



2024 Geschäftsbericht



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. BGZ Stiftung	
1.5. Jubiläen	
1.6. 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 2024	Seite 23
4. Bericht des Aufsichtsrates	Seite 24
5. Jahresabschluss 2024	Seite 26
5.1. Bilanz zum 31.12.2024	
5.2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. bis 31.12.2024	
5.3. Anhang des Jahresabschlusses 2024	

In stilem Gedenken

Durch Tod haben wir im Jahr 2024 folgende Mitglieder verloren:

Barth, Elfriede	Jüttner, Werner	Schulz, Günter
Bofinger, Claus	Kaiserauer, Erwin	Siebert, Dieter
Buchholz, Helene	Kelt, Brigitte	Somnitz, Elke
Cafaro-Orecchiuto, Carmena	Heidi König-Henseleit	Steinebrunner, Jürgen
Condret, Karoline	Lehmann, Hans	Stühler, Susanne
Decker, Adelbert	Papadopoulou, Sofia	Thal, Gherghina
Demir, Kadir	Peschko, Helga	Thöns, Michael
Deutschmann, Gerda	Pusica, Marijeta	Tsimogiannis, Ioannis
Erkert, Werner	Renz, Rosa	Vukovic, Neza
Fromm, Rüdiger	Scheiffele, Hansjörg	Wenzel, Ingrid
Hackenbruch, Horst	Schmidt, Alfred	Zakel, Katharina
Haid, Ulrich	Schmidt, Ingeborg	Zipf, Werner
Isenberg, Michael	Schnepf, Michael	

Grußwort des Vorstandes



Ein Jahr voller Fortschritt und Engagement

Sehr geehrte Mitglieder, Leserinnen und Leser,

wir laden Sie herzlich ein, unseren Geschäftsbericht 2024 zu entdecken – ein Jahr, das für die BGZ von Wachstum, Veränderung und sozialer Verantwortung geprägt war. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bleibt unser zentrales Anliegen, und auch im vergangenen Jahr haben wir bedeutende Fortschritte erzielt.

In der Adalbert-Stifter-Straße konnten 66 neue Wohnungen fertiggestellt und vermietet werden, während in Pfullingen 22 weitere

hinzukamen. Ein besonders wichtiges Projekt startete Ende 2024 im Wohngebiet Rot: Hier entstehen bis 2027 insgesamt 118 moderne Wohnungen, die unseren Mitgliedern ein zukunftsweisendes Zuhause bieten werden. Trotz dieser Erfolge sehen wir uns – wie die gesamte Baubranche – mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert. Steigende Materialkosten, Fachkräftemangel und langwierige Genehmigungsprozesse erschweren die Umsetzung vieler Bauvorhaben.

Dennoch bleiben wir entschlossen, unseren Beitrag zur Wohnraumschaffung zu leisten. Mit innovativen Lösungen und viel Engagement setzen wir uns dafür ein, unsere Bauprojekte voranzutreiben und bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu sichern. Neben unseren Bautätigkeiten gewinnt auch die soziale Arbeit innerhalb der Genossenschaft weiter an Bedeutung. Die steigende Nachfrage nach Unterstützung zeigt, wie wichtig ein starkes Miteinander ist. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, haben wir die Arbeitszeit unserer Sozialarbeiterin ausgeweitet, sodass sie unseren Mitgliedern in herausfordernden Lebenslagen noch besser zur Seite stehen kann.

Ein bedeutender Meilenstein war zudem die Gründung der BGZ Stiftung, die am 4. Januar 2024 offiziell als gemeinnützige Stiftung anerkannt wurde. Das Kuratorium und der Vorstand haben die Rahmenbedingungen für Förderungen festgelegt, die nun auf der Stiftungshomepage einsehbar sind. Mit dieser Stiftung möchten wir langfristig Mitglieder, die unverschuldet in Not geraten sind sowie Projekte, die unsere Gemeinschaft stärken und einen positiven gesellschaftlichen Beitrag leisten, unterstützen. Auch intern haben wir große Fortschritte gemacht: Unser Transformationsprozess und das Digitalisierungsprogramm wurden konsequent weitergeführt, um Abläufe effizienter zu gestalten und die Genossenschaft für die Zukunft optimal aufzustellen.

Dieser Fortschritt wäre ohne das Engagement unserer Mitarbeiter, die Unterstützung des Aufsichtsrates und das Vertrauen unserer Mitglieder nicht möglich. Dafür bedanken wir uns herzlich.

Wir laden Sie ein, einen umfassenden Einblick in unsere Entwicklungen und Erfolge im Geschäftsbericht 2024 zu gewinnen. Lassen Sie uns gemeinsam in eine vielversprechende Zukunft blicken.

Ihr Vorstand der Baugenossenschaft Zuffenhausen eG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bernd Heinl'.

Bernd Heinl

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Björn Schnake'.

Björn Schnake



Die BGZ auf einen Blick

Zahlen und Daten per 31.12.2024

Anzahl der Mitglieder	2.532 Personen
Geschäftsguthaben	5.440.800,00 €
Eigener Hausbesitz	2.028 Mietwohnungen 7 Läden 5 sonstige Einheiten 1.212 Garagen und Stellplätze
Bilanzsumme	138.933.140,51 €
Umsatzerlöse 2024 aus Hausbewirtschaftung	17.941.463,48 €
Durchschnittliche Unternehmensmiete	8,45 €/qm Wohnfläche zzgl. Nebenkosten

Aufsichtsrat

Herr Klaus Herrmann	Dipl.-Ingenieur	Vorsitzender
Herr Thomas Mauser	Dipl.-Ingenieur, Architekt	Stellvertretender Vorsitzender
Frau Angela Bender	Rechtsanwältin	bis 27.06.2024, Schriftührerin
Frau Heike Lambor	Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)	Stellvertretende Schriftührerin bis 27.06.2024, Schriftührerin ab 27.06.2024
Herr Dr. Matthias Farian	Rechtsanwalt	ab 27.06.2024, Stellvertretender Schriftführer
Herr Steffen Emmert	Dipl.-Betriebswirt (BA)	bis 27.06.2024
Herr Ernst Wuchner	im Ruhestand	
Herr Tobias Haubensak	Staatlich geprüfter Betriebswirt	ab 27.06.2024

Vorstand

Bernd Heinl	Dipl.-Ingenieur (FH)
Björn Schnake	Dipl. Wirtschaftspädagoge

Mitarbeiter/innen per 31.12.2024

Mitglieder des Vorstandes	2
kaufmännische und technische Mitarbeiter/innen, Hausmeister	19 (darunter 3 Teilzeitkräfte) 7
nebenberufliche Hauswarte und Reinemachefrauen	7 (darunter 2 Teilzeitkräfte)



Bericht des Vorstandes

1. Bericht des Vorstandes

1.1. Neubau

Wie in den meisten Ballungsräumen Deutschlands ist Wohnraum auch in Stuttgart und Umgebung so sehr gefragt, dass die Nachfrage das Angebot bei weitem übersteigt. Vor allem preiswerter Wohnraum ist zu wenig vorhanden. Für uns, die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG (BGZ), ist daher schon seit unserer Gründung der Wohnungsneubau ein zentraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Ging es zu Beginn darum, überhaupt erst einen Bestand moderner und bezahlbarer Wohnungen aufzubauen, vergrößert und verjüngt sich unser Immobilienbestand gleichermaßen durch die laufende Neubautätigkeit.

Unser Ansporn ist es, für unsere Mitglieder ein umfassendes und den heutigen Ansprüchen genügendes Angebot an Wohnraum zu schaffen. Dies beinhaltet zum Beispiel eine barrierefreie oder zumindest barriearame Erreichbarkeit und Nutzung. Ferner sollen die Wohnungen den aktuellen Erfordernissen an Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz genügen.

Auch außerhalb der eigenen vier Wände können sich unsere Mitglieder auf eine umfassende Nahversorgung sowie unterstützende Angebote verlassen. Somit ermöglichen wir es ihnen, die eigene Wohnung so lange wie möglich zu nutzen. Dank ansprechend gestalteter Außen- und Gemeinschaftsanlagen gewinnt auch das unmittelbare Wohnumfeld an Attraktivität.

