unsere Mieter und Mitglieder zu verbessern und somit das Service-Portal „**Meine LBG**“ einzuführen.

Als großartiges und geschlossenes Team haben wir im Jahr 2024 erneut Anpassungsfähigkeit und Flexibilität bewiesen. Darauf sind wir stolz!

Wir danken den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihren engagierten Einsatz und die aufmerksame und fürsorgliche Betreuung unserer Mitglieder.

Besonderer Dank gilt unseren Aufsichtsräten und Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung.

Wir wünschen Ihnen interessante Einblicke in unseren Geschäftsbericht.

Der Vorstand der Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG



Ihre Jacqueline Möller

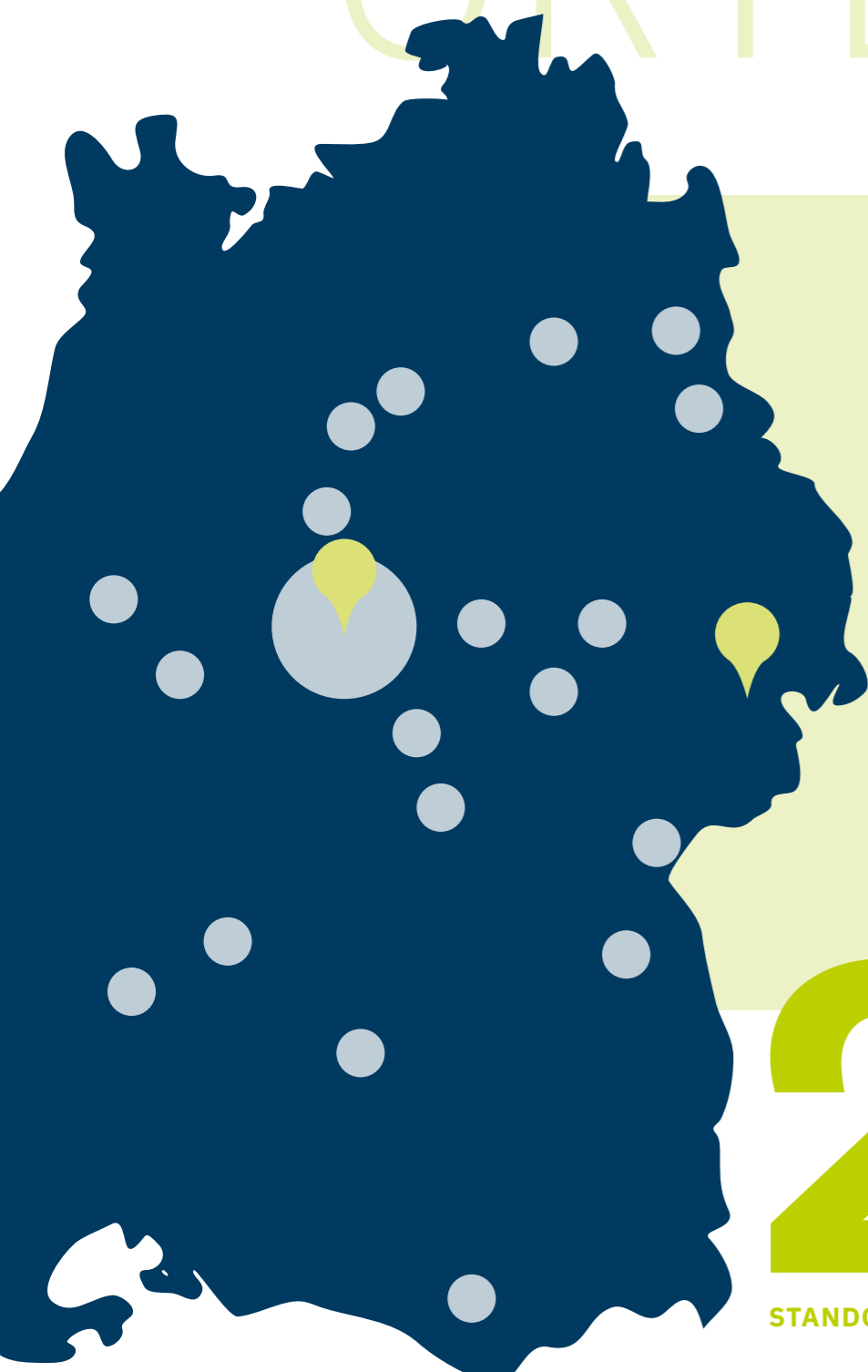


Ihre Silke Waldmann-Eboni



Die Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG blickt auf eine über hundertjährige Geschichte zurück und verkörpert so gelebte Nachhaltigkeit. Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist auf Langlebigkeit und soziale Verantwortung ausgelegt.

STAND- LBG-STANDORTE ORTE



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

26

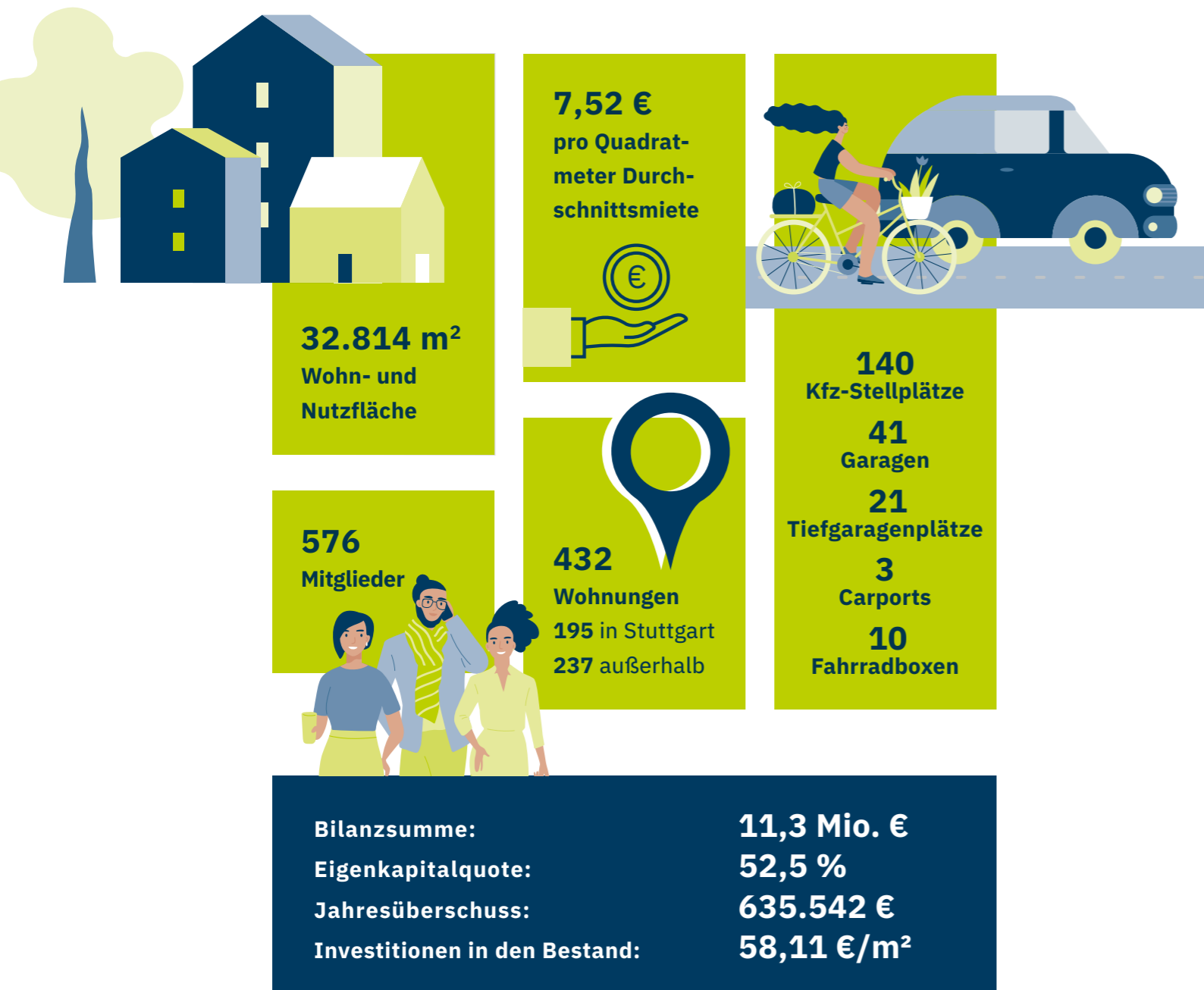
STANDORTE IN WÜRTTEMBERG

STUTT GART ROTEBÜHLSTRASSE 140 + 142



ERNST-DEGELER-STRASSE 3 HEIDENHEIM

ZAHLEN UND FAKTEN



ORGANE DIE ORGANE DER LBG

VORSTAND

Jacqueline Möller

Immobilienbetriebswirtin (FH),
geschäftsführende Vorständin

Silke Waldmann-Eboni

Dipl.-Ing., Architektin,
nebenamtliche Vorständin



Von links nach rechts: Jacqueline Möller, Silke Waldmann-Eboni

AUFSICHTSRAT

Klaus-Dieter Kadner

Dipl.-Betriebswirt (FH),
Vorsitzender

Wolfgang Bleischwitz

Dipl.-Informatiker,
Schriftführer

Heidi Rapp

Dipl.-Kauffrau (FH),
Aufsichtsratsmitglied

Thorsten Schöpflin

Dipl.-Betriebswirt (FH), stell-
vertretender Vorsitzender

Michael Wacker

kaufmännischer An-
gestellter i. R., Schriftführer

Mathias Kröger

Regierungsbaumeister,
Aufsichtsratsmitglied



Von links nach rechts: Heidi Rapp, Klaus-Dieter Kadner, Mathias Kröger, Wolfgang Bleischwitz, Michael Wacker, Thorsten Schöpflin

BERICHT

BERICHT DES VORSTANDS

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG, gegründet 1921 in Stuttgart, wird heute von 576 Mitgliedern mit 2.589 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 2024 67 Gebäude mit 432 Wohnungen und 2 gewerblichen Einheiten. Ferner gehören 215 Garagen, Carports, Stellplätze und Fahrradboxen zum Bestand.

