Baugenossenschaft
Zuffenhausen eG

# Geschäftsbericht 2021

# Inhaltsverzeichnis

**Verstorbene Mitglieder** Seite 4

**Grußwort des Vorstandes** Seite 5

**Die BGZ auf einen Blick** Seite 6

**1. Bericht des Vorstandes** Seite 7

1.1. Neubau
1.2. Modernisierungen
1.3. Hausbewirtschaftung
1.4. Jubiläen
1.5. Schlusswort
1.6. Unser Unternehmensleitbild

**2. Lagebericht** Seite 17

2.1. Grundlagen des Unternehmens
2.2. Wirtschaftsbericht
2.3. Prognose, Risiko- und Chancenbericht
2.4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

**3. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2021** Seite 25

**4. Bericht des Aufsichtsrates** Seite 26

**5. Jahresabschluss 2021** Seite 28

5.1. Bilanz zum 31.12.2021
5.2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. bis 31.12.2021
5.3. Anhang des Jahresabschlusses 2021

# In stillem Gedenken

Durch Tod haben wir im Jahr 2021 folgende Mitglieder verloren:

Arira, Lieselotte
Bortlik, Johannes
Buchholz, Julius
Clarizia, Annabella
D'Alessandro, Giuseppe
Dorsch, Walter
Erdner, Joachim
Gäng, Erika
Grado, Innocenzo
Garziella, Rita
Gerlach, Irmtraud
Gruß, Irmgard
Hienz, Wilhelm
Josenhans, Rolf
Kibaroglu, Mustafa
Kosmehl, Inge
Krieger, Günther
Langer, Peter
Laskowski, Dorothea
Leitow, Evgenia
Lipp, Ilse Marianne
Mann, Franziska
Müller, Kevin
Oesterwinter, Erna
Petermann, Gertraud
Plotetzki, Günter
Pflieger, Helmut
Rausch, Johannes
Schirner, Heinz
Schmidt, Norman
Siegle, Sofie
Singh, Harnek
Skegro, Mate
Skowronski, Bogumil
Staehle, Hertha
Wallner, Franziska
Walter, Marianne

# Grußwort des Vorstandes

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

wir laden Sie herzlich zum Lesen unseres Geschäftsberichts 2021 ein. Wir haben viel Positives aus der BGZ zu berichten und das vergangene Jahr können wir wieder als erfolgreich bezeichnen.

Das Umfeld der BGZ trübt die Freude. Die COVID-19-Pandemie hat weiter für erhebliche Einschränkungen gesorgt und ist noch nicht überstanden und seit dem 24.02.2022 herrscht Krieg in der Ukraine.

Das Leid der Menschen ist sehr groß und die Auswirkungen auf Deutschland spürbar, sie werden noch steigen. Bereits in 2021 zeichneten sich Lieferengpässe ab und auch wir konnten Modernisierungen nicht wie geplant umsetzen. Wir können daher von Glück sagen, dass unsere Anfang 2022 fertiggestellten 30 Wohnungen, Herbertstr. 50 und Zuffenhäuser Pfad 4, nur wenig beeinflusst waren und die laufenden Neubauten in der Höfinger Straße und Am Eschbach bisher nur gering eingeschränkt sind. Die schon länger steigenden Baupreise haben wir aber sehr wohl gemerkt.

Seit Ende 2021 haben sich die Energiepreise stark erhöht. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat hatten wir schon am 15.07.2021 unser Unternehmensleitbild (auf Seite 16 abgedruckt) ergänzt: mit unserer Verantwortung für zukünftige Generationen, dem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen und dem Ziel der Vermeidung von $CO_2$- und anderer klimaschädlicher Emissionen – dies sind nun auch wichtige Ziele im wirtschaftlichen Interesse unserer Mitglieder geworden. Wir haben schon begonnen, unseren Bestand auf Einsparungen zu prüfen und bewerten zukünftig unsere Maßnahmen auch anhand der zu erwartenden $CO_2$-Reduktion.

Am 23.09.2021 hielten wir unsere Mitgliederversammlung im Hegelsaal der Liederhalle Stuttgart ab. Wir waren froh, nachdem im Jahr davor nur ein schriftliches Verfahren möglich war, wieder präsent zusammenzufinden, allerdings war es deutlich weniger Mitgliedern als sonst möglich zur Versammlung zu erscheinen. Dies war den schwierigen Rahmenbedingungen geschuldet, wir hoffen in diesem Jahr am 27.06.2022 im Bürgerhaus Rot auf einfachere Verhältnisse.

Weiter hoffen wir, dass wir den persönlichen Kontakt zu unseren Mitgliedern wieder auf den von uns gewünschten Umfang erweitern können. In 2021 war das leider noch nicht möglich – und es war zudem wieder großes Engagement notwendig, trotz aller Einschränkungen das notwendige Arbeitspensum zu bewältigen. Dass dies gelang und wir 2021 deshalb als erfolgreich für die BGZ bezeichnen können, verdient besonderen Dank! Vielen Dank also an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für deren Einsatz und Beitrag, an den Aufsichtsrat für die Unterstützung und natürlich an Sie, liebe Mitglieder, die uns durch Ihre Treue wieder Rückhalt gegeben haben.

Ihr Vorstand der Baugenossenschaft Zuffenhausen eG

Hanns Hub  Bernd Heinl

# Die BGZ auf einen Blick

## Zahlen und Daten per 31.12.2021

| | |
|---|---|
| Anzahl der Mitglieder | 2.523 Personen |
| Geschäftsguthaben | 5.404.480,00 € |
| Eigener Hausbesitz | 1.998 Mietwohnungen<br>8 Läden<br>1.077 Garagen und Stellplätze |
| Verwaltung nach dem WEG | 1 Teileigentümergemeinschaft mit 21 PKW-Stellplätzen |
| Bilanzsumme | 85.958.197,64 € |
| Umsatzerlöse 2021 aus Hausbewirtschaftung | 15.681.781,05 € |
| Durchschnittliche Unternehmensmiete | 7,28 €/qm Wohnfläche zzgl. Nebenkosten |

## Aufsichtsrat

| | | |
|---|---|---|
| Herr Klaus Herrmann | Dipl.-Ingenieur | **Vorsitzender** |
| Frau Angela Bender | Rechtsanwältin | **Stellvertretende Vorsitzende** bis 23.09.2021 und **Schriftführerin** |
| Herr Thomas Mauser | Dipl.-Ingenieur, Architekt | **Stellvertretender Vorsitzender** ab 23.09.2021 |
| Frau Heike Lambor | Dipl.-Verwaltungswirtin (FH) | **Stellvertretende Schriftführerin** |
| Herr Steffen Emmert | Dipl.-Betriebswirt (BA) | |
| Herr Ernst Wuchner | Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft | |

## Vorstand

| | | |
|---|---|---|
| Hanns Hub | Dipl.-Betriebswirt (FH) | **Vorsitzender** |
| Bernd Heinl | Dipl.-Ingenieur (FH) | |

## Mitarbeiter/innen per 31.12.2021

| | |
|---|---|
| Mitglieder des Vorstandes | 2 |
| kaufmännische und technische Mitarbeiter/innen, darunter 3 Teilzeitkräfte | 15 |
| Hausmeister | 7 |
| nebenberufliche Hauswarte und Reinemachefrauen | 14 |

# Bericht des Vorstandes

## 1. Bericht des Vorstandes

### 1.1. Neubau

Nach wie vor übersteigt in Stuttgart und Umgebung die Nachfrage nach Wohnraum das zur Verfügung stehende Angebot. Daher ist für uns, die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG (BGZ), der Wohnungsneubau ein wichtiger Baustein unserer Unternehmensstrategie. Wir vergrößern dadurch unseren Immobilienbestand und zugleich verjüngen wir ihn.

Das kommt auch unseren Mitgliedern zugute: Sie können aus immer mehr Wohnungen aussuchen, die technisch auf dem neuesten Stand sind und meist barrierefrei oder zumindest barrierearm erreicht und genutzt werden können. Ganz zu schweigen von dem spürbar gestiegenen Komfort bei gleichzeitig sinkenden Verbrauchswerten.

Dabei schauen wir über den Tellerrand der eigenen vier Wände hinaus. So sorgen wir mit einer umfassenden Nahversorgung und unterstützenden Angeboten dafür, dass ein lebenslanges Wohnen in der eigenen Wohnung möglich wird. Auf diese Weise bieten wir unseren Mitgliedern eine sichere Zukunftsperspektive. Ein weiterer wichtiger Aspekt einer Quartiersentwicklung sind aus unserer Sicht ansprechend gestaltete Außenanlagen. Dort können sich die Bewohner in einer wohltuenden Umgebung treffen und ihre Sozialkontakte pflegen. Gerne werden dafür auch die Wohncafés genutzt. Mit unseren größeren Bauvorhaben wollen wir damit positive Impulse für unsere Mitglieder setzen.

Die Bauarbeiten unserer 2020 begonnenen Neubauprojekte sind im Berichtsjahr planmäßig vorangeschritten. Die Fertigstellungen sind in 2022 bereits erfolgt beziehungsweise im Herbst 2022 vorgesehen.

### Aktuelle Neubauten im Anlagevermögen

**Projekt Herbertstraße im Neubaugebiet Langenäcker/Wiesert in Stuttgart-Stammheim**

Die im April 2020 begonnenen Gebäude wurden zum 01.02.2022 (Zuffenhäuser Pfad 4) und 01.03.2022 (Herbertstr. 50) bezogen. Neu in unserem Bestand

*Neubau Zuffenhäuser Pfad 4 und Herbertstr. 50*

sind nun 30 Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern und Wohnungsgrößen von ca. 42 bis 109 qm Wohnfläche. 22 der Wohnungen wurden im sozialen Mietwohnungsbau, Förderprogramm »Wohnungsbau BW« und acht Wohnungen im »Programm für mittlere Einkommensbezieher« der Stadt Stuttgart erstellt. Die neuen Bewohner freuen sich über Fußbodenheizung, Designbeläge und bodengleiche Duschen. Balkone und Terrassen laden zum Aufenthalt ins Freie ein. Dank der Aufzüge gelangen die Nutzer trockenen Fußes in die gemeinsame Tiefgarage.

**Projekt Höfinger Straße in Ditzingen**

Der Bauablauf der beiden Gebäude in der Höfinger Str. 9 + 9/1 ist im Zeitplan, sodass aus heutiger Sicht der Fertigstellung im Herbst 2022 nichts im Wege steht. In

*Neubau Höfinger Str. 9 + 9/1*

# Bericht des Vorstandes

der gefragten Stadt mit S-Bahn-Anschluss erstellen wir 24 Mietwohnungen mit 24 eigenen Stellplätzen, die im Programm „Wohnungsbau BW“ gefördert sind, außerdem 31 öffentliche Stellplätze. Von der kompakten 2- bis zur familiengerechten 4-Zimmer-Wohnung ist für jeden Bedarf etwas dabei. Die Wohnflächen reichen von ca. 41 bis hin zu rund 85 qm. Die zukünftigen Bewohner erwartet viel Komfort mit Fußbodenheizung, Designbelägen, bodengleichen Duschen sowie luftige Freisitze in Form von Balkonen oder Terrassen. Personenaufzüge befördern die Nutzer bequem von und zu allen Geschossen einschließlich der gemeinsamen Tiefgarage.

**Projekt Am Eschbach in Stuttgart-Freiberg**

Den symbolischen ersten Spatenstich führten am 08.10.2021 Vertreter der beteiligten Wohnungsunternehmen sowie der Stadt Stuttgart und des Architekturbüros aus. An diesem attraktiven Standort wachsen seitdem drei Gebäude mit insgesamt 128 Mietwohnungen in die Höhe.

*Neubauten Am Eschbach: Blick in die Baugrube*

Die Tiefgarage beherbergt 183 Stellplätze. Zwei Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige und eine Kindertagesstätte in einem separaten Gebäude runden das Ensemble ab. Die BGZ errichtet davon 66 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 4.200 qm sowie 112 Stellplätze in der Tiefgarage. Die künftige postalische Anschrift lautet Adalbert-Stifter-Str. 8A – 8C. Von der durchdacht konzipierten 1-Zimmer-Wohnung ab etwa 33 qm Wohnfläche bis zur geräumigen 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 qm Wohnfläche ist ein breites Spektrum im Angebot. Ferner entsteht eine Pflege-Wohngemeinschaft. Die neuen Wohnungen bieten mit Fußbodenheizung, Designbelägen, bodengleichen Duschen und meist überdachten Balkonen oder Terrassen zeitgemäßen Komfort. Die künftigen Nutzer gelangen dank der komfortablen Personenaufzüge unabhängig von der Witterung in die Untergeschosse, in denen die den Wohnungen zugeordneten sowie gemeinschaftlich genutzten Kellerräume und die gemeinsame Tiefgarage untergebracht sind. Bei weiterhin planmäßigem Bauverlauf werden die neuen Wohnungen im Sommer 2024 bezugsfertig sein.

**Projekt Zuffenhäuser Garten in Stuttgart-Zuffenhausen**

An diesem gefragten Wohnstandort sollen unsere ersten Gebäude im Energiestandard KfW 40+ entstehen. In enger Abstimmung mit der Stadt Stuttgart ist die Beheizung mit einer Kombination aus Holzpellets und Erdgas geplant. Ergänzend sollen Photovoltaikelemente auf den Dächern für emissionsfrei produzierten Strom sorgen, der über Batteriespeicher auch bei Nacht oder bedecktem Himmel abgerufen werden kann. Des Weiteren sind bei der Herstellung der Gebäude hauptsächlich Holzmaterialien vorgesehen. Wir möchten bei dem Projekt die

*Neubauten Am Eschbach: Offizieller Spatenstich*

Möglichkeiten des nachhaltigen Bauens ausloten, weil wir den künftigen Generationen eine lebenswerte Umwelt hinterlassen wollen. Verteilt auf sechs Gebäude ist von der 1- bis zur 5-Zimmer-Wohnung ein breit gefächertes Angebot vorgesehen. Mit Wohnflächen zwischen rund 38 qm und etwa 96 qm werden Singles, Paare und Familien aller Altersklassen eine für sie passende Wohnung finden. Insgesamt umfasst das Projekt 61 Wohnungen mit zusammen rund 4.100 qm Wohnfläche sowie 36 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage. Personenaufzüge, Fußbodenheizung, Designbeläge und bodengleiche Duschen bieten den künftigen Bewohnern viel Komfort und Lebensqualität. Balkone und Terrassen schaffen die Verbindung ins Freie, wo die durchdacht gestalteten Außenanlagen dem Projektnamen alle Ehre machen werden. Im 3. Quartal 2023 soll mit den Bauarbeiten begonnen werden, sodass die Wohnungen voraussichtlich Ende 2025 an ihre neuen Besitzer übergeben werden können.

**Projekt Quartier „Am Rotweg" in Stuttgart-Rot**

Gemeinsam mit der Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG (BGNH) gestalten wir das Projekt, mit dem ein typisches Nachkriegsquartier für die Zukunft fit gemacht werden soll. Im Dezember 2020 begann ein Realisierungswettbewerb, bei dem Architekten, Stadt- und Landschaftsplaner Ideen für die Neubebauung und Gestaltung des rund zwei Hektar großen Areals für 250 bis 280 neue Wohneinheiten entwickelten. Über die Beiträge der 15 Architekturbüros aus mehreren Ländern tagte das Preisgericht im April 2021.

WohnquartierPlus und IBA'27

Eine der Besonderheiten ist das Konzept »WohnquartierPlus« (WQ+). Es geht dabei um die Betreuung und Versorgung der Bewohner im gesamten Stadtteil Rot. Ein breit gefächertes Angebot soll das Quartier für jede Altersgruppe attraktiver machen. Ein weiteres Ziel ist es, Wohn- und Nachbarschaftsformen zu entwickeln, die den Vorstellungen der Menschen aller Generationen in unterschiedlichen Lebensphasen und -entwürfen gerecht werden. Das Quartier „Am Rotweg" wurde am 26.07.2021 als Projekt der Internationalen Bauausstellung 2027 in der StadtRegion Stuttgart (IBA'27) aufgenommen. Dies bedeutet, dass das Know-How von erfahrenen Experten in die Planung und Umsetzung einfließt.

Reallabor Wohnen

Um eine möglichst breite Akzeptanz in der Bevölkerung zu erreichen, entwickelten die Projektpartner einen Beteiligungsprozess in Form eines so genannten Reallabors, das vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg gefördert wird. Gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern, den Partnern von WQ+ und den weiteren Akteuren im Quartier sollen Ideen gesammelt und – je nach Möglichkeit – auch umgesetzt werden. Eine Kombination aus Laborbühne und einer Modellwohnung im Maßstab 1:1 in Stuttgart-Rot stellt mitten im zukünftigen Abrissquartier ein Experimentierfeld für diese Ideen dar. Dort können z.B. neuartige Baumaterialien, nachhaltiges Vorgehen oder noch nie dagewesene Wohnformen ausprobiert und auf ihre Umsetzbarkeit getestet werden.

Im Berichtsjahr gab es gleich mehrere Meilensteine dieses Prozesses. So wurde am 08.07.2021 die Reallaborbühne offiziell eingeweiht. Nicole Razavi MdL, Ministerin für Landesentwickung und Wohnen Baden-Württem-

*Quartier „Am Rotweg": Reallaborbühne*

# Bericht des Vorstandes

berg, begrüßte die Versammelten und eröffnete die Veranstaltung. Weitere Redner waren Andreas Hofer, der Intendant der IBA'27, Bürgermeister Peter Pätzold vom Referat Städtebau, Wohnen und Umwelt der Landeshauptstadt Stuttgart sowie Professor Wolfgang Grillitsch von der Hochschule für Technik Stuttgart. Zu diesem Anlass gab es unter anderem einen Rundgang durch das Quartier. Insgesamt fünf Aktionsflächen boten jede Menge Gelegenheit zur Information und zum Austausch.

Damit sich alle Interessierten über das Projekt informieren konnten, wurde vom 26.11.2021 bis 31.01.2022 die Ausstellung »Quartier „Am Rotweg" – von der Planung zur Umsetzung« gezeigt. Ferner haben wir am 11.12.2021 einen Dialogtag angeboten. Alle Besucher hatten die Möglichkeit, sich umfassend über den aktuellen Stand und die Planung zu informieren sowie ihre Ideen und Vorschläge einzubringen. Wichtig ist dabei, dass alle angedachten Ideen dokumentiert werden, weil der Gesamtprozess als Blaupause für ähnliche städtebauliche Entwicklungen dienen soll. Deshalb werden auch die nicht realisierbaren Ansätze in einem so genannten »Schwarzbuch« gesammelt, um künftig bereits im Vorfeld eventuelle Fehlentwicklungen identifizieren und vermeiden zu können.

Im Projekt selbst sind ferner eine inklusive Kindertagesstätte und Wohnraum für besondere Bedarfe, z. B. für Menschen mit Behinderung, geplant. Der Baubeginn ist für Anfang 2024 vorgesehen, sodass die Fertigstellung voraussichtlich Ende 2026/Anfang 2027 erfolgen kann.

Weitere Informationen über die Quartiersentwicklung im Quartier „Am Rotweg" auf der Projekthomepage **www.quartier-am-rotweg.de**

### Neubauten im Umlaufvermögen

**Langenäcker/Wiesert in Stuttgart-Stammheim**

Nachdem die Rahmenbedingungen weiterhin ungünstig sind, werden unsere geplanten zehn Doppelhaushälften vorerst nicht umgesetzt.

## 1.2. Modernisierungen

### Modernisierungen in 2021

Ein weiterer Baustein unserer Unternehmensstrategie ist die Modernisierung des Wohnungsbestandes. Dank umfassender Investitionen wird die vorhandene Bausubstanz nachhaltiger und zeitgemäßer. Unsere Bewohner können modernes und komfortables Wohnen zu bezahlbaren Preisen genießen – und sparen sich einen Umzug.

Die Modernisierung der Bäder in der Fleiner Str. 34 – 38 war ursprünglich 2020 geplant. Leider war die Umsetzung auch im Berichtsjahr nicht möglich. Wir wollten unseren Bewohnern die während der Arbeiten zwangsweise entstehenden Einschränkungen in der Pandemiezeit nicht zumuten.

Die für das Jahr 2021 größte Einzelmaßnahme war der Einbau einer modernen Zentralheizung in der Hofäckerstr. 2 + 4.

Die Wohnhäuser in der Mahatma-Gandhi-Str. 22 – 26 erhielten neue Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung.

Die Aufzugsanlagen in der Adalbert-Stifter-Str. 10 – 18 wurden erneuert, um den Bewohnern und ihren Besuchern auch weiterhin den gewohnten Komfort zu bieten.

Ebenso erhielt das Gebäude Mönchbergstr. 109 einen neuen Aufzug. Ferner wurde dort die WC-Anlage im Untergeschoss saniert. Darüber hinaus haben wir ein neues Gästezimmer im Erdgeschoss eingerichtet.

Über neue Eingangstüren freuen sich die Bewohner der Gebäude Hechtstr. 37 + 39 sowie 41 + 43.

Im Einzelnen nicht aufgeführt sind die weiteren Modernisierungsmaßnahmen sowie die laufende Instandhaltung unserer Gebäude und Wohnungen, die dem Erhalt des Wohnwertes und der Bausubstanz dienen. Sobald ein Wohnungswechsel ansteht, nützen wir diese Gelegenheit, um notwendige oder sinnvolle Verbesserungen innerhalb der Räumlichkeiten vorzunehmen.

Die Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten einschließlich aktivierter Kosten und

der von den Hausmeistern ausgeführten Arbeiten der letzten 10 Jahre können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

**Zeitreihe Ausgaben für Bestandsbauten**

| Jahr | Ausgaben in T € | Wohn- und Nutzfläche in qm | Ausgaben in €/qm |
|---|---|---|---|
| 2012 | 5.983 | 135.190,51 | 44,26 |
| 2013 | 5.555 | 134.483,16 | 41,31 |
| 2014 | 5.318 | 131.920,66 | 40,31 |
| 2015 | 6.507 | 132.300,09 | 49,18 |
| 2016 | 6.685 | 137.092,10 | 48,76 |
| 2017 | 5.572 | 137.616,91 | 40,49 |
| 2018 | 5.275 | 139.258,15 | 37,88 |
| 2019 | 5.140 | 135.802,68 | 37,85 |
| 2020 | 4.615 | 135.694,33 | 34,01 |
| 2021 | 3.743 | 135.651,70 | 27,59 |

Die für 2021 aufgeführten Ausgaben je qm mit 27,59 € liegen unter denen der Vorjahre. Dank der schon jahrzehntelangen intensiven Investitionen der BGZ in den eigenen Bestand profitieren wir jetzt durch Jahre, bei denen ein kleineres Programm gefahren werden kann, ohne dass dadurch ein Investitions- oder Sanierungsstau entsteht.

### Ausblick Modernisierungen in 2022

Für 2022 sieht unser Modernisierungsprogramm folgende Maßnahmen vor, die teilweise schon durchgeführt sind:

**Mönchfeld**

Die Gebäude Hechtstr. 37 + 39 und 41 + 43 sowie Steinbuttstr. 2 + 4 erhalten neue Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung.

**Freiberg**

In der Adalbert-Stifter-Str. 10 – 18 werden neue Wohnungseingangstüren eingebaut.

**Zuffenhausen**

In der Hans-Vaut-Str. 7 + 9 wird eine Zentralheizung eingebaut, sie wird mit einer Wärmepumpe betrieben.

Die Wohngebäude in der Colmarer Str. 2 + 4 und 8 + 10 werden durch neue Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung sowie neue Wohnungseingangstüren aufgewertet.

Neue Wohnungseingangstüren werden auch in der Mönchsbergstr. 109 eingebaut.

## 1.3. Hausbewirtschaftung

### Bericht aus der Hausbewirtschaftung

Unser Team der Hausbewirtschaftung kümmert sich umfassend und kompetent um die Anliegen unserer Bewohner. Es sorgt ferner für die Wohnungsvergabe. Leider beeinträchtigen die weltweite Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen immer noch unsere tägliche Arbeit. Um das Ansteckungsrisiko für unsere Kunden und Mitarbeiter zu minimieren, bieten wir seit Anfang März 2020 in der Geschäftsstelle keine Sprechstunden mehr an. Anliegen werden stattdessen hauptsächlich telefonisch, postalisch oder per E-Mail bearbeitet. Falls ein persönlicher Kontakt notwendig ist, vereinbaren wir einen Termin. Momentan ist immer noch nicht absehbar, wann wir in unserer Arbeit wieder zur Normalität zurückkehren können. Wir bleiben aber zuversichtlich und freuen uns heute schon auf jeden persönlichen Kontakt, sobald dieser wieder möglich wird.

Die Wohnungsgebiete sind folgenden Mitarbeiterinnen zugeordnet:

# Bericht des Vorstandes

Freiberg und Rot:
Frau Melanie Burkhardt (seit 01.07.2021 für Frau Martina Petek, die sich in Elternzeit befindet)

Zuffenhausen:
Frau Feven Fessehaye

Burgholzhof, Mönchfeld, Rohracker, Stammheim und Weilimdorf sowie Ditzingen:
Frau Ulrike Stark

Wie beim Neubau (vgl. hierzu vorstehend Quartier „Am Rotweg“ mit WohnquartierPlus), suchen wir auch bei bestehenden Wohnanlagen neue Möglichkeiten, um unseren Mitgliedern mehr als nur eine Wohnung zu bieten. Zusätzliche Serviceleistungen sollen es Ihnen ermöglichen, in der gewohnten Umgebung gut, gerne und möglichst lange leben zu können. Ein Beispiel hierfür ist die langjährige Kooperation der BGZ, der BGNH und der Else-Heydlauf-Stiftung mit dem Namen »Vertrauen im Alltag« (ViA), die alle Bewohner von Rot nutzen können. ViA bietet eine professionelle Betreuung für zu Hause, unter anderem mit Hausnotruf, telefonischer Erreichbarkeit tagsüber, einem festen Ansprechpartner, Beratung und Begleitung bei der Beantragung eines Pflegegrades. Dazu gehören aber auch kulturelle, gesellige oder informative Veranstaltungen sowie die bedarfsgerechte Vermittlung häuslicher und pflegerischer Dienstleistungen etc. All dies zu einem überschaubaren monatlichen Festpreis. Gerade in der derzeitigen Pandemie wird ViA gerne genutzt, sei es zur Organisation eines Einkaufs oder für Essen auf Rädern.

Die Else-Heydlauf-Stiftung unterstützt uns außerdem schon lange in der Betreuung der Seniorenwohnanlage Mönchsbergstr. 109 in Zuffenhausen. Sie betreibt ferner das Wohncafé »Die kleine Else« in der Wallensteinstr. 11 B in Freiberg (im Bestand der Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG). In Stuttgart und Umgebung gibt es bereits 13 solcher Wohncafés, die ein Konzept des Vereins Integrative Wohnformen e.V. sind. Der Verein wiederum wird von 14 Wohnungsunternehmen getragen. Er berät seine Mitglieder zum Thema Wohnen im Alter oder bei Behinderung. Des Weiteren unterstützt der Verein seine Mitglieder durch seine Kontakte zu Politik und Verwaltung.

## Zahlen und Informationen aus der Bestandsbewirtschaftung

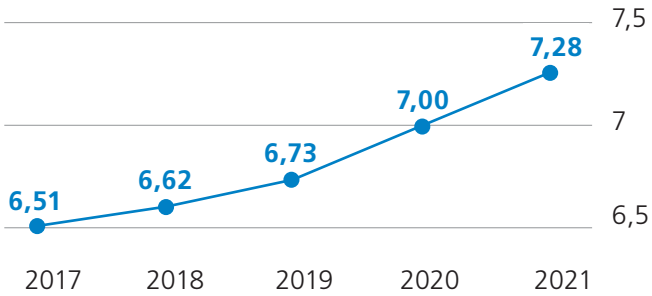
Zum jeweiligen Jahresende ergab sich folgender Bestand:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Mietwohnungen | 1.998 | 1.998 |
| Gewerblich genutzte Einheiten | 8 | 8 |
| Garagen | 823 | 967 |
| Stellplätze | 254 | 254 |
| Wohnfläche gesamt in qm | 133.107,65 | 133.119,31 |
| Nutzfläche gesamt in qm, gewerblich und sonstig genutzte Einheiten | 2.544,05 | 2.575,02 |

Abgegangen war in 2020 eine bisher gewerblich genutzte Einheit in der Brackenheimer Str. 8. Sie wurde in eine 4-Zimmer-Wohnung umgebaut und Anfang 2021 an die neuen Bewohner übergeben. Eine Wohnung in einer Eigentümergemeinschaft ist durch Verkauf in 2021 abgegangen.

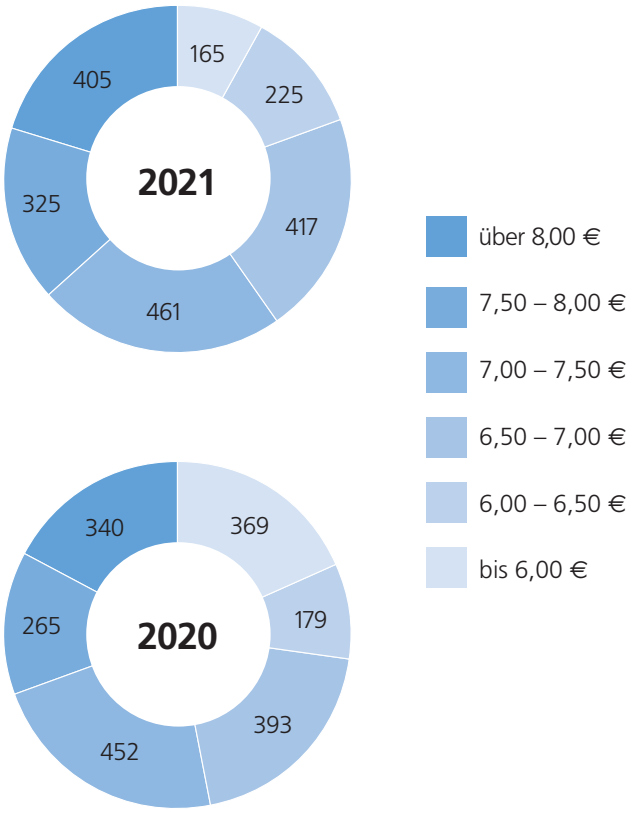
Die durchschnittliche Unternehmensmiete betrug am 31.12.2021 je qm Wohnfläche pro Monat 7,28 €.

**Entwicklung der durchschnittlichen Unternehmensmiete** je qm/Monat in € (jeweils zum 31. Dezember)



Die durchschnittliche Unternehmensmiete verteilt sich in Mietpreisspannen je qm Wohnfläche auf die Gesamtanzahl der Wohnungen wie folgt:

**Anzahl der Wohnungen**




Die durchgeführten Erhöhungen der Nutzungsgebühren sind erkennbar, allerdings weisen immer noch knapp zwei Drittel unserer Wohnungen eine qm-Miete von unter 7,50 € aus – ein deutliches Zeichen, dass wir unseren Bewohnern ein bezahlbares und gutes Wohnen ermöglichen.

Die Anzahl der Wohnungswechsel bleibt mit 111 weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Das zeigt, dass der Wohnungsmarkt in Stuttgart und Umgebung weiterhin sehr eng ist. Auch im ersten Quartal 2022 sind wieder sehr wenig Wechsel zu verzeichnen. Eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in Stuttgart und Umgebung ist derzeit nicht absehbar.

**Zeitreihe Fluktuation**

| Jahr | Anzahl der Wohnungswechsel | Anzahl der Bestandswohnungen | Fluktuationsrate in Prozent |
|---|---|---|---|
| 2012 | 133 | 2050 | 6,49 |
| 2013 | 152 | 2037 | 7,46 |
| 2014 | 131 | 1979 | 6,62 |
| 2015 | 145 | 1986 | 7,30 |
| 2016 | 113 | 2043 | 5,53 |
| 2017 | 118 | 2043 | 5,78 |
| 2018 | 132 | 2063 | 6,40 |
| 2019 | 114 | 1998 | 5,71 |
| 2020 | 105 | 1998 | 5,26 |
| 2021 | 111 | 1998 | 5,56 |

**Kündigungsgründe für Wohnungswechsel in 2021**

| Grund der Wohnungsaufgabe | Anzahl der Wohnungen |
|---|---|
| Tausch innerhalb der BGZ | 23 |
| Tod | 21 |
| Wegzug (davon 17 ins Alten-/Pflegeheim) | 65 |
| Zwangsräumung/ fristlose Kündigung | 2 |

Bei der Weitervermietung der Wohnungen in 2021 mussten bei 14 Wohnungen die Belegungsrechte Dritter berücksichtigt werden. Nach Abzug der Tauschwohnungen und den Fällen, wo die Nutzung auf Angehörige überging, blieben nur 59 Wohnungen, die wir unseren Bewerbern anbieten konnten. Tatsächliche Leerstände gab es nur bei Modernisierungen und zwei Wohnungen

# Bericht des Vorstandes

im Gebiet Fleiner Straße/Rotweg, die auch nicht mehr zeitbefristet neu belegt werden konnten.

Die abgerechneten Nebenkosten in Summe stellen sich wie folgt dar:

**Entwicklung der Nebenkosten**

| Jahr | Nebenkosten in T€ |
|---|---|
| 2017 | 3.501 |
| 2018 | 3.534 |
| 2019 | 3.599 |
| 2020 | 3.638 |
| 2021 | 3.887 |

**Unser Hausmeisterteam**

Unser Hausmeisterteam leistet einen sehr wertvollen Beitrag zur Betreuung unserer Bewohner und unseres Bestandes. Besonders wichtig ist uns dabei, dass wir unseren Bewohnern einen Bereitschaftsdienst bei technischen Notfällen auch außerhalb unserer Geschäftszeiten anbieten können, der unter der Notruftelefonnummer 0171 - 6 22 94 69 erreichbar ist. Ein Anruf sollte aber nur erfolgen, wenn das Anliegen sich nicht auf den nächsten Tag bzw. Werktag verschieben lässt.

Im Rahmen der Nebenkostenabrechnung berechnen wir nur die persönlichen Aufwendungen der Hausmeister, soweit diese mit umlagefähigen Arbeiten betraut sind. Die Verrechnung erfolgt anhand von Arbeitszeitenstatistiken zu Selbstkosten. Es ergeben sich folgende Zahlen:

| Jahr | Hausmeister-stunden gesamt | davon als Betriebs-kosten verrechnet |
|---|---|---|
| 2017 | 11.198 | 3.972 |
| 2018 | 10.718 | 4.084 |
| 2019 | 10.382 | 3.700 |
| 2020 | 8.547 | 3.509 |
| 2021 | 9.289 | 3.760 |

**Zuständigkeiten des Hausmeisterteams**

Herr Jürgen Fischer
Leitung des Hausmeisterteams
- Oedheimer Straße
- Gundelsheimer Straße

Herr Andreas Marco Ziegler
- Mönchsbergstraße
- Tapachstraße
- Rotweg 166 – 172
- Fleiner Str. 61 – 67

Herr Salvatore Galluccio
- Achardweg
- Marconistraße
- Waldäckerstraße
- Dreysestraße
- Schwieberdinger Straße
- Stammheimer Block

Herr Antonio Cerbone
- Schrozberger Straße
- Ludwigsburger Block
- Cheruskerstraße
- Hans-Vaut-Straße
- Hofäckerstraße

Herr Manfred Riebel (bis 30.04.2022)
Herr Patrick Grobelny
- Schozacher Straße
- Rotweg 44, 50 – 56 und 72 – 86
- Hessigheimer Straße
- Prevorster Straße
- Fleiner Str. 1 – 7, 31 – 37, 34 – 38
- Wüstenroter Weg

Herr Armin Maier
- Adalbert-Stifter-Straße
- Aalstraße
- Störweg
- Hechtstraße
- Steinbuttstraße

**Wir sind Teil der Marketinginitiative der Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften**

Als starke Gemeinschaft führender Wohnungsunternehmen bündeln wir Stuttgarter Mitglieder der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften unsere Kräfte, um auf unsere guten und preisgünstigen Wohnungen hinzuweisen.

Die Genossenschaften investieren viel in ihre Bestände, schöpfen die gesetzlich möglichen Mieterhöhungen nicht voll aus und zeigen nicht nur dadurch ihr Bewusstsein für ihre gesellschaftliche Verantwortung.

Ein weiteres Angebot für unsere Mitglieder sind die modernen und voll ausgestatteten Gästewohnungen. Derzeit gibt es 147 solcher Wohnungen, die sich auf 48 Orte in ganz Deutschland verteilen. Darüber hinaus bietet die Baugenossenschaft »mehr als wohnen« 20 Wohnungen in einem Gästehaus in Zürich an. Ob Urlaub oder Städtereise – unsere Mitglieder können aus vielen Unterkünften bei einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis auswählen.

### 1.4. Jubiläen

#### Betriebsjubiläen

Unsere Betriebsjubiläen im vergangenen Jahr:

| | | |
|---|---|---|
| Frau Snežana Pernjak | **20 Jahre** | bei der BGZ seit August 2001,<br>Prokuristin, Leiterin des Rechnungswesens |
| Herr Manfred Riebel | **30 Jahre** | bei der BGZ seit Oktober 1991,<br>Hausmeister sowie Heizungs- und Sanitärfachmann |

**Den beiden Jubilaren ein ganz herzliches Dankeschön!**

### 1.5. Schlusswort

Wir Vorstände bedanken uns recht herzlich bei allen, die im vergangenen Jahr mit ihrem Engagement zum Erfolg der BGZ beigetragen haben! Auf die weitere Zusammenarbeit mit Ihnen freuen wir uns sehr.

Stuttgart, im April 2022

gez. Hanns Hub gez. Bernd Heinl

# Unternehmensleitbild

## 1.6. Unser Unternehmensleitbild

### Unser Selbstverständnis

Ausgehend von unseren Wurzeln, unserer Rechtsform und Satzung verstehen wir uns als ein mitgliederorientiertes und sozialpflichtiges Unternehmen mit der Verantwortung für zukünftige Generationen. Weltanschaulich und politisch sind wir unabhängig.

Zweck unserer Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder.

Hierzu gehören als Kernaufgaben:

- die ständige Anpassung des Wohnungsbestandes an neuzeitliche Standards insbesondere hinsichtlich Vermeidung von $CO_2$- und anderer klimaschädlicher Emissionen durch Instandhaltung, Modernisierung und Erneuerung,
- die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieses Bestandes
- sowie der Bau neuer Miethäuser und Eigentumsmaßnahmen.

Ergänzt werden diese Kernaufgaben durch Dienstleistungen rund ums Wohnen.

Unser Ziel ist es, mit bedarfsgerechten Serviceangeboten ein unverwechselbares Unternehmensprofil zu entwickeln.

### Grundsätze unserer Geschäftspolitik

Unsere Geschäftspolitik dient der Förderung der Mitglieder entsprechend den Vorgaben unserer Satzung und des Genossenschaftsgesetzes.

Eine nachhaltige Sicherung unserer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen sind hierzu unabdingbare Voraussetzungen.

Alle Entscheidungen werden an anerkannten betriebswirtschaftlichen Grundsätzen und unserem genossenschaftlichen Förderauftrag ausgerichtet.

Risiken werden minimiert, spekulative Geschäfte werden nicht betrieben.

Die erwirtschafteten Betriebsmittel werden nicht für unternehmensfremde Zwecke verwendet.

Unsere Verwaltung arbeitet sparsam und effizient. Unsere Mitarbeiter(innen) sind qualifiziert. Sie erfüllen ihre Aufgaben mit Engagement, unternehmerischem Denken und sozialer Kompetenz.

### Sozialpflichtigkeit

Materiell erkennt man die Sozialpflichtigkeit an der Preisgestaltung für die Überlassung unserer Wohnungen an Mitglieder.

Darüber hinaus drückt sich die Sozialpflichtigkeit am Umfang und der Güte unserer Dienstleistungen rund ums Wohnen aus.

Insgesamt bekennt sich die Genossenschaft bei allen Handlungen zu sozialpflichtigem Verhalten gegenüber ihren Mitgliedern und Mitarbeiter(inne)n.

### Verwurzelung in Zuffenhausen

Unsere Genossenschaft wurde 1919 vor dem Hintergrund der Wohnungsnot nach dem ersten Weltkrieg gegründet. Seither hat sie die Entwicklung von Zuffenhausen stets mit Wohnungsbau für alle Schichten der Bevölkerung begleitet. Sie versteht sich deshalb als integraler Bestandteil von Zuffenhausen und bringt dieses Selbstverständnis durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit zum Ausdruck.

Das Unternehmensleitbild wurde von Vorstand und Aufsichtsrat am 15.07.2021 ergänzt und in der Mitgliederversammlung am 23.09.2021 vorgestellt.

# Lagebericht

## 2.1. Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG ist eine Genossenschaft und wurde am 22.12.1919 in Zuffenhausen gegründet. Sie ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer 244 eingetragen und weist zum Jahresende 2021 insgesamt 2.523 verbleibende Mitglieder mit 33.778 Genossenschaftsanteilen à 160,00 € aus.

Nach der Satzung widmet sich die Genossenschaft der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Sie besitzt Objekte in Stuttgart in den Stadtteilen Zuffenhausen mit Rot, Freiberg, Mönchfeld, Rohracker, Bad Cannstatt-Burgholzhof, Stammheim und Weilimdorf sowie in Ditzingen.

Neben dem eigenen Bestand verwaltet die BGZ eine Tiefgarageneigentümergemeinschaft nach dem WEG. Außerdem ist sie im Bauträgergeschäft tätig, die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34 c der Gewerbeordnung wurde ihr am 22.12.1994 erteilt.

## 2.2. Wirtschaftsbericht

### 2.2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Covid-19-Pandemie beeinflusste die wirtschaftliche Entwicklung weltweit auch in 2021.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im ersten Halbjahr 2021 preisbereinigt wieder um 5,5 Prozent gestiegen war, legte sie im dritten Quartal nur noch um 1,7 Prozent zu. Für das vierte Quartal wurde nur noch mit einer schwachen Entwicklung gerechnet, Grund dafür war das wieder zunehmende Infektionsgeschehen. Für Deutschland insgesamt ergab sich in 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 2,7 Prozent. Nachdem es in 2020 noch um 4,6 Prozent gesunken war, hat es das Vorkrisenniveau aus 2019 also noch nicht wieder erreicht.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich trotz der Corona-Krise robust. In Baden-Württemberg sank die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen von Dezember 2020 bis Dezember 2021 um rund 52.000 auf 212.300. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich deutschlandweit im Jahresdurchschnitt leicht um 7.000 auf 44,9 Millionen.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 5,0 Prozent und damit auf eine seit Jahren nicht mehr gekannte Höhe. Vor allem Heizöl (+ 36,7 Prozent) und Kraftstoffe (+ 35,2 Prozent) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkten sich die zu Jahresbeginn eingeführte $CO_2$-Abgabe und die temporäre Absenkung der Mehrwertsteuersätze im zweiten Halbjahr 2020 aus. Daneben entfalteten zunehmend krisenbedingte Effekte wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung bei der Preisentwicklung.

Problematisch für die Wohnungsunternehmen war die Entwicklung der Baupreise. Für konventionell gefertigte Wohnhäuser in Baden-Württemberg stiegen die Preise von November 2020 bis November 2021 um 14,5 Prozent, den höchsten Anstieg verzeichneten dabei die Zimmer- und Holzbauarbeiten aufgrund der gestiegenen Bauholzpreise mit 47,2 Prozent. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 Prozent. Die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg stiegen im Jahresdurchschnitt nur um 1,8 Prozent.

Seit dem 24.02.2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Es ist neben den weiteren Nachteilen und Unsicherheiten wegen der Corona-19-Pandemie mit zusätzlichen Einschnitten für das Wirtschaftsleben und die Gesellschaft zu rechnen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen zu rechnen: schon jetzt sind die Energiepreise nochmals erheblich erhöht, die Versorgungslage kritischer zu sehen und die Finanzierungszinsen merklich angestiegen. Dies verschärft die Preisentwicklung nochmals und erhöht die Belastungen für die Unternehmen und auch immer mehr für die privaten Haushalte.

Damit kann es auch auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt keine Entspannung geben, ganz besonders nicht

im preiswerten Segment – es sind zudem wieder Flüchtlinge aufzunehmen. Von einer geringeren Nachfrage der noch günstigen Wohnungen der BGZ ist also nicht auszugehen, Ausfälle von Nutzungsgebühren werden durch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung aber wahrscheinlicher.

### 2.2.2. Geschäftsverlauf

#### 2.2.2.1. Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2021 ergibt sich ein statistischer Bestand von 1.998 Mietwohnungen, acht gewerblich genutzten Einheiten, 823 Garagen und 254 Stellplätzen. Die gesamte Wohnfläche beläuft sich auf 133.107,65 qm. Eine ehemals gewerblich genutzte Einheit in der Brackenheimer Str. 8 ging nach Umbau bei den Wohnungen zu, eine Eigentumswohnung in der Mönchsbergstr. 87 ging durch Verkauf in 2021 ab.

Die gewerblich und sonstig genutzten Einheiten verfügen über eine Nutzfläche von 2.544,05 qm.

#### 2.2.2.2. Neubautätigkeit im Anlagevermögen

In 2021 wurden die in 2020 begonnenen Bauvorhaben fortgeführt.

In Stammheim, im Baugebiet Langenäcker/Wiesert, war im April 2020 mit dem Bau von 30 Wohnungen und einer Tiefgarage unter der Adresse Herbertstr. 50 und Zuffenhäuser Pfad 4 begonnen worden. 22 Wohnungen sind als Sozialwohnungen im Landeswohnraumförderprogramm und die übrigen acht Wohnungen im städtischen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ gefördert. Alle Wohnungen konnten nach Fertigstellung zum Februar und zum März 2022 an die Bewohner übergeben werden. Die Auswahl der Bewerber erfolgte dabei von der BGZ selbst.

Im August 2020 war in Ditzingen mit dem Bau von 24 Sozialmietwohnungen und einer Tiefgarage in Ditzingen in der Höfinger Str. 9+9/1 begonnen worden. Die Arbeiten gehen gut voran, die Bezugsfertigstellung wird im Herbst 2022 erwartet; auch hier wird die BGZ die Auswahl der späteren Bewohner selbst vornehmen.

In 2021 fand in Stuttgart-Freiberg der Baubeginn für das Projekt „Am Eschbach“ statt, das gemeinsam mit der Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG realisiert wird. Das Tiefgaragengebäude war im Frühjahr 2021 abgerissen worden, so dass am 08.10.2021 der offizielle Spatenstich begangen werden konnte. Es entstehen eine gemeinsame Kindertagesstätte und für die BGZ in drei Gebäuden 66 Wohnungen und eine Pflege-Wohngemeinschaft unter der Adresse Adalbert-Stifter-Str. 8A–C. Die Fertigstellung ist für das erste Halbjahr 2024 geplant.

Der Abriss der Gebäude Stammheimer Str. 94 bis 100 und Wimpfener Str. 1 bis 11 in Zuffenhausen ist bereits im Spätjahr 2019 erfolgt, nur das Gebäude Heimstättenstr. 1 blieb erhalten. Die Erstellung des Bebauungsplanes verzögerte sich jedoch aus verschiedenen Gründen weiter und wird nun Ende 2022 erwartet. Damit verschiebt sich der Baubeginn für den „Zuffenhäuser Garten“ mit insgesamt 61 Wohnungen mit Tiefgarage und einem Gemeinschaftsraum auf Sommer 2023.

Zur künftigen Ausgestaltung des Gebietes Fleiner Straße/Rotweg in Rot wurde im Jahr 2020 ein Wettbewerb begonnen, das Preisgericht tagte am 13.04.2021. Das gemeinsame Vorhaben mit der Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG wurde als Projekt der IBA’27, der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart, aufgenommen. Unter Hochdruck wurde an der Vorbereitung des Bebauungsplanes gearbeitet, den Aufstellungsbeschluss fasste der Gemeinderat am 01.02.2022. Als IBA-Projekt soll das neue Quartier rechtzeitig zur Bauausstellung, also noch in 2026, fertiggestellt werden. Bestandteil ist unter dem Namen „WohnquartierPlus“ (WQ+) die Entwicklung einer Quartiersbetreuung zur besseren Versorgung der Bewohner. Im vom Landesministerium für Landesentwicklung und Wohnen geförderten „Reallabor Wohnen“ sollen Ideen für zukünftiges Wohnen ausprobiert werden, die Impulse werden in die weiteren Planungen einfließen.

#### 2.2.2.3. Bestandspflege

Als größte Maßnahme in 2021 war eine Badsanierung in der Fleiner Str. 34–38 in Rot vorgesehen. Sie konnte

wegen der Einschränkungen in der Corona-Krise erneut nicht durchgeführt werden.

Durchgeführt in 2021 wurden der Einbau einer Zentralheizung in der Hofäcker Str. 2+4 in Zuffenhausen (Kosten 246 T€), in der Mahatma-Gandhi-Str. 22–26 auf dem Burgholzhof wurden neue Fenster eingebaut (Kosten 198 T€), in der Adalbert-Stifter-Str. 10–18 in Freiberg wurden die Aufzüge modernisiert (Kosten 234 T€) und in der Mönchsbergstr. 109 in Zuffenhausen wurde der Aufzug erneuert und der WC-Bereich im Untergeschoss modernisiert (Kosten zusammen 142 T€).

Neben diesen Maßnahmen wurden für Instandhaltungen und Modernisierungen 2.588 T€ aufgewendet, davon 872 T€ im Rahmen von Wohnungswechseln.

Geplant waren für das Spätjahr 2021 noch der Fensteraustausch in der Colmarer Str. 2+4 und 8+10 in Zuffenhausen und die Erneuerung der Wohnungseingangstüren in der Adalbert-Stifter-Str. 10–18 in Freiberg. In Folge von Zulieferproblemen konnten von diesen Aufträgen nur die Wohnungseingangstüren in der Adalbert-Stifter-Str. 10+12 wenigstens bis 31.03.2022 abgeschlossen werden, zum Jahresende wurde dafür eine Rückstellung in Höhe von 35 T€ eingebucht.

#### 2.2.2.4. Wohnungseigentumsverwaltung

Verwaltet wird eine Tiefgaragengemeinschaft mit 21 Einstellplätzen. Die Entlastung wurde von der Gemeinschaft erteilt.

#### 2.2.2.5. Neubautätigkeit im Umlaufvermögen

Neubautätigkeit im Umlaufvermögen fand 2021 nicht statt. Im Baugebiet Langenäcker/Wiesert in Stammheim ist die Erschließung erfolgt. Der BGZ stehen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 2.200 qm zum Bau von zehn Doppelhaushälften zur Verfügung, wegen den schlechten Rahmenbedingungen und der Corona-Krise erfolgt derzeit keine Realisierung.

#### 2.2.2.6. Beurteilung

Der Vorstand der BGZ beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

### 2.2.3. Lage

#### 2.2.3.1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss von 2.196 T€ wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt und liegt über der Planung von 1.131 T€. Dabei ergaben sich höhere Einnahmen aus den Nutzungsgebühren (11.773 T€, geplant 11.674 T€). Bedingt durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie musste der ursprüngliche Instandsetzungs- und Modernisierungsplan abgeändert werden, zudem konnten geplante Maßnahmen aufgrund von Lieferproblemen nicht mehr in 2021 ausgeführt werden. Deshalb entstanden nur Aufwendungen in Höhe von 3.443 T€, geplant waren 3.820 T€. Bei der übrigen Rechnung ergab sich insgesamt ein positiveres Ergebnis von 544 T€, enthalten sind hier die Buchgewinne aus dem Verkauf einer Wohnung in der Mönchsbergstr. 87 in Zuffenhausen an das in der Wohnung lebende Mitglied und aus einem Grundstückstausch mit der Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG im Rahmen des Neubauprojektes „Am Eschbach“ in Freiberg, außerdem fielen weniger Kosten infolge von Abrissen an.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich mit 15.682 T€ im Vergleich zum Vorjahr (15.034 T€) weiterhin positiv entwickelt. Ursächlich waren die Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Wohnungswechseln sowie aus Erhöhungen im laufenden Vertrag und höhere Abrechnungsbeträge bei den Umlageabrechnungen.

Die durchschnittliche Unternehmensmiete betrug am 31.12.2021 je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat 7,28 € gegenüber 7,00 € zum 31.12.2020.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich wegen der Buchgewinne aus dem Wohnungsverkauf und dem Grundstückskaufvertrag bei geringeren Auflösungen bei den Rückstellungen um insgesamt 377 T€ erhöht.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung gingen um 630 T€ zurück, hauptsächlich aufgrund niedriger Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen.

# Lagebericht

Die Personalkosten stiegen hauptsächlich wegen einer wieder höheren Bewertung der Pensionsrückstellung um 165 T€. Von den persönlichen Aufwendungen werden 253 T€ im Rahmen der Betriebskostenabrechnung weiterberechnet (Vorjahr 240 T€).

Die Abschreibungen gingen geringfügig um 2 T€ auf 2.305 T€ zurück. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich von 684 T€ auf 1.412 T€ erhöht, im Wesentlichen wegen des Abrisses des Tiefgaragengebäudes in Freiberg und den Wettbewerbskosten für das Quartier „Am Rotweg".

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

### 2.2.3.2. Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 40,8 Prozent, die Eigenkapitalrendite liegt bei 6,3 Prozent. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen werden in der Regel auf mindestens 10 Jahre, teilweise auch auf 30 Jahre, gesichert.

Bei den Finanzverbindlichkeiten erfolgte die Aufnahme von Neubaudarlehen in Höhe von 5.130 T€, dem standen Regeltilgungen von 1.775 T€ und die Verrechnung eines Tilgungszuschusses von 38 T€ gegenüber.

Investitionen

Bei den Grundstücken mit Wohnbauten ergeben sich neben nachträglichen Herstellungskosten von 22 T€ Abgänge und Umbuchungen aufgrund des Wohnungsverkaufs sowie des Abrisses der Tiefgarage und des Grundstückstauschvertrags.

Bei den Anlagen im Bau gingen weitere Baukosten für die Herbertstr. 50 und dem Zuffenhäuser Pfad 4, die Höfinger Str. 9+9/1 sowie für das Vorhaben „Am Eschbach" in Höhe von 7.020 T€ zu. Mit dem Baubeginn für „Am Eschbach" wurden 1.183 T€ von Bauvorbereitungskosten auf Anlagen im Bau umgebucht.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten in Höhe von 782 T€ betreffen die Bauvorhaben „Zuffenhäuser Garten", „Am Eschbach" und Quartier „Am Rotweg".

In 2021 gingen im Umlaufvermögen bei den Grundstücken ohne Bauten und den Bauvorbereitungskosten für die zehn Doppelhaushälften im Baugebiet Langenäcker/Wiesert in Stammheim keine weiteren Kosten zu.

Liquidität

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung der Zahlungsmittel der BGZ auf.

*Die Kapitalflussrechnung ist auf Seite 21 gedruckt.*

Die Liquiditätslage der Genossenschaft ist zufriedenstellend, Engpässe sind derzeit und auch in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Bei Bedarf stehen Kreditlinien und Beleihungsreserven zur Verfügung.

Beurteilung

Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2022 ist gesichert, das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

### 2.2.3.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 79.786 T€ per 31.12.2020 auf 85.958 T€ per 31.12.2021 angestiegen.

Das Anlagevermögen hat sich von 71.319 T€ auf 76.817 T€ erhöht, ursächlich waren die Investitionen für die im Bau befindlichen und geplanten Neubauten, denen geringere Abschreibungen gegenüberstanden. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme verbleibt unverändert bei 89,4 Prozent.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich von 8.409 T€ auf 9.087 T€. Die liquiden Mittel nahmen um 350 T€ und die kurzfristigen Forderungen um 272 T€ zu, der Bestand bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken einschließlich Bauvorbereitungskosten ist unverändert.

Das Eigenkapital der Genossenschaft hat sich von 32.848 T€ auf 35.062 T€ erhöht, sein Anteil an der Bilanzsumme beträgt 40,8 Prozent nach 41,2 Prozent im Vorjahr. Die Rückstellungen erhöhten sich von 4.633 T€ auf 5.078 T€,

| **Kapitalflussrechnung** (zu 2.2.3.2.) | T € |
|---|---|
| Jahresüberschuss | 2.195,7 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | 2.305,1 |
| Veränderung langfristige Rückstellungen | 547,4 |
| Abschreibung auf Mietforderungen | 9,4 |
| Veränderung kurzfristige Rückstellungen | 62,5 |
| Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen | -324,1 |
| Veränderungen kurzfristiger Aktiva | -331,8 |
| Veränderungen kurzfristiger Passiva | 207,8 |
| Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge | 415,3 |
| Ertragssteueraufwand | -3,9 |
| Ertragssteuerzahlung | -161,1 |
| **Cash-Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit** | **4.922,3** |
| Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | -4,0 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -7.954,3 |
| Einzahlungen aus Abgängen Sachanlagen | 475,8 |
| Erhaltene Zinsen | 0,1 |
| **Cash-Flow aus Investitionstätigkeit** | **-7.482,4** |
| Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen | 5.130,0 |
| Planmäßige Tilgungen | -1.784,5 |
| Abgesetzte Tilgungszuschüsse | -37,5 |
| Gezahlte Zinsen | -415,4 |
| Einzahlungen von Mitgliedern | 210,1 |
| Auszahlung von Dividenden | -192,4 |
| **Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit** | **2.910,3** |
| **Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes** | **350,2** |
| Finanzmittelbestand am 1. Januar | 3.464,2 |
| **Finanzmittelbestand am 31. Dezember** | **3.814,4** |

dem Anstieg bei der Pensionsrückstellung standen Verwendungen für Steuerrückstellungen gegenüber.

Beim Fremdkapital sind hauptsächlich die Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen, außerdem die geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind von 36.818 T€ auf 40.126 T€ angestiegen, ihr Anteil an der Bilanzsumme stieg von 46,1 Prozent auf 46,7 Prozent. Für unsere Neubauten wurden Darlehensauszahlungen in Höhe von 5.130 T€ abgerufen, dem standen planmäßige Tilgungen von 1.785 T€ und ein Tilgungszuschuss von 38 T€ gegenüber.

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Zuschuss in Höhe von 315.500 € (im Jahr 2021 wurden davon anteilig bereits 7.000 € den Mieteinnahmen gutgeschrieben) der Landeshauptstadt Stuttgart ausgewiesen. Er ist bis 31.12.2036 gewährt, im Gegenzug hat sich die BGZ verpflichtet, die 19 ehemals im Pilotprojekt für das Programm MME „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher" erstellten Wohnungen in der Anwar-el-Sadat-Str. 7+9 auf dem Burgholzhof nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins für MME und nur zu einer gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete reduzierten Nutzungsgebühr zu vermieten.

Von dem auf der Passivseite ausgewiesenen Kapital stehen der Genossenschaft insgesamt 79.672 T€ langfristig zur Verfügung. Es handelt sich um:

| | T€ |
|---|---|
| Eigenkapital | 34.758 |
| Langfristige Darlehen für Mietwohnungen | 40.126 |
| Langfristige Rückstellungen | 4.788 |
| | 79.672 |

Stellt man diesem langfristigen Kapital das Anlagevermögen von 76.817 T€ gegenüber, ergibt sich eine Überdeckung von 2.855 T€. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 576 T€ erhöht.

Beurteilung

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

#### 2.2.3.4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Der Vorstand der BGZ beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens als positiv.

### 2.2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die wichtigsten Leistungsindikatoren zur Steuerung des Unternehmens sind die Instandsetzungs- und Modernisierungskosten, die Mieterlöse ohne die Umlageabrechnungen und der Jahresüberschuss. Ihre Entwicklung ist unter 2.2.3.1. beschrieben.

## 2.3. Prognose, Risiko- und Chancenbericht

### 2.3.1. Prognosebericht

Geplant ist für 2022 und darüber hinaus ein konstant umfangreiches Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm zum Bau und zum Erhalt von Wohnungen, die auch zukünftig nachgefragt werden.

Für 2022 sind an nicht zu aktivierenden Instandsetzungs- und Modernisierungskosten 4.738 T€ geplant. Bei den Mieterlösen ohne Umlageabrechnungen erwarten wir 12.316 T€, der Jahresüberschuss ist mit 877 T€ kalkuliert.

Quantitative Angaben zum Einfluss des weiteren Verlaufs der Covid-19-Pandemie und des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich, sie hängen von deren Ausmaß und deren Dauer und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Eine Änderung der Geschäftspolitik steht nicht zur Diskussion, für 2022 wird es ein Hauptziel sein, mit den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und des Krieges in der Ukraine auch im Sinne unserer Mitglieder gut umzugehen.

Neubautätigkeit für den Bestand

Das Bauvorhaben Herbertstr. 50/Zuffenhäuser Pfad 4 wurde bereits fertiggestellt, die Übergabe der insgesamt 30 Wohnungen erfolgte zum 01.02.2022 und 01.03.2022.

Fortgeführt werden die Bauvorhaben Höfinger Str. 9+9/1 und Am Eschbach. Die Fertigstellungen sind im Herbst 2022 beziehungsweise in der ersten Hälfte 2024 geplant.

Beim Zuffenhäuser Garten wird der Baubeginn nicht mehr in diesem Jahr erfolgen, er ist derzeit für Sommer 2023 geplant.

Für das Quartier „Am Rotweg" erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am 01.02.2022. Die Planungen werden fortgeführt, die Abrisse der Bestandsgebäude sind für Ende 2023 vorgesehen.

Modernisierung und Instandsetzung 2022

In 2022 ist geplant, in die Wohnungen der Hans-Vaut-Str. 7+9 in Zuffenhausen eine Zentralheizung einzubauen. Hinzu kommen, teilweise als Überhang aus dem Modernisierungsprogramm des letzten Jahres, die Erneuerung von Fenstern in der Hechtstr. 37+39 und 41+43 sowie Steinbuttstr. 2+4 in Mönchfeld und in der Colmarer Str. 2+4 und 8+10 in Zuffenhausen. Hier werden zusätzlich neue Wohnungseingangstüren eingebaut, wie auch in der Mönchsbergstr. 109 in Zuffenhausen und der Adalbert-Stifter-Str. 14–18 in Freiberg. In vier Tiefgaragen sind Infrastrukturmaßnahmen zur Stromversorgung für E-Mobilität vorgesehen, außerdem werden bei den Gebäuden Zollernstr. 26+28, 32+34, 36–40 und 42+44 in Ditzingen die Dächer modernisiert; sie können dann in den nächsten Jahren mit Photovoltaik-Anlagen zur Stromgewinnung versehen werden.

Bauträgermaßnahmen

Die Erschließungsmaßnahmen im Neubaugebiet Langenäcker/Wiesert sind abgeschlossen und die Baugenehmigungen für zehn Doppelhaushälften liegen vor. Derzeit erfolgt aber keine Realisierung.

### 2.3.2. Chancen- und Risikobericht

#### 2.3.2.1. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der BGZ stellt sicher, dass bestehende Risiken dem Vorstand gemeldet werden. Riskante oder sehr spekulative Geschäfte gehören nicht zum Selbstverständnis einer Genossenschaft.

Ein wichtiger Bestandteil ist die Risikofelddefinition und -betrachtung. Nach der erfolgten Definition der Risikofelder werden in regelmäßigen Abständen die mögliche Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Diese Bewertung liefert bei der Planung sowohl im kurz-, mittel- als auch langfristigen Bereich Entscheidungshilfen.

Unterstützt wird das Risikomanagement durch die bisher schon erfolgreich genutzten Instrumente, wie beispielsweise der Instandsetzungsplan (mit Hilfe der Ergebnisse einer laufenden Bestandsbewertung aufgestellt), die pro Quartal erstellten Ertrags- und Vermögensanalysen und die Ertragsvorschau für das laufende Jahr. Ergänzend erfolgen mehrjährige Ergebnisplanungen und Finanzpläne. Größere Soll-Abweichungen bei den Zahlen sind damit frühzeitig erkennbar, diese und andere Auswertungen werden in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat behandelt.

Eine Analyse der Zinsfestschreibungen der Darlehen erlaubt es, bei Neuaufnahmen oder Prolongationen gestreute Laufzeiten zu vereinbaren. Die Zahlungsströme im Bereich der Finanzierung sind damit keinen unvorhergesehenen Schwankungen unterworfen.

#### 2.3.2.2. Chancen und Risiken

Dominierendes Geschäftsfeld der BGZ ist die Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestandes. Risiken sind hier derart denkbar, dass Wohnungen nicht mehr den Anforderungen genügen oder sich bei einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen mehr Ausfälle bei den Nutzungsgebühren ergeben. So erleben wir seit Oktober 2021 eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Unser Modernisierungsprogramm der letzten Jahrzehnte mit dem Fokus auf energetischen Verbesserungen wirkt sich zwar dämpfend

aus, die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. 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.

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. Dies wird die Genossenschaft bei ihrer Klimastrategie berücksichtigen.

Ferner besteht ein Risiko 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. Es erhöht sich außerdem das Risiko für weitere Preissteigerungen und einer weiteren Abnahme der Verfügbarkeit von Handwerksunternehmen, deren Leistungen nicht mehr im erforderlichen Maß abgerufen werden können. Risiken können sich außerdem durch die Verschärfung von Gesetzen (Begrenzungen von Mieterhöhungen, höhere Energieanforderungen) ergeben. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen wird weiterhin vorhanden sein, Ausfälle von Nutzungsgebühren sind in einem gewissen Umfang zu erwarten.

Die aktuellen Einschränkungen bei unserem Modernisierungsprogramm stellen deshalb kein Risiko dar, weil bereits seit Jahren auf sehr hohem Niveau der Bestand weiterentwickelt wird. Unser langfristig ausgelegtes und umfangreiches Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm wird, begleitet von einer stärkeren Betreuung der Bewohner, für weiterhin attraktive Wohnungen sorgen. Risikopuffer für höhere Baupreise sind in unseren Plänen berücksichtigt.

Durch die gute Vermögens- und Ertragslage ist es der BGZ möglich, die Modernisierungstätigkeit auch weiter auf hohem Niveau weiterzuführen, Wohnhäuser für den nach der demografischen Entwicklung zu erwartenden Bedarf umzubauen oder aber, falls eine Modernisierung oder ein Umbau nicht mehr möglich ist, auch abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Ein Liquiditätsrisiko besteht nicht, Kreditlinien und Reserven zur Beleihung sind außerdem ausreichend vorhanden. Bei den Finanzierungen erfolgen die Zinsfestschreibungen meist für zehn oder mehr Jahre. Die Anlage der Flüssigen Mittel verteilt sich auf drei Banken mit jeweils unterschiedlicher Gesellschafts- und Sicherungsform.

Die gewerbliche Vermietung und die WEG-Verwaltung sind jeweils von untergeordneter Bedeutung und können damit nicht zu ernsthaften Risiken für die BGZ führen. Bei der Bauträgertätigkeit ist in der aktuellen Lage mit Risiken zu rechnen, sei es durch Kostensteigerungen, Zeitverzögerungen oder die geringer werdenden Reserven bei den potenziellen Käufern. Deshalb bleibt die Realisierung der geplanten zehn Doppelhaushälften in Langenäcker/Wiesert zurückgestellt. Die Maßnahme ist gemessen an der Unternehmensgröße nicht bestandsgefährdend, birgt aber nennenswerte Risiken.

Bei unseren wichtigsten finanziellen Leistungsindikatoren sind für 2022 gegenüber den Prognosen Chancen bzw. Risiken derart vorhanden, dass bei unseren Modernisierungen und Instandsetzungen die Vergaben und Abrechnungen oder der Umfang der Arbeiten unter oder über den Planansätzen liegen. Bei den Mieterlösen ohne die Umlageabrechnungen ergibt sich als Risiko hauptsächlich der schon erwähnte mögliche Ausfall von Nutzungsgebühren, aber auch die Chance, die Nutzungsgebühren in größerem Umfang als geplant anpassen zu können. Der Jahresüberschuss würde damit ebenfalls über oder unter den Planungen liegen, er kann aber auch durch niedrigere oder höhere Kosten in der übrigen Geschäftstätigkeit beeinflusst werden.

# Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2021

### 2.3.2.3. Gesamtbeurteilung der Risiken und Chancen

Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar. Quantifizierbare Prognosen sind wegen der immer noch ungewissen Entwicklung der Krisen durch Corona sowie dem Krieg in der Ukraine und deren kurz- und mittelfristigen Auswirkungen nicht möglich. Unser langjähriges Risikomanagement hat gezeigt, dass neu auftretende Risiken erkannt werden und Beachtung finden. Damit ist in 2022, auch darüber hinaus, mit einer positiven Entwicklung der BGZ zu rechnen.

## 2.4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Entsprechend dem Unternehmensleitbild werden bei der Finanzierung und der Anlage von freien Geldern keine unnötigen Risiken eingegangen.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Soweit bei Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtungen berücksichtigt. Freie Gelder werden als Tagesgeld und Festgeld für einen oder mehrere Monate angelegt. Die Anlagen verteilen sich auf drei Banken mit jeweils unterschiedlicher Gesellschafts- und Sicherungsform.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen die originären Finanzinstrumente hauptsächlich in Form von Bankverbindlichkeiten, die Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Genossenschaft für die Darlehenslaufzeit keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Bei anstehenden Zinsanpassungen wird üblicherweise wieder eine Zinsfestschreibung von 10 Jahren oder länger angestrebt, zur Vermeidung eines Klumpenrisikos wird dabei eine Analyse der Zinsfestschreibungen beachtet.

Stuttgart, den 12. April 2022

Der Vorstand
Hub Heinl

## 3. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2021

Der Bilanzgewinn entwickelt sich wie folgt:

| | | |
|---|---|---|
| Jahresüberschuss | € | 2.195.731,97 |
| Einstellung in die Gesetzliche Rücklage | € | 219.600,00 |
| Bilanzgewinn | € | 1.976.131,97 |

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen gemeinsam folgende Verwendung vor:

| | | |
|---|---|---|
| Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage | € | 1.773.245,57 |
| 4,0 Prozent Dividende nach dem Stand der Geschäftsguthaben vom 1. Januar 2021 | € | 202.886,40 |
| | € | 1.976.131,97 |

*Am Eschbach: Hier entstehen 66 Wohnungen der BGZ*

# Bericht des Aufsichtsrates

## 4. Bericht des Aufsichtsrates

Gemäß § 24 Abs. 1 unserer Satzung hat der Aufsichtsrat die Pflicht, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Diesen Aufgaben ist der Aufsichtsrat im Berichtsjahr wie folgt nachgekommen:

Der Aufsichtsrat hat sich regelmäßig über die geschäftlichen Belange und alle wesentlichen Angelegenheiten in unserer Genossenschaft berichten lassen. In fünfzehn Aufsichtsratssitzungen, davon elf gemeinsam mit dem Vorstand, wurden sämtliche unternehmensrelevanten Themen besprochen.

Die technische und kaufmännische Berichterstattung erstreckte sich über die Planung und Durchführung von Modernisierungen und Instandhaltungen im Berichtsjahr und in der Zehnjahresplanung sowie die Hausbewirtschaftung und Neubautätigkeit unserer Genossenschaft. Schwerpunkte waren die Neubauplanungen ‚Zuffenhäuser Garten', ‚Am Eschbach' und das Quartier ‚Am Rotweg'. Weitere wichtige Schwerpunkte waren das Vorgehen zur Digitalisierung und zur Erreichung der Klimaneutralität.

Über die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage hat der Vorstand vierteljährlich anhand von Ertragsvorschauen für das aktuelle Jahr und Ergebnisplanungen berichtet.

Der Aufsichtsrat hat alle für die Geschäftstätigkeit erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In einer ganztägigen Sitzung haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam die Ergebnisse des Preisgerichts ‚Am Rotweg' umfassend diskutiert und bewertet. In einem weiteren Tagestermin wurden mit dem Vorstand Fragen der innerbetrieblichen Organisation besprochen und die Zielsetzungen 2022 – 2025 vereinbart.

Außerdem hat der Aufsichtsrat zwei ganztägige Überwachungsprüfungen in der Geschäftsstelle durchgeführt. Schwerpunkt war zum einen der Prozess zur Entmietung des Quartiers ‚Am Rotweg' unter dem Gesichtspunkt genossenschaftlicher Fürsorge und kaufmännischen Aspekten. In einer weiteren Prüfung wurde die Arbeitsbelastung der BGZ-Mitarbeiter analysiert. Die Verbesserungsvorschläge wurden aufgegriffen und in das Berichtswesen des Vorstandes an den Aufsichtsrat aufgenommen.

Ergänzt wurden die Überwachungsprüfungen des Aufsichtsrates durch eine Prozess- und Organisationsanalyse im Neubaubereich durch die Firma albrings + müller ag. Die Empfehlungen werden vom Vorstand aufgegriffen.

Den Datenschutzbericht 2021 hat die WTS erstellt. Es gab keine nennenswerten Empfehlungen.

Aufgrund der Prüfungen des Aufsichtsrates wird dem Vorstand für das Berichtsjahr 2021 bestätigt, dass er seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt hat. Der Aufsichtsrat sieht sich in seinem Vertrauen in den Vorstand wiederum bestätigt.

Pandemiebedingt konnte die Mitgliederversammlung im Jahr 2021 erst am 23.09.2021 als Präsenzveranstaltung unter strengen Hygieneregeln durchgeführt werden. Den Jahresabschluss hatte der Aufsichtsrat in Übereinstimmung mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 schon am 15.04.2021 festgestellt und auch dem Auszahlungsvorschlag des Vorstandes über die zu erwartende Dividende zugestimmt, damit die Auszahlung zur gewohnten Zeit im Juli stattfinden konnte.

In der Mitgliederversammlung ist dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr einstimmige Entlastung erteilt worden.

Außerdem wurden Frau Angela Bender und Herr Steffen Emmert für weitere drei Jahre als Aufsichtsratsmitglied der BGZ gewählt. In der konstituierenden Sitzung am 23.09.2021 hat das Gremium Herrn Klaus Herrmann im Amt des Vorsitzenden des Aufsichtsrates bestätigt und Herrn Thomas Mauser zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Frau Angela Bender hat aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr für das Amt der stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates kandidiert, stellt sich aber weiterhin in den Dienst der BGZ. Der Aufsichtsrat dankt Frau Bender an dieser Stelle ausdrücklich für die zwölf Jahre als stellvertretende Vorsitzende. Im Amt der Schriftführerin wurden Frau Angela Bender und im Amt

der stellvertretenden Schriftführerin Frau Heike Lambor bestätigt.

Der Jahresabschluss 2021 sowie der Lagebericht mit Chancen- und Risikoeinschätzungen wurden von Vorstand und Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung am 12.04.2022 ausführlich behandelt. Der Aufsichtsrat hat sich mit den Abschlusszahlen und dem Lagebericht nach Prüfung einverstanden erklärt.

Mit der Mitgliederversammlung am 27.06.2022 scheiden entsprechend den Bestimmungen der Satzung Herr Thomas Mauser und Herr Ernst Wuchner turnusmäßig aus.

Herr Thomas Mauser gehört dem Aufsichtsrat seit neun Jahren an. In dieser Zeit hat er es verstanden, seine fachliche Kompetenz als Architekt in die Gremien der BGZ nachhaltig einzubringen. Er hat den Aufsichtsrat als Fachpreisrichter in den Wettbewerben unserer Neubauvorhaben vertreten. Seit dem 23.09.2021 bekleidet er zusätzlich das Amt des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden. Der Aufsichtsrat ist froh, dass sich Herr Thomas Mauser für die Wiederwahl zur Verfügung stellt. Die Wiederwahl von Herrn Mauser ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung empfohlen.

Herr Ernst Wuchner gehört dem Aufsichtsrat seit sechs Jahren an. Als Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat er die kaufmännische Kompetenz des Aufsichtsrates nachhaltig gestärkt. Der Aufsichtsrat begrüßt es sehr, dass Herr Ernst Wuchner zur Wiederwahl bereit ist. Die Wiederwahl von Ernst Wuchner ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung empfohlen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seine verantwortungsbewusste und erfolgreiche Geschäftsführung im vergangenen Geschäftsjahr 2021. Der Aufsichtsrat betont wiederum seine Wertschätzung für die offene und konstruktive Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand. Der Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft, die auch in diesen schwierigen Zeiten die Genossenschaft aufrechterhalten. In den Dank schließt der Aufsichtsrat auch alle ehrenamtlichen Hauswarte und Hausverwalter ein, die unseren Genossenschaftsgedanken vor Ort praktizieren.

Stuttgart, im April 2022

gez. Klaus Herrmann

*Mitgliederversammlung am 23.09.2021 im Hegel-Saal der Liederhalle Stuttgart*

## 5. Jahresabschluss 2021

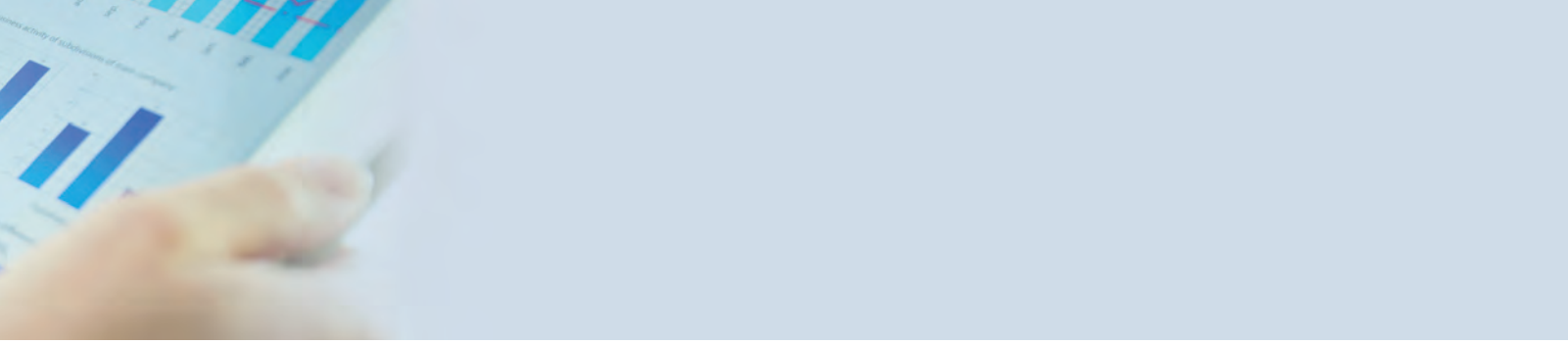
### 5.1. Bilanz zum 31.12.2021

| AKTIVA | 2021 in € | 2021 in € | 2020 in € |
|---|---|---|---|
| **Anlagevermögen** | | | |
| **Immaterielle Vermögensgegenstände** | | 10.505,10 | 15.919,36 |
| **Sachanlagen** | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 59.241.793,08 | | 61.702.959,58 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 227.443,58 | | 253.264,65 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 122.033,61 | | 122.033,61 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 353.466,43 | | 393.715,90 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 255.575,00 | | 271.607,91 |
| Anlagen im Bau | 15.846.037,11 | | 7.397.852,83 |
| Bauvorbereitungskosten | 759.019,88 | 76.805.368,69 | 1.160.758,63 |
| **Finanzanlagen** | | | |
| Andere Finanzanlagen | | 750,00 | 750,00 |
| **Anlagevermögen insgesamt** | | 76.816.623,79 | 71.318.862,47 |
| **Umlaufvermögen** | | | |
| **Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 603.985,27 | | 603.985,27 |
| Bauvorbereitungskosten | 382.706,21 | | 382.706,21 |
| Unfertige Leistungen | 3.732.925,93 | | 3.679.857,69 |
| Andere Vorräte | 36.586,74 | 4.756.204,15 | 33.821,51 |
| **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 40.965,61 | | 50.060,20 |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 633,74 | | 708,90 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.533,13 | | 16.599,74 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 472.819,53 | 515.952,01 | 176.830,76 |
| **Flüssige Mittel und Bausparguthaben** | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 3.814.419,23 | 3.464.167,04 |
| **Rechnungsabgrenzungsposten** | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 54.998,46 | 58.133,31 |
| **Bilanzsumme** | | **85.958.197,64** | **79.785.733,10** |

| PASSIVA | | 2021 in € | 2021 in € | 2020 in € |
|---|---|---|---|---|
| **Eigenkapital** | | | | |
| **Geschäftsguthaben** | | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | | 100.640,00 | | 116.960,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | | 5.303.840,00 | | 5.076.960,00 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | | 0,00 | 5.404.480,00 | 480,00 |
| **Ergebnisrücklagen** | | | | |
| Gesetzliche Rücklage | | 3.686.700,00 | | 3.467.100,00 |
| im Geschäftsjahr eingestellt: | € 219.600,00 | | | (170.800,00) |
| Bauerneuerungsrücklage | | 16.185.601,55 | | 14.841.287,67 |
| aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: | € 1.344.313,88 | | | (512.684,82) |
| Andere Ergebnisrücklagen | | 7.808.857,65 | 27.681.159,20 | 7.808.857,65 |
| **Bilanzgewinn** | | | | |
| Jahresüberschuss | | 2.195.731,97 | | 1.707.504,28 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | | 219.600,00 | 1.976.131,97 | 170.800,00 |
| **Eigenkapital insgesamt** | | | 35.061.771,17 | 32.848.349,60 |
| **Rückstellungen** | | | | |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | | 4.787.929,00 | | 4.240.500,00 |
| Steuerrückstellungen | | 0,00 | | 164.918,63 |
| Sonstige Rückstellungen | | 289.959,36 | 5.077.888,36 | 227.449,14 |
| **Verbindlichkeiten** | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | 40.126.220,81 | | 36.818.482,66 |
| Erhaltene Anzahlungen | | 3.914.062,72 | | 3.860.363,19 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | | 34.443,58 | | 36.210,99 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 1.175.731,01 | | 1.452.897,78 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | | 182.167,74 | 45.432.625,86 | 70.451,62 |
| davon aus Steuern: | € 46.999,15 | | | (2.573,30) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | € 62.467,80 | | | (1.551,13) |
| **Rechnungsabgrenzungsposten** | | | 385.912,25 | 66.109,49 |
| **Bilanzsumme** | | | **85.958.197,64** | **79.785.733,10** |

## 5.2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. bis 31.12.2021

| | 2021 in € | 2021 in € | 2020 in € |
|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus Hausbewirtschaftung | 15.681.781,05 | | 15.034.217,56 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 300,00 | | 300,00 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 86.795,62 | 15.768.876,67 | 93.906,67 |
| Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 53.068,24 | 435.626,24 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 606.521,26 | 229.901,14 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 6.964.639,29 | | 7.594.868,89 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 0,00 | | 87.011,52 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 1.950,51 | 6.966.589,80 | 1.950,51 |
| **Rohergebnis** | | 9.461.876,37 | 8.110.120,69 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.680.680,97 | | 1.638.900,64 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 927.759,03 | 2.608.440,00 | 804.763,17 |
| davon für Altersversorgung: € 619.293,08 | | | (505.059,70) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 2.305.069,54 | 2.307.332,21 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.412.156,40 | 684.069,17 |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 52,50 | 0,00 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 233,72 | 241,69 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 511.616,83 | 533.193,97 |
| davon für Negativzinsen: € 8.380,14 | | | (1.979,08) |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | -3.858,03 | 0,00 |
| **Ergebnis nach Steuern** | | 2.628.737,85 | 2.142.103,22 |
| Sonstige Steuern | | 433.005,88 | 434.598,94 |
| **Jahresüberschuss** | | 2.195.731,97 | 1.707.504,28 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | | 219.600,00 | 170.800,00 |
| **Bilanzgewinn** | | **1.976.131,97** | **1.536.704,28** |



## 5.3. Anhang des Jahresabschlusses 2021

der Baugenossenschaft Zuffenhausen eG mit dem Sitz in Stuttgart; eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer GnR 244

### A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05.07.2021.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG ist eine mittelgroße Genossenschaft gem. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitgehend im Anhang aufgeführt.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

<u>Anlagevermögen</u>

Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze wurde bei erstmaliger Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes Gebrauch gemacht.

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum von 30 Jahren neu festgelegt.

Folgende Abschreibungssätze wurden zugrunde gelegt: (*linear)

| | |
|---|---|
| Immaterielle Vermögensgegenstände* | 20,00 % bis 33,33 % |
| Wohngebäude | 1,25 % bis 2,00 % |
| Garagen | 2,00 % bis 3,33 % |
| Außenanlagen* | 10,00 % |
| Geschäftsbauten | 1,49 % bis 4,00 % |
| Bauten auf fremden Grundstücken* | 3,00 % |
| Technische Anlagen und Maschinen* | 5,00 % bis 10,00 % |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung* | 8,00 % bis 33,33 % |

Im Geschäftsjahr wurde mit der Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG ein Tauschvertrag abgeschlossen. Als Anschaffungskosten für die im Geschäftsjahr hieraus erhaltenen Grundstücksanteile wurden die Buchwerte der hingegebenen Grundstücksteile zuzüglich Anschaffungsnebenkosten angesetzt.
Da die Grundstücke nicht wertgleich sind, leistete die Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG eine Aufzahlung.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 €, die bis 2020 angeschafft wurden, wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250,00 € und 1.000,00 €, die im Jahr 2021 angeschafft wurden, wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Anderen Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlichen abrechenbaren Kosten angesetzt.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben werden zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden auf Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach der PUC-Methode ermittelt und bewertet. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2 Prozent und Rentensteigerungen von 1,5 Prozent jeweils pro Jahr berücksichtigt, ohne Berücksichtigung einer Fluktuation. Der zugrunde liegende Rechnungszins gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung beträgt 1,87 Prozent (Stand Monatsende Dezember 2021, Restlaufzeit 15 Jahre).

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 463.242,00 €.
Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung

der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

### I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

   *Der Anlagespiegel ist auf Seite 34/35 gedruckt.*

2. Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

3. In der Position „Unfertige Leistungen" sind 3.732.925,93 € (Vorjahr 3.679.857,69 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

4. Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

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

**Verbindlichkeiten**

| Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen. | Insgesamt | Davon Restlaufzeit | | | Davon gesichert | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | unter 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | | Art der Sicherung |
| | € | € | € | € | € | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 40.126.220,81<br>(36.818.482,66) | 2.032.939,45<br>(1.932.600,26) | 8.050.315,74<br>(7.205.672,32) | 30.042.965,62<br>(27.680.210,08) | 40.126.220,81<br>(36.818.482,66) | GPR<br>GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 3.914.062,72<br>(3.860.363,19) | 3.914.062,72*<br>(3.860.363,19) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 34.443,58<br>(36.210,99) | 34.443,58<br>(36.210,99) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.175.731,01<br>(1.452.897,78) | 1.175.731,01<br>(1.452.897,78) | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 182.167,74<br>(70.451,62) | 182.167,74<br>(70.451,62) | | | | |
| Gesamtbetrag | 45.432.625,86<br>(42.238.406,24) | 7.339.344,50<br>(7.352.523,84) | 8.050.315,74<br>(7.205.672,32) | 30.042.965,62<br>(27.680.210,08) | 40.126.220,81<br>(36.818.482,66) | GPR<br>GPR |

GPR = Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

*zu 5.3.C.I.1.*

**Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel nachfolgend dargestellt:

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2021 | Zugänge des Geschäftsjahres | Abgänge des Geschäftsjahres | Umbuchungen (+/-) | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| | € | € | € | € | € |
| **Immaterielle Vermögensgegenstände** | **135.828,03** | **4.017,49** | | | **139.845,52** |
| **Sachanlagen** | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 120.601.182,09 | 21.984,53 | 1.591.067,27 | -156.187,62 | 118.875.911,73 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.414.569,37 | | | | 1.414.569,37 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 122.033,61 | 40.867,06 | | -40.867,06 | 122.033,61 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 109.451,19 | | | | 109.451,19 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 816.270,94 | 1.696,16 | | | 817.967,10 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.006.540,90 | 78.022,04 | 45.235,35 | | 1.039.327,59 |
| Anlagen im Bau | 7.397.852,83 | 7.067.667,27 | | 1.380.517,01 | 15.846.037,11 |
| Bauvorbereitungskosten | 1.160.758,63 | 781.723,58 | | -1.183.462,33 | 759.019,88 |
| **Sachanlagen insgesamt** | **132.628.659,56** | **7.991.960,64** | **1.636.302,62** | **0,00** | **138.984.317,58** |
| **Finanzanlagen** | | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 750,00 | | | | 750,00 |
| **Anlagevermögen insgesamt** | **132.765.237,59** | **7.995.978,13** | **1.636.302,62** | **0,00** | **139.124.913,10** |

| Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2021 | Abschreibungen Geschäftsjahr | Abschreibungen Abgänge | Abschreibungen Umbuchungen | Abschreibungen Zuschreibungen | Abschreibungen (kumulierte) | Buchwert 31.12.2020 | Buchwert 31.12.2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| € | € | € | € | € | € | € | € |
| **119.908,67** | **9.431,75** | | | | **129.340,42** | **15.919,36** | **10.505,10** |
| 58.898.222,51 | 2.148.556,59 | 1.412.660,45 | | | 59.634.118,65 | 61.702.959,58 | 59.241.793,08 |
| 1.161.304,72 | 25.821,07 | | | | 1.187.125,79 | 253.264,65 | 227.443,58 |
| | | | | | | 122.033,61 | 122.033,61 |
| 109.451,19 | | | | | 109.451,19 | 0,00 | 0,00 |
| 422.555,04 | 41.945,63 | | | | 464.500,67 | 393.715,90 | 353.466,43 |
| 734.932,99 | 79.314,50 | 30.494,90 | | | 783.752,59 | 271.607,91 | 255.575,00 |
| | | | | | | 7.397.852,83 | 15.846.037,11 |
| | | | | | | 1.160.758,63 | 759.019,88 |
| **61.326.466,45** | **2.295.637,79** | **1.443.155,35** | **0,00** | **0,00** | **62.178.948,89** | **71.302.193,11** | **76.805.368,69** |
| | | | | | | 750,00 | 750,00 |
| **61.446.375,12** | **2.305.069,54** | **1.443.155,35** | **0,00** | **0,00** | **62.308.289,31** | **71.318.862,47** | **76.816.623,79** |

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

Hierin enthalten sind folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung:

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---|---|
| Erträge aus Anlagenabgängen | 425.541,34 € | 2.988,59 € |

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hierin enthalten sind folgende Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung:

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---|---|
| für Abbrüche und Wettbewerbe | 650.842,43 € | 76.372,78 € |

3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Erträge:

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---|---|
| Zinserträge | 182,34 € | 157,59 € |

4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende Aufwendungen:

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---|---|
| Zinsaufwendungen | 96.217,36 € | 104.152,82 € |

## D. Sonstige Angaben

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

| | |
|---|---|
| Jährliche Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen | 163.508,47 € |
| Verpflichtungen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen | 11.173.000,00 € |

Diesen stehen Kreditzusagen von 5.522.000,00 € und ausreichende weitere Vorabvereinbarungen gegenüber.

Darüber hinaus ist die Genossenschaft an einer Bauherrengemeinschaft beteiligt, aus der sich dann weitere Verpflichtungen ergeben könnten, wenn der weitere beteiligte Partner seinen Verpflichtungen nicht nachkommen würde.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung wären.

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

| | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---|---|---|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 13 | 2 |
| Technische Mitarbeiter | 2 | 0 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb | 7 | 14 |
| Summe | 22 | 16 |

3. Mitgliederbewegung:

| | |
|---|---|
| Anfang 2021 | 2.508 |
| Zugang 2021 | 99 |
| Abgang 2021 | 84 |
| Ende 2021 | 2.523 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 226.880,00 € erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

| | |
|---|---|
| Hanns Hub | Vorsitzender |
| Bernd Heinl | |

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

| | |
|---|---|
| Klaus Herrmann | Aufsichtsratsvorsitzender |
| Angela Bender | stellvertr. Vorsitzende bis 23.09.2021, Schriftführerin |
| Thomas Mauser | stellvertr. Vorsitzender ab 23.09.2021 |
| Heike Lambor | Stellvertretende Schriftführerin |
| Ernst Wuchner | |
| Steffen Emmert | |

**E. Weitere Angaben**

1. Nach Abschluss des Geschäftsjahres ist folgender Vorgang von besonderer Bedeutung eingetreten:

   Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der BGZ, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht".

2. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.195.731,97 € ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 219.600,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

   Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.976.131,97 € wie folgt zu verwenden:

| | | |
|---|---|---|
| Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage | € | 1.773.245,57 |
| Ausschüttung 4 Prozent Dividende | € | 202.886,40 |
| Bilanzgewinn | € | 1.976.131,97 |

Stuttgart, den 12.04.2022

Der Vorstand

Hub Heinl

## Impressum


| | |
|---|---|
| Redaktion: | Hanns Hub (Verantwortlicher), Sandra Braune |
| Satz und Layout: | C.W.G Creativ Werbung GmbH, Stuttgart |
| Druck: | Druckhaus Stil + Find Leutenbach-Nellmersbach |
| Bildnachweis: | BGZ |
| Auflage: | 3.200 |

Baugenossenschaft Zuffenhausen eG

Tapachstraße 1 · 70437 Stuttgart
Postfach 400123 · 70401 Stuttgart

Tel. (0711) 8 49 00 - 0
Fax. (0711) 8 49 00 - 30

**www.bg-zuffenhausen.de** · info@bg-zuffenhausen.de