Fertigstellungen 2024

Projekt Am Eschbach in Stuttgart-Freiberg

Wie geplant wurde das Projekt, dessen Baubeginn am 8. Oktober 2021 erfolgte, im Frühjahr bzw. Sommer 2024 fertig gestellt. Die drei Gebäude mit zusammen 128 Mietwohnungen und 183 Stellplätze in der Tiefgarage konnten ab dem Frühjahr an ihre Nutzer übergeben werden. Die Übergabe der Kindertagesstätte in einem separaten Gebäude folgte am 1. August 2024. Schließlich konnten die beiden Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige am 1. Februar 2025 in Betrieb genommen werden.



Die Kindertagesstätte Projekt „Am Eschbach“



Bericht des Vorstandes

Die BGZ ist dort Eigentümerin von 66 modernen Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 4.400 m², ferner von 110 Stellplätzen in der Tiefgarage. Darüber hinaus ist eine der beiden Pflege-Wohngemeinschaften im Eigentum der BGZ.

Die Gebäude Adalbert-Stifter-Straße 8A – 8C weisen eine außergewöhnliche und ansprechende Architektur auf. Und auch die inneren Werte überzeugen: Die Nutzer finden ein breit gefächertes Wohnungsangebot vor, das von der effizient durchgeplanten 1-Zimmer-Wohnung ab etwa 35 m² Wohnfläche bis zur 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m² Wohnfläche jedem Anspruch genügt.

Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Stilvolle Designbeläge werten die Räume auf. Dank bodengleicher Ausführung sind die Duschen barrierefrei nutzbar. Die Balkone oder Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie. Komfortable Personenaufzüge bringen die Nutzer stufenfrei von den Wohnungen in die Untergeschosse mit den zugeordneten sowie gemeinschaftlich genutzten Kellerräumen und der gemeinsamen Tiefgarage.

Mit all diesen Vorzügen steht beim Projekt »Am Eschbach« den heutigen Ansprüchen an modernes und komfortables Wohnen nichts mehr im Wege.

Aktuelle Neubauten im Anlagevermögen

Projekt Freya Area

In zentraler Lage in Pfullingen haben wir im November 2023 vier im Bau befindliche Mehrfamilienhäuser erworben. 62 durchdacht konzipierte Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und Wohnflächen zwischen 49 und 213 m² werden ergänzt durch eine gemeinsame Tiefgarage mit 57 Kfz-Stellplätzen und fünf Kfz-Stellplätze im Freien.

Das Gebäude Eichendorffstraße 50/1 mit neun Wohnungen wurde im April 2024 fertiggestellt, im Oktober 2024 folgten die 13 Wohnungen in der Eichendorffstraße 48/2. Die Fertigstellung der 13 Wohnungen in der Eichendorffstraße 48/3 erfolgte Ende 2024 und das Haus Eichendorffstraße 48 und 48/1 ist dann Mitte 2025 geplant.

Die neuen Bewohner gelangen trockenen Fußes über komfortable Personenaufzüge in alle Etagen. Eine Aus-

stattung mit Fußbodenheizung, Parkett-/Designböden und bodengleichen Duschen erfüllt die Wünsche an die aktuelle Wohnqualität. Dank viel Platz auf den Balkonen bzw. Terrassen können die Nutzer in der wärmeren Jahreszeit den Aufenthalt im Freien genießen.



Neubau Freya Areal

Projekt Zuffenhäuser Garten in Stuttgart-Zuffenhausen

Bereits in der Planung legen wir großen Wert auf die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. So wollen wir an diesem gefragten Wohnstandort überwiegend nachwachsende Materialien wie z.B. Holz verwenden. Als Heizung sind emissionsarme Alternativen zu fossilen Brennstoffen geplant. Der Strom soll ebenfalls emissionsfrei über Photovoltaikelemente auf den Dächern erzeugt werden.

Geplant sind sechs Gebäude mit Wohnungen von 1- bis 5-Zimmern und Wohnflächen zwischen ca. 38 und etwa 96 m². Zusammen ergeben sich rund 4.100 m² Wohnfläche, die sich auf voraussichtlich 61 Wohnungen verteilen. In der Tiefgarage mit direktem Hauszugang sollen 36 Kfz-Stellplätze errichtet werden. Personenaufzüge, Fußbodenheizung, Designbeläge und bodengleiche Duschen sorgen für Wohnkomfort auf der Höhe der Zeit. Gut nutzbare Balkone und Terrassen schaffen viel Aufenthaltsqualität im Freien.



Den Satzungsbeschluss für dieses Bauvorhaben erwarten wir im Laufe des Jahres 2025. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen gehen wir davon aus, dass der Baubeginn frühestens 2027 erfolgen kann.

Projekt Quartier „Am Rotweg“ in Stuttgart-Rot

Das Wohnviertel, in dem unser Projekt liegt, entstand in einer Zeit der großen Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg. Unsere Projektpartnerschaft mit der Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG (BGNH) hat zum Ziel, das bestehende Wohnquartier mittels umfassender und durchdachter Planung zukunftsfähig zu machen.

Wir sehen neben den klassischen Wohnformen daher auch Wohnraum für besondere Bedarfe z. B. für Menschen mit Behinderung vor. Das Projekt beinhaltet ferner eine inklusive Kindertagesstätte.

Ein weiterer Bestandteil ist das Konzept »WohnquartierPlus« (WQ+). Damit soll die Betreuung und Versorgung der Bewohner im gesamten Stadtteil Rot verbessert werden und ihn für jede Altersgruppe attraktiver machen.

Als besondere Anerkennung für dessen Innovationskraft wurde unser Vorhaben am 26. Juli 2021 offiziell als Projekt der Internationalen Bauausstellung 2027 in der StadtRegion Stuttgart (IBA'27) aufgenommen.

Um die Bewohner bei der Quartiersentwicklung mitzunehmen, erarbeiteten die Projektpartner das »Reallabor Wohnen«. Es handelt sich dabei um ein ganzes Bündel von Beteiligungsangeboten wie z.B. Veranstaltungen, Feste, Workshops oder Diskussionen. Weiterer Bestandteil waren eine Laborbühne und eine Modellwohnung im Maßstab 1:1, die mitten im Quartier als Experimentierfeld für die Ideen der dort lebenden Menschen errichtet wurden.

Nach fast zwei Jahren bildete eine Veranstaltung am 26. September 2023 den Abschluss des »Reallabor Wohnen«, bei dem allen Akteuren die gewonnenen Erkenntnisse präsentiert wurden. Unter den Gästen war Ministerin Nicole Razavi MdL vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, sowie die Vorstände der beiden Baugenossenschaften BGNH und BGZ. Eine Podiumsdiskussion vermittelte den Besuchern Einblicke

in die bisherigen Entwicklungen. Ferner veranschaulichten Modelle und Ausstellungen die Ergebnisse.

Damit der Abriss im Oktober 2023 begonnen werden konnte, zog die Laborbühne zuvor um auf eine Freifläche zwischen den Gebäuden Schozacher Straße 22 – 26, Bretzfelder Straße 6 und Eschenauer Straße 11. Weiterhin können dort Veranstaltungen oder Ausstellungen stattfinden.

Die Abrissarbeiten waren nach weniger als sechs Monaten abgeschlossen. Der Bau der neuen Gebäude begann wie geplant im Oktober 2024.

Wir gehen davon aus, dass das neue Quartier Ende 2026/ Anfang 2027 fertig gestellt sein wird.



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



Baustelle Projekt Quartier „Am Rotweg“



Bericht des Vorstandes

1.2. Modernisierungen

Modernisierungen in 2024

Weiterer zentraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie ist die Modernisierung der bestehenden Wohngebäude. Damit erhalten und schützen wir die vorhandene Bausubstanz, darüber hinaus schonen wir gleichzeitig die Ressourcen. Unsere Mitglieder wohnen dann weiterhin in ihrem gewohnten Umfeld und ersparen sich einen Umzug. Nach der Modernisierung genießen sie zeitgemäßen Wohnkomfort bei moderaten Mietsteigerungen.

Die vielen laufenden Instandhaltungen und weiteren Modernisierungsmaßnahmen, die wir hier nicht detailliert aufführen, dienen dem Erhalt des Wohnwertes und der Bausubstanz unserer Gebäude. So prüfen wir regelmäßig bei einem Wohnungswechsel, ob notwendige Reparaturen oder Renovierungen innerhalb der Räumlichkeiten erforderlich 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 Nutzfl. in qm	Ausgaben in €/qm
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
2024	3.111	139.307,00	22,33

Die für 2024 genannten Ausgaben je m² mit 22,33 € liegen unter den Vorjahren. Durch vorausschauende Investitionsplanung sind auch Phasen mit moderaten Ausgaben möglich, ohne einen Investitions- oder Sanierungsstau entstehen zu lassen.

Ausblick Modernisierungen in 2025

Für 2025 sieht unser Modernisierungsprogramm folgende Maßnahmen vor:

Ditzingen

Die Umstellung auf Fernwärme ist für folgende Gebäude vorgesehen:

Bauernstraße 41 + 43, 54 + 56 + 57 + 59 + 61 + 63, Königsberger Straße 3

1.3. Hausbewirtschaftung

Bericht aus der Hausbewirtschaftung

Für alle Anliegen unsere Bewohner, die ihre Wohnung betreffen, steht ihnen unser Team der Hausbewirtschaftung gerne mit Rat und Tat zur Seite. Mit viel Engagement kümmern sich die jeweiligen Ansprechpartner um die großen und kleinen Probleme unserer Mitglieder. Eine weitere Aufgabe, die sie übernehmen, ist die Wohnungsvergabe.

Den Mitarbeitern sind folgende Gebiete zugeordnet:

Freiberg und Rot: Frau Melanie Burkhardt

Zuffenhausen: Frau Feven Fessehaye

Burgholzhof, Mönchfeld, Rohracker, Stammheim, Weilimdorf sowie Ditzingen:
N. N.

(bis 30.09.2024 Frau Carmen Treffert)

Sozialarbeiterin: Frau Fatma Thiess

Sowohl im Neubau als auch im Bestand wollen wir unseren Mitgliedern nebst einer verlässlichen Wohnraumversorgung auch zusätzliche Serviceleistungen anbieten. Es ist uns ein Anliegen, dass unsere Wohnungsutzer möglichst lange in ihrer vertrauten Umgebung bleiben können.



Eines dieser Angebote ist »Vertrauen im Alltag« (ViA), eine seit vielen Jahren bestehende Kooperation der BGZ, der BGNH und der Else-Heylauf-Stiftung. ViA steht allen Bewohnern des Stuttgarter Stadtteils Rot zur Verfügung und beinhaltet eine professionelle Betreuung für zu Hause. Dazu gehören zum Beispiel ein Hausnotruf, die telefonische Erreichbarkeit tagsüber, ein fester Ansprechpartner oder die Beratung und Begleitung bei der Beantragung eines Pflegegrades. Weitere ViA-Angebote bestehen in kulturellen, geselligen oder informativen Veranstaltungen. Eine hohe Nachfrage erfährt ferner die bedarfsgerechte Vermittlung häuslicher und pflegerischer Dienstleistungen. Obwohl das Leistungspaket so umfangreich ist, bleiben die Kosten dank eines fairen monatlichen Festpreises für die Nutzer bezahlbar.

Zahlen und Informationen aus der Bestandsbewirtschaftung

Zum jeweiligen Jahresende ergab sich folgender Bestand:

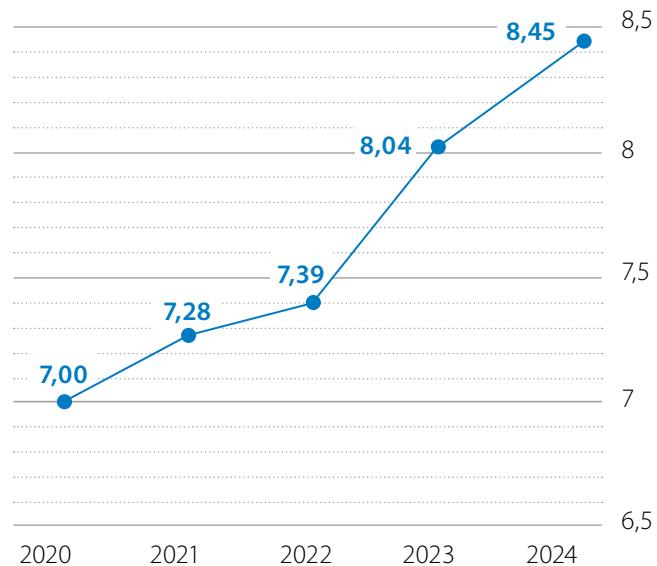
	31.12.2024	31.12.2023
Mietwohnungen	2.028	1.948
Gewerblich genutzte Einheiten	7	7
Sonstige Einheiten (Kitas + Pflege-WGs)	5	–
Garagen	955	855
Stellplätze	257	253
Wohnfläche gesamt in qm	136.595,09	131.183,22
Nutzfläche gesamt in qm, gewerblich und sonstig genutzte Einheiten	2.712,38	2.430,85

Zugegangen 2024 sind durch den Neubau Am Eschbach, Adalbert-Stifter-Straße 8A – C, 66 Wohnungen und 110 Tiefgaragenstellplätze, eine Pflege-WG, sowie ein gemeinsamer Kindergarten mit dem Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG in der Mönchsfeldstr. 127. Des Weiteren sind zugegangen 9 Wohnungen aus der Eichendorffstraße 50/1

und 13 Wohnungen aus der Eichendorffstraße 48/2 in Pfullingen. Abgegangen als Spende an die BGZ Stiftung sind die 6 Wohnungen, 4 Garagen und 2 Stellplätze aus dem Im Salzweg 53. Ebenso abgegangen sind 7 Wohnungen aus der Nußdorfer Straße 3 durch Verkauf. Außerdem erfolgten Korrekturen bzw. Umwidmungen/Verschiebungen bei Garagen und Stellplätzen: 5 Stellplätze wurden Garagen und 11 Garagen wurden zu Stellplätzen.

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

Die durchschnittliche Unternehmensmiete betrug am 31.12.2024 je qm Wohnfläche pro Monat 8,45 €.

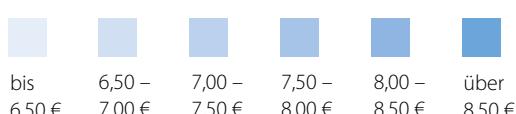
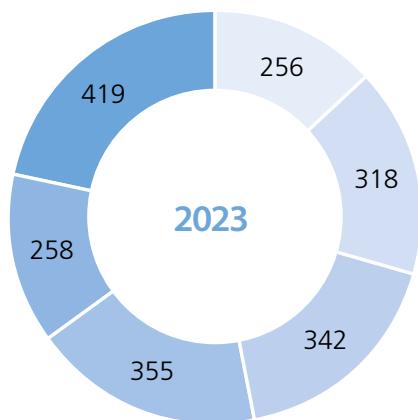
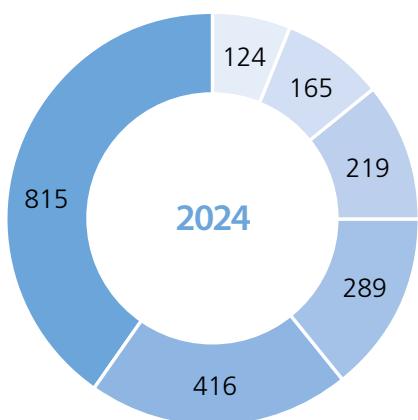




Bericht des Vorstandes

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 fast zwei Drittel unserer Wohnungen eine qm-Miete von unter 8,50 € aus – ein deutliches Zeichen, dass wir unseren Bewohnern ein bezahlbares und gutes Wohnen ermöglichen.