Nach ihrer Satzung widmet sich die Genossenschaft einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnversorgung 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

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024

erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Be-

schäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 %.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden € verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden €.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

C. GESCHÄFTSVERLAUF DES JAHRES 2024

Unsere Genossenschaft kann auch im Geschäftsjahr 2024 auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre gute Arbeit und ihre gute Leistung.

VERMIETUNG

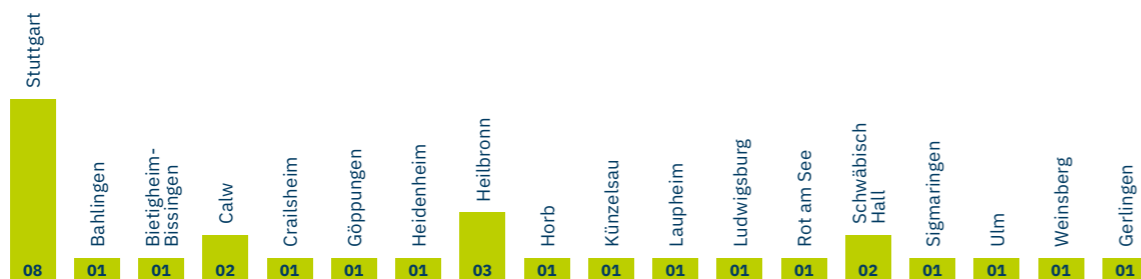
Die verantwortungsvolle Bewirtschaftung unseres Wohnbestandes und die Versorgung unserer Mitglieder mit fairen und bezahlbaren Mieten ist unser satzungsgemäßer Auftrag.

Der Vermietungsprozess im Geschäftsjahr 2024 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 29 Wohnungen gekündigt. Die Fluktuationsrate ist gesunken und liegt bei 7,6 %.

KÜNDIGUNGEN 2024 NACH STANDORT

Nicht genannte Städte liegen bei 0 Kündigungen.



Die Leerstandsquote ist in 2024 auf 0,5 % gesunken und somit niedriger als in den vergangenen Jahren. Hierbei handelt es sich lediglich um renovierungsbedingte Leerstände.

Auch die gegen Ende des Jahres 2024 gekündigten Wohnungen waren – falls nicht zu modernisieren – bis März 2025 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.

Wie in den letzten Jahren hat die Genossenschaft einen großen Teil der Mieteinnahmen in den Bestand investiert. Im Geschäftsjahr 2024 waren das ca. 1,8 Mio. € (im Vorjahr 2023 1,4 Mio. €), welche in die Modernisierung der Wohnungen und die Bestands-

erhaltung der Gebäude geflossen sind. Es wurden 10 Wohnungen zeitgemäß modernisiert; bei 19 Wohnungen waren Instandhaltungsmaßnahmen notwendig. Die Anzahl der zu modernisierenden Wohnungen bleibt zum Vorjahr konstant, aber die Modernisierungskosten pro Wohnung sind angestiegen. Dies liegt begründet in der langen Mietdauer und den Grundrissveränderungen sowie den hohen Preisen der Baumaterialien und Dienstleistungen.

Somit hat sich der Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p. a. auf 58,11 € (im Vorjahr 2023 41,26 €) erhöht, woraus ersichtlich ist, dass die Genossenschaft in den Gebäudebestand investiert und somit die Unternehmensstrategie der energetischen Sanierung umsetzt.

KENNZAHLEN ZUR BESTANDSERHALTUNG



DIE KLIMASTRATEGIE DER LBG

Die Genossenschaft realisiert seit 2023 über einen Zeitraum von 3 Jahren gemeinsam mit 12 weiteren Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland ein bislang einmaliges Projekt. Die Erarbeitung technisch und kaufmännisch plausibler, objekt konkreter Dekarbonisierungspfade ist das Ziel.

Dieses Projekt trägt den Namen **GREAT-01** (German Residential Energy Audits for Achieving Climate Targets, frei übersetzt Energie-Audits in deutschen Wohnimmobilien zur Erreichung von Klimazielen).

Im letzten Geschäftsbericht 2023 haben wir bereits darüber berichtet.

Die ältesten Gebäude der Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG stammen aus dem Jahr 1923.

Die jüngsten Gebäude, in der Thomas-Mann-Str. 8 und 10 in Stuttgart, wurden erstmalig im Jahr 1973 bezogen. Somit hat die Genossenschaft die besondere Herausforderung eines überwiegend alten Gebäudebestandes.

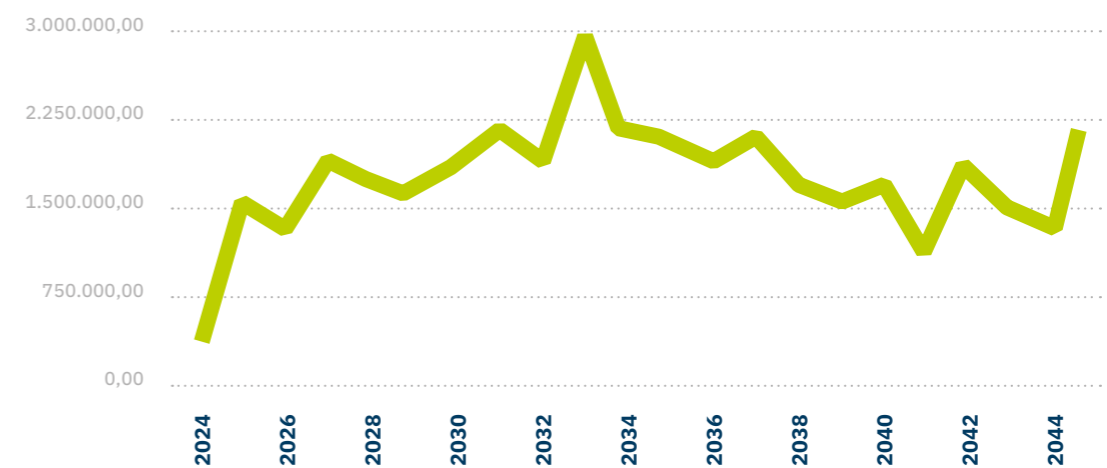
Der aktuelle Zustand der Gebäudehüllen sowie des aktuellen Wärmeträgers wurde durch sinnhafte energetische Maßnahmen in eine Zeitfolge gebracht. Für diese Maßnahmen wurden Auswirkungen auf Energieverbrauch, CO₂-Ausstoß und Investitionskosten ermittelt und in die strategische Unternehmensplanung übernommen und die Umsetzbarkeit der Finanzierung geprüft.

Das Ergebnis des Projektes hat ergeben, dass die LBG in den nächsten Jahren bis 2045 große Investitionen tätigen muss und noch einen langen Weg vor sich hat.



Aber wir sind fest entschlossen, unseren Teil zur Bewältigung der globalen Klimakrise beizutragen und mit angemessenen Investitionen in den einzelnen Objekten den CO₂-Ausstoß unter 10 kg/m² zu senken. Mit dem verfolgten Ziel entstehen hohe Investitionen von ca. 38 Mio. € bis 2045:

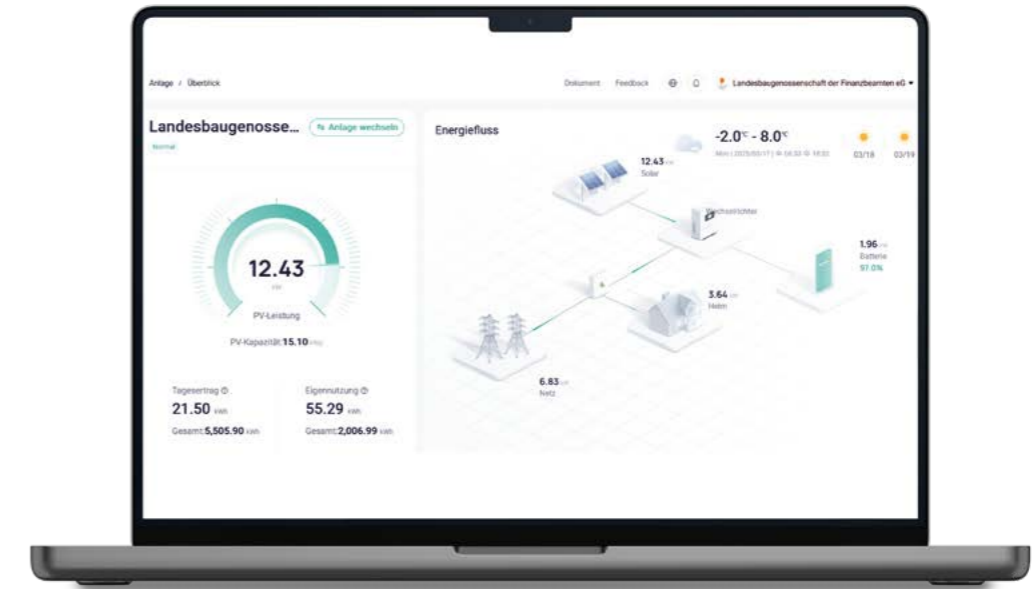
DEKARBONISIERUNGSSTRATEGIE DER LBG ÜBERBLICK DER ENERGETISCHEN INVESTITIONEN IN DEN GESAMTBESTAND BIS 2045



Den Umbau und die energetische Sanierung des Gebäudes im Hainbuchenweg 16 – unserer Geschäftsstelle – haben wir in 2024 erfolgreich abgeschlossen.

Das Gebäude Hainbuchenweg 16 verfügt über eine Wärmepumpe und über eine PV-Anlage. Der erzeugte Strom wird für die Versorgung der Wärmepumpe der Geschäftsstelle sowie für den Alltagsstrom und die Wallbox genutzt.

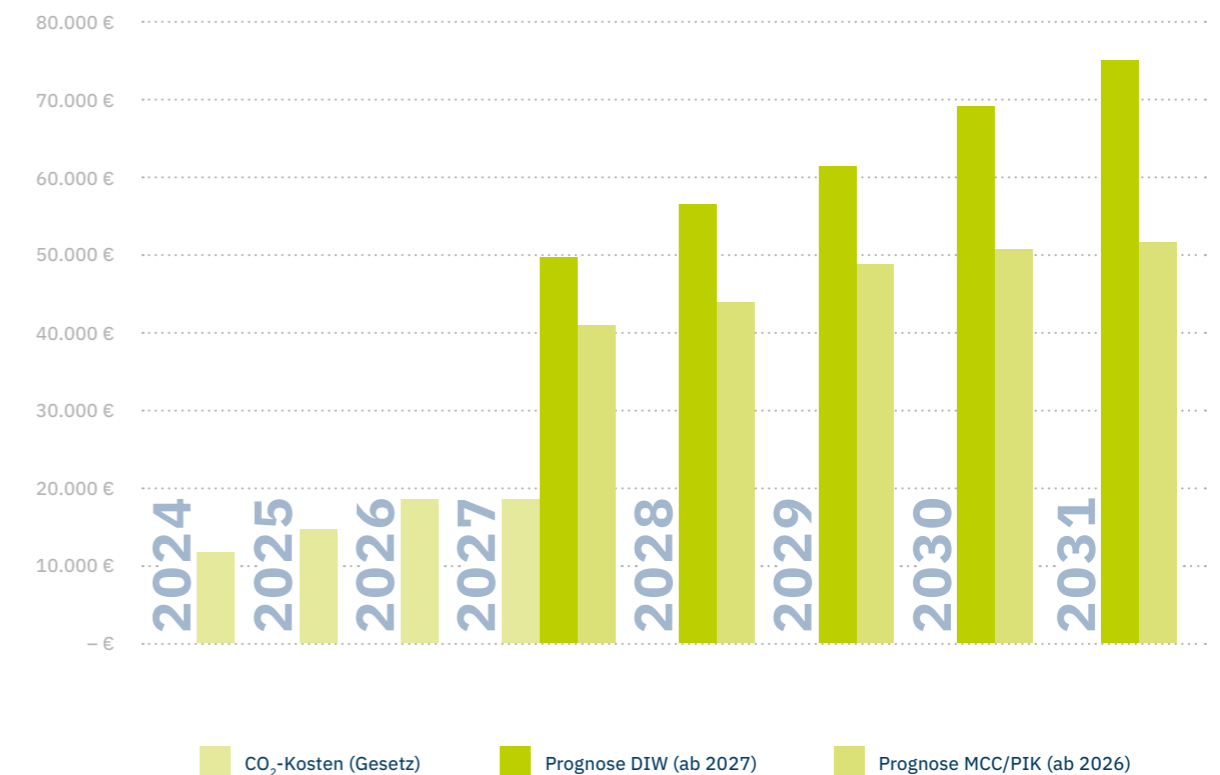
Der Umbau unserer Geschäftsstelle stellte in 2024 einen wesentlichen Bestandteil unserer Dekarbonisierungsstrategie dar. In Anbetracht der aktuellen Herausforderungen im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit haben wir uns verpflichtet, unsere eigenen Räumlichkeiten umweltfreundlicher und energieeffizienter zu gestalten und als erstes Pilotprojekt zu realisieren.



Im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsmanagements orientiert sich die LBG der Finanzbeamten eG an den Leitzielen des von der Bundesregierung verabschiedeten Klimaschutzpaktes zur Reduktion von CO₂-Emissionen:

- Ausbau von PV-Anlagen
- Fortschreibung der CO₂-Bilanz
- Modernisierung des Altbestands durch energetische Sanierung
- Einbau von modularen Wärmepumpen, wo diese sinnvoll sind

BERICHT ZUR CO₂-BILANZ



Dabei wird angestrebt, soziale sowie ökologische Anforderungen so umzusetzen, dass auch Haushalte mit geringem Einkommen von den Wohnqualitätsverbesserungen profitieren. Über die Betriebskostenanalyse und Optimierung der Heizungs- und Warmwassersteuerung sowie die Sensibilisierung der Mieter im Hinblick auf das Energieeinsparpotenzial im eigenen Haushalt konnte der individuelle Energiebedarf reduziert werden. Den Energie- und Ressourcenverbrauch in der Verwaltung und im Wohnungsbestand weiter zu verringern, hat für die Genossenschaft eine hohe Priorität.

Gleichzeitig wird der Gefahr der Unbezahlbarkeit von Heizkosten für die LBG der Finanzbeamten eG und ihre Mieter (CO₂-Besteuerung auf fossile Brennstoffe) entgegengewirkt. Der Wechsel vom konventionellen Hausstrom auf Ökostrom ist für den Allgemeinstrom im Bestand der Genossenschaft in Planung.

Darüber hinaus werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ein umweltbewusstes Verhalten am Arbeitsplatz sensibilisiert und aktiv in die Maßnahmen und deren Umsetzung einbezogen.

Die LBG der Finanzbeamten eG prüft, welche Gebäude potenziell an die Fernwärme angeschlossen werden können, um Erdgas durch die CO₂-ärmere Fernwärme ersetzen zu können. Wo Fernwärme nicht zur Verfügung steht, wird geprüft, welche Maßnahmen zur Vorbereitung der Gebäude auf einen Umstieg auf Wärmepumpen notwendig und welche alternativen emissionsarmen Heizungssysteme sinnvoll wären.

Für die Dachflächen des Unternehmens sollte das Potenzial für Solar- beziehungsweise PV-Anlagen ana-

lysiert und die Möglichkeit von Mieterstrommodellen geprüft werden.

Die Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG blickt auf eine über hundertjährige Geschichte zurück und verkörpert so gelebte Nachhaltigkeit. Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist auf Langlebigkeit und soziale Verantwortung ausgelegt. Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit, Ökonomie, Ökologie und soziales Engagement stellen zugleich auch die Säulen des Handelns der Genossenschaft dar.

Die Wohnungsbestände in den kommenden Jahren kontinuierlich weiter energetisch zu ertüchtigen und gleichzeitig die Heizung und Warmwasserbereitstellung auf klimaschonende regenerative Energien umzustellen, stellt die Landesbaugenossenschaft eG vor große Herausforderungen. Dies ist insbesondere deshalb ein schwieriges Optimierungsproblem, weil die Warmmieten langfristig bezahlbar bleiben sollen.

Da das Thema Nachhaltigkeit eine immer wichtigere Rolle einnimmt, hat die LBG erstmals in 2023 einen freiwilligen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht, welcher anhand der internen Nachhaltigkeitssteuerung zur Unterstützung eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses dienen soll und somit alle zwei bis drei Jahre erstellt wird.

Dieser freiwillige Nachhaltigkeitsbericht wird gemäß den 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex DNK strukturiert, um möglichst viele Aspekte zu berücksichtigen. Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex beschreibt Mindestanforderungen für Unternehmen in Bezug auf die Berichtsfähigkeit von Nachhaltigkeitsaspekten.



KOMPLETTMODERNISIERUNG SCHILLERSTRASSE 12, EG, 78628 ROTTWEIL

Im Jahr 2024 haben wir die Komplettmodernisierung der Wohnung in der Schillerstraße 12, Erdgeschoss, in Rottweil erfolgreich abgeschlossen. Diese umfassenden Renovierungsmaßnahmen waren notwendig, um den Wohnstandard zu erhöhen und den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner gerecht zu werden.

Die durchgeführten Arbeiten umfassten mehrere wesentliche Aspekte:

- Erneuerung der Elektroinstallationen, Sanitärinstallationen und Heizkörper: Um den aktuellen Sicherheitsstandards zu entsprechen und eine effiziente Nutzung zu gewährleisten, wurden alle Elektroinstallationen sowie die Sanitärinstallationen und Heizkörper vollständig erneuert. Dies sorgt nicht nur für mehr Komfort, sondern auch für eine höhere Energieeffizienz.
- Zusammenlegen von Bad und WC: Durch das Zusammenlegen von Bad und WC wurde eine großzügigere und funktionalere Badezimmergestaltung ermöglicht. Dies verbessert die Nutzungsmöglichkeiten und schafft ein modernes Ambiente.
- Herstellen einer bodenebenen Dusche: Eine bodenebene Dusche wurde installiert, um den Zugang zu erleichtern und ein zeitgemäßes Design zu bieten. Diese Maßnahme trägt zur Barrierefreiheit bei und erhöht den Wohnkomfort.
- Erneuern der Innentüren, Böden, Decken-, Wand- und Fliesenbeläge: Alle Innentüren sowie die Boden-, Decken-, Wand- und Fliesenbeläge wurden erneuert.

Dies verleiht der Wohnung ein frisches und modernes Erscheinungsbild.

- Zusammenlegen von Küche und Speisekammer: Die Zusammenlegung von Küche und Speisekammer ermöglicht eine offene und einladende Raumgestaltung. Dies fördert nicht nur die Funktionalität, sondern auch die Geselligkeit in der Küche.
- Endreinigung: Nach Abschluss aller Arbeiten wurde eine gründliche Endreinigung durchgeführt, um sicherzustellen, dass die Wohnung in einem einwandfreien Zustand übergeben werden kann.

Die Komplettmodernisierung der Schillerstraße 12 stellt einen bedeutenden Schritt in unserer Strategie dar, Wohnraum zu schaffen, der sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend ist. Die LBG freut sich darauf, den neuen Bewohnern ein modernes und komfortables Zuhause bieten zu können.

Ebenfalls haben wir im Rahmen unserer Bemühungen um die Verbesserung und Modernisierungen unserer Immobilien die Komplettmodernisierung der Wohnung in der Blumenstraße 67 in Göppingen abgeschlossen.

Hier wurden – wie in Rottweil auch – die Elektroinstallationen, die Innentüren, die Böden, die Decken-, Wand- und Fliesenbeläge erneuert.

Zudem haben wir das Badezimmer in den ehemaligen Hausarbeitsraum verlegt. Diese Maßnahme ermöglicht eine großzügigere Gestaltung des Badezimmers, einschließlich der Installation von zwei Waschtischen, was den Komfort für die Bewohner erheblich erhöht.

Modernisierung der Wohnungen in Rottweil und Göppingen





Strangsanierung in der
Kupferwiesenstraße 7 in Gerlingen



STRANGSANIERUNG KUPFERWIESEN- STRASSE 7, GERLINGEN IM BEREICH DER WC-ANLAGEN

Im Jahr 2024 wurden wir mit einem ernsthaften Problem konfrontiert: vermehrt aufgetretene Wasserschäden, die durch Korrosion im Bereich der Steigstränge der WC-Anlagen verursacht wurden. Um die Sicherheit und Funktionalität unserer Wohnungen auch zukünftig zu gewährleisten, haben wir uns dazu entschlossen hier umfassende Maßnahmen zu ergreifen und in diesem Zusammenhang die Leitungen komplett zu erneuern, so dass zukünftige Schäden vermieden werden können.

Die durchgeführten Arbeiten umfassten mehrere wesentliche Schritte:

- Öffnen des Versorgungsschachts: Um einen Zugang zu den betroffenen Leitungen zu erhalten, wurde der Versorgungsschacht geöffnet. Dies war der erste Schritt, um die Ausmaße der Korrosion und die Notwendigkeit von Reparaturen zu beurteilen.
- Demontage der alten Leitungen: Die alten, korrodierten Leitungen wurden fachgerecht demontiert. Dies war entscheidend, um die Ursache der Wasserschäden vollständig zu beseitigen.
- Installation neuer Leitungen: Im Anschluss wurden neue Warm-, Kalt-, Zirkulations- und Abwasserlei-

tungen installiert. Diese Arbeiten umfassten auch die Dämmung der Leitungen sowie das Schließen der Öffnungen gemäß den geltenden Brandschutzverordnungen, um höchste Sicherheitsstandards zu gewährleisten.

- Herstellen von Vorwandinstallationen: Um die neuen Wand-WCs zu montieren, wurden Vorwandinstallationen hergestellt. Zudem erfolgte die teilweise Montage neuer Handwaschbecken, um die Funktionalität und den Komfort in den WC-Anlagen zu verbessern.
- Schließen der Wand- und Schachtöffnungen: Nach Abschluss der Installationsarbeiten wurden die Wand- und Schachtöffnungen sorgfältig geschlossen, um ein ansprechendes und sicheres Erscheinungsbild zu gewährleisten.
- Maler- und Fliesenarbeiten: Abschließend wurden erforderliche Maler- und Fliesenarbeiten durchgeführt, um die WC-Anlagen nicht nur funktional, sondern auch optisch ansprechend zu gestalten.

Durch diese umfassenden Sanierungsmaßnahmen konnten wir nicht nur die bestehenden Wasserschäden beheben, sondern auch die Langlebigkeit und Zuverlässigkeit unserer Sanitäranlagen sicherstellen.

FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Geschäftslage 2024:

Die Sollmieten haben sich von 2.829.000 € auf 2.960.000 € erhöht. Die Ertragslage ist zufriedenstellend und hat sich im Geschäftsjahr 2024 durch die vorgenommenen Mietanpassungen leicht verbessert.

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

Um die Kostensteigerung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auszugleichen 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 (Cashflow) wird mit der Kapitalflussrechnung nach dem DVFA/SG-Verfahren dargestellt: Der Kapitalfluss in 2024 beträgt 1.142.000 € (Vorjahr 1.225.000 €).

Die Liquiditätslage ist zufriedenstellend. Bei Bedarf steht eine ausreichende Kreditlinie zur Verfügung. Die Finanzlage ist geordnet; die Zahlungsbereitschaft war im Jahr 2024 jederzeit gegeben.

Die Bilanzsumme beträgt 11.300.061 € und das Anlagevermögen beläuft sich auf 9.773.625 € oder 86,5 % der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen beträgt 1.526.000 €, das sind 13,5 % der Bilanzsumme.

VERMÖGENSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2024



Die Eigenkapitalquote beträgt 52,5 % der Bilanzsumme und ist damit um 0,7 % höher als im Vorjahr 2023.

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 2023 verringert.

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

Die Erlösschmälerungen im Jahr 2024 sind leicht angestiegen und betragen 1,7 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

DIGITALISIERUNG

Die über 100-jährige Geschichte der LBG wird modern gelebt und wir bleiben mit unseren Unternehmensprozessen immer up to date.

Darüber hinaus spielte die Digitalisierung eine immer größere Rolle in der Wohnungswirtschaft.

Die Implementierung digitaler Lösungen zur Verwaltung von Mietverhältnissen, zur Kommunikation mit unseren Mitgliedern und zur Optimierung von Prozessen wurde zunehmend wichtiger. Dies eröffnete neue Möglichkeiten, um die Effizienz zu steigern und den Service für unsere Mieter und Mitglieder zu verbessern und somit das Service-Portal „**Meine LBG**“ einzuführen.

Das Service-Portal nutzen momentan über 20 % und die Anzahl der Anmeldungen im Portal steigt.

Die Archivierungsprozesse werden, mit Blick in Richtung papierloses Büro, weiter vorangetrieben, so dass weitere mobile Lösungen eingeführt wurden und werden.

PERSONALWESEN

Die LBG hat 5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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 2024 wurden die Mitarbeiter umfangreich geschult, so dass die LBG weiterhin in Weiterbildungsmaßnahmen investiert hat.



SPENDENEINNAHMEN DURCH TOMBOLA BEIM „DEGERLOCHER SOMMER 2024“

Die Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG hat beim „Degerlocher Sommer 2024“ einen großartigen Erfolg erzielt. Insgesamt konnten stolze 670 € eingenommen werden, die einem besonders wichtigen Zweck zugutekommen. Einen Großteil des eingenommenen Betrages haben wir unserem Aufsichtsratsmitglied Herrn Wolfgang Bleischwitz zu verdanken, der mit „Becherstapeln“ Groß und Klein beeindruckte.

Die Landesbaugenossenschaft hat sich dazu entschlossen, die gesamte Summe an das Kinder- und Jugendhospiz in Stuttgart zu spenden, um damit einen wertvollen Beitrag zur Unterstützung schwerkranker Kinder und ihrer Familien zu leisten.

Die großzügige Spende zeigt das soziale Engagement und die Verbundenheit der LBG mit der Gemeinschaft. Durch solche Aktionen wird nicht nur finanzielle Unterstützung geleistet, sondern auch ein Zeichen der Solidarität und des Mitgefühls gesetzt. Die Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten beweist damit einmal mehr, dass sie nicht nur für Wohnraum steht, sondern auch Verantwortung für das Wohl anderer übernimmt.

Das Kinder- und Jugendhospiz bedankt sich herzlich bei der LBG für diese großzügige Spende, die einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung der betroffenen Familien leisten wird. Wir hoffen, dass diese Aktion auch andere dazu inspiriert, sich für wohltätige Zwecke einzusetzen und gemeinsam Gutes zu tun.



DIE REISE DER KINDER GEHT WEITER – SPONSORING DER U8-FUSSBALLMANNSCHAFT DES FV GERMANIA DEGERLOCH 1897 E.V.

Auch im Jahr 2024 haben wir uns dazu entschieden, die U8-Fußballmannschaft des FV Germania Degerloch als Sponsor zu unterstützen. Da die Kinder einen enormen Größenschub gemacht haben, haben wir uns dazu entschieden, auch in diesem Jahr die Kinder mit Trikots auszustatten. Durch die Ausstattung mit den neuen Trikots möchten wir nicht nur die Identität und den Teamgeist der jungen Spieler stärken, sondern auch einen positiven Beitrag zur sportlichen Entwicklung der Kinder leisten.

„Wir sind überzeugt, dass die Unterstützung von Jugendmannschaften nicht nur zur Förderung des Sports beiträgt, sondern auch wichtige Werte wie Teamgeist, Disziplin und Fairness vermittelt. Die U8-Mannschaft hat bereits in der laufenden Saison bemerkenswerte Fortschritte gemacht und wir freuen uns, Teil ihrer Reise zu sein“

JACQUELINE MÖLLER
(GESCHÄFTSFÜHRENDE VORSTÄNDIN DER LBG)

Die Kinder sind stolz auf diese hochwertigen Trikots, die nicht nur funktional sind, sondern auch das Logo der Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG tragen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass unser Sponsoring nicht nur eine Marketingmaßnahme ist, sondern auch ein Bekenntnis zu unserer Verantwortung gegenüber der Gemeinschaft. Wir sind stolz darauf, die nächste Generation von Sportlern zu unterstützen, und freuen uns auf die kommenden Herausforderungen und Erfolge der U8-Fußballmannschaft.



Die U8 des FV Germania Degerloch 1897 e.V. mit ihren neuen Trikots



VERSAMM- MITGLIEDER- VERSAMMLUNG LUNG

Auf der 103. Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft durften wir insgesamt ca. 85 Gäste im Veranstaltungszentrum des SSB in Stuttgart Degerloch begrüßen. Darunter waren 56 Mitglieder mit ihren Begleitpersonen sowie einige Geschäftspartner. Die Veranstaltung war geprägt von einer Vielzahl wichtiger Tagesordnungspunkte.

Zu Beginn präsentierte unsere Vorständin Frau Jacqueline Möller ihren Bericht, gefolgt vom Bericht des Aufsichtsrats. Anschließend wurden die Anwesenden über die gesetzliche Prüfung des Jahres 2023 informiert. Im weiteren Verlauf standen wichtige Beschlüsse an, darunter die Feststellung des Jahresabschlusses 2023, die Verwendung des Bilanzgewinns 2023 sowie die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023.

Ein weiterer Höhepunkt der Versammlung waren die Wahlen zum Aufsichtsrat. Für den Aufsichtsrat kandidierte Herr Klaus Sczepanek nach Ablauf der Wahlpe-

riode nicht mehr und schied somit aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Mathias Kröger ließ sich aufstellen und wurde einstimmig in den Aufsichtsrat aufgenommen. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit ihm.

Ebenfalls wurde unser langjähriger Vorstand Siegfried Lorenz offiziell aus unserer Genossenschaft verabschiedet. Gemäß der Satzung war es an der Zeit für Herrn Lorenz, mit Vollendung seines 70. Lebensjahres den Vorstandsposten niederzulegen. Herr Lorenz war ein langjähriger Vorstand und hat die LBG maßgeblich geprägt. Seine Weitsicht, sein Engagement und seine Führungsqualitäten haben dazu beigetragen, dass die Genossenschaft in den letzten Jahren erfolgreich gewachsen ist und sich positiv entwickelt hat. Wir danken uns bei Herrn Siegfried Lorenz für sein unermüdliches Engagement.

Die 103. Mitgliederversammlung war somit ein wichtiger Meilenstein für unsere Genossenschaft. Sie bot die Möglichkeit zur transparenten Kommunikation sowie dem Austausch mit unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern.



D. NACHTRÄGE

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind dem Vorstand keine Vorgänge bekannt geworden, die für den Jahresabschluss 2024 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 2025 und die kommenden Jahre erwarten wir einen weiteren Anstieg der Sollmieten.

Ebenfalls werden im Geschäftsjahr 2025 einige Modernisierungen und Instandsetzungen von Wohnungen und Gebäuden unter einer gesamtheitlichen Betrachtung in Richtung Klimawende geplant. Die in 2024 erstellte Dekarbonisierungsstrategie wird fortgeführt und jährlich anhand der Gegebenheiten und der finanziellen Situation der LBG angepasst.

Die bereits in 2023 erstellte CO₂-Bilanz wird fortgeschrieben und an die nach der energetischen Sanierung der Gebäude errechneten Faktoren angepasst.

Somit hat die LBG für die kommenden Jahre Planungssicherheit in Bezug auf die Weiterentwicklung des

Bestandes.

Die Neustrukturierung der Verbindlichkeiten ist geplant und wird umgesetzt, um Beleihungsspielräume für die energetische Sanierung des Bestandes und Neubauprojekte zu ermöglichen.

Der bisherige Verlauf des Wirtschaftsjahres 2025 mit den inzwischen begonnenen Maßnahmen und den für die bisher aufgrund der kündigungsnötigen Modernisierungen entstandenen Kosten bewegt sich im Rahmen des für 2024 ausgearbeiteten Wirtschaftsplans.

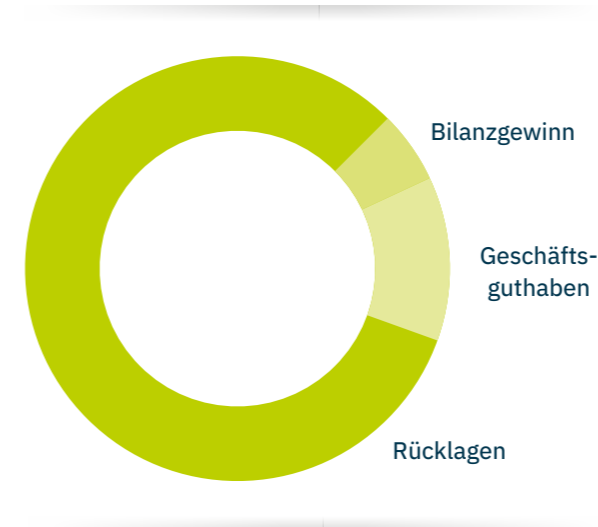
RISIKOMANAGEMENT

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 alle möglichen Risiken dem Vorstand 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.

Die teilweise auch in 2024 weiter steigenden Energiepreise, Grundsteuern und Müllgebühren bewirken weiter steigende Bruttowarmmieten. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

EIGENKAPITALSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2024



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.

Die LBG wird sich zukünftig dem Thema Betriebskostenmanagement widmen, um die Betriebskosten vergleichbar im Überblick zu haben und eventuelle Anpassungen vornehmen zu können.

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

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

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 hat die LBG ihre Klimastrategie erstellt und in 2024 abgeschlossen.

Ein besonderer Blick wird auch auf den Klimawandel und eine Anpassung der Geschäftspolitik im Zuge der CO₂-Neutralität gelegt und bei zukünftigen Planungen von Bestandsmodernisierungen mit einfließen.

Ferner besteht ein Risiko durch den Fachkräftemangel und in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Aus-

wirkungen 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.

STUTTGART
HAINBUCHENWEG 16



„WENN ALLE
GEMEINSAM
VORWÄRTS-
GEHEN,
DANN KOMMT
DER ERFOLG
VON SELBST.“

HENRY FORD



DAS TEAM

DER LBG





**JACQUELINE
MÖLLER**

GESCHÄFTSFÜHRENDE
VORSTÄNDIN



**SILKE
WALDMANN-EBONI**

NEBENAMTLICHE
VORSTÄNDIN



**NICOLE
LUGER-FRITZ**

VERMIETUNGSMANAGEMENT
& MIET- UND MITGLIEDER-
VERWALTUNG



**RALF
ARMBRUSTER**

HAUSTECHNIK,
MODERNISIERUNG,
INSTANDHALTUNG



**KATHRIN
FOLK**

ASSISTENZ & ALLGEMEINE
VERWALTUNG



**MANUELA
KESSLER-DE JONG**

ASSISTENZ & TECHNIK/MIET-
UND MITGLIEDERVERWALTUNG



**MARKUS
REIF**

PROKURIST, BUCHHALTUNG,
IT/DIGITALISIERUNG &
PROJEKTMANAGEMENT

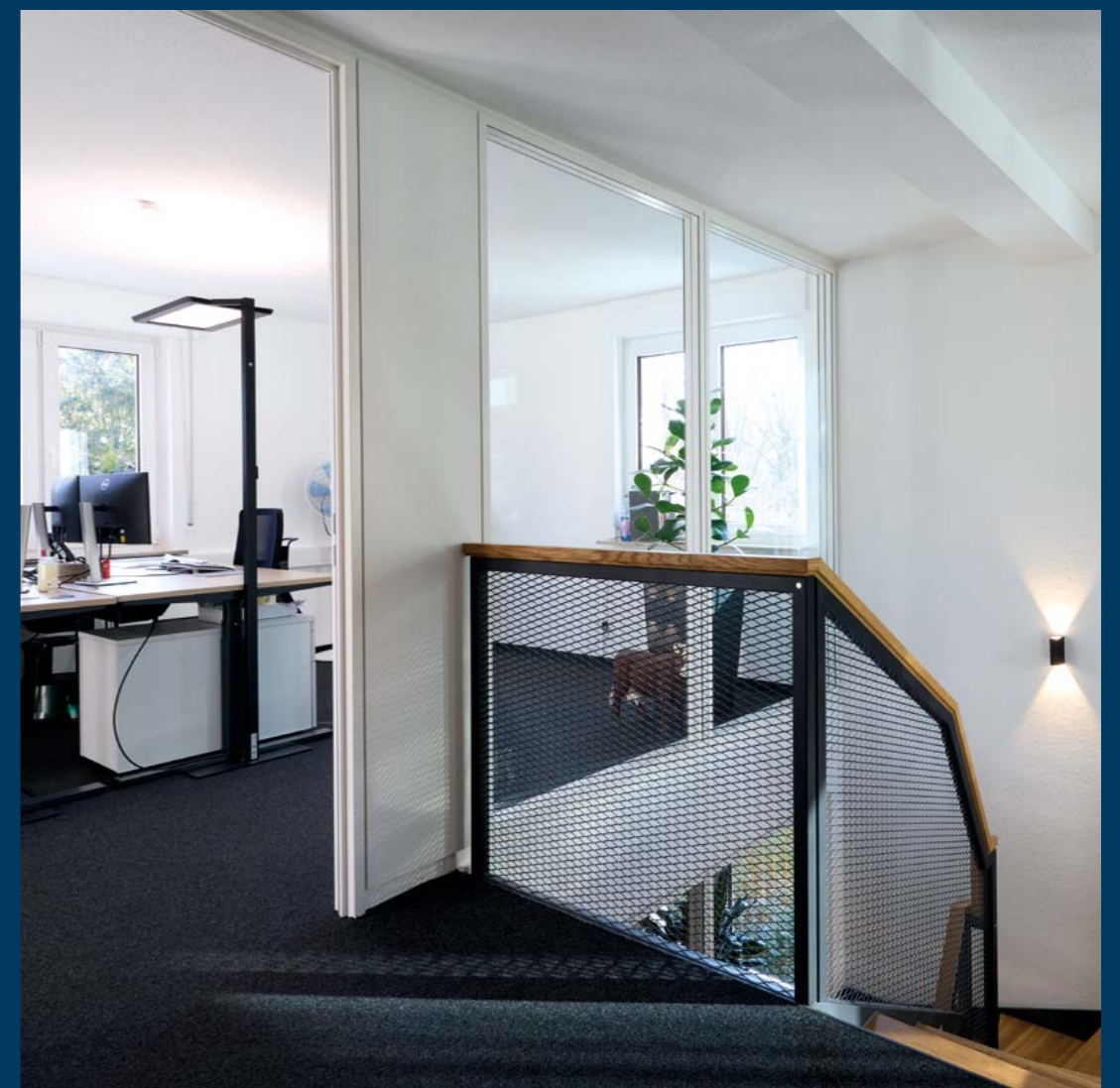
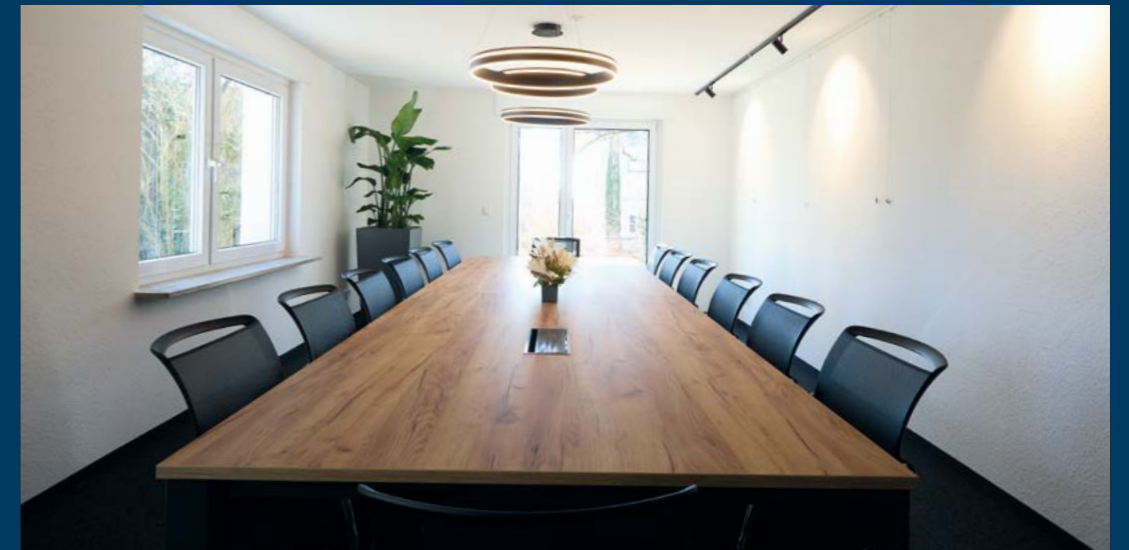


**LAURA
SEEGER**

WERKSTUDENTIN

UNSERE NEUE

GESCHÄFTS- STELLE



ALLE- BERICHT DES AUF- SICHTSRATS 2024 SICHTSRAT

Die Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG kann wieder auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Trotz der schwierigen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen wurde wieder ein gutes Jahresergebnis erzielt.

Die wirtschaftlichen Daten in Deutschland sind im Jahr 2024 wieder überwiegend schlecht ausgefallen. Nach den bei Abfassung dieses Berichtes vorliegenden Wirtschaftsdaten ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % niedriger ausgefallen als im Vorjahr. Somit weisen die erwirtschafteten Leistungen nach 2023 wiederum ein negatives Wachstum auf. Die Gründe hierfür ergeben sich hauptsächlich durch den rückläufigen Export, die hohen Energiekosten und das noch immer erhöhte Zinsniveau.

Besonders stark war im Geschäftsjahr wieder die Bauindustrie betroffen. Auch hier sind negative Wachstumsraten zu vermerken. Das von der Bundesregierung gesetzte Ziel, dass insgesamt 400.000 neue Wohnungen entstehen sollen, wurde bei weitem nicht erreicht. Hohe Materialkosten sowie die teuren Finanzierungskosten trugen maßgeblich zu dieser Entwicklung bei.

In den Bereichen Modernisierung und Instandhaltung wirkten sich die Verunsicherungen bei den Klimagesetzen und die zeitlichen Vorgaben der Energiewende aus.

Dagegen hat der Arbeitsmarkt bei den Beschäftigungszahlen mit 46,1 Mio. Beschäftigten wieder ein Rekordergebnis erzielt. Das führte dazu, dass Arbeitskräfte nur sehr schwer zu finden waren. Der Arbeitskräftemangel hat auf die Gesamtwirtschaftsleistung negativen Einfluss gehabt.

Die Erwartungen für das laufende Jahr 2025 sind sehr gedämpft. Die allgemeine politische Weltlage verunsichern die Wirtschaft. Insbesondere die neue Regierung in den USA trägt durch ihre von Wirtschaftszöllen geprägte Wirtschaftspolitik zu weiteren weltweiten Problemen bei. Die deutsche exportorientierte Industrie wird deutlich diese Auswirkungen spüren. Der private Verbrauch in Deutschland, welcher mit nahezu 50 % zum Bruttoinlandsprodukt beiträgt, ist ebenfalls sehr zurückhaltend. Diese wirtschaftlichen Rahmenbedingungen fließen in die Geschäftspolitik der Wohnungswirtschaft ein.

Eine große Herausforderung wird die Dekarbonisierung, also das Erreichen der Klimaneutralität, mit sich bringen. Die europäischen und nationalen Vorgaben hierzu sind umfangreich und die Umsetzung wird sehr teuer werden. Zur Linderung der Wohnungsnot müssen dringend neue Wohnungen gebaut werden. Gerade in Ballungsgebieten besteht eine große Wohnungsnachfrage. Die Mietpreise sind erheblich angestiegen. Besonders bezahlbare Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung fehlen. Dieser Mangel lässt sich nur lindern, wenn die Rahmenbedingungen für den Neubau, wie z. B. schnellere Baugenehmigungsverfahren, die Überprüfung von Standards, Abbau von Bürokratie, geändert werden. Für den geförderten Wohnungsbau sind von staatlicher Seite ausreichend dotierte Förderprogramme erforderlich.

Die Gremien unserer Genossenschaft haben sich schon frühzeitig mit der Dekarbonisierung unserer Wohnungsbestände auseinandergesetzt. Diverse Untersuchungen sowie Bestandserhebungen und Standortanalysen dienen hierzu als Entscheidungsgrundlage. Wir haben unsere Mitglieder schon in früheren Aufsichtsratsberichten darüber informiert. Im Berichtsjahr konnte der Vorstand ein Konzept für die Dekarbonisierung unseres gesamten Wohnungsbestandes mit vorläufigen Kostenschätzungen und zeitlichem Ablauf vorlegen. In gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde hierüber ausführlich beraten und erste Maßnahmen für das Jahr 2025 beschlossen.

Die finanziellen Aufwendungen für diese Investitionen werden für unsere Genossenschaft erheblich sein. Die jährlichen Budgets für die Bestandserhaltung müssen deutlich erhöht und durch die laufenden Mieteinnahmen, öffentliche Förderprogramme und Fremdkapital finan-

ziert werden. Wir werden deshalb weiterhin die Mieterhöhungsspielräume nutzen müssen. Der genossenschaftliche Grundsatz für ein bezahlbares Mietniveau für unsere Mitglieder wird dabei weiter beachtet werden.

Im Bereich der Neubautätigkeit möchte sich die Genossenschaft nach langer Zeit wieder engagieren. Wie schon berichtet, wurde im Jahr 2023 in der Allmandstr. 38 in Friedrichshafen ein an unsere Bestandsbauten angrenzendes Grundstück käuflich erworben. Nach vorliegenden ersten Untersuchungen könnten hier durch die Grundstücksneuordnung insgesamt ca. 24 Neubauwohnungen entstehen.

Ein erstes Projekt der Dekarbonisierung hat unsere Genossenschaft im Berichtsjahr 2024 erfolgreich abschließen können. Im Hainbuchenweg 16 in Stuttgart wurde die Geschäftsstelle erweitert sowie eine Wohnung grundlegend neu geordnet. Das Gebäude wird mit einer modernen Luftwärmepumpe energetisch versorgt. Die Arbeiten verliefen im Kosten- und Zeitplan.

Die Genossenschaft verfügt somit über moderne Büroräume mit zeitgemäßen und attraktiven Arbeitsplätzen. Die Geschäftsstelle unserer Genossenschaft ist mit einem guten Team von Mitarbeitenden besetzt, so dass gewährleistet ist, dass die vielfältigen Aufgaben eines genossenschaftlichen Geschäftsbetriebes erfüllt werden.

Zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes gehört auch die kontinuierliche Überprüfung der Nutzungsgebühren. Mietanpassungen werden deshalb in regelmäßigen Abständen vom Vorstand durchgeführt. Die im Berichtszeitraum erfolgten Mieterhöhungen wurden vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Finanz- und Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 wurde in gemeinsamer Sitzung behandelt. Der Vorstand informiert in seinen Quartalsberichten über den Budgetstand, die Modernisierung und Instandhaltung sowie über die Mieterwechsel. Das vom Vorstand eingerichtete Risikomanagementsystem entspricht der Größenordnung unserer Genossenschaft. Erkennbare Risiken wurden hierbei vom Vorstand nicht festgestellt. Regelmäßig fanden Abstimmungen zwischen der hauptberuflichen Vorständin und dem Aufsichtsratsvorsitzenden zu wichtigen Fragen statt.

Der Vorstand besteht seit dem altersbedingten Ausscheiden des nebenamtlichen Vorstandsmitgliedes Siegfried Lorenz im Jahr 2024 aus je einem haupt- und nebenamtlichen Vorstand. Der Aufsichtsrat hat mit Wirkung zum 01.01.2025 Herrn Markus Reif zum Prokuristen bestellt. Schon frühzeitig erfolgte die Wiederbestellung unseres hauptberuflichen Vorstandsmitgliedes Jacqueline Möller.

Der Aufsichtsrat hat somit die Führungsaufgaben in der Genossenschaft erfolgreich und zukunftsorientiert entschieden.

Durch die Wahlen auf der Mitgliederversammlung am 28.05.2024 hat sich im Aufsichtsrat folgende personelle Veränderung ergeben. Wegen Ablauf seiner Wahlperiode kandidierte unser Aufsichtsratsmitglied Klaus Sczepanek aus persönlichen Gründen nicht mehr für dieses Amt. Die Mitgliederversammlung wählte als Nachfolger den Diplom-Bauingenieur Mathias Kröger in das Gremium.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats wurde **Klaus-Dieter Kadner** zum Vorsitzenden

Thorsten Schöpflin
zum stellvertretenden Vorsitzenden

Michael Wacker
zum Schriftführer

Wolfgang Bleischwitz
zum stellvertretenden Schriftführer gewählt.

Die Mitgliederversammlung entlastete Vorstand und Aufsichtsrat jeweils einstimmig. Der vorgelegte Jahresabschluss 2023 wurde festgestellt sowie die Gewinnverteilung 2023 wie von den Verwaltungsorganen vorgeschlagen beschlossen.

Auf der diesjährigen Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2024 sind neben der Entgegennahme der Berichte von Vorstand, Aufsichtsrat und über die gesetzliche Prüfung wieder wichtige Beschlüsse und Feststellungen zu treffen sowie die Ergänzungswahlen in den Aufsichtsrat vorzunehmen. Bei Personenvorschlägen für die Wahlen in den Aufsichtsrat ist gemäß unserer Satzung § 23 Abs. 5 zu beachten, dass zwischen dem Zugang des Wahlvorschlages beim Vorstand und dem Tag der Mitgliederversammlung mindestens 1 Woche liegen muss, wobei weder der Tag der Mitgliederversammlung noch der Tag, an dem der Wahlvorschlag beim Vorstand eingeht, mitgerechnet wird.

Mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung scheidet turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Heidi Rapp, Wolfgang Bleischwitz, Klaus-Dieter Kadner und Thorsten Schöpflin aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist zulässig. Alle genannten Aufsichtsratsmitglieder haben sich bereiterklärt, für eine weitere Amtsperiode zu kandidieren. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Wiederwahl.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde vom Aufsichtsrat vorab geprüft und in gemeinsamer Sitzung am 17.02.2025 mit dem Vorstand beraten sowie die hierzu erforderlichen Beschlüsse gefasst. Es ist erfreulich, dass das Jahresergebnis wieder sehr positiv ausgefallen ist.

Insgesamt wurde im Berichtsjahr 2024 ein Jahresüberschuss in Höhe von 635.541,82 € erwirtschaftet. Dieses Jahresergebnis ermöglicht wieder die Dotierung der Rücklagen sowie die Auszahlung einer Dividende an unsere Mitglieder.

Aufsichtsrat und Vorstand empfehlen der Mitgliederversammlung,

- den Jahresabschlusses 2024 unter Einbeziehung der vorgenommenen Zuweisungen zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 63.600,00 € und den Vorwegabzug von 50 % des Jahresüberschusses in Höhe von 317.770,91 € in die andere Ergebnisrücklage festzustellen sowie

- die Verteilung des Bilanzgewinns wie folgt zu beschließen:

Auszahlung eines Gewinnanteils von 4 % auf die Geschäftsguthaben	
Stand 1. Januar 2024	16.633,60 €
.....	
Zuweisung zu der anderen Ergebnisrücklage	237.537,31 €
.....	
Bilanzgewinn	254.170,91 €
.....	

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2024 fand am Anfang des Jahres 2025 statt. Das vorläufige Prüfungsergebnis wurde in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat zusammen mit den Verbandsprüfern besprochen. Von den Prüfern wurde in der Sitzung bestätigt, dass der Jahresabschluss 2024 ordnungsgemäß erstellt wurde. Die Gremien der Genossenschaft sind ihren Verpflichtungen nach Gesetz und Satzung ebenfalls ordnungsgemäß nachgekommen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft ist geordnet. Die für die Gebäudeerhaltung aufgewendeten Mittel liegen mit 58,11 € pro Quadratmeter/Jahr über dem Branchendurchschnitt und den Verbandsempfehlungen.

Der ausführliche schriftliche Prüfungsbericht lag bei Abfassung dieses Aufsichtsratsberichtes noch nicht vor. Auf der Mitgliederversammlung wird über dieses Prüfungsergebnis berichtet.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließen.

Zum Schluss dieses Berichtes bedankt sich der Aufsichtsrat beim Vorstand für die konstruktive und gute Zusammenarbeit sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die erfolgreich geleistete Arbeit. Der Dank gilt auch allen Mitgliedern und Mietern unserer Genossenschaft für das entgegengebrachte Vertrauen und die Treue zu unserem Unternehmen.

Stuttgart, den 06. März 2025



Klaus-Dieter Kadner
Aufsichtsratsvorsitzender

ABSCHLUSS

JAHRESABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTS-

JAHR 2024

AKTIVSEITE	31.12.2024	31.12.2023
A ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	403,00 €	1.651,00 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.580.066,32 €	8.916.204,36 €
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	99.616,14 €	111.815,14 €
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.536,06 €	38.590,06 €
	9.773.621,52 €	9.068.260,56 €
B UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und anderer Vorräte		
5. Unfertige Leistungen	702.574,47 €	634.448,06 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	25.064,59 €	19.599,71 €
7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.760,00 €	960,00 €
	26.824,59 €	20.559,71 €
IV. Flüssige Mittel		
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditunternehmen	797.040,06 €	535.252,00 €
	1.526.439,12 €	1.190.259,77 €
	11.300.060,64 €	10.258.520,33 €

PASSIVSEITE	31.12.2024	31.12.2023
A EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	24.480,00 €	28.320,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	414.240,00 €	415.840,00 €
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	737.100,00 €	673.500,00 €
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 63.600,00 € (Vorjahr 75.600,00 €)		
4. Bauerneuerungsrücklage	865.000,00 €	865.000,00 €
5. andere Gewinnrücklagen	3.632.609,64 €	3.029.572,98 €
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 317.770,91 € (Vorjahr 377.665,76 €)		
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 285.265,75 € (Vorjahr 141.904,70 €)		
	5.234.709,64 €	4.568.072,98 €
V. Jahresüberschuss		
1. Jahresüberschuss	635.541,82 €	755.331,51 €
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	381.370,91 €	453.265,76 €
	254.170,91 €	302.065,75 €
	5.927.600,55 €	5.314.298,73 €
B RÜCKSTELLUNGEN		
2. Steuerrückstellungen	660,00 €	330,00 €
4. Sonstige Rückstellungen	46.299,00 €	24.696,00 €
	46.959,00 €	25.026,00 €
C VERBINDLICHKEITEN		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.303.593,78 €	3.940.705,27 €
4. Erhaltene Anzahlungen	732.732,88 €	718.740,80 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	64.620,00 €	10.119,40 €
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	204.927,31 €	215.934,04 €
9. Sonstige Verbindlichkeiten	15.807,21 €	24.496,08 €
– davon aus Steuern: 6.841,23 € (Vorjahr 6.982,49 €)		
	5.321.681,18 €	4.911.995,59 €
D PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.819,91 €	7.200,01 €
	11.300.060,64 €	10.258.520,33 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2024 BIS 31. DEZEMBER 2024		31.12.2024	31.12.2023
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.552.400,78 €	3.360.439,14 €
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	68.126,41 €	50.713,47 €
4.	Sonstige betriebliche Erträge	79.708,83 €	30.345,07 €
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.504.486,91 €	-1.234.692,59 €
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		
		2.195.749,11 €	2.206.805,09 €
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-469.811,96 €	-439.434,46 €
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-102.060,89 €	-91.692,47 €
		-571.872,85 €	-531.126,93 €
7.	Abschreibungen	-501.453,23 €	-470.056,64 €
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen – davon für Verwahrtgelt: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	-344.776,55 €	-302.691,14 €
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus der Abzinsung: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	0,00 €	0,00 €
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Aufzinsung: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	-77.010,13 €	-83.812,47 €
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-330,00 €	-581,76 €
15.	ERGEBNIS NACH STEUERN	700.306,35 €	818.536,15 €
16.	Sonstige Steuern	-64.764,53 €	-63.204,64 €
17.	JAHRESÜBERSCHUSS	635.541,82 €	755.331,51 €
21.	Einstellungen in Ergebnismrücklagen		
	a) in die gesetzliche Rücklage	-63.600,00 €	-75.600,00 €
	e) in die anderen Ergebnismrücklagen	-317.770,91 €	-377.665,76 €
		-381.370,91 €	
22.	BILANZGEWINN/BILANZVERLUST	254.170,91 €	302.065,75 €

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eingetragene Genossenschaft ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer GnR 122 eingetragen. 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. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuell gültigen Fassung wurde beachtet und um den Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung ergänzt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

Folgende Abschreibungssätze werden verrechnet:

Immaterielle Vermögensstände	linear	33,3 %
Wohngebäude	linear	1,25 %
Geschäftsbauten	linear	4,0 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	10,0 – 20,0 %

Modernisierungsmaßnahmen bei bereits abgeschriebenem Objekten werden mit 5,0–10,0% linear abgeschrieben. Nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer seit 2024 auf 40 Jahre festgesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten unter 250,00 € werden im Jahr der Anschaffung zu 100% 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

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich anrechenbaren Kosten angesetzt. Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 702.574,47 € (Vorjahr 634.448,06 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon			GESICHERT	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung	
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen.						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.303.593,78 € (3.940.706,12 €)	1.347.429,04 € (337.459,22 €)	877.715,72 € (738.021,94 €)	2.078.449,02 € (2.865.224,96 €)	4.303.593,78 € (3.940.706,12 €)	GPR ² GPR ²
Erhaltene Anzahlungen ¹	732.732,88 € (718.740,80 €)	732.732,88 € (718.740,80 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	64.620,00 € (10.119,40 €)	64.620,00 € (10.119,40 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	204.927,31 € (215.934,04 €)	204.927,31 € (215.934,04 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	15.807,21 € (26.496,08 €)	15.807,21 € (26.496,08 €)				
GESAMTBETRAG	5.321.681,18 € (4.911.996,44 €)	2.365.516,44 € (1.308.749,54 €)	877.715,72 € (738.021,94 €)	2.078.449,02 € (2.865.224,96 €)	4.303.593,78 € (3.940.706,12 €)	GPR²

¹ Betriebs- und Heizkosten zur Verrechnung

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben dem geschäftsführenden und den zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern:

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

Im Berichtsjahr wurden zudem 2 Arbeitnehmer geringfügig beschäftigt und 1 Arbeitnehmer als Werkstudent.

2. Mitgliederbewegung:

Anfang 2024	581
Zugang 2024	34
Abgang 2024	39
Ende 2024	576

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 1.600,00 € verringert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Mitglieder des Vorstands:

Jacqueline Möller	Immobilienbetriebswirtin (FH)	
Siegfried Lorenz	Dipl.-Ökonom	(bis 04.04.2024)
Silke Waldmann-Eboni	Dipl.-Ing., freie Architektin	

5. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Klaus Kadner	Dipl.-Betriebswirt (FH)	Aufsichtsratsvorsitzender
Thorsten Schöpflin	Dipl.-Betriebswirt (FH)	
Michael Wacker	kaufmännischer Angestellter i. R.	
Wolfgang Bleischwitz	Dipl.-Informatiker	
Klaus Sczepanek	Beamter i. R.	(bis 28.05.2024)
Heidi Rapp	Dipl. -Kauffrau (FH)	
Mathias Kröger	Regierungsbaumeister	(ab 28.05.2024)

E. WEITERE ANGABEN

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben von der Satzungsermächtigung gemäß § 39 Absatz 1 und 2 in Bezug auf eine verbindliche Vorabzuweisung in die Ergebnisrücklagen Gebrauch gemacht.

Aus dem Jahresüberschuss 2024 von **635.541,82 €** wird nach § 39 Absatz 1 und 2 der Satzung folgende Rücklagenzuführung beschlossen:

Zuweisung in die gesetzliche Rücklage: **63.600,00 €**

Gemäß § 39 Absatz 3 der Satzung beschließt der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats:

Vorabzuweisung von max. 50 % des Jahresüberschusses: **317.770,91 €**

Damit beträgt der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2024: **254.170,91 €**

Der Mitgliederversammlung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen: Auszahlung einer Dividende von 4 % nach dem Stand der Geschäftsguthaben vom 01. Januar 2024 (415.840,00 €), dies entspricht **16.633,60 €**, und Zuweisung in Höhe von **237.537,31 €** in die anderen Ergebnisrücklagen.

Stuttgart, den 15. Februar 2024



Jacqueline Möller



Silke Waldmann-Eboni

KENNZAHLEN 2024

	€	2024 %	2023 %
Rentabilitätskennzahlen			
Gesamtkapital- rentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	712.552 €	
	Bilanzsumme	11.300.061 €	6,31 8,18
Eigenkapital- rentabilität	Jahresüberschuss	635.542 €	
	Eigenkapital	5.927.601 €	10,72 14,21
Return on Investment	Jahresüberschuss	635.542 €	
	Bilanzsumme	11.300.061 €	5,62 7,36
	€	2024 %	2023 %
Anlagenintensität	Anlagevermögen	9.773.625 €	
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	11.300.061 €	86,49 80,25
Sachanlagen- intensität	Sachanlagevermögen	9.773.219 €	
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	11.300.061 €	86,49 88,38
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	1.526.439 €	
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	11.300.061 €	13,51 10,53
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	4.303.594 €	
	Eigenkapital	5.927.601 €	72,60 73,46
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	4.303.594 €	
	Bilanzsumme	11.300.061 €	38,08 38,06
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	10.231.194 €	
	Anlagevermögen	9.773.625 €	104,68 101,65
Sachanlagen- deckungsgrad	Eigenkapital + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	10.231.194 €	
	Sachanlagevermögen	9.773.219 €	104,69 101,67
Eigenkapitalquote	Eigenkapital	5.927.601 €	
	Bilanzsumme	11.300.061 €	52,46 51,8
Cashflow	Jahresüberschuss + Abschreibungen – Zuschreibungen – akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Sonderposten	1.142.100 €	1.225.388 €



HEILBRONN GARTENSTRASSE 94



MITGLIEDSCHAFTEN



GdW

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.



vbw

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



DESWOS

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



AGV

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.



**Marketinginitiative
Deutschland**

IM- PRES- SUM

HERAUSGEBER

Landesbaugenossenschaft
der Finanzbeamten eG
Hainbuchenweg 16, 70597 Stuttgart

+49 711 120319-0
info@lbg-finanz.de
www.lbg-finanz.de

ANSPRECHPARTNERIN


Jacqueline Möller
+49 711 120319-0
moeller@lbg-finanz.de

FOTOS

LBG
Adobe Stock

GESAMTHERSTELLUNG

orelunited Werbeagentur GmbH
www.orelunited.de



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

www.lbg-finanz.de

LBG 
Landesbaugenossenschaft
der Finanzbeamten eG