Baugenossenschaft
Zuffenhausen eG

Geschäftsbericht 2022

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

2. Lagebericht Seite 16

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 2022 Seite 25

4. Bericht des Aufsichtsrates Seite 26

5. Jahresabschluss 2022 Seite 28

5.1. Bilanz zum 31.12.2022
5.2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. bis 31.12.2022
5.3. Anhang des Jahresabschlusses 2022

In stillem Gedenken

Durch Tod haben wir im Jahr 2022 folgende Mitglieder verloren:

Ahmed, Mustafa
Becker, Anneliese
Bräuninger, Doris
Brodbeck Helmut
Buchholzer, Elisabeth
Celebi, Zühdü
Di Marco-Le Donne, Elena
Eckelmann, Kerstin
Emmert, Irene
Engler, Josef
Enke Erich
Fragidou, Stavroula
Friedrich, Eleonore
Fuchs, Margot
Gabor, Alois
Grabert, Renate
Heindel, Günter Hermann
Heitzenreder, Emmerich
Hoffmann, Ursula
Jäger, Annelore
Köhn, Manfred
Köksal, Servet
Kraus, Ursula
Krause-Scheufler, Ursula
Kuhn, Johanna
Kurz, Ulrike
Matthes, Udo
Milankovic, Otto
Müller, Hans Sebastian
Mostafavi, Roghieh
Nachtigall, Dagmar
Paul, Werner
Pignanelli, Domenico
Pusch, Alfred
Ranis, Kurt
Riedl, Anton
Ritschnig, Rosa-Maria
Rögelein, Jenny
Reutter, Robert
Rummel, Philipp
Dr. Schmidt, Wolfgang
Schnepf, Dietmar
Schütt, Heinz
Schulz, Tadeus
Schyma, Martin
Seeger, Anneliese
Sohr, Werner
Steiniger, Rolf
Sturm, Johann
Titz, Franz
Trautsch, Siegfried
Tsimogiannis, Gertrud
Tsougranis, Alexandros
Vogt, Lisa
Wiemer, Dankwart
Vujcic, Momir
Wagenleitner, Emilie
Winter, Johann
Wrobel, Ursula
Yigit, Ömer
Zuschlag, Johann

Grußwort des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht 2022 zu präsentieren und Sie damit über die positive Entwicklung unserer Baugenossenschaft zu informieren.

Das Jahr 2022 war wieder sehr erfolgreich. Wir konnten mit den Neubauten Herbertstr. 50 / Zuffenhäuser Pfad 4 in Stuttgart-Stammheim 30 geförderte Wohnungen und Höfinger Str. 9 + 9/1 in Ditzingen mit 24 geförderte Wohnungen planmäßig fertigstellen. Die Grundstücke für die Neubauten wurden von der Stadt Stuttgart bzw. von der Stadt Ditzingen erworben. Damit können wir unseren Wohnungsbestand um 54 Wohnungen erhöhen, ohne einen Altbestand abgerissen zu haben.

Weiteren Wohnungszuwachs für unseren Bestand werden wir mit dem Neubauprojekt „Am Eschbach" mit 66 Wohnungen und einer Pflege-Wohngemeinschaft in 2024 erhalten. Der Neubau wächst in die Höhe und schreitet planmäßig gut voran. Ebenso machen die Planungen für den Neubau Zuffenhäuser Garten, der am ehemaligen Standort des Stammheimer Blocks entstehen soll, gute Fortschritte – die Baugenehmigung erwarten wir bis Mitte 2024. Weiterhin gut voran kommt auch die Planung für das Neubaugebiet Quartier „Am Rotweg", bei dem der Baubeginn für Mitte/Ende 2024 vorgesehen ist.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen sowie die unsichere Förderlandschaft für Neubauten erleichtern uns nicht gerade das Erstellen von neuen Wohnungen. Dennoch versuchen wir, unsere geplanten Vorhaben umzusetzen und mit Erfolg zum Abschluss zu bringen. Auch die anstehenden Klimaziele, wie z. B. die CO_2-Reduktion und der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen, werden uns zukünftig vor größere Herausforderungen stellen. Deshalb haben wir für unseren Gebäudebestand eine Klimaroadmap erstellt, anhand der wir die zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere im Hinblick auf CO_2-Einsparungen, den Energieverbrauch und die Nachhaltigkeit ableiten.

An dem Erfolg für das Geschäftsjahr 2022 waren wieder viele beteiligt. Ein Dankeschön deshalb an den Aufsichtsrat für seine Unterstützung, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die engagierte und erfolgreiche Arbeit und Ihnen, liebe Mitglieder, für Ihre Treue zur BGZ.

Ihr Vorstand der Baugenossenschaft Zuffenhausen eG

Bernd Heinl Björn Schnake

Die BGZ auf einen Blick

Zahlen und Daten per 31.12.2022

Anzahl der Mitglieder	2.542 Personen
Geschäftsguthaben	5.576.800,00 €
Eigener Hausbesitz	2.052 Mietwohnungen 8 Läden 1.132 Garagen und Stellplätze
Verwaltung nach dem WEG	1 Teileigentümergemeinschaft mit 21 PKW-Stellplätzen
Bilanzsumme	101.919.575,02 €
Umsatzerlöse 2022 aus Hausbewirtschaftung	16.134.527,– €
Durchschnittliche Unternehmensmiete	7,39 €/qm Wohnfläche zzgl. Nebenkosten

Aufsichtsrat

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

Vorstand

Bernd Heinl	Dipl.-Ingenieur (FH)	
Björn Schnake	Dipl. Wirtschaftspädagoge	(ab 01.07.2022)
Hanns Hub	Dipl.-Betriebswirt (FH)	(bis 30.06.2022)

Mitarbeiter/innen per 31.12.2022

Mitglieder des Vorstandes	2
kaufmännische und technische Mitarbeiter/innen, darunter 2 Teilzeitkräfte	19
Hausmeister	6
nebenberufliche Hauswarte und Reinemachefrauen	8

Bericht des Vorstandes

1. Bericht des Vorstandes

1.1. Neubau

Schon seit vielen Jahren ist die Nachfrage nach Wohnraum im Ballungsgebiet Stuttgart deutlich größer als das zur Verfügung stehende Angebot. Wir, die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG (BGZ), haben daher schon vor langer Zeit den Wohnungsneubau als wichtigen Baustein in unserer Unternehmensstrategie verankert. Neben der Erweiterung unseres Immobilienbestandes verjüngen wir ihn damit gleichzeitig.

Davon profitieren auch unsere Mitglieder, weil wir ihnen immer mehr Wohnungen anbieten können, die technisch auf dem neuesten Stand sind. Dazu sind sie meist barrierefrei oder zumindest barrierearm zu erreichen und nutzbar. Nicht zuletzt bieten diese Einheiten hohen Wohnkomfort bei geringen Verbrauchskosten.

Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung sorgen wir mit einer umfassenden Nahversorgung und unterstützenden Angeboten dafür, dass für unsere Mitglieder ein lebenslanges Wohnen in der eigenen Wohnung möglich wird. Dadurch können sie entspannt in die Zukunft blicken.

Eine nicht weniger wichtige Facette eines lebenswerten Wohnquartiers sind nach unserer Überzeugung ansprechend gestaltete Außen- und Gemeinschaftsanlagen. Sie sollen ein Ort sein, an dem sich die Bewohner in einer angenehmen Umgebung treffen und ihre Sozialkontakte pflegen können. Besonders gut dafür geeignet sind die Wohncafés, in denen sich die Nutzer unabhängig von der Witterung wohl fühlen sollen. Bei unseren größeren Bauvorhaben wollen wir unter anderem damit wertschätzende Impulse für unsere Mitglieder setzen.

Fertigstellungen 2022

Die Bauarbeiten unserer 2020 begonnenen Neubauprojekte wurden im Berichtsjahr planmäßig fertig gestellt.

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 (Herbertstraße 50) bezogen. Neu in unserem Bestand sind nun 30 Wohnungen mit 2- bis 5-Zimmern und Wohnungsgrößen von ca. 42 bis 109 m² Wohnfläche. 22 der Wohnungen wurden im sozialen Mietwohnungsbau,

Neubau Herbertstraße 50 und Zuffenhäuser Pfad 4

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 ermöglichen den Aufenthalt im Freien. Dank der Aufzüge gelangen die Nutzer trockenen Fußes von der Tiefgarage in die Wohnungen.

Neubau Herbertstraße 50 und Zuffenhäuser Pfad 4

Projekt Höfinger Straße in Ditzingen

Ab dem 01.12.2022 zogen die neuen Nutzer in die beiden Gebäude in der Höfinger Straße 9 + 9/1 ein. In der gefragten Stadt mit S-Bahn-Anschluss sind 24 Mietwohnungen nebst 24 privaten und 31 öffentlichen Stellplätzen entstanden, die im Programm »Wohnungsbau BW« gefördert werden. Von der kompakten 2- bis zur familiengerechten 4-Zimmer-Wohnung ist für jeden

Neubau Höfinger Str. 9 + 9/1

Bedarf etwas dabei. Die Wohnflächen reichen von ca. 41 bis hin zu rund 85 m². Die Bewohner genießen 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.

Aktuelle Neubauten im Anlagevermögen

Projekt Am Eschbach in Stuttgart-Freiberg

An diesem attraktiven Standort wachsen bei dem gemeinsamen Projekt mit der Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG seit dem Baubeginn am 08.10.2021 drei Gebäude mit insgesamt 128 Mietwohnungen in die Höhe. 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. 4.400 m² sowie 110 Stellplätze in der Tiefgarage. Die künftige postalische Anschrift lautet Adalbert-Stifter-Straße 8A – 8C. Von der durchdacht konzipierten 1-Zimmer-Wohnung ab etwa 35 m² Wohnfläche

Neubauten Am Eschbach

bis zur geräumigen 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche ist ein breites Spektrum im Angebot. Ferner bauen wir 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. Der Bauablauf liegt im vorgesehenen Zeitplan. Ende März 2023 wurden die Rohinstallationen der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen fertig gestellt. Die Bezugsfertigstellung ist für Frühjahr bzw. Sommer 2024 geplant.

Projekt Zuffenhäuser Garten in Stuttgart-Zuffenhausen

An diesem gefragten Wohnstandort werden unsere ersten Gebäude im Energiestandard KfW 40 NH 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 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 und etwa 96 m² werden Singles, Paare und Familien aller Altersklassen eine für sie passende Wohnung finden. Insgesamt umfasst das Projekt 61 Wohnungen mit zusammen rund 4.100 m² 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. Der Satzungsbeschluss für dieses Bauvorhaben soll im dritten Quartal 2023 gefasst werden, mit der behördlichen Genehmigung unseres Bauantrags rechnen wir bis Mitte 2024.

Bericht des Vorstandes

Projekt Quartier „Am Rotweg“ in Stuttgart-Rot

Mit diesem Pilotprojekt wollen wir, zusammen mit unserem Projektpartner, der Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG (BGNH), ein in der Zeit der Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg erbautes Wohnviertel an heutige und zukünftige Anforderungen anpassen. Auf dem rund zwei Hektar großen Areal sollen ca. 230 neue Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungstypen entstehen.

Mit dem besonderen Konzept »WohnquartierPlus« (WQ+), soll die Betreuung und Versorgung der Bewohner im gesamten Stadtteil Rot verbessert werden. Für jede Altersgruppe soll es ein breit gefächertes Angebot geben. Außerdem sollen Wohn- und Nachbarschaftsformen entwickelt werden, die den Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen gerecht werden. Am 26. Juli 2021 wurde das Projekt Quartier „Am Rotweg“ als Projekt der Internationalen Bauausstellung 2027 in der StadtRegion Stuttgart (IBA’27) aufgenommen. Die Projektpartner entwickelten einen Beteiligungsprozess unter der Bezeichnung »Reallabor«. Eine Laborbühne und eine Modellwohnung im Maßstab 1:1 in Stuttgart-Rot dienen mitten im zukünftigen Abrissquartier als Experimentierfeld für die Ideen der dort lebenden Menschen. Das Projekt beinhaltet unter anderem eine inklusive Kindertagesstätte und Wohnraum für besondere Bedarfe, z. B. für Menschen mit Behinderung.

Der Baubeginn ist für Mitte/Ende 2024 vorgesehen, sodass die Fertigstellung voraussichtlich Ende 2026/ Anfang 2027 erfolgen kann. Im Berichtsjahr wurde bis 31. Januar die Ausstellung »Quartier „Am Rotweg“ – von der Planung zur Umsetzung« gezeigt. Außerdem fand am 30. September 2022 die offizielle Einweihung der Tagespflege und des WohnCafés vom Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG (BGNH) statt, die im Quartier im Gebäude Prevorster Straße 21 untergebracht ist.

Detaillierte Informationen finden Sie unter der laufend aktualisierten Projektseite **www.quartier-am-rotweg.de**

Neubauten im Umlaufvermögen

Langenäcker/Wiesert in Stuttgart-Stammheim

Weiterhin sind die Rahmenbedingungen für eine Realisierung ungünstig. Vorerst werden unsere geplanten zehn Doppelhaushälften daher nicht umgesetzt.

1.2. Modernisierungen

Modernisierungen in 2022

Die Modernisierung des Wohnungsbestands hat – neben dem Neubau – eine zentrale Bedeutung in unserer Unternehmensstrategie. Wohl durchdachte Investitionen machen bzw. erhalten die vorhandene Bausubstanz werthaltig und zeitgemäß. Unsere Bewohner genießen, ohne umziehen zu müssen, modernes und komfortables Wohnen zu bezahlbaren Preisen.

Die Nachtspeicheröfen in den Gebäuden Hans-Vaut-Straße 7 + 9 wurden durch eine moderne Zentralheizung ersetzt. Das Heizsystem wird jetzt mittels einer Wärmepumpe betrieben.

Dank neuer Fenster reduzieren sich die Wärmeverluste in den Wohnanlagen Colmarer Straße 2 + 4 und 8 + 10, Hechtstraße 37 + 39 und 41 + 43 sowie Steinbuttstraße 2 + 4. Zusätzlich sorgen neue Haustüren in der Hechtstraße 37 bis 43 für mehr Sicherheit.

Neue Aufzugssteuerungen erhielten die Wohnhäuser Oedheimer Straße 3 + 5 und Gundelsheimer Straße 38. Bedingt durch Lieferschwierigkeiten konnte die Ausführung leider erst von Januar bis März 2023 erfolgen.

In der Adalbert-Stifter-Straße 10 bis 18 sowie in der Colmarer Straße 2 + 4 und 8 + 10 werten moderne und einbruchhemmende Wohnungseingangstüren die Treppenhäuser auf.

Im Vorgriff auf die geplante Errichtung von Photovoltaikanlagen erhielt eine ganze Reihe unserer Gebäude in Ditzingen eine Dacherneuerung. Im Einzelnen sind dies die Häuser in der Zollernstraße 26 + 28, 32 + 34, 36 bis 40 und 42 + 44.

Darüber hinaus haben wir weitere Modernisierungsmaßnahmen sowie die laufende Instandhaltung unserer Gebäude und Wohnungen durchgeführt. Sie dienen dem Erhalt des Wohnwertes und der Bausubstanz und sind hier nicht detailliert aufgeführt. Wohnungswechsel nützen wir als Gelegenheit, um notwendige Reparaturen oder Renovierungen innerhalb der Räumlichkeiten auszuführen.

Die Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten einschließlich aktivierter Kosten und der von den Hausmeistern ausgeführten Arbeiten der letzten zehn Jahre können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

Zeitreihe Ausgaben für Bestandsbauten

Jahr	Ausgaben in T €	Wohn- und Nutzfläche in qm	Ausgaben in €/qm
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
2022	4.225	139.265,30	30,34

Die für 2022 aufgeführten Ausgaben je qm mit 30,34 € sind höher als im Vorjahr, aber unter denen der anderen Vorjahre. Dank der vorausschauenden Investitionen der vergangenen Jahre kann ein derzeit reduziertes Modernisierungsprogramm im Hinblick auf einen möglichen Investitions- bzw. Sanierungsstau realisiert werden.

Ausblick Modernisierungen in 2023

Für 2023 sieht unser Modernisierungsprogramm folgende Maßnahmen vor:

Freiberg

Die Übergabestation der Fernwärmeversorgung für die Gebäude Adalbert-Stifter-Str. 10 – 18 wird erneuert.

Rot

Zur Sicherstellung der Wärmeverteilung innerhalb des Hauses werden die Steigleitungen der Heizung in der Gundelsheimer Straße 38 erneuert.

Zuffenhausen

Anstelle der bisherigen Gaszentralheizung erhält das Gebäude Im Salzweg 53 eine Wärmepumpe. In der Bottwarstraße 11 / Spitalstraße 1 und in der Bönnigheimer Straße 70 werden ebenso Wärmepumpen eingebaut, hier ist eine Kombination aus Gasheizung und Wärmepumpe vorgesehen. Im Hinblick auf die Mobilität der Zukunft erhalten die Tiefgaragen Gundelsheimer Straße 38 und Wüstenroter Weg Tiefgaragen-Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge.

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.

Die Wohnungsgebiete sind folgenden Mitarbeiterinnen zugeordnet:

Freiberg und Rot: Frau Melanie Burkhardt

Zuffenhausen: Frau Feven Fessehaye

Burgholzhof, Mönchfeld, Rohracker, Stammheim und Weilimdorf sowie Ditzingen:
ab 01.04.2023 Frau Carmen Treffert
(bis 31.03.2023 Frau Ulrike Stark)

Sozialarbeiterin: ab 01.02.2023 Frau Fatma Thiess

Bericht des Vorstandes

Sowohl beim Neubau als auch bei bestehenden Wohnanlagen sind wir stets auf der Suche nach neuen Möglichkeiten, um unseren Mitgliedern nebst einer verlässlichen Wohnraumversorgung zusätzliche Serviceleistungen anzubieten. Unser Ziel ist es dabei, dass sie in der gewohnten Umgebung gut, gerne und möglichst lange leben können. Sehr gut bewährt hat sich dafür 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 stellt eine professionelle Betreuung für zu Hause sicher. Unter anderem mit Hausnotruf, telefonischer Erreichbarkeit tagsüber, einem festen Ansprechpartner, Beratung und Begleitung bei der Beantragung eines Pflegegrades. Ferner bietet ViA kulturelle, gesellige oder informative Veranstaltungen. Gerne genutzt wird die bedarfsgerechte Vermittlung häuslicher und pflegerischer Dienstleistungen etc. Diese umfassenden Leistungen werden zu einem fairen monatlichen Festpreis angeboten.

Schon seit vielen Jahren unterstützt uns die Else-Heydlauf-Stiftung in der Betreuung der Seniorenwohnanlage Mönchsbergstraße 109 in Zuffenhausen. Sie betreibt darüber hinaus die Wohncafés »Die kleine Else« in der Wallensteinstraße 11 B in Freiberg (im Bestand der Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG) sowie in der Prevorster Straße 21 in Rot (im Bestand der Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG), das Ende September 2022 eröffnet wurde. Im Großraum Stuttgart und Umgebung gibt es zehn dieser Wohncafés. Sie sind ein Konzept des Vereins »Integrative Wohnformen e.V.«, der von zwölf Wohnungsunternehmen getragen wird. Er steht seinen Mitglieder zum Thema Wohnen im Alter oder bei Behinderung beratend zur Seite. Auch unterstützt er seine Mitglieder durch gute Kontakte zu Politik und Verwaltung.

Zahlen und Informationen aus der Bestandsbewirtschaftung

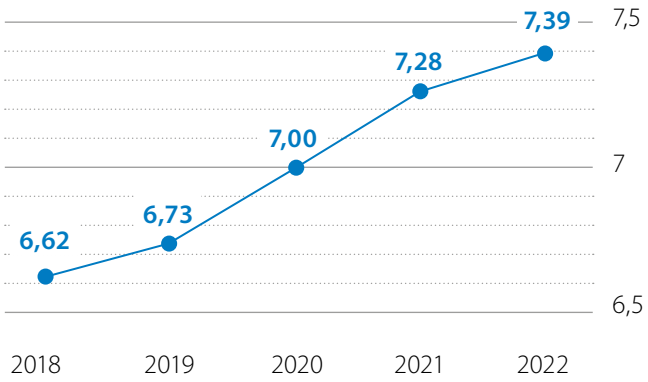
Zum jeweiligen Jahresende ergab sich folgender Bestand:

	31.12.2022	31.12.2021
Mietwohnungen	2052	1.998
Gewerblich genutzte Einheiten	8	8
Garagen	878	823
Stellplätze	254	254
Wohnfläche gesamt in qm	136.721,25	133.107,65
Nutzfläche gesamt in qm, gewerblich und sonstig genutzte Einheiten	2.544,05	2.544,05

Zugegangen 2022 sind aus dem Neubau Herbertstraße 50 und Zuffenhäuser Pfad 4 in Stuttgart-Stammheim 30 geförderte Wohnungen und 31 Tiefgaragenstellplätze. Ebenso zugegangen 2022 sind 24 geförderte Wohnungen und 24 Tiefgaragenstellplätze aus dem Neubau Höfinger Straße 9 + 9/1 in Ditzingen.

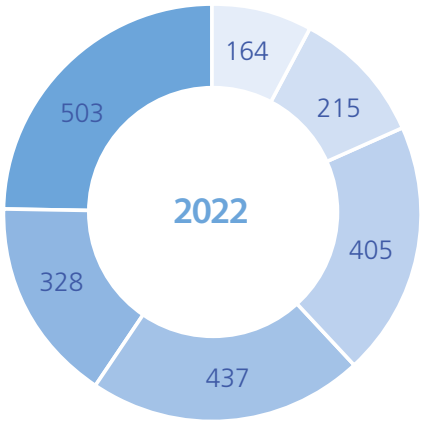
Die durchschnittliche Unternehmensmiete betrug am 31.12.2022 je qm Wohnfläche pro Monat 7,39 €.

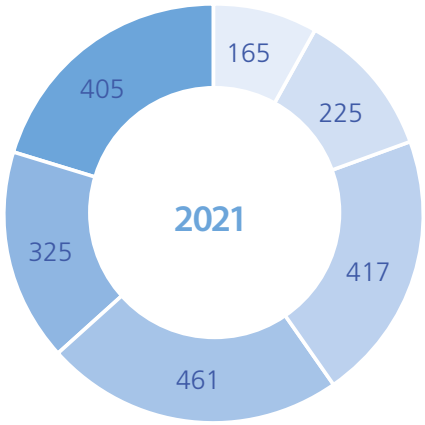
Entwicklung der durchschnittlichen Unternehmensmiete je qm/Monat in € (jeweils zum 31. Dezember)



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

Anzahl der Wohnungen





bis 6,00 € | 6,00 – 6,50 € | 6,50 – 7,00 € | 7,00 – 7,50 € | 7,50 – 8,00 € | über 8,00 €

Die durchgeführten Erhöhungen der Nutzungsgebühren sind erkennbar, allerdings weisen immer noch drei Viertel unserer Wohnungen eine qm-Miete von unter 8,00 € aus – ein deutliches Zeichen, dass wir unseren Bewohnern ein bezahlbares und gutes Wohnen ermöglichen.

Die Anzahl der Wohnungswechsel bleibt mit 149 abzüglich 39 aus dem Abrissgebiet Rot weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Das zeigt, dass der Wohnungsmarkt in Stuttgart und Umgebung weiterhin sehr eng ist. Auch im ersten Quartal 2023 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
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
2022	149	2052	7,26

Kündigungsgründe für Wohnungswechsel in 2022

Grund der Wohnungsaufgabe	Anzahl der Wohnungen
Tausch innerhalb der BGZ	51
Tod	22
Wegzug (davon 10 ins Alten-/Pflegeheim)	73
Zwangsräumung/ fristlose Kündigung	3

Bericht des Vorstandes

Die abgerechneten Nebenkosten in Summe stellen sich wie folgt dar:

Entwicklung der Nebenkosten

Jahr	Nebenkosten in T€
2018	3.534
2019	3.599
2020	3.638
2021	3.887
2022	3.893

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
2018	10.718	4.084
2019	10.382	3.700
2020	8.547	3.509
2021	9.289	3.760
2022	9.899	3.596

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

1.4. Jubiläen

Betriebsjubiläen

Unsere Betriebsjubiläen im vergangenen Jahr:

Frau Ulrike Stark	**25 Jahre**	bei der BGZ seit Mai 1997, Team Hausbewirtschaftung
Mandy Knoke	**30 Jahre**	bei der BGZ seit August 1992, Team Hausbewirtschaftung

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 März 2023

gez. Bernd Heinl gez. Björn Schnake

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 2022 insgesamt 2.542 verbleibende Mitglieder mit 33.899 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

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende.

Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9 im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6.

Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

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

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

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

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

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

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

2.2.2. Geschäftsverlauf

2.2.2.1. Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2022 ergibt sich ein statistischer Bestand von 2.052 Mietwohnungen, acht gewerblich genutzten Einheiten, 878 Garagen und 254 Stellplätzen. Die gesamte Wohnfläche beläuft sich auf 136.721,25 qm. Die gewerblich und sonstig genutzten Einheiten verfügen über eine Nutzfläche von 2.544,05 qm.

2.2.2.2. Neubautätigkeit im Anlagevermögen

In Stuttgart-Stammheim, im Neubaugebiet Langenäcker/Wiesert, war im April 2020 mit dem Bau von 30 Wohnungen und einer Tiefgarage in der Adresse Herbertstr. 50 und Zuffenhäuser Pfad 4 begonnen worden. Davon sind 22 Wohnungen 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 der Höfinger Str. 9 + 9/1 begonnen worden. Die Wohnungen konnten zum Dezember 2022 an die Bewohner übergeben werden. Die Auswahl der Bewerber erfolgte auch hier von der BGZ selbst.

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 wurde im Frühjahr 2021 abgerissen, so dass am 08.10.2021 der offizielle Spatenstich begangen werden konnte. Es entstehen eine Kindertagesstätte, die gemeinsam mit der Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG erstellt und betrieben wird, und für die BGZ in zwei 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 im Herbst 2023 erwartet. Die Genehmigung des Bauantrags von insgesamt 61 Wohnungen mit Tiefgarage und einem Gemeinschaftsraum wird Mitte 2024 erwartet.

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. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 01.02.2022 gefasst, der Auslegungsbeschluss wird im 1. Quartal 2024 erwartet, so dass mit dem Satzungsbeschluss sowie der Baugenehmigung im 3. Quartal 2024 gerechnet wird. Die Fertigstellung des Quartiers wird Ende 2026 und somit rechtzeitig zur IBA'27 erwartet.

2.2.2.3. Bestandspflege

Die größte Einzelmaßnahme im Jahr 2022 war der Einbau einer Zentralheizung in der Hans-Vaut-Str. 7 + 9 (Kosten 280 T€). Die vorhandenen Nachtspeicheröfen

wurden ausgebaut und durch eine Zentralheizung, die mit 3 Luftwärmepumpen betrieben wird, ersetzt.

Weiterhin wurden im Jahr 2022 in der Hechtstr. 37 – 41 (Kosten 240 T€) und Steinbuttstr. 2 + 4 (Kosten 117 T€) Fenster und Hauseingangstüren erneuert. Der Fensteraustausch in der Colmarer Str. 2 + 4 und 8 + 10 in Zuffenhausen (Kosten 172 T€) war aufgrund von Lieferschwierigkeiten ein Überhang aus dem Jahr 2021.

Neben diesen Maßnahmen wurden für Instandhaltungen und Modernisierungen 2.098 T€ aufgewendet, davon 1.019 T€ im Rahmen von Wohnungswechseln.

Geplant waren für das Spätjahr 2022 die Modernisierung der Aufzüge in der Ödheimer Str. 3 + 5 und Gundelsheimer Str. 38. In Folge von Lieferproblemen konnten diese Aufträge jedoch erst bis 31.03.2023 abgeschlossen werden, entsprechende Rückstellungen wurden berücksichtigt.

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 2022 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 anhaltend schlechten Rahmenbedingungen 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 1.954 T€ wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt und liegt über der Planung von 1.044 T€. Es ergaben sich höhere Einnahmen aus den Nutzungsgebühren (12.376 T€, geplant 12.318 T€). Bedingt durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie musste der ursprüngliche Instandsetzungs- und Modernisierungsplan angepasst werden, zudem konnten geplante Maßnahmen aufgrund von Lieferproblemen nicht mehr im Jahr 2022 ausgeführt werden. Deshalb entstanden nur Aufwendungen in Höhe von 3.926 T€, geplant waren 4.685 T€. Im Jahr 2022 gab es keine Anlagenverkäufe und somit auch kein Buchgewinn.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich mit 16.135 T€ im Vergleich zum Vorjahr (15.682 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. Dezember 2022 je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat 7,39 € gegenüber 7,28 € zum 31. Dezember 2021.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich wegen der Buchgewinne aus Auflösungen bei den Rückstellungen um insgesamt 122 T€ erhöht.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 335 T€.

Die Personalkosten stiegen hauptsächlich aufgrund einer höheren Bewertung der Pensionsrückstellung um 501 T€. Von den persönlichen Aufwendungen werden 270 T€ im Rahmen der Betriebskostenabrechnung weiterberechnet (Vorjahr 253 T€).

Die Abschreibungen gingen um 156 T€ auf 2.461 T€ hoch. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich von 1.412 T€ auf 1.061 T€ verringert.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2.2.3.2. Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 36,3 Prozent, die Eigenkapitalrendite liegt bei 5,3 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 16.360 T€, dem standen Regeltilgungen von 1.928 T€ gegenüber.

Investitionen

Bei den Anlagen im Bau gingen weitere Baukosten für das Vorhaben „Am Eschbach" in Höhe von 6.887 T€ zu.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten in Höhe von 797 T€ betreffen die Bauvorhaben „Zuffenhäuser Garten" 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 gut, 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 im Jahr 2023 ist gesichert, das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

2.2.3.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 85.958 T€ per 31.12.2021 auf 101.920 T€ per 31.12.2022 angestiegen.

Das Anlagevermögen hat sich von 76.817 T€ auf 86.110 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 84,5 Prozent.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich von 9.087 T€ auf 15.737 T€. Die liquiden Mittel nahmen um 6.838 T€ und die kurzfristigen Forderungen um 275 T€ ab, der Bestand bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken einschließlich Bauvorbereitungskosten nahm um 11 T€ zu.

Das Eigenkapital der Genossenschaft hat sich von 35.062 T€ auf 36.985 T€ erhöht, sein Anteil an der Bilanzsumme beträgt 36,3 Prozent nach 40,8 Prozent im Vorjahr. Die Rückstellungen erhöhten sich von 5.078 T€ auf 5.657 T€, 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 40.126 T€ auf 53.801 T€ angestiegen, ihr Anteil an der Bilanzsumme stieg von 46,7 Prozent auf 52,8 Prozent. Für unsere Neubauten wurden Darlehensauszahlungen in Höhe von 16.360 T€ abgerufen, dem standen planmäßige Tilgungen von 1.928 T€ gegenüber.

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Zuschuss in Höhe von 315.500 € aus 2021 (im Jahr 2022 wurden davon anteilig bereits 4.900 € 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 96.075 T€ langfristig zur Verfügung. Es handelt sich um:

	T€
Eigenkapital	36.985
Langfristige Darlehen für Mietwohnungen	53.801
Langfristige Rückstellungen	5.289
	95.075

Stellt man diesem langfristigen Kapital das Anlagevermögen von 86.110 T€ gegenüber, ergibt sich eine Überdeckung von 9.965 T€. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 7.110 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 2023 und darüber hinaus ein konstant moderates Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm zum Bau und zum Erhalt von Wohnungen, die auch zukünftig nachgefragt werden.

Für 2023 sind an nicht zu aktivierenden Instandsetzungs- und Modernisierungskosten 2.781 T€ geplant. Bei den Mieterlösen ohne Umlageabrechnungen erwarten wir 12.528 T€, der Jahresüberschuss ist mit 2.097 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 2023 wird es weiterhin ein Hauptziel sein, mit den Auswirkungen 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.

Das Bauvorhaben Höfinger Str. 9 + 9/1 wurde ebenfalls bereits fertiggestellt, die Übergabe der insgesamt 24 Wohnungen erfolgte zum 01.12.2022

Fortgeführt wird das Bauvorhaben „Am Eschbach". Die Fertigstellung ist in der ersten Hälfte 2024 geplant.

Beim „Zuffenhäuser Garten" wird der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans im Laufe des Jahres 2023 erwartet, mit der Genehmigung des Bauantrages rechnen wir Mitte 2024.

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 2023

2023 ist geplant, die Gebäude Bönnigheimer Str. 70, Im Salzweg 53 und Bottwarstr. 11 / Spitalstr. 1, die bisher mit Gas zentral beheizt werden, auf Wärmepumpentechnik umzustellen. In den Tiefgaragen Gundelsheimer Str. 38, Wüstenroter Weg und Adalbert-Stifter-Str. 6 sind Infrastrukturmaßnahmen zur Stromversorgung für E-Mobilität vorgesehen.

Kapitalflussrechnung (zu 2.2.3.2.)	T€
Jahresüberschuss	1.953,83
Abschreibungen auf Sachanlagen	2.461,15
Veränderung langfristige Rückstellungen	501,33
Abschreibung auf Mietforderungen	2,09
Abschreibung andere Forderungen	0,02
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	77,37
Veränderungen Grundstücke des Umlaufvermögens	-11,43
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	178,36
Veränderungen kurzfristiger Passiva	-209,89
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	445,40
Cash-Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit	**5.398,23**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2,66
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-11.751,51
Erhaltene Zinsen	0,05
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	**-11.754,12**
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	16.360,46
Planmäßige Tilgungen	-1.927,75
Abgesetzte Tilgungszuschüsse	-762,96
Gezahlte Zinsen	-445,46
Einzahlungen von Mitgliedern	172,32
Auszahlung von Dividenden	-202,89
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	**13.193,72**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**6.837,83**
Finanzmittelbestand am 1. Januar	3.814,42
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	**10.652,25**

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 unserer 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 dem 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 wären aber in einem gewissen Umfang zu erwarten.

Die aktuellen Einschränkungen bei unserem Modernisierungsprogramm stellen deshalb kein Risiko dar, weil bereits seit Jahren der Bestand auf sehr hohem Niveau 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 wäre 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.

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 2023 und 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 mehr Monate angelegt. Die Anlagen verteilen sich auf drei Banken mit jeweils unterschiedlicher Gesellschafts- und Sicherungsform.

Lagebericht

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.

02.03.2023

Der Vorstand
Heinl Schnake

Neubauten Herbertstraße 50 und Zuffenhauser Pfad 4

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2022

3. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2022

Der Bilanzgewinn entwickelt sich wie folgt:

Jahresüberschuss	€	1.953.833,57
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	€	195.400,00
Bilanzgewinn	€	1.758.433,57

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen gemeinsam folgende Verwendung vor:

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	€	1.544.939,48
4,0 Prozent Dividende nach dem Stand der Geschäftsguthaben vom 1. Januar 2022	€	213.494,09
	€	1758.433,57

Neubau Höfinger Str. 9 + 9/1

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 elf Aufsichtsratssitzungen, davon neun 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 der Neubau ‚Am Eschbach' und die Planungen des Quartiers ‚Am Rotweg'.

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

Am 01.07.2022 hat Herr Björn Schnake das Amt des kaufmännischen Vorstandes übernommen. Auf der operativen Seite hat der Vorstand die vollständige Digitalisierung der BGZ eingeleitet.

Der Aufsichtsrat hat alle für die Geschäftstätigkeit erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In einer ganztägigen Sitzung haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam die Rahmenbedingungen zur Klimaneutralität und die Auswirkungen der steigenden Nebenkosten auf die Mieter infolge des Krieges in der Ukraine erörtert. In einem weiteren Tagestermin wurden mit dem Vorstand der Fahrplan für die Digitalisierung besprochen und die Zielsetzungen 2023 – 2026 vereinbart.

Außerdem hat der Aufsichtsrat eine ganztägige Überwachungsprüfungen in der Geschäftsstelle zu Themen der Personalentwicklung und zum Abnahmeprozess am Beispiel des Neubaus Herbertstr. / Zuffenhäuser Pfad in Stuttgart-Stammheim durchgeführt.

Aufgrund der Prüfungen des Aufsichtsrates wird dem Vorstand für das Berichtsjahr 2022 bestätigt, dass er seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt hat. Der Aufsichtsrat sieht sich in seinem Vertrauen in den neuen Vorstand bestätigt.

In der Mitgliederversammlung am 27.06.2022 ist dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 einstimmige Entlastung erteilt worden.

Außerdem wurden Herr Thomas Mauser und Herr Ernst Wuchner für weitere drei Jahre als Aufsichtsratsmitglied der BGZ gewählt. In der konstituierenden Sitzung am 12.07.2022 hat das Gremium Herrn Klaus Herrmann im Amt des Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Herrn Thomas Mauser im Amt des stellvertretenden Vorsitzenden bestätigt. Ebenso bestätigt wurden Frau Angela Bender als Schriftführerin und Frau Heike Lambor als stellvertretende Schriftführerin.

Der Jahresabschluss 2022 sowie der Lagebericht mit Chancen- und Risikoeinschätzungen wurden von Vorstand und Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung am 02.03.2023 ausführlich behandelt. Der Aufsichtsrat hat sich mit den Abschlusszahlen und dem Lagebericht nach Prüfung einverstanden erklärt.

Mit der Mitgliederversammlung am 05.06.2023 scheiden entsprechend den Bestimmungen der Satzung Frau Heike Lambor und Herr Klaus Herrmann turnusmäßig aus.

Frau Heike Lambor vom Amt für Stadtplanung und Wohnen gehört dem Aufsichtsrat seit zwölf Jahren an. Ihre Erfahrungen aus der Stadterneuerung, der Entwicklung von Stadtquartieren im Rahmen der ‚Sozialen Stadt' werden im Aufsichtsrat von allen Seiten geschätzt und stärken die Kompetenz des Aufsichtsrates. Der Aufsichtsrat ist froh, dass Frau Heike Lambor zur Wiederwahl zur Verfügung steht. Die Wiederwahl von Frau Lambor ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung empfohlen.

Herr Klaus Herrmann gehört dem Aufsichtsrat seit 1993 an und ist nach acht Jahren als stellvertretender Vorsitzender 2009 vom Aufsichtsrat zum Vorsitzenden gewählt worden.

Die Wiederwahl ist zulässig und Herr Klaus Herrmann bewirbt sich mit Unterstützung des gesamten Aufsichtsrates erneut um das Vertrauen der Mitgliederversammlung.

Der Aufsichtsrat schätzt die offene und konstruktive Zusammenarbeit mit dem neuen Vorstand und dankt dem Vorstand für seine verantwortungsbewusste und erfolgreiche Geschäftsführung im vergangenen Geschäftsjahr 2022 und sieht die Kontinuität der BGZ gewahrt. Die Veränderungsinitiativen zur besseren Aufstellung der BGZ werden vom Aufsichtsrat unterstützt.

Der Dank gilt auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft im operativen Geschäft. In den Dank schließt der Aufsichtsrat auch alle ehrenamtlichen Hauswarte und Hausverwalter ein, die unseren Genossenschaftsgedanken vor Ort praktizieren.

Stuttgart, im März 2023

gez. Klaus Herrmann

Mitgliederversammlung am 27.06.2022 im Bürgerhaus Rot.

5. Jahresabschluss 2022

5.1. Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVA	2022 in €	2022 in €	2021 in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		8.214,65	10.505,10
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.293.547,44		59.241.793,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	201.622,55		227.443,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	122.033,61		122.033,61
Technische Anlagen und Maschinen	311.393,59		353.466,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	242.633,01		255.575,00
Anlagen im Bau	9.373.747,74		15.846.037,11
Bauvorbereitungskosten	1.555.703,60	86.100.681,54	759.019,88
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		86.109.646,19	76.816.623,79
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	614.029,62		603.985,27
Bauvorbereitungskosten	384.090,86		382.706,21
Unfertige Leistungen	3.808.621,94		3.732.925,93
Andere Vorräte	37.371,23	4.844.113,65	36.586,74
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	46.391,39		40.965,61
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	849,29		633,74
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.304,56		1.533,13
Sonstige Vermögensgegenstände	181.937,60	240.482,84	472.819,53
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.652.254,98	3.814.419,23
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		73.077,36	54.998,46
Bilanzsumme		**101.919.575,02**	**85.958.197,64**

PASSIVA		2022 in €	2022 in €	2021 in €
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		125.440,00		100.640,00
der verbleibenden Mitglieder		5.422.240,00		5.303.840,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		29.120,00	5.576.800,00	0,00
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		3.882.100,00		3.686.700,00
im Geschäftsjahr eingestellt:	€ 195.400,00			(219.600,00)
Bauerneuerungsrücklage		17.958.847,12		16.185.601,55
aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	€ 1.773.245,57			(1.344.313,88)
Andere Ergebnisrücklagen		7.808.857,65	29.649.804,77	7.808.857,65
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		1.953.833,57		2.195.731,97
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		195.400,00	1.758.433,57	219.600,00
Eigenkapital insgesamt			36.985.038,34	35.061.771,17
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		5.289.255,00		4.787.929,00
Sonstige Rückstellungen		367.326,13	5.656.581,13	289.959,36
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		53.800.620,45		40.126.220,81
Erhaltene Anzahlungen		4. 039. 087,61		3.914.062,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung		29.746,15		34.443,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		873.632,75		1.175.731,01
Sonstige Verbindlichkeiten		148.939,66	58.892.026,62	182.167,74
davon aus Steuern:	€ 4.197,34			(46.999,15)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	€ 11.105,06			(62.467,80)
Rechnungsabgrenzungsposten			385.928,93	385.912,25
Bilanzsumme			**101.919.575,02**	**85.958.197,64**

5.2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. bis 31.12.2022

	2022 in €	2022 in €	2021 in €
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	16.134.527,00		15.681.781,05
b) aus Betreuungstätigkeit	499,92		300,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.504,20	16.234.531,12	86.795,62
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		77.080,66	53.068,24
Sonstige betriebliche Erträge		427.295,76	606.521,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.541.704,79		6.964.639,29
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.384,65		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.002,44	7.545.091,88	1.950,51
Rohergebnis		9.193.815,66	9.461.876,37
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.824.755,97		1.680.680,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	927.387,31	2.752.143,28	927.759,03
davon für Altersversorgung: € 595.225,31			(619.293,08)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.461.148,72	2.305.069,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.061.185,31	1.412.156,40
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		26,25	52,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		51,38	233,72
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		533.652,00	511.616,83
davon für Negativzinsen: € 951,32			(8.380,14)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-3.858,03
Ergebnis nach Steuern		2.385.763,98	2.628.737,85
Sonstige Steuern		431.930,41	433.005,88
Jahresüberschuss		1.953.833,57	2.195.731,97
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		195.400,00	219.600,00
Bilanzgewinn		**1.758.433,57**	**1.976.131,97**

5.3. Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 %

Für geringwertige Wirtschaftsgüter (AK zwischen 250,00 € und 1.000,00 € netto) wurde in den Vorjahren jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Diese Sammelposten werden jeweils über fünf Jahre linear abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2022 werden Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250,00 € und 800,00 € sofort in vollem Umfang 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.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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 3 Prozent und Rentensteigerungen von 2, 1 Prozent jeweils pro Jahr berücksichtigt, ohne Berücksichtigung einer Fluktuation. Der zugrunde liegende Rechnungszins gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung beträgt 1,78 Prozent (Stand Monatsende Dezember 2022, 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 329.766,00 €. 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 3.808.621,94 € (Vorjahr 3.732.925,93 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

4. Bis auf die Anteile an Erhaltungsrücklagen (Sonstige Vermögensgengenstände) in Höhe von 70.832,87 € (VJ. 58.246,88 €) sind sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände innerhalb eines Jahres fällig.

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	53.800.620,45 (40.126.220,81)	2.087.411,56 (2.032.939,45)	15.842.790,65 (8.050.315,74)	35.870.418,24 (30.042.965,62)	53.800.620,45 (40.126.220,81)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.039.087,61 (3.914.062,72)	4.039.087,61* (3.914.062,72)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.746,15 (34.443,58)	29.746,15 (34.443,58)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	873.632,75 (1.175.731,01)	873.632,75 (1.175.731,01)				
Sonstige Verbindlichkeiten	148.939,66 (182.167,74)	148.939,66 (182.167,74)				
Gesamtbetrag	58.892.026,62 (45.432.625,86)	7.178.817,73 (7.339.344,50)	15.842.790,65 (8.050.315,74)	35.870.418,24 (30.042.965,62)	53.800.620,45 (40.126.220,81)	GPR 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 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	**139.845,52**	**2.657,90**			**142.503,42**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.875.911,73	343.912,65		16.994.900,96	136.214.725,34
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				122.033,61
Bauten auf fremden Grundstücken	109.451,19				109.451,19
Technische Anlagen und Maschinen	817.967,10				817.967,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.039.327,59	88.305,26	162,14		1.127.470,71
Anlagen im Bau	15.846.037,11	10.522.611,59		-16.994.900,96	9.373.747,74
Bauvorbereitungskosten	759.019,88	796.683,72			1.555.703,60
Sachanlagen insgesamt	**138.984.317,58**	**11.751.513,22**	**162,14**	**0,00**	**150.735.668,66**
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	750,00				750,00
Anlagevermögen insgesamt	**139.124.913,10**	**11.754.171,12**	**162,14**	**0,00**	**150.878.922,08**

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2022	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2022
€	€	€	€	€	€
129.340,42	**4.948,35**	**134.288,77**	**10.505,10**	**8.214,65**	
59.634.118,65	2.287.059,25		61.921.177,90	59.241.793,08	74.293.547,44
1.187.125,79	25.821,03		1.212.946,82	227.443,58	201.622,55
0,00			0,00	122.033,61	122.033,61
109.451,19			109.451,19	0,00	0,00
464.500,67	42.072,84		506.573,51	353.466,43	311.393,59
783.752,59	101.247,25	162,14	884.837,70	255.575,00	242.633,01
0,00			0,00	15.846.037,11	9.373.747,74
0,00			0,00	759,019,88	1.555.703,60
62.178.948,89	**2.456.200,37**	**162,14**	**64.634. 987,12**	**76.805.368,69**	**86.100.681,54**
				750,00	750,00
62.308.289,31	**2.461.148,72**	**162,14**	**64.769.275,89**	**76.816.623,79**	**86.109.646,19**

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

Hierin enthalten sind folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus Anlagenabgängen	0,00 €	425.541,34 €

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hierin enthalten sind folgende Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
für Abbrüche und Wettbewerbe	0,00 €	650.842,43 €

3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Erträge:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	0,00 €	182,34 €

4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende Aufwendungen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	88.197,00 €	96.217,36 €

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	198.452,95 €
Jährliche Verpflichtungen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen	10.356.250,00 €

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	15	2
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	6	11
Summe	24	13

3. Mitgliederbewegung:

Anfang 2022	2.523
Zugang 2022	125
Abgang 2022	106
Ende 2022	2.542

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 118.400,00 € 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:

Bernd Heinl	
Björn Schnake	ab 01.07.2022
Hanns Hub	bis 30.06.2022

6. Gegen Mitglieder des Vorstands bestanden Forderungen aus Vorschüssen in Höhe von 6.352,82 €.

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Klaus Herrmann	Aufsichtsratsvorsitzender
Thomas Mauser	stellvertr. Vorsitzender
Angela Bender	Schriftführerin
Heike Lambor	Stellvertretende Schriftführerin
Steffen Emmert	
Ernst Wuchner	

E. Weitere Angaben

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.953.833,57 € ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 195.400,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.758.433,57 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	€	1.544.939,48
Ausschüttung 4 Prozent Dividende	€	213.494,09
Bilanzgewinn	€	1.758.433,57

Stuttgart, den 02.03.2023

Der Vorstand

Heinl Schnake

Impressum

Redaktion:	Bernd Heinl, Björn Schnake
Satz und Layout:	wvp werbegesellschaft mbH Stuttgart
Druck:	Druckhaus Stil + Find Leutenbach-Nellmersbach
Bildnachweis:	BGZ außer Peter Schmidt, Photodesign (Titelbild, S. 6 oben links, S. 7 unten u. oben rechts, S. 8 linke Spalte, S. 13 oben rechts, S. 24 unten); Adobe Stock (S. 28 bis 36 oben)
Auflage:	3.000

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