Die Anzahl der Wohnungswechsel bleibt mit 125 weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Das zeigt, dass der Wohnungsmarkt in Stuttgart und Umgebung weiterhin sehr eng ist. Auch im ersten Quartal 2025 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	Flukturationsrate in Prozent
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
2024	125	2028	6,16

Kündigungsgründe für Wohnungswechsel in 2024

Grund der Wohnungsaufgabe	Anzahl der Wohnungen
Tausch innerhalb der BGZ	28
Tod	26
Wegzug (davon 13 ins Alten-/Pflegeheim)	70
Zwangsräumung/ fristlose Kündigung	1



Die abgerechneten Nebenkosten in Summe stellen sich wie folgt dar:

Entwicklung der Nebenkosten

Jahr	Nebenkosten in T€
2020	3.638
2021	3.887
2022	3.893
2023	4.062
2024	4.336

Unser Hausmeisterteam

Unmittelbare Ansprechpartner in den Wohnanlagen der BGZ sind unsere Hausmeister. Sie leisten damit einen sehr wertvollen Beitrag zur Betreuung der Gebäude und ihrer Bewohner. Insbesondere der Bereitschaftsdienst außerhalb der Geschäftszeiten und am Wochenende ist eine wichtige Hilfestellung. Unter der zentralen Telefonnummer 0171-6229469 kann bei Notfällen oder Problemen, die nicht auf den nächsten Werktag verschoben werden können, Hilfe angefordert werden.

Dabei fließen nur die Aufwendungen der Hausmeister in die Abrechnung der Nebenkosten ein, die umlagefähige Tätigkeiten betreffen. Grundlage dafür sind Arbeitszeitstatistiken zu Selbstkosten. Daraus ergeben sich folgende Werte:

Jahr	Hausmeister-stunden gesamt	davon als Betriebskosten verrechnet
2020	8.547	3.509
2021	9.289	3.760
2022	9.899	3.596
2023	9.200	3.257
2024	10.607	3.637

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 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 Steffen Sauerbrey

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



Bericht des Vorstandes

1.4. BGZ Stiftung

Schon seit jeher pflegen wir soziales Engagement und setzen uns für die Stärkung des Gemeinwohls ein. Eine weitere Möglichkeit, diese Werte zu leben, haben wir mit der Gründung der BGZ Stiftung geschaffen. Sie unterstützt nicht nur unsere Mieter und Mitglieder, sondern auch Mieter anderer Unternehmen, die in schwierige Lebens- oder Gesundheitssituationen geraten sind.



Die BGZ Stiftung wurde am 4. Januar 2024 von der Stiftungsbehörde des Regierungspräsidiums Stuttgart als Stiftung bürgerlichen Rechts anerkannt.

Die Homepage der Stiftung informiert detailliert über die Voraussetzung für ein Förderung. Ebenso können dort die Förderanträge heruntergeladen werden.



1.5. Jubiläen

Betriebsjubiläen

Unsere Betriebsjubiläen im vergangenen Jahr:

25 Jahre

[Heike Ehrhardt](#)

bei der BGZ seit Januar 1999,
Team Technik

15 Jahre

[Aurora Fabian](#)

bei der BGZ seit August 2009,
Reinigungskraft

**Den Jubilarinnen ein ganz
herzliches Dankeschön!**

1.6. 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 2025

gez. Bernd Heinl

gez. Björn Schnake



Lagebericht

2. Lagebericht

2.1. Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG wurde am 22. Dezember 1919 in Zuffenhausen gegründet und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer 244 eingetragen. Zum Jahresende 2024 zählt die Genossenschaft insgesamt 2.532 Mitglieder, die insgesamt 34.005 Genossenschaftsanteile im Wert von jeweils 160,00 € halten.

Gemäß ihrer Satzung verfolgt die Genossenschaft das Ziel, ihren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten. Sie besitzt Immobilien in verschiedenen Stadtteilen von Stuttgart, darunter Zuffenhausen mit Rot, Freiberg, Mönchfeld, Rohracker, Bad Cannstatt-Burgholzhof, Stammheim und Weilimdorf sowie in Pfullingen und Ditzingen.

2.2. Wirtschaftsbericht

2.2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

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

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindexes. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4% gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7%.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September

2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptfinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

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

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

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

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

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll



Lagebericht

die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

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

2.2.2. Geschäftsverlauf

2.2.2.1. Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2024 ergibt sich ein statistischer Bestand von 2.028 Mietwohnungen, sieben gewerblich genutzten Einheiten, fünf sonstigen Einheiten, 955 Garagen und 257 Stellplätzen. Die gesamte Wohnfläche beläuft sich auf 136.595,09 qm. Die gewerblich und sonstig genutzten Einheiten verfügen über eine Nutzfläche von 2.712,38 qm.

2.2.2.2. Neubautätigkeit im Anlagevermögen

Im Jahr 2021 wurde in Stuttgart-Freiberg mit dem Bauprojekt „Am Eschbach“ begonnen, das in Zusammenarbeit mit der Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG realisiert wurde. Im Frühjahr 2021 erfolgte der Abriss des Tiefgaragengebäudes, sodass am 08.10.2021 der offizielle Spatenstich gefeiert werden konnte. Erstellt wurde eine Kindertagesstätte, die ebenfalls in Kooperation mit der Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG betrieben wird, sowie zwei Gebäude mit insgesamt 66 Wohnungen und einer Pflege-Wohngemeinschaft an der Adresse Adalbert-Stifter-Str. 8A – C für die BGZ. Der Erstbezug der Wohnungen war zum 01.06.2024.

Der Abriss der Gebäude an der Stammheimer Str. 94 bis 100 sowie an der Wimpfener Str. 1 bis 11 in Zuffenhausen fand bereits im Spätjahr 2019 statt, während das Gebäude in der Heimstättenstr. 1 erhalten blieb. Die Erstellung des Bebauungsplans verzögerte sich jedoch aus verschiedenen Gründen und wird nun für Ende 2025 erwartet. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wurde der Start des Bauprojekts auf das Jahr 2027 verschoben. Ein Bauan-

trag wird entsprechend dem zeitlichen Verlauf des Projekts erstellt.

Im Jahr 2020 wurde ein Wettbewerb zur zukünftigen Gestaltung des Gebiets Fleiner Straße/Rotweg in Rot ins Leben gerufen, das Preisgericht tagte am 13.04.2021. Die alten Bestandsgebäude wurden ab Herbst 2023 abgerissen. Das gemeinsame Projekt mit der Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG wurde als Teil der IBA'27, der Internationalen Bauausstellung 2027 Stadt Region Stuttgart, anerkannt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 01.02.2022 gefasst, die Planreife wurde bereits im Herbst 2024 festgestellt – lediglich der Satzungsbeschluss steht noch aus. Für alle Gebäude wurden bereits die erforderlichen Baugenehmigungen erteilt, der Baubeginn ist erfolgt. Die Fertigstellung des Quartiers wird zwischen Ende 2026 und Mitte 2027 erwartet, sodass sie rechtzeitig zur IBA'27 erfolgt.

2.2.2.3. Bestandspflege

Die Gebäude Bönnigheimer Str. 70 (Kosten 193 T€) Restkosten in 2024 9.754,50€, Im Salzweg 53 (Kosten 170 T€) Restkosten in 2024 6.759,41 € und Bottwarstr. 11 / Spitalstr. 1 (Kosten 246 T€) Restkosten in 2024 106.811,51 €, die bisher mit Gas zentral beheizt wurden, wurden auf Wärmepumpentechnik, teilweise in Kombination mit einem Gasspitzenlastkessel, umgestellt. Die Heizungsanlage in der Oedheimer Str. 3-5 und Gundelsheimer Str. 38 wurde saniert (Kosten 8.994,90 €).

Neben diesen Maßnahmen wurden für Instandhaltungen und Modernisierungen 2.738 T€ aufgewendet, davon 532 T€ im Rahmen von Wohnungswechseln.

2.2.2.4. Wohnungseigentumsverwaltung

Ab dem Jahr 2024 wurde die Verwaltung der Eigentürgemeinschaft an die WEG-Verwaltung der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG abgegeben.

2.2.2.5. Neubautätigkeit im Umlaufvermögen

Im Jahr 2024 fand im Umlaufvermögen keine Neubautätigkeit statt. Die Veräußerung der Baugrundstücke im Baugebiet Langenäcker/Wiesert in Stammheim wurde jedoch



abgeschlossen. Eine Bebauung durch die BGZ wurde geprüft, aber als nicht wirtschaftlich erkannt, weshalb das Projekt nicht weiterverfolgt wurde.

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 der BGZ für 2024 beträgt 3.801 T€ und liegt damit deutlich über der geplanten Summe von 2.500 T€. Dieser positive Jahresüberschuss ist insbesondere durch das gute Hausbewirtschaftungsergebnis sowie den Reinerlös aus dem Verkauf von Umlaufvermögen und der Immobilie in der Nußdorfer Str. 3 geprägt. Die Einnahmen aus den Nutzungsgebühren stiegen auf 13.904 T€, was über den geplanten 13.631 T€ lag. Die Aufwendungen für den Instandsetzungs- und Modernisierungsplan betrugen 2.872 T€, was ebenfalls über der geplanten Summe von 2.730 T€ liegt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich mit 17.941 T€ im Vergleich zum Vorjahr (16.971 T€) weiter positiv entwickelt. Hauptursächlich hierfür waren Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Wohnungswechseln sowie Erhöhungen in laufenden Verträgen und höhere Abrechnungsbeträge bei den Umlageabrechnungen. Auch die Vermietung von 66 Neubauwohnungen in der Adalbert-Stifter-Str. 8 A – C und 22 Neubauwohnungen in der Eichendorffstraße 50/1 und 48/2 in Pfullingen trugen zu den gestiegenen Erlösen bei.

Die durchschnittliche Unternehmensmiete betrug am 31. Dezember 2024 8,45 € pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat, was einen Anstieg im Vergleich zu 8,04 € zum 31. Dezember 2023 darstellt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen um insgesamt 931 T€, was hauptsächlich auf Buchgewinne und die Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen ist. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung verringerten sich um 960 T€.

Die Personalkosten sind im Vergleich zum Vorjahr um 85 T€ gesunken. Von den persönlichen Aufwendungen wurden 205 T€ im Rahmen der Betriebskostenabrechnung weiterberechnet, was einen leichten Rückgang im Vergleich zu den 230 T€ des Vorjahres darstellt. Die Abschreibungen erhöhten sich um 567 T€ auf insgesamt 3.094 T€, was vor allem durch den Anstieg des Anlagevermögens und die damit verbundenen Abschreibungen bedingt ist. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von 1.139 T€ auf 1.886 T€, was auf gestiegene Kosten in verschiedenen Bereichen hinweist.

Insgesamt zeigt sich die Ertragslage der BGZ als zufriedenstellend, mit einer positiven Entwicklung in mehreren Bereichen, die die gesteigerten Aufwendungen und die finanziellen Herausforderungen ausgleichen konnte.

2.2.3.2. Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der BGZ ist gut ausgewogen. Mit einer Eigenkapitalquote von 30,5 Prozent zeigt die Genossenschaft eine solide Eigenkapitalbasis. Die Eigenkapitalrendite liegt bei 9,0 Prozent, was auf eine effiziente Nutzung des Kapitals und eine positive Geschäftsentwicklung hinweist.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen, was die finanzielle Stabilität der Genossenschaft unterstreicht. Die Zinsen für diese Finanzierungen werden in der Regel für mindestens 10 Jahre, teilweise sogar für 30 Jahre, festgeschrieben, was das Zinsänderungsrisiko minimiert und eine langfristige Planungssicherheit gewährleistet.

Im Bereich der Finanzverbindlichkeiten wurden Neubaudarlehen in Höhe von 26.909 T€ aufgenommen. Demgegenüber stehen Regeltilgungen von 2.167 T€, was eine planmäßige und nachhaltige Rückzahlung der aufgenommenen Mittel widerspiegelt.

Investitionen

Nach der Fertigstellung des Bauvorhabens „Am Eschbach“ wurden die bisher angefallenen Baukosten in Höhe von 21.370 T€ sowie die Kosten für die Fertigstellung der



Lagebericht

bereits übergebenen Wohnungen in Pfullingen in Höhe von 13.286 T€ auf Grundstücke mit Wohnbauten aktiviert. Die Kosten für die Kindertagesstätte, die im Rahmen des Projekts errichtet wurde, wurden mit 1.631 T€ auf Grundstücke mit anderen Bauten aktiviert. Zusätzlich wurden die Kosten für die Außenanlagen des Projekts in Höhe von 1.391 T€ aktiviert.

Bei den Anlagen im Bau wurden die Kosten für das Vorhaben Quartier „Am Rotweg“ nach Baubeginn in Höhe von 6.098 T€ erfasst. Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten in Höhe von 824 T€ betreffen das Bauvorhaben „Zuffenhäuser Garten“. Darüber hinaus wurden bei den geleisteten Anzahlungen Zugänge in Höhe von 10.000 T€ verzeichnet, die nach teilweiser Fertigstellung des Freya Areals in Pfullingen zugeordnet wurden.

Im Umlaufvermögen stiegen die Kosten bei den Grundstücken ohne Bauten sowie bei den Bauvorbereitungskosten für das Projekt „Langenäcker/Wiesert“ im Baugebiet Stammheim. Hier wurden zusätzliche Kosten in Höhe von 11 T€ erfasst.

Liquidität

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung der Zahlungsmittel der BGZ auf.

Die Kapitalflussrechnung ist auf Seite 20 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 2025 ist gesichert, das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

[2.2.3.3. Vermögenslage](#)

Die Bilanzsumme der BGZ ist von 116.220 T€ zum 31.12.2023 auf 138.933 T€ zum 31.12.2024 angestiegen. Dieser Anstieg spiegelt eine signifikante Expansion wider, insbesondere durch Investitionen in Neubauprojekte.

Das Anlagevermögen ist von 105.983 T€ auf 119.766 T€ gestiegen. Hauptursache für diese Erhöhung waren die Investitionen in die im Bau befindlichen und geplanten Neubauten, denen geringere Abschreibungen gegenüberstanden. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme ist auf 86,2 Prozent gesunken, was eine gewisse Reduktion des Anteils im Verhältnis zur Gesamtbilanzsumme darstellt.

Das Umlaufvermögen hat sich von 10.182 T€ auf 19.134 T€ erhöht. Die liquiden Mittel stiegen um 8.953 T€, was einen deutlichen Zuwachs an kurzfristiger Liquidität widerspiegelt. Auch die kurzfristigen Forderungen nahmen um 233 T€ zu. Der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken, einschließlich Bauvorbereitungskosten, verringerte sich jedoch um 749 T€ durch den Verkauf und Abgang von Grundstücken.

Das Eigenkapital der Genossenschaft hat sich von 38.711 T€ auf 42.407 T€ erhöht, was einer Steigerung von rund 9,5 Prozent entspricht. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist jedoch von 33,3 Prozent auf 30,5 Prozent gesunken. Die Rückstellungen verringerten sich leicht von 5.600 T€ auf 5.348 T€.

Auf der Passivseite ist das Fremdkapital überwiegend durch Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und geleistete Betriebskostenvorauszahlungen gekennzeichnet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen von 58.560 T€ auf 82.245 T€, was eine Erhöhung des Anteils dieser Verbindlichkeiten an der Bilanzsumme von 50,4 Prozent auf 59,2 Prozent zur Folge hatte. Dies reflektiert die zunehmende Verschuldung im Zusammenhang mit den Neubauten. Für diese Projekte wurden Darlehensauszahlungen in Höhe von 22.809 T€ abgerufen, wogegen planmäßige Tilgungen von 2.167 T€ standen.

Darüber hinaus sind bei den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ein Zuschuss der Landeshauptstadt Stuttgart in Höhe von 290 T€ aus 2024 ausgewiesen. Dieser Zuschuss ist bis zum 30.09.2039 gewährt worden, und im Gegenzug hat sich die BGZ verpflichtet, in der Adalbert-Stifter-Str. 8 A – C acht Sozialwohnungen bereitzustellen. Bereits 4.825 € dieses Zuschusses wurden anteilig den Mieteinnahmen im Jahr 2024 gutgeschrieben.



Insgesamt stehen der Genossenschaft von der auf der Passivseite ausgewiesenen Kapitalposition 129.314 T€ langfristig zur Verfügung, was die finanzielle Basis für die geplanten Investitionen und die zukünftige Geschäftstätigkeit stärkt.

	T€
Eigenkapital	41.925
Langfristige Darlehen für Mietwohnungen	82.245
Langfristige Rückstellungen	5.144
	<hr/>
	129.314

Stellt man diesem langfristigen Kapital das Anlagevermögen von 119.766 T€ gegenüber, ergibt sich eine Überdeckung von 9.548 T€. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 13.282 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

Für das Jahr 2025 und darüber hinaus plant die BGZ ein konstant moderates Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm, das sowohl den Bau neuer Wohnungen als auch den Erhalt des bestehenden Bestandes umfasst. Dabei wird besonderer Wert darauf gelegt, dass auch in Zukunft Wohnungen zur Verfügung gestellt werden, die nachgefragt werden.

Für 2025 sind insgesamt 3.500 T€ an nicht zu aktivierenden Instandsetzungs- und Modernisierungskosten eingeplant.

Bei den Mieterlösen ohne Umlageabrechnungen erwartet die BGZ Einnahmen in Höhe von 14.896 T€. Der Jahresüberschuss für 2025 wird mit 2.710 T€ kalkuliert.

Es ist zu berücksichtigen, dass externe Einflussfaktoren wie der Ukrainekrieg sowie die politische Entwicklung in Deutschland weiterhin eine Rolle für die zukünftige Geschäftspolitik der BGZ spielen könnten. Trotz dieser Unsicherheiten steht jedoch fest, dass eine Änderung der Geschäftspolitik nicht zur Diskussion steht. Das Hauptziel für 2025 bleibt es, im Sinne der Mitglieder den Wohnungsbestand zu erhalten und neuen Wohnraum zu schaffen, um den steigenden Bedarf an Wohnraum langfristig zu decken.

Neubautätigkeit für den Bestand

Beim „Zuffenhäuser Garten“ ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans im Laufe des Jahres 2024 erfolgt, eine Bebauung soll bis zum Jahr 2029 starten.

Modernisierung und Instandsetzung 2025

Für 2025 ist geplant, die beiden Gebäude Königsberger Str. 3 + 5 und Bauernstr. 41 + 43 in Ditzingen an das Nahwärmenetz der Stadtwerke Ditzingen anzuschließen.

Bauträgermaßnahmen

Bauträgermaßnahmen sind derzeit nicht geplant.

2.3.2. Chancen- und Risikobericht

[2.3.2.1. Risikomanagementsystem](#)

Das Risikomanagement der BGZ stellt sicher, dass alle bestehenden Risiken kontinuierlich überwacht und dem Vorstand regelmäßig gemeldet werden. Die Genossenschaft verfolgt eine klare Haltung gegenüber risikoreichen oder spekulativen Geschäften, die nicht zu ihrem Selbstverständnis gehören. Ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagements ist die systematische Definition und Betrachtung von Risikofeldern. Nachdem die Risikofelder festgelegt wurden, erfolgt in regelmäßigen Abständen eine Bewertung der möglichen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit. Diese Bewertungen liefern wertvolle Entscheidungshilfen für die Planung auf kurzfristiger, mittelfristiger und langfristiger Ebene.



Lagebericht

	2024 in T€
Kapitalflussrechnung (zu 2.2.3.2.)	
Jahresüberschuss	3.800,82
Abschreibungen auf Sachanlagen	3.094,16
Veränderung langfristige Rückstellungen	-176,82
Abschreibung auf Mietforderungen	22,51
Abschreibung auf andere Forderungen	1,19
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	-74,95
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-973,86
Veränderungen Grundstücke des Umlaufvermögens	748,80
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	-743,38
Veränderungen kurzfristiger Passiva	-4.348,71
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.278,66
Ertragssteueraufwand	53,26
Ertragssteuerzahlung	-21,69
Cash-Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit	2.659,99
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-5,51
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-17.444,28
Einzahlungen aus Abgängen Finanzanlagen	-36,31
Einzahlungen aus Abgängen Sachanlagen	1.457,88
Erhaltene Zinsen	69,10
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-15.959,12
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	26.909,00
Planmäßige Tilgungen	-2.166,98
Außerplanmäßige Tilgung	-1.125,49
Gezahlte Zinsen	-1.278,06
Einzahlungen von Mitgliedern	112,16
Auszahlung von Dividenden	-216,12
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	22.234,51
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	8.935,38
Finanzmittelbestand am 1. Januar	4.825,35
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	13.760,73



Das Risikomanagement wird durch bereits erfolgreich genutzte Instrumente unterstützt. Dazu gehört unter anderem der Instandsetzungsplan, der auf den Ergebnissen einer laufenden Bestandsbewertung basiert. Zusätzlich werden pro Quartal Ertrags- und Vermögensanalysen sowie eine Ertragsvorschau für das laufende Jahr erstellt. Für die langfristige Planung werden mehrjährige Ergebnis- und Finanzpläne erstellt, die frühzeitig größere Abweichungen von den Soll-Werten erkennen lassen. Diese Auswertungen sowie etwaige Abweichungen werden in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat behandelt.

Ein weiteres wichtiges Element des Risikomanagements ist die monatliche Liquiditätsplanung, die hilft, potenzielle finanzielle Engpässe frühzeitig zu identifizieren. Darüber hinaus ermöglicht die Analyse der Zinsfestschreibungen der Darlehen eine gezielte Planung bei der Aufnahme neuer Kredite oder der Prolongation bestehender Darlehen. Durch gestreute Laufzeiten werden unvorhergesehene Schwankungen in den Zahlungsströmen der Finanzierung vermieden, was die Stabilität und Vorhersehbarkeit der finanziellen Situation der BGZ weiter stärkt.

2.3.2.2. Chancen und Risiken

Die BGZ konzentriert sich weiterhin auf die Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestandes, wobei verschiedene Risiken zu bewältigen sind. Ein zentrales Risiko besteht darin, dass die Wohnungen nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen oder bei einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage vermehrt Ausfälle bei den Nutzungsgebühren zu befürchten sind.

Im Jahr 2023 wurde eine Sozialarbeiterin eingestellt, die sich um die Belange der Mieter kümmert, die administrative Aufgaben wie Anträge oder Nachweise nicht allein bewältigen können. Dieses Angebot wird zunehmend von den Mitgliedern angenommen, was zu einer Erhöhung der Arbeitszeit der Sozialarbeiterin führte.

Ein weiterer wichtiger Schritt war die Gründung der Stiftung der BGZ, die ihren Betrieb aufgenommen hat. Der

Vorstand und das Kuratorium haben die konstituierende Sitzung durchgeführt, und der Internetauftritt der Stiftung informiert die Mitglieder über die Antragsmöglichkeiten und deren Voraussetzungen. Dies unterstreicht die Verantwortung der BGZ, ihren sozialen Auftrag ernst zu nehmen und den Mitgliedern auf vielfältige Weise zu helfen.

Externe Faktoren stellen jedoch ebenfalls ein Risiko dar. Der Ukraine-Krieg führt auch im dritten Jahr weiterhin zu Versorgungsgängen, und obwohl die Zinspolitik der Zentralbank die Refinanzierungsmöglichkeiten verbessert hat, wird dieser positive Effekt durch das neu beschlossene Investitionsprogramm der Bundesregierung weitgehend aufgezehrt. Der Vorstand beobachtet diese Entwicklungen kontinuierlich und reagiert mit angemessenen Maßnahmen, um den damit verbundenen Risiken zu begegnen. Zudem wird die BGZ im Rahmen des Klimapfades bis 2035 auf regenerative Energien umsteigen, was eine bedeutende, aber auch herausfordernde Transformation darstellt.

Ein weiteres Risiko sind die Lieferengpässe bei Baumaterialien, die sowohl bestehende als auch geplante Bauprojekte betreffen. Dies führt zu Verzögerungen und einem Instandhaltungsstau. Zusätzlich steigen die Kosten, und es wird zunehmend schwieriger, Handwerksunternehmen in ausreichendem Maße zu finden. Auch die Verschärfung von Gesetzen, etwa in Bezug auf Mietpreiserhöhungen, höhere Energieanforderungen oder Änderungen in der Förderpolitik, stellt ein Risiko für die Genossenschaft dar. Trotz dieser Herausforderungen ist die Nachfrage nach den Wohnungen der BGZ weiterhin stabil, und die Ausfälle bei den Nutzungsgebühren werden als gering eingeschätzt.

Dank einer soliden Finanzlage kann die BGZ ihre Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen weiterhin auf hohem Niveau fortsetzen. Sie ist in der Lage, bestehende Wohnhäuser den demografischen Entwicklungen anzupassen oder, falls eine Modernisierung nicht mehr möglich ist, diese abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen. Darüber hinaus ermöglicht die kontinuierliche



Lagebericht

Schaffung von neuem Wohnraum in Stuttgart und Umgebung ein nachhaltiges Wachstum der Genossenschaft, das langfristig dafür sorgt, dass ihre Mitglieder weiterhin mit Wohnraum versorgt werden.

Ein Liquiditätsrisiko besteht nicht, da ausreichend Reserven und Kreditlinien vorhanden sind. Die Finanzierungen wurden in der Regel für zehn oder mehr Jahre festgeschrieben, was der BGZ eine gewisse Planungssicherheit gibt. Bei den Mieterlösen ohne Umlageabrechnungen bleibt das Risiko von Zahlungsausfällen zwar bestehen, jedoch besteht auch die Chance, die Nutzungsgebühren in größerem Umfang als geplant anpassen zu können. Dies könnte zu höheren Erlösen führen, während der Jahresüberschuss gegebenenfalls durch niedrigere oder höhere Kosten in anderen Geschäftsbereichen beeinflusst wird.

Insgesamt zeigt sich, dass die BGZ trotz der verschiedenen Risiken durch eine solide Finanzplanung, eine klare langfristige Strategie und ein effektives Risikomanagement gut aufgestellt ist, um auch in Zukunft ihre Ziele zu erreichen und ihren sozialen Auftrag zu erfüllen.

2.3.2.3. Gesamtbeurteilung der Risiken und Chancen

Derzeit sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Aufgrund der weiterhin unklaren Entwicklung des Ukraine-Krieges und seiner kurz- und mittelfristigen Auswirkungen sowie die Entwicklung des Fördermittelrahmens der nächsten Jahre sind quantifizierbare Prognosen jedoch schwierig. Das langjährige Risikomanagement der BGZ hat sich jedoch bewährt und ermöglicht es, neu auftretende Risiken frühzeitig zu erkennen und entsprechend zu reagieren. Infolgedessen ist auch für das Jahr 2025 und darüber hinaus eine positive Entwicklung der BGZ zu erwarten.

2.4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Entsprechend dem Unternehmensleitbild der BGZ wird bei der Finanzierung und der Anlage von freien Geldern auf die Vermeidung unnötiger Risiken geachtet. Die Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz bestehen hauptsächlich aus kurzfristigen Forderungen und flüssigen Mitteln. Sollte bei Vermögenswerten ein Ausfallrisiko

erkennbar sein, wird dies durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt, um die potenziellen Verluste zu minimieren. Freie Gelder werden in Tagesgeld- und Festgeldanlagen für einen oder mehrere Monate investiert. Diese Anlagen sind auf drei Banken verteilt, die jeweils unterschiedliche Gesellschafts- und Sicherungsformen bieten. Die gestiegenen Zinsen wirken sich positiv auf die Zinserträge der BGZ aus, was die Finanzsituation der Genossenschaft stärkt.

Auf der Passivseite der Bilanz umfassen die originären Finanzinstrumente hauptsächlich Bankverbindlichkeiten im Rahmen von Objektfinanzierungen. Ein wesentlicher Risikofaktor in diesem Bereich sind die Finanzierungsrisiken, insbesondere Zinsanpassungsrisiken und Liquiditätsrisiken. Allerdings ist die BGZ durch die Festverzinslichkeit ihrer Darlehen während der gesamten Darlehenslaufzeit nicht dem Risiko von Zinsänderungen ausgesetzt.

Für anstehende Zinsanpassungen strebt die Genossenschaft in der Regel eine Zinsfestschreibung von mindestens 10 Jahren an, um die Stabilität der Finanzierungsstruktur langfristig zu sichern. Dabei wird stets eine Analyse der Zinsfestschreibungen vorgenommen, um ein Klumpenrisiko zu vermeiden und eine ausgewogene Risikoverteilung zu gewährleisten.

Stuttgart, den 16. März 2025

Der Vorstand

Heinl Schnake



Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2024

3. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2024

Der Bilanzgewinn entwickelt sich wie folgt:

Jahresüberschuss	€ 3.800.817,35
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	€ 380.100,00
Bilanzgewinn	<u>€ 3.420.717,35</u>

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen gemeinsam folgende Verwendung vor:

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	€ 3.202.752,55
4,0 Prozent Dividende nach dem Stand der Geschäftsguthaben vom 1. Januar 2024	€ 217.964,80
	<u>€ 3.420.717,35</u>



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



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 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. Schwerpunkt waren die Planungen des Quartiers „Am Rotweg“.

Im Bereich Rechnungswesen wurden durch einen externen Partner Strukturen und Abläufe bei der BGZ in Form einer Schwachstellenanalyse geprüft. Die gewonnenen Erkenntnisse werden vom Vorstand sukzessive, teils mit externer Unterstützung, umgesetzt.

Über die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage hat der Vorstand vierteljährlich in seiner Unternehmensplanung für das aktuelle Jahr und im Zehnjahreshorizont berichtet.

Der Aufsichtsrat hat alle für die Geschäftstätigkeit erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In einer ganztägigen Exkursion haben Vorstand und Aufsichtsrat die Produktion von Fertigbauteilen bei einem Bauunternehmen in Deißlingen besichtigt. Durch die Verwendung der Fertigbauteile wird eine deutliche Verkürzung der Bauzeit erzielt bei gleichzeitiger Beibehaltung der individuellen Ausgestaltung.

In einer weiteren ganztägigen Veranstaltung haben Aufsichtsrat und Vorstand die Klima Roadmap der BGZ, insbesondere in Bezug auf die Heizungserneuerungen bis zum Jahr 2035 behandelt. Diskutiert wurden die technischen Alternativen und deren Finanzierungsmöglichkeiten.

Außerdem hat der Aufsichtsrat in der Geschäftsstelle eine ganztägige Überwachungsprüfung zum Neubauvorhaben des Quartiers „Am Rotweg“ durchgeführt. Geprüft wurden die Projektorganisation, der Kommunikationsplan sowie die Kosten und Risiken.

Aufgrund der Prüfungen des Aufsichtsrates wird dem Vorstand für das Berichtsjahr 2024 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 27.06.2024 ist dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 einstimmige Entlastung erteilt worden.

Außerdem wurden Herr Dr. Matthias Farian und Herr Tobias Haubensak erstmals in den Aufsichtsrat der BGZ gewählt. In der konstituierenden Sitzung am 03.07.2024 hat das Gremium Herrn Klaus Herrmann im Amt des Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Herrn Thomas Mauser im Amt des stellvertretenden Vorsitzenden bestätigt. Gewählt wurden Frau Heike Lambor als Schriftführerin und Herr Dr. Matthias Farian zu ihrem Stellvertreter.

Das Kuratorium der BGZ Stiftung hat die Arbeit aufgenommen und in seiner konstituierenden Sitzung am 08.04.2024 Herrn Klaus Herrmann zum Vorsitzenden des Kuratoriums, Herrn Ernst Wuchner zum stellvertretenden Vorsitzenden und Frau Sandra Braune zur Schriftführerin gewählt. Weitere Kuratoriumsmitglieder sind Frau Angela Bender und Herr Steffen Emmert sowie Herr Björn Schnake als Sprecher des Vorstandes und Herr Bernd Heinl als stellvertretender Sprecher.

Der Jahresabschluss 2024 sowie der Lagebericht mit Chancen- und Risikoeinschätzungen wurden von Vorstand und Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung am 31.03.2025 ausführlich behandelt. Der Aufsichtsrat hat sich mit den Abschlusszahlen und dem Lagebericht nach Prüfung einverstanden erklärt.

Mit der Mitgliederversammlung am 25.06.2025 scheiden entsprechend den Bestimmungen der Satzung Herr Thomas Mauser und Herr Ernst Wuchner turnusmäßig aus.



Herr Thomas Mauser gehört dem Aufsichtsrat seit zwölf Jahren an. Seine fachliche Kompetenz als Architekt hat er nachhaltig in die Gremien der BGZ eingebracht. Seit dem 23.09.2021 bekleidet er zusätzlich das Amt des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden. Der Aufsichtsrat ist froh, dass sich Herr Thomas Mauser für die Wiederwahl zur Verfügung stellt. Die Wiederwahl von Herrn Mauser ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung empfohlen.

Herr Ernst Wuchner gehört dem Aufsichtsrat seit neun Jahren an. Er möchte sich für eine weitere Amtszeit nicht mehr zur Verfügung stellen. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Ernst Wuchner für sein Engagement und die kaufmännische Kompetenz, die er als Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und ehemaliger Vorstand des Bau- und WohnungsVerein Stuttgart in den Aufsichtsrat eingebracht hat.

Der Aufsichtsrat schätzt die nach wie vor offene und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand und dankt dem Vorstand für seine verantwortungsbewusste und erfolgreiche Geschäftsführung im vergangenen Geschäftsjahr 2024. Mit den Weichenstellungen für ein wirtschaftlich gesundes Wachstums wird die BGZ nachhaltig gestärkt werden. Im Neubaubereich schafft die breitere organisatorische Aufstellung die Voraussetzungen für eine kontinuierliche Bautätigkeit.

Unser 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 2025

gez. Klaus Herrmann



Mitgliederversammlung am 27.06.2024 im Bürgerhaus Rot.

Jahresabschluss 2024

5. Jahresabschluss 2024

5.1. Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA	2024 in €	2024 in €	2023 in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		30.389,22	34.566,91
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.746.292,72		71.538.191,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.872.408,17		185.568,57
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	122.033,61		122.033,61
Technische Anlagen und Maschinen	354.569,40		411.048,24
Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.578,71		166.843,46
Anlagen im Bau	6.098.042,93		18.887.192,80
Bauvorbereitungskosten	824.289,62		3.372.144,62
Geleistete Anzahlungen	7.553.660,47	119.698.875,63	11.264.827,50
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	36.308,28		0,00
Andere Finanzanlagen	750,00	37.058,28	750,00
Anlagevermögen insgesamt		119.766.323,13	105.983.166,76
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	249.742,55		614.029,62
Bauvorbereitungskosten	0,00		384.509,86
Unfertige Leistungen	4.667.914,46		4.126.663,30
Andere Vorräte	31.459,12	4.949.116,13	39.278,78
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	76.858,96		62.677,19
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	592,06		1.533,29
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.598,50		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	345.464,58	424.514,10	127.714,57
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.910.200,41		3.775.324,04
Bausparguthaben	10.850.530,76	13.760.731,17	1.050.022,46
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		32.455,98	55.321,86
Bilanzsumme		138.933.140,51	116.220.241,73



PASSIVA	2024 in €	2024 in €	2023 in €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	205.120,00		122.080,00
der verbleibenden Mitglieder	5.440.800,00		5.466.560,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>59.040,00</u>	5.704.960,00	4.160,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.454.500,00		4.074.400,00
im Geschäftsjahr eingestellt: € 380.100,00			(192.300,00)
Bauerneuerungsrücklage	21.018.320,13		19.503.786,60
aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 1.514.533,53			(1.544.939,48)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>7.808.857,65</u>	33.281.677,78	7.808.857,65
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.800.817,35		1.922.955,13
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	<u>380.100,00</u>	3.420.717,35	192.300,00
Eigenkapital insgesamt		<u>42.407.355,13</u>	38.710.499,38
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.143.827,00		5.320.649,00
Steuerrückstellungen	22.902,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>181.181,33</u>	5.347.910,33	279.034,74
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.761.705,21		58.559.894,18
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.483.072,33		0,00
Erhaltene Anzahlungen	4.541.277,77		4.295.572,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.285,63		66.087,87
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	769.914,65		5.653.847,73
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>88.732,54</u>	87.671.988,13	88.913,29
davon aus Steuern: € 2.685,10			(2.951,56)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00			(11.105,06)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Bilanzsumme	<u>3.505.886,92</u>	<u>3.245.742,94</u>	
	<u>138.933.140,51</u>	<u>116.220.241,73</u>	

Jahresabschluss 2024

5.2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. bis 31.12.2024

	2024 in €	2024 in €	2023 in €
Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	17.941.463,48		16.971.053,44
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.351.800,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00		499,92
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.386,13	19.374.649,61	90.728,11
Verminderung/Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-207.545,77	318.460,36
Sonstige betriebliche Erträge		1.417.327,64	470.010,57
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.387.426,12		8.347.172,12
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.400,49		419,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.042,77	7.400.869,38	2.840,25
Rohergebnis		13.183.562,10	9.500.321,03
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.099.279,31		2.097.703,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	441.889,50	2.541.168,81	528.649,33
davon für Altersversorgung: € 55.778,85			(144.529,67)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.094.162,74	2.527.267,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.885.765,26	1.139.092,32
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		37,50	26,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		69.103,13	101.275,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.443.151,36	946.563,58
Steuern vom Einkommen und Ertrag		53.259,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		4.235.195,56	2.362.346,95
Sonstige Steuern		434.378,21	439.391,82
Jahresüberschuss		3.800.817,35	1.922.955,13
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		380.100,00	192.300,00
Bilanzgewinn		3.420.717,35	1.730.655,13

5.3. Anhang des Jahresabschlusses 2024

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-Umsetzungsgesetz (BiRUG) 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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

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 gern. § 267 HGB. Von den großen-abhängigen 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:

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gern. § 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 führen. 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:

Immaterielle Vermögensgegenstände*	20,00 % bis 33,33 %
Wohngebäude	1,25 % bis 3,00 %
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. Seit dem Geschäftsjahr 2022 werden Wirtschaftsgüter mit Nettoangeschaffungskosten zwischen

Jahresabschluss 2024

250,00 € und 800,00 € sofort in vollem Umfang abgeschrieben.

Die anderen Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Die sonstigen Ausleihungen werden mit dem Nominalbetrag ausgewiesen.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt: Bauvorbeitungskosten, Anpassung an den niedrigeren Marktpreis.

Die Bilanzposition wurde um 274.359,86 € wertberichtigt, um den niedrigeren beizulegenden Wert darzustellen.

Die unfertigen Leistungen 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 1,90 Prozent (Stand Monatsende Dezember 2024, 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 -49.729,00 €.

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 32/33 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 € 4.667.914,46 (Vorjahr € 4.126.663,30) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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	76.761.705,21 (58.559.894,18)	10.454.278,08 (2.230.932,65)	9.404.962,82 (16.458.750,70)	56.902.464,31 (39.870.210,83)	76.761.705,21 (58.559.894,18)		GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstituten	5.483.072,33 (0,00)	118.317,54 (0,00)	516.441,74 (0,00)	4.848.313,05 (0,00)	5.483.072,33 (0,00)		GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.541.277,77 (4.295.572,60)	4.541.277,77* (4.295.572,60)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.285,63 (66.087,87)	27.285,63 (66.087,87)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	769.914,65 (5.653.847,73)	769.914,65 (5.653.847,73)					
Sonstige Verbindlichkeiten	88.732,54 (88.913,29)	88.732,54 (88.913,29)					
Gesamtbetrag	87.671.988,13 (68.664.315,67)	15.999.806,21 (12.335.354,14)	9.921.404,56 (16.458.750,70)	61.750.777,36 (39.870.210,83)	82.244.777,54 (58.559.894,18)		GPR GPR

GPR = Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

Jahresabschluss 2024

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 01.01.2024 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	175.771,24	5.506,56			181.277,80
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.804.818,43	1.646.573,37	1.437.123,66	33.092.167,04	169.106.435,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.199.213,38	680.444,65		1.052.564,48	2.932.222,51
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	962.027,10				962.027,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.018.287,71	20.702,61	20.752,68		1.018.287,71
Anlagen im Bau	18.887.192,80	3.533.445,57		-16.322.595,44	6.098.042,93
Bauvorbereitungskosten	3.372.144,62	1.563.114,05		-4.110.969,05	824.289,62
Geleistete Anzahlungen	11.264.827,50	10.000.000,00		-13.711.167,03	7.553.660,47
Sachanlagen insