



Baugenossenschaft
Zuffenhausen eG



Geschäftsbericht 2023



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 15
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 2023 _____	Seite 23
4. Bericht des Aufsichtsrates _____	Seite 24
5. Jahresabschluss 2023 _____	Seite 26
5.1. Bilanz zum 31.12.2023	
5.2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. bis 31.12.2023	
5.3. Anhang des Jahresabschlusses 2023	

In stillem Gedenken

Durch Tod haben wir im Jahr 2023 folgende Mitglieder verloren:

Adami, Jolanda	Parcetic, Sieglinde
Badstuber, Käthe	Räpple, Karl-Heinz
Baer, Günter	Rausch, Maria
Dümmler, Axel Horst	Rom, Margarete
Ellsäßer, Klaus	Rothermund, Horst
Graf, Rudolf	Scheiblhuber, Georg
Hasnik, Gabriele Renate	Schneider, Franz
Jedrzejewski, Norbert	Schreiber, Semion
Lammerich, Brunhilde	Schönnardt, Gisela
Mack, Helmut	Schumacher, Irmgard
Mattes, Gert	Stierle, Ruth
Mezes, Martin	Theurer, Karl-Heinz
Metzger, Johanna Marie	Verkhovskaya, Erna
Morcinietz, Rainer	Weidle, Heiderose
Netzel, Hannelore	Zdelarevic, Milanko
	Zieker, Karl

Grußwort des Vorstandes



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

wir laden Sie herzlich zum Lesen unseres Geschäftsberichts 2023 ein. Wir haben viel Positives aus der BGZ zu berichten und das vergangene Jahr können wir wieder als erfolgreich bezeichnen.

Auch im schwierigen Umfeld des weiter andauernden Ukraine-Konfliktes, dem daraus entstehenden Leides der betroffenen Menschen und der resultierenden Engpässe konnte die BGZ ihre Modernisierungsvorhaben sowie die im Bau befindlichen Neubauten entsprechend der an die Situation angepassten Pläne umsetzen.

Als die ersten Auswirkungen des Konfliktes aufgetreten sind, haben wir nach einer Möglichkeit gesucht, Mitgliedern in unverschuldeten Notsituationen helfen zu können. Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass die BGZ eine Stiftung gegründet hat, um individuell helfen zu können. Innerhalb der Genossenschaft ist dieses aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht möglich. Die BGZ Stiftung ist seit dem 04.01.2024 als gemeinnützige Stiftung anerkannt.

Dies ist ein Meilenstein in der Entwicklung der BGZ. Der soziale Aspekt einer Genossenschaft wird aktiv gelebt, neben der Stiftung haben wir uns 2023 mit einer Sozialarbeiterin verstärkt. Menschen, die z. B. Behördengänge und Anträge nicht mehr oder noch nicht leisten können, erfahren so Hilfe aus der Genossenschaft.

Im Jahr 2023 ist das Portfolio der BGZ um einen Ankauf in Pfullingen gewachsen. Hier entstehen bis Ende 2025 62 Wohnungen, von denen zum heutigen Zeitpunkt ein Haus mit 9 Wohnungen fertiggestellt und vermietet ist. So wächst die BGZ über die Grenzen von Zuffenhausen hinaus, das Standortrisiko wird auf verschiedene Standorte verteilt.

2023 gab es viele Veränderungen an Abläufen und Prozessen in der Arbeitsweise der BGZ. Dieses hat ein großes Ausmaß an Einsatz der Mitarbeiter der BGZ gefordert. 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

Bernd Heint

Björn Schnake



Die BGZ auf einen Blick

Zahlen und Daten per 31.12.2023

Anzahl der Mitglieder	2.508 Personen
Geschäftsguthaben	5.466.560,00 €
Eigener Hausbesitz	1.948 Mietwohnungen 7 Läden 1.108 Garagen und Stellplätze
Verwaltung nach dem WEG	1 Teileigentümergeinschaft mit 21 PKW-Stellplätzen
Bilanzsumme	116.220.241,73 €
Umsatzerlöse 2023 aus Hausbewirtschaftung	16.971.053,44 €
Durchschnittliche Unternehmensmiete	8,04 €/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 Hehl	Dipl.-Ingenieur (FH)
Björn Schnake	Dipl. Wirtschaftspädagoge

Mitarbeiter/innen per 31.12.2023

Mitglieder des Vorstandes	2
kaufmännische und technische Mitarbeiter/innen, darunter 3 Teilzeitkräfte	24
Hausmeister	6
nebenberufliche Hauswarte und Reinemachefrauen	7



Bericht des Vorstandes

1. Bericht des Vorstandes

1.1. Neubau

Nach wie vor ist Wohnraum in Stuttgart und den umliegenden Orten sehr gefragt. Dabei übersteigt die Nachfrage das Angebot. Dies gilt umso mehr bei preiswertem Wohnraum. Wir, die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG (BGZ), stellen uns daher schon seit langer Zeit unserer Verantwortung und betrachten den Wohnungsneubau als eine wichtige Säule unserer Unternehmensstrategie. Dadurch vergrößert und verjüngt sich unser Immobilienbestand im gleichen Zuge.

Das freut nicht zuletzt unsere Mitglieder. Sie können aus immer mehr Wohnungen wählen, die technisch auf dem neuesten Stand sind. Das bedeutet unter anderem, dass sie meist barrierefrei oder zumindest barrierearm erreichbar und nutzbar sind. Hoher Wohnkomfort verbindet sich dann mit geringen Verbrauchskosten.

Dabei denken wir über das reine Wohnen hinaus: Eine umfassende Nahversorgung sowie unterstützende Angebote ermöglichen es unseren Mitgliedern, die eigene Wohnung so lange wir möglich nutzen zu können. Somit bieten wir ihnen eine verlässliche Zukunftsperspektive. Auch außerhalb der eigenen vier Wände sollen sich die Bewohner und ihre Besucher in unseren Wohnanlagen gut aufgehoben fühlen. Dies gelingt zum Beispiel mit ansprechend gestalteten Außen- und Gemeinschaftsanlagen. Ein lebenswertes Umfeld ist der Rahmen, in dem sich die Bewohner gerne aufhalten und ihre Sozialkontakte pflegen. Neben den Grünflächen sind es die Wohncafés, in denen sich die Nutzer unabhängig von der Witterung wohl fühlen sollen. Bei den dafür geeigneten Bauvorhaben wollen wir auch dadurch unsere Wertschätzung für unsere Mitglieder zum Ausdruck bringen.

Aktuelle Neubauten im Anlagevermögen

Projekt Freya Areal

In Pfullingen haben wir im November 2023 vier im Bau befindliche Mehrfamilienhäuser erworben. Der Standort überzeugt durch die Kombination von städtischem Flair mit hohem Freizeitwert. Das gesamte Ensemble beinhaltet

62 modern konzipierte Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und Wohnflächen zwischen 49 und 213 m². Die künftigen Bewohner gelangen trockenen Fußes über komfortable Personenaufzüge in die gemeinsame Tiefgarage mit 57 Kfz-Stellplätzen. Im Freien stehen noch fünf Kfz-Stellplätze zur Verfügung.

Die zeitgemäße Ausstattung mit Fußbodenheizung, Parkettböden und bodengleichen Duschen lässt kaum noch Wünsche offen. Ausladend dimensionierte Balkone bzw. Terrassen schaffen gut nutzbare Freibereiche für die Bewohner.

Die ersten Übergaben sollen im Mai 2024 erfolgen, neun Wohnungen im Gebäude Eichendorffstraße 50/1 werden an neue Nutzer übergeben. Die Gebäude Eichendorffstraße 48/2 und 48/3 sollen Ende 2024 folgen, Das Wohnhaus Eichendorffstraße 48 + 48/1 Ende 2025.



Neubau Freya Areal



Bericht des Vorstandes

Projekt Am Eschbach in Stuttgart-Freiberg

Seit dem Baubeginn am 08.10.2021 kommen die Arbeiten planmäßig voran. Drei Gebäude mit insgesamt 128 Mietwohnungen und 183 Stellplätze in der Tiefgarage befinden sich im Innenausbau. Auch die beiden Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige und die Kindertagesstätte in einem separaten Gebäude streben ihrer Fertigstellung entgegen. Für die BGZ entstehen davon 66 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 4.400 m² sowie 110 Stellplätze in der Tiefgarage. Ferner ist eine der beiden Pflege-Wohngemeinschaften im Eigentum der BGZ.



Neubauten Am Eschbach



Neubauten Am Eschbach, Adalbert-Stifter-Str. 8C

Unter der postalischen Adresse Adalbert-Stifter-Straße 8A – 8C finden die künftigen Bewohner ein breites Spektrum von der durchdacht konzipierten 1-Zimmer-Wohnung ab etwa 35 m² Wohnfläche bis zur geräumigen 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m² Wohnfläche. Fußbodenheizung, Designbeläge, bodengleiche Duschen und meist überdachte Balkone oder Terrassen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Personenaufzüge bringen die Nutzer bequem in die Untergeschosse. Dort sind die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume und die gemeinsame Tiefgarage untergebracht. Die Bezugsfertigstellung ist für Mitte 2024 geplant.

Projekt Zuffenhäuser Garten in Stuttgart-Zuffenhausen

Damit wir den künftigen Generationen eine lebenswerte Umwelt hinterlassen können, steht bei diesem Projekt das nachhaltige Bauen im Vordergrund. An einem gefragten Wohnstandort werden unsere ersten Gebäude im Energiestandard KfW 40 NH errichtet. Die Beheizung ist mit einer Kombination aus Holzpellets und Erdgas geplant. Ergänzend sind Photovoltaikmodule auf den Dächern vorgesehen, um emissionsfrei Strom zu erzeugen. Dank Batteriespeichern können auch sonnenarme Zeiten überbrückt werden. Zur Herstellung der Gebäude sind hauptsächlich nachwachsende Materialien wie z. B. Holz vorgesehen.



In sechs Gebäuden gibt es mit 1- bis 5-Zimmern für jeden Bedarf eine passende Wohnung. Die Wohnflächen reichen von rund 38 bis etwa 96 m². Die ca. 4.100 m² Wohnfläche verteilen sich auf ca. 61 Wohnungen. In der Tiefgarage sind 36 Kfz-Stellplätze geplant. Mit Personenaufzügen, Fußbodenheizung, Designbelägen und bodengleichen Duschen erwartet die künftigen Bewohner jede Menge Komfort. Balkone und Terrassen erweitern die Wohnräume. Damit die Außenanlagen dem Projektnamen gerecht werden, legen wir auf deren Gestaltung ein besonderes Augenmerk.

Den Satzungsbeschluss für dieses Bauvorhaben erwarten wir für Ende 2024. Unter den aktuellen Gegebenheiten gehen wir von einem Baubeginn im Jahr 2027 aus.

Projekt Quartier „Am Rotweg“ in Stuttgart-Rot

Gemeinsam mit unserem Projektpartner, der Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG (BGNH), erneuern wir ein Wohnviertel, das in einer Zeit der Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg erbaut wurde. Wir möchten damit zeigen, dass durch intelligente Planung Wohnquartiere für heutige und zukünftige Anforderungen fit gemacht werden können. Das Projekt beinhaltet unter anderem eine inklusive Kindertagesstätte und Wohnraum für besondere Bedarfe, z. B. für Menschen mit Behinderung.

Ein Bestandteil ist das Konzept »WohnquartierPlus« (WQ+). Es dient der Verbesserung der Betreuung und Versorgung der Bewohner im gesamten Stadtteil Rot. Dadurch soll er für jede Altersgruppe attraktiver werden. Mit der am 26. Juli 2021 erfolgten Aufnahme des Projektes Quartier „Am Rotweg“ als Projekt der Internationalen Bauausstellung 2027 in der StadtRegion Stuttgart (IBA'27) erfuhr das Pilotprojekt eine besondere Auszeichnung.

Damit die Bewohner das Projekt als »ihres« wahrnehmen, erarbeiteten die Projektpartner einen Beteiligungsprozess unter der Bezeichnung »Reallabor«. Es teilte sich auf in eine Laborbühne und eine Modellwohnung im Maßstab 1:1, die mitten im zukünftigen Abrissquartier als Experimentierfeld für die Ideen der dort lebenden Menschen errichtet wurden.

Bei einer Abschlussveranstaltung am 26. September 2023 konnten alle Beteiligten einen Überblick über die gewonnenen Erkenntnisse erhalten. Die Ministerin Nicole



Abschlussveranstaltung „Reallabor Wohnen“ am 26.09.2023

Razavi MdL vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg begrüßte nebst den Vorständen der beiden Baugenossenschaften BGNH und BGZ die Besucher. Bei einer Podiumsdiskussion erfuhren die Teilnehmer, was bisher geschah. Modelle und Ausstellungen veranschaulichten die Ergebnisse.

Um mit den Abrissarbeiten beginnen zu können, zog die Laborbühne um. Sie steht den Bewohnern seitdem auf einer Freifläche zwischen den Gebäuden Schozacher Straße 22 – 26, Bretzfelder Straße 6 und Eschenauer Straße 11 zur Verfügung. Wie bisher, sind dort Veranstaltungen oder Ausstellungen möglich. Der Dialog geht also weiter.

Nachdem die Laborbühne umgezogen war, begannen die Abrissarbeiten im Oktober 2023. Der Baubeginn ist für Ende 2024 vorgesehen, sodass mit der Fertigstellung voraussichtlich Ende 2026/Anfang 2027 zu rechnen ist.

Neubauten im Umlaufvermögen



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



Bericht des Vorstandes

Langenäcker/Wiesert in Stuttgart-Stammheim

Da die Rahmenbedingungen für eine Realisierung der zehn geplanten Doppelhaushälften weiterhin ungünstig sind, wurde der Beschluss gefasst, die Grundstücke zu veräußern. Die Veräußerung erfolgte im Februar 2024.

1.2. Modernisierungen

Modernisierungen in 2023

Als weitere tragende Säule unserer Geschäftspolitik gilt die Modernisierung des Wohnungsbestands. Die vorhandene Bausubstanz zu erhalten, schont Ressourcen und ermöglicht es unseren Mitgliedern, in ihrem gewohnten Umfeld zu bleiben. Ohne umziehen zu müssen, haben sie zeitgemäß und komfortabel ausgestattete Wohnungen. Und die Preise bleiben bezahlbar.

Um die Versorgungssicherheit auch weiterhin zu gewährleisten, haben wir in der Gundelsheimer Straße 38 die Heizungssteigleitung erneuert.

Im Salzweg 53 sorgt nun eine Wärmepumpe für die Beheizung der Wohnungen ohne fossile Brennstoffe.

In Kombination mit einer Gasheizung reduziert eine Wärmepumpe künftig den Verbrauch fossiler Brennstoffe in den Gebäuden Bottwarstraße 11/Spitalstraße 1 sowie Bönningheimer Straße 70.

Die Wärmeübergabestation in der Liegenschaft Adalbert-Stifter-Straße 10 bis 18 wurde erneuert.

Um den Anforderungen künftiger Mobilität gerecht zu werden, haben wir in den Tiefgaragen der Gebäude Gundelsheimer Straße 38, Wüstenroter Weg und Adalbert-Stifter-Straße 6 Leitungen und Anschlüsse für Elektrofahrzeuge installiert.

Zum Erhalt des Wohnwertes und der Bausubstanz unserer Gebäude führen wir laufende Instandhaltungen und weitere Modernisierungsmaßnahmen durch, die hier nicht detailliert aufgeführt sind. Bei Wohnungswechseln prüfen wir, ob notwendige Reparaturen oder Renovierungen innerhalb der Räumlichkeiten auszuführen sind.

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
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
2023	4.533	133.614,07	33,93

Die für 2023 genannten Ausgaben je m² mit 33,93 € liegen leicht über denen der beiden Vorjahre. Im langjährigen Vergleich bis 2014 sind sie unter dem Durchschnittswert von 38,03 €/m². Daran zeigt sich, dass unsere vorausschauende Investitionsplanung auch Phasen mit moderaten Ausgaben ermöglicht, ohne einen Investitions- oder Sanierungsstau entstehen zu lassen.

Ausblick Modernisierungen in 2024

Für 2024 sieht unser Modernisierungsprogramm folgende Maßnahmen vor, die teilweise schon begonnen oder durchgeführt sind:

Freiberg

Im Gebäude Störweg 2 – 6 soll künftig eine Wärmepumpe für eine Beheizung ohne fossile Brennstoffe sorgen.



Rot

Wir tragen den Anforderungen der zunehmenden E-Mobilität Rechnung, indem wir die Tiefgarage Rotweg 166 mit einer Infrastruktur für Elektrofahrzeuge ausstatten.

1.3. Hausbewirtschaftung

Bericht aus der Hausbewirtschaftung

Egal, welche Anliegen unsere Bewohner im Hinblick auf ihre Wohnung haben – unser Team der Hausbewirtschaftung kümmert sich gerne darum. Kompetent und pragmatisch lösen die Ansprechpartner die großen und kleinen Probleme unserer Mitglieder. Zu ihrem Aufgabengebiet gehört auch die Wohnungsvergabe.

Die Wohnungsgebiete sind folgenden Mitarbeiterinnen zugeordnet:

Freiberg und Rot: Frau Melanie Burkhardt

Zuffenhausen: Frau Feven Fessehaye

Burgholzhof, Mönchfeld, Rohracker, Stammheim, Weilimdorf, Ditzingen sowie Pfullingen:

Frau Carmen Treffert

Sozialarbeiterin: Frau Fatma Thiess

Ob Neubau oder Bestand – wir wollen unseren Mitgliedern mehr als nur eine verlässliche Wohnraumversorgung bieten. Es ist uns ein Anliegen, dass unsere Wohnungsnutzer möglichst lange in ihrer vertrauten Umgebung leben können. Eine dieser Möglichkeiten sind zusätzliche Serviceleistungen. Die langjährige Kooperation der BGZ, der BGNH und der Else-Heydlauf-Stiftung mit dem Namen »Vertrauen im Alltag« (ViA) hat sich hierfür als gute und gerne genutzte Möglichkeit erwiesen. ViA steht allen Bewohnern von Rot zur Verfügung und stellt eine professionelle Betreuung für zu Hause sicher. Bestandteile des Angebots sind zum Beispiel ein Hausnotruf, die telefonische Erreichbarkeit tagsüber, ein fester Ansprechpartner oder die Beratung und Begleitung bei der Beantragung eines Pflegegrades. Darüber hinaus sorgt ViA für kulturelle, gesellige oder

informative Veranstaltungen. Sehr gefragt ist auch die bedarfsgerechte Vermittlung häuslicher und pflegerischer Dienstleistungen etc. Das umfangreiche Leistungspaket ist zu einem fairen monatlichen Festpreis abrufbar.

Bei der Betreuung der Seniorenwohnanlage Mönchsbergstraße 109 in Zuffenhausen hat sich die langjährige Unterstützung durch die Else-Heydlauf-Stiftung bewährt. Sie betreibt ferner 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).

Zahlen und Informationen aus der Bestandsbewirtschaftung

Zum jeweiligen Jahresende ergab sich folgender Bestand:

	31.12.2023	31.12.2022
Mietwohnungen	1.948	2052
Gewerblich genutzte Einheiten	7	8
Garagen	855	878
Stellplätze	253	254
Wohnfläche gesamt in qm	131.183,22	136.721,25
Nutzfläche gesamt in qm, gewerblich und sonstig genutzte Einheiten	2.430,85	2.544,05

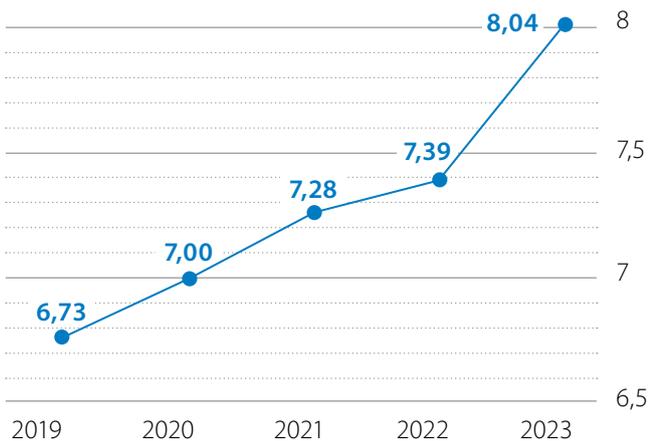
Zugegangen 2023 ist eine Wohnung in der Mönchsbergstraße 109 in Stuttgart nach Umbau eines ehemaligen Gästezimmers. Abgegangen 2023 ist eine Wohnung und ein Tiefgaragenstellplatz in der Markelsheimer Straße 69 in Stuttgart sowie 104 Wohnungen, ein Stellplatz und eine Gewerbeeinheit durch Abriss im Gebiet Fleiner Straße/Rotweg in Stuttgart. Ebenso abgegangen sind 22 Tiefgaragenstellplätze im Zehnthof.

Die durchschnittliche Unternehmensmiete betrug am 31.12.2023 je qm Wohnfläche pro Monat 8,04 €.



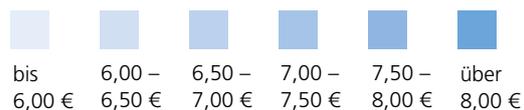
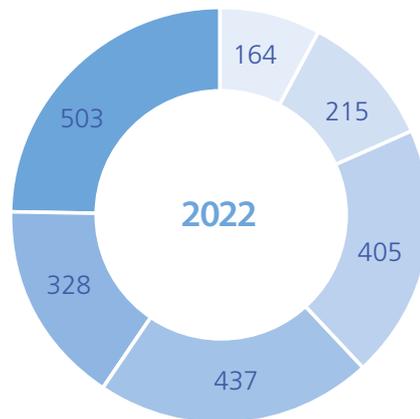
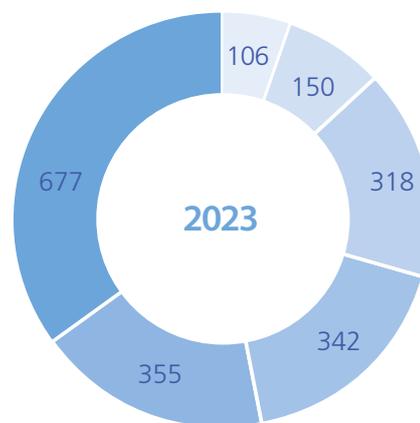
Bericht des Vorstandes

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 zwei Drittel 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 148 abzüglich 57 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 2024 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
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
2023	148	1948	7,60

Kündigungsgründe für Wohnungswechsel in 2023

Grund der Wohnungsaufgabe	Anzahl der Wohnungen
Tausch innerhalb der BGZ	33
Tod	21
Wegzug (davon 13 ins Alten-/Pflegeheim)	92
Zwangsräumung/ fristlose Kündigung	2

Die abgerechneten Nebenkosten in Summe stellen sich wie folgt dar:

Entwicklung der Nebenkosten

Jahr	Nebenkosten in T€
2019	3.599
2020	3.638
2021	3.887
2022	3.893
2023	4.062

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	Hausmeisterstunden gesamt	davon als Betriebskosten verrechnet
2019	10.382	3.700
2020	8.547	3.509
2021	9.289	3.760
2022	9.899	3.596
2023	9.200	3.257



Bericht des Vorstandes

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
- Dreysesstraße
- Schwieberdinger Straße
- Stammheimer Block

Herr Antonio Cerbone

- Schrozberger Straße
- Ludwigsburger Block
- Cheruskerstraße
- Hans-Vaut-Straße
- Hofäckerstraße

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 (bis 30.09.2023)

Herr Steffen Sauerbrey

- Adalbert-Stifter-Straße
- Aalstraße
- Störweg
- Hechtstraße
- Steinbuttstraße

1.4. Jubiläum

Betriebsjubiläar

Unsere Betriebsjubiläarin im vergangenen Jahr:

Karin Zeissner

15 Jahre

bei der BGZ seit Mai 2008,
Team Buchhaltung

Der Jubiläarin 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 2024

gez. Bernd Heintl

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 2023 insgesamt 2.508 verbleibende Mitglieder mit 34.166 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-Burgholzof, Stammheim und Weilimdorf, Pfullingen sowie in Ditzingen.

Neben dem eigenen Bestand verwaltet die BGZ eine Tiefgarageneigentümergeinschaft 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 weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis

3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeits-



Lagebericht

markt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

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 Vorausschätzung 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 2023 ergibt sich ein statistischer Bestand von 1.948 Mietwohnungen, sieben gewerblich genutzten Einheiten, 855 Garagen und 253 Stellplätzen. Die gesamte Wohnfläche beläuft sich auf 131.183,22 qm. Die gewerblich und sonstig genutzten Einheiten verfügen über eine Nutzfläche von 2.430,85 qm.

2.2.2.2. Neubautätigkeit im Anlagevermögen

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 bereits 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. Der Erstbezug der Wohnungen findet zum 01.06.2024 statt.

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 noch erhalten. Die Erstellung des Bebauungsplanes verzögerte sich jedoch aus verschiedenen Gründen weiter und wird nun Ende 2024 erwartet. Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch Baukosten und Zinsen sowie einer unsicheren Förderlandschaft wurde der geplante Beginn der Neubebauung auf 2027 verschoben.

Zur künftigen Ausgestaltung des Gebietes Fleiner Straße / Rotweg in Rot wurde im Jahr 2020 ein Städtebaulicher 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 2. Quartal 2024 erwartet, so dass mit dem Satzungsbeschluss sowie der Baugenehmigung im 4. Quartal 2024 gerechnet wird. Die Fertigstellung des Quartiers wird Ende 2026/Anfang 2027 und somit noch rechtzeitig zur IBA'27 erwartet.

2.2.2.3. Bestandspflege

Die Gebäude Bönningheimer Str. 70 (Kosten 208 T€), Im Salzweg 53 (Kosten 240 T€) und Bottwarstr. 11/Spitalstr. 1 (Kosten 246 T€), die bisher ausschließlich mit Gas zentral beheizt wurden, sind auf Wärmepumpentechnik bzw. auf Hybridbeheizung mit Wärmepumpentechnik in Verbindung mit einem Gas-Spitzenlastkessel umgestellt worden.

Neben diesen Maßnahmen wurden für Instandhaltungen und Modernisierungen 3.547 T€ aufgewendet, davon 1.255 T€ im Rahmen von Wohnungswechselln.

2.2.2.4. Wohnungseigentumsverwaltung

Verwaltet wird eine Tiefgaragengemeinschaft mit 21 Einstellplätzen. Die Entlastung wurde von der Gemeinschaft erteilt. Ab dem Jahr 2024 wurde die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft an die WEG-Verwaltung der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG abgegeben.



2.2.2.5. Neubautätigkeit im Umlaufvermögen

Neubautätigkeit im Umlaufvermögen fand 2023 nicht statt. Im Baugebiet Langenäcker/Wiesert in Stammheim ist die Erschließung abgeschlossen. Der BGZ stehen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 2.200 qm zum Bau von zehn Doppelhaushälften zur Verfügung. Diese werden 2024 veräußert, da aufgrund der Marktlage ein Fallen der Grundstückspreise zu erwarten und in ersten Schritten auch schon zu beobachten ist. Eine Bebauung durch die BGZ wurde geprüft und als nicht wirtschaftlich erkannt.

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 1.923 T€ wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt und liegt über der Planung von 1.444 T€. Es ergaben sich höhere Einnahmen aus den Nutzungsgebühren (12.960 T€, geplant 12.538 T€).

Aufgrund des abgeänderten Instandsetzungs- und Modernisierungsplanes durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und der aufgrund von Lieferproblemen 2022 nicht ausgeführten, geplanten Maßnahmen, sind 2023 erhöhte Aufwendungen von 4.242 T€ entstanden, geplant waren nur 2.781 T€. Im Jahr 2023 wurde eine Wohnung in der Markelsheimer Straße 69 in 70435 Stuttgart veräußert, der daraus resultierende Buchgewinn beträgt 240 T€.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich mit 16.971 T€ im Vergleich zum Vorjahr (16.135 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 2023 je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat 8,04 € gegenüber 7,39 € zum 31. Dezember 2022.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich wegen der Buchgewinne um insgesamt 133 T€ erhöht.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 806 T€.

Die Personalkosten stiegen hauptsächlich aufgrund von Neueinstellungen um 273 T€. Von den persönlichen Aufwendungen werden 230 T€ im Rahmen der Betriebskostenabrechnung weiterberechnet (Vorjahr 270 T€).

Die Abschreibungen erhöhten sich um 66 T€ auf 2.527 T€. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich von 1.061 T€ auf 1.139 T€ erhöht.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2.2.3.2. Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 33,3 Prozent, die Eigenkapitalrendite liegt bei 5,0 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 9.935 T€, dem standen Regeltilgungen von 1.971 T€ gegenüber.

Investitionen

Bei den Anlagen im Bau gingen weitere Baukosten für das Vorhaben „Am Eschbach“ in Höhe von 9.514 T€ zu.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1.816 T€ betreffen die Bauvorhaben „Zuffenhäuser Garten“ und „Quartier Am Rotweg“.

Die Zugänge bei geleistete Anzahlungen 11.265 T€ betreffen die ersten Ratenzahlungen 10.000 T€ nach teilweiser Fertigstellung des Freya Areals in Pfullingen, die restlichen 1.265 T€ beziehen sich auf die dazugehörigen Grunderwerbkosten.

2023 gingen im Umlaufvermögen bei den Grundstücken ohne Bauten keine weiteren Kosten zu. Bei den Bauvor-



Lagebericht

bereitungskosten gingen für die Verlängerung der Baugenehmigung der zehn Doppelhaushälften im Baugebiet Langenäcker/Wiesert in Stammheim 419 € 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 2024 ist gesichert, das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

2.2.3.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 101.920 T€ per 31.12.2022 auf 116.220 T€ per 31.12.2023 angestiegen.

Das Anlagevermögen hat sich von 86.110 T€ auf 105.983 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 hat sich auf 91,2 Prozent erhöht.

Das Umlaufvermögen verringerte sich von 15.737 T€ auf 10.182 T€. Die liquiden Mittel nahmen um 5.827 T€ und die kurzfristigen Forderungen um 48 T€ ab, der Bestand bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken einschließlich Bauvorbereitungskosten nahm um 0,4 T€ zu.

Das Eigenkapital der Genossenschaft hat sich von 36.985 T€ auf 38.711 T€ erhöht, sein Anteil an der Bilanzsumme beträgt 33,3 Prozent nach 36,3 Prozent im Vorjahr. Die Rückstellungen verringerten sich von 5.657 T€ auf 5.600 T€.

Beim Fremdkapital sind hauptsächlich die Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen, außerdem die geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind von 53.801 T€ auf 58.560 T€ angestiegen, ihr Anteil an der Bilanzsumme fiel von 52,8 Prozent auf 50,4 Prozent ab. Für unsere Neubauten wurden Darlehensauszahlungen in Höhe von 9.935 T€ abgerufen, dem standen planmäßige Tilgungen von 1.971 T€ gegenüber.

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Zuschuss in Höhe von 2.880 T€ aus 2023 (im Jahr 2023 wurden davon anteilig bereits 5.000 € den Mieteinnahmen gutgeschrieben) der Landeshauptstadt Stuttgart ausgewiesen. Er ist bis 31.12.2042 gewährt, im Gegenzug hat sich die BGZ verpflichtet, die 23 Mietwohnungen in der Weinklinge 66, 68, 70, die 56 Mietwohnungen in der Landauer Str. 32A-C, 34A+B und 36A+B sowie die 50 Mietwohnungen in der Tiefenbachstr. 85, 87 und 89 weiterhin als Sozialwohnungen zur Verfügung zu stellen.

Von dem auf der Passivseite ausgewiesenen Kapital stehen der Genossenschaft insgesamt 102.249 T€ langfristig zur Verfügung. Es handelt sich um:

	T€
Eigenkapital	38.368
Langfristige Darlehen für Mietwohnungen	58.560
Langfristige Rückstellungen	5.321
	<u>102.249</u>

Stellt man diesem langfristigen Kapital das Anlagevermögen von 105.983 T€ gegenüber, ergibt sich eine Unterdeckung von -3.734 T€. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um -13.699 T€ verringert.

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 2024 und darüber hinaus ein konstant moderates Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm zum Bau und zum Erhalt von Wohnungen, die auch zukünftig nachgefragt werden.

Für 2024 sind an nicht zu aktivierenden Instandsetzungs- und Modernisierungskosten 2.730 T€ geplant. Bei den Mieterlösen ohne Umlageabrechnungen erwarten wir 13.631 T€, der Jahresüberschuss ist mit 2.500 T€ kalkuliert.

Quantitative Angaben zum Einfluss des weiteren Verlaufs 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 2024 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

Fortgeführt wird das Bauvorhaben „Am Eschbach“. Der Bezug der Wohnungen ist für den 01.06.2024 geplant, der Vermietungsprozess ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung in vollem Gang.

Beim „Zuffenhäuser Garten“ wird der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans auf Ende des Jahres 2024 erwartet. Hier gab es aufgrund von Abstimmungen mit der Stadt Stuttgart Verzögerungen. Der Neubaubeginn wurde aufgrund der bestehenden äußeren Rahmenbedingungen auf 2027 verschoben.

Modernisierung und Instandsetzung 2024

2024 ist geplant, das Gebäude Störweg 6 – 12, das bisher mit Gas zentral beheizt wurde, auf Wärmepumpentechnik umzustellen. In der Tiefgarage Rotweg 166 sind Infrastrukturmaßnahmen zur Stromversorgung für E-Mobilität vorgesehen.

Bauträgermaßnahmen

Bauträgermaßnahmen sind derzeit nicht geplant.

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 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. Monatliche Liquiditätsplanungen ergänzen das Risikomanagementportfolio.

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.



Lagebericht

	2023 in T€
Kapitalflussrechnung (zu 2.2.3.2.)	
Jahresüberschuss	1.922,96
Abschreibungen auf Sachanlagen	2.527,27
Veränderung langfristige Rückstellungen	31,39
Abschreibung auf Mietforderungen	15,53
Abschreibung andere Forderungen	0,08
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	-88,29
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-233,15
Veränderungen Grundstücke des Umlaufvermögens	-0,42
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	-269,37
Veränderungen kurzfristiger Passiva	7.873,70
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	752,46
Cash-Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit	12.532,16
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-33,27
Investitionen in das Sachanlagevermögen	-22.445,13
Einzahlungen aus Abgängen Sachanlagen (netto)	310,76
Erhaltene Zinsen	101,28
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-22.066,36
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	9.934,66
Planmäßige Tilgungen	-1.971,42
Außerplanmäßige Tilgungen	-2.232,72
Abgesetzte Tilgungszuschüsse	-972,00
Gezahlte Zinsen	-853,74
Einzahlungen von Mitgliedern	16,00
Auszahlung von Dividenden	-213,49
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	3.707,29
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-5.826,90
Finanzmittelbestand am 1. Januar	10.652,25
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	4.825,35



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. Der erwartete überdimensionale Anstieg der Energiepreise ist nicht in der erwarteten Höhe ausgefallen. Dennoch werden einkommensschwache Haushalte hier stark belastet.

Da die BGZ den an sie gestellten sozialen Auftrag sehr ernst nimmt, wurde zum einen in 2023 eine Sozialarbeiterin eingestellt, die sich um Belange der Mieter, die administrative Dinge wie Anträge, Nachweise etc. noch nicht oder nicht mehr allein können, kümmert.

Zum anderen hat die BGZ eine eigene Stiftung, die BGZ Stiftung, zur Unterstützung der Mitglieder gegründet. Ausgehend von der rechtlichen Beschränkung zur Unterstützung einzelner Mitglieder, der Gleichbehandlungsgrundsatz im Genossenschaftsrecht schließt dieses aus, besteht seit dem 04.01.2024 nun ein Instrument, mit dem unverschuldet in Not geratenen Mietern Hilfe angeboten werden kann. Dieses ist ein Meilenstein in der mehr als 100-jährigen Geschichte der BGZ und ein Beispiel für den Wandel und die Anpassung der BGZ an in der heutigen Zeit notwendigen Anstrengungen, um weiterhin die soziale Komponente einer Genossenschaft mit Leben zu füllen.

Der Ukraine-Krieg führt weiterhin zu Versorgungsgaps und steigenden Betriebskosten. Darüber hinaus sind die erwarteten verschlechterten Finanzierungsbedingungen eingetreten. 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 weiterhin überdacht werden muss. Die Genossenschaft

berücksichtigt bei ihrer Klimastrategie das Loslösen vom Energieträger Gas zu regenerativen Energien.

Ferner besteht weiterhin die Problematik 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 kommt es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungstau. 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, Veränderung der Förderpolitik) ergeben. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen wird weiterhin vorhanden sein, Ausfälle von Nutzungsgebühren sind in geringem Umfang zu erwarten.

Die aktuellen Einschränkungen bei unserem Modernisierungsprogramm stellen weiterhin 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.



Lagebericht

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 wurde von einer Realisierung der zehn Doppelhaushälften in Langenäcker/Wiesert abgesehen und die Grundstücke zur Veräußerung freigegeben.

Bei unseren wichtigsten finanziellen Leistungsindikatoren sind für 2023 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 des Krieges 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 2024 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 Wertberichtigungen 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. Die gestiegenen Zinsen wirken sich hier positiv auf den Zinsertrag aus.

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 19. März 2024

Der Vorstand
Heinl Schnake



Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2023

3. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2023

Der Bilanzgewinn entwickelt sich wie folgt:

Jahresüberschuss	€	1.922.955,13
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	€	<u>192.300,00</u>
Bilanzgewinn	€	<u><u>1.730.655,13</u></u>

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen gemeinsam folgende Verwendung vor:

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	€	1.514.533,53
4,0 Prozent Dividende nach dem Stand der Geschäftsguthaben vom 1. Januar 2023	€	<u>216.121,60</u>
	€	<u><u>1.730.655,13</u></u>



Abrissarbeiten Quartier „Am Rotweg“



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 neun Aufsichtsratssitzungen, davon acht 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 das Quartier ‚Am Rotweg‘ wurden durch einen externen Partner Strukturen und Abläufe bei der BGZ geprüft, ob sie geeignet sind, das Projekt erfolgreich durchzuführen. Die Hinweise wurden vom Vorstand mit entsprechenden Maßnahmen aufgenommen.

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

Der Aufsichtsrat hat alle für die Geschäftstätigkeit erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Unserer sozialen Verantwortung folgend, wollen Aufsichtsrat und Vorstand unsere Mieter, die durch die seit 2022 gestiegenen Wohnkosten nebst hoher Inflation unverschuldet in Not geratenen sind, gezielt unterstützen. Dazu wurde die gemeinnützige BGZ Stiftung ins Leben gerufen, die vom Regierungspräsidium Stuttgart am 04.01.2024 beurkundet wurde.

In einer ganztägigen Veranstaltung haben Aufsichtsrat und Vorstand mit Architektenbegleitung das IBA-Gelände

‚Am Rotweg‘ samt Laborbühne und Modellen der zukünftigen Bebauung in Augenschein genommen sowie den Baufortschritt ‚Am Eschbach‘ besichtigt.

In einer weiteren Exkursion hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand das neue Baugebiet in Pfullingen besichtigt und sich von dem Bauprojekt überzeugen lassen.

Außerdem hat der Aufsichtsrat in der Geschäftsstelle zwei ganztägige Überwachungsprüfungen zu den Themen Status Digitalisierung, IT-Sicherheit und Datenschutz durchgeführt.

Aufgrund der Prüfungen des Aufsichtsrates wird dem Vorstand für das Berichtsjahr 2023 bestätigt, dass er seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt hat. Der Aufsichtsrat sieht sich in seinem Vertrauen in den Vorstand bestätigt.

In der Mitgliederversammlung am 05.06.2023 ist dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 einstimmige Entlastung erteilt worden.

Außerdem wurden Herr Klaus Herrmann und Frau Heike Lambor für weitere drei Jahre als Aufsichtsratsmitglied der BGZ gewählt. In der konstituierenden Sitzung am 29.06.2023 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 2023 sowie der Lagebericht mit Chancen- und Risikoeinschätzungen wurden von Vorstand und Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung am 19.03.2024 ausführlich behandelt. Der Aufsichtsrat hat sich mit den Abschlusszahlen und dem Lagebericht nach Prüfung einverstanden erklärt.

Mit der Mitgliederversammlung am 27.06.2024 scheiden entsprechend den Bestimmungen der Satzung Frau Angela Bender und Herr Steffen Emmert turnusmäßig aus.



Frau Angela Bender hat sich entschieden, nach 24 Jahren Aufsichtsrats­tätigkeit für eine weitere Amtszeit nicht mehr zu kandidieren. Für das freiwerdende Mandat konnte der Aufsichtsrat den Juristen Herrn Dr. Matthias Farian als Kandidaten gewinnen. Herr Dr. Matthias Farian ist seit 2015 Mitglied bei der BGZ und hat bis 2019 bei der BGZ gewohnt. Er wäre mit seiner beruflichen Ausrichtung, u.a. auf Grundstücksrecht und Vertragsrecht, ein idealer Nachfolger für Frau Angela Bender und wird die Kompetenz des Aufsichtsrates weiter stärken.

Herr Steffen Emmert kandidiert nach 15 Jahren ebenfalls nicht mehr für eine weitere Amtszeit; er wird sich auf die Tätigkeit im Kuratorium der BGZ Stiftung konzentrieren. Als Kandidat für die Nachfolge konnte der Aufsichtsrat den Zuffenhäuser Bezirksbeirat Herr Tobias Haubensak als Kandidaten gewinnen. Herr Tobias Haubensak ist seit 2015 Mitglied bei der BGZ und hat bis Dezember 2017 bei der BGZ gewohnt. Er wäre mit seinem sozialen Engagement und seiner kaufmännischen Ausbildung eine weitere Verstärkung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Frau Angela Bender und bei Herrn Steffen Emmert für ihr langjährige, engagierte Aufsichtsratsarbeit, die häufig über das normale Maß hinausging. Der Aufsichtsrat empfiehlt die Wahl der beiden o.g. Kandidaten als Nachfolger.

Der Aufsichtsrat schätzt die offene und konstruktive Zusammenarbeit mit den Vorständen und danken ihnen für ihre verantwortungsbewusste und erfolgreiche Geschäftsführung im vergangenen Geschäftsjahr 2023. Die eingeleitete Digitalisierung und Straffung der Prozesse ertüchtigen die BGZ für zukünftige Herausforderungen.

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 2024

gez. Klaus Herrmann



Mitgliederversammlung am 05.06.2023 im Bürgerhaus Rot.

Jahresabschluss 2023

5. Jahresabschluss 2023

5.1. Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVA	2023 in €	2023 in €	2022 in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		34.566,91	8.214,65
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.538.191,05		74.293.547,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	185.568,57		201.622,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	122.033,61		122.033,61
Technische Anlagen und Maschinen	411.048,24		311.393,59
Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.843,46		242.633,01
Anlagen im Bau	18.887.192,80		9.373.747,74
Bauvorbereitungskosten	3.372.144,62		1.555.703,60
Geleistete Anzahlungen	11.264.827,50	105.947.849,85	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		105.983.166,76	86.109.646,19
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	614.029,62		614.029,62
Bauvorbereitungskosten	384.509,86		384.090,86
Unfertige Leistungen	4.126.663,30		3.808.621,94
Andere Vorräte	39.278,78	5.164.481,56	37.371,23
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	62.677,19		46.391,39
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.533,29		849,29
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		11.304,56
Sonstige Vermögensgegenstände	127.714,57	191.925,05	181.817,58
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.775.324,04		10.652.254,98
Bausparguthaben	1.050.022,46	4.825.346,50	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		55.321,86	73.077,36
Bilanzsumme		116.220.241,73	101.919.455,00



PASSIVA	2023 in €	2023 in €	2022 in €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	122.080,00		125.440,00
der verbleibenden Mitglieder	5.466.560,00		5.422.240,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.160,00	5.592.800,00	29.120,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.074.400,00		3.882.100,00
im Geschäftsjahr eingestellt: € 192.300,00			(195.400,00)
Bauerneuerungsrücklage	19.503.786,60		17.958.847,12
aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 1.544.939,48			(1.773.245,57)
Andere Ergebnisrücklagen	7.808.857,65	31.387.044,25	7.808.857,65
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.922.955,13		1.953.833,57
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	192.300,00	1.730.655,13	195.400,00
Eigenkapital insgesamt		38.710.499,38	36.985.038,34
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.320.649,00		5.289.255,00
Sonstige Rückstellungen	279.034,74	5.599.683,74	367.326,13
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.559.894,18		53.800.620,45
Erhaltene Anzahlungen	4.295.572,60		4.039.087,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.087,87		29.746,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.653.847,73		873.514,15
Sonstige Verbindlichkeiten	88.913,29	68.664.315,67	148.938,24
davon aus Steuern: € 2.951,56			(4.197,34)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00			(11.105,06)
Rechnungsabgrenzungsposten		3.245.742,94	385.928,93
Bilanzsumme		116.220.241,73	101.919.455,00



Jahresabschluss 2023

5.2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. bis 31.12.2023

	2023 in €	2023 in €	2022 in €
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	16.971.053,44		16.134.527,00
b) aus Betreuungstätigkeit	499,92		499,92
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	90.728,11	17.062.281,47	99.504,20
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		318.460,36	77.080,66
Sonstige betriebliche Erträge		470.010,57	427.295,76
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.347.172,12		7.541.704,79
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	419,00		1.384,65
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.840,25	8.350.431,37	2.002,44
Rohergebnis		9.500.321,03	9.193.815,66
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.097.703,06		1.824.755,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	528.649,33	2.626.352,39	927.387,31
davon für Altersversorgung: € 144.529,67			(595.225,31)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.527.267,88	2.461.148,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.139.092,32	1.061.185,31
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		26,25	26,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		101.275,84	51,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		946.563,58	533.652,00
davon für Negativzinsen: € 0,00			(951,32)
Ergebnis nach Steuern		2.362.346,95	2.385.763,98
Sonstige Steuern		439.391,82	431.930,41
Jahresüberschuss		1.922.955,13	1.953.833,57
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		192.300,00	195.400,00
Bilanzgewinn		1.730.655,13	1.758.433,57



5.3. Anhang des Jahresabschlusses 2023

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 gern. § 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.

Im Berichtsjahr wurden bei den zum 31.12.2022 ausgewiesenen Bilanzpositionen „Sonstige Vermögensgegenstände“, „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ sowie „Sonstige Verbindlichkeiten“ Saldentechnisch bedingt – rückwirkend korrigiert.

Daraus ergeben sich folgende Abweichungen bei den zum 31.12.2022 ausgewiesenen Salden:

	Ausweis (alt) 31.12.2022 €	Ausweis (neu) 31.12.2022 €	Differenz €
Aktiva			
Sonstige Vermögensgegenstände	181.937,60	181.817,58	-120,02
Passiva			
Verbindlichkeiten aus L+L	873.632,75	873.514,15	-118,60
Sonstige Verbindlichkeiten	148.939,66	148.938,24	-1,42

Die Bilanzsumme (Aktiva/Passiva) wurde abweichend zum Vorjahr um € 120,02 gekürzt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

Jahresabschluss 2023

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:

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 u. Maschinen*	5,00 % bis 10,00 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung*	8,00 % bis 33,33 %

*linear

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 1,82 Prozent (Stand Monatsende Dezember 2023, 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 73.377,00 €. 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 Zahlungsver-

pflichtungen 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.

Verbindlichkeiten

Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen.

	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.559.894,18 (53.800.620,45)	2.230.932,65 (2.087.411,56)	16.458.750,70 (15.842.790,65)	39.870.210,83 (35.870.418,24)	58.559.894,18 (53.800.620,45)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.295.572,60 (4.039.087,61)	4.295.572,60* (4.039.087,61)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.087,87 (29.746,15)	66.087,87 (29.746,15)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.653.847,73 (873.514,15)	5.653.847,73 (873.514,15)				
Sonstige Verbindlichkeiten	88.913,29 (148.938,24)	88.913,29 (148.938,24)				
Gesamtbetrag	68.664.315,67 (58.891.906,60)	12.335.354,14 (7.178.697,71)	16.458.750,70 (15.842.790,65)	39.870.210,83 (35.870.418,24)	58.559.894,18 (53.800.620,45)	GPR GPR

GPR = Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

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 4.126.663,30 € (Vorjahr 3.808.621,94 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

4. Bis auf die Anteile an Erhaltungsrücklagen (Sonstige Vermögensgegenstände) in Höhe von 50.547,50 € (VJ. 70.833,87 €) sind sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände innerhalb eines Jahres fällig.

Jahresabschluss 2023

zu 5.3.C.1.1.

Anlagevermögen

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2023 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	142.503,42	33.267,82			175.771,24
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.214.725,34	-327.185,59	82.721,32		135.804.818,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.414.569,37		215.355,99		1.199.213,38
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	144.060,00			962.027,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.127.470,71	33.537,20	142.720,20		1.018.287,71
Anlagen im Bau	9.373.747,74	9.513.445,06			18.887.192,80
Bauvorbereitungskosten	1.555.703,60	1.816.441,02			3.372.144,62
Geleistete Anzahlungen	0,00	11.264.827,50			11.264.827,50
Sachanlagen insgesamt	150.735.668,66	22.445.125,19	440.797,51	0,00	172.739.996,34
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	750,00				750,00
Anlagevermögen insgesamt	150.878.922,08	22.478.393,01	440.797,51	0,00	172.916.517,58



Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2023 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2023 €
134.288,77	6.915,56		141.204,33	8.214,65	34.566,91
61.921.177,90	2.398.462,74	53.013,26	64.266.627,38	74.293.547,44	71.538.191,05
1.212.946,82	16.053,98	215.355,99	1.013.644,81	201.622,55	185.568,57
0,00			0,00	122.033,61	122.033,61
109.451,19			109.451,19	0,00	0,00
506.573,51	44.405,35		550.978,86	311.393,59	411.048,24
884.837,70	61.430,25	94.823,70	851.444,25	242.633,01	166.843,46
0,00			0,00	9.373.747,74	18.887.192,80
0,00			0,00	1.555.703,60	3.372.144,62
					11.264.827,50
64.634.987,12	2.520.352,32	363.192,95	66.792.146,49	86.100.681,54	105.947.849,85
				750,00	750,00
64.769.275,89	2.527.267,88	363.192,95	66.933.350,82	86.109.646,19	105.983.166,76

Jahresabschluss 2023

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

Hierin enthalten sind folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus Anlagenabgängen	226.454,87 €	0,00 €

2. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Erträge:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	663,32 €	0,00 €

3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende Aufwendungen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	92.828,00 €	88.197,00 €

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	217.337,23 €
---	--------------

Jährliche Verpflichtungen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen	22.182.401,81 €
--	-----------------

Darüber hinaus ist die Genossenschaft an einer Bauherrngemeinschaft 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.

Den finanziellen Verpflichtungen stehen der Genossenschaft nicht valutierte Darlehen in Höhe von 26.600.000,00 € gegenüber.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	3
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	6	7
Summe	26	10

3. Mitgliederbewegung:

Anfang 2023	2.542
Zugang 2023	72
Abgang 2023	106
Ende 2023	2.508

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 44.320,00 € 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 Heini
Björn Schnake



6. 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 1.922.955,13 € ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 192.300,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

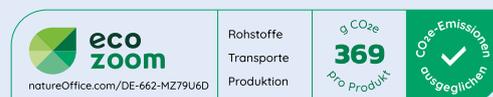
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.730.655,13 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	€	1.514.533,53
Ausschüttung 4 Prozent Dividende	€	216.121,60
Bilanzgewinn	€	<u>1.730.655,13</u>

Stuttgart, den 29.02.2024

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
(S. 6 oben links, S. 7 oben rechts,
S. 13 oben rechts), freepick (S. 12 unten links),
Adobe Stock (S. 4, S. 26 bis 35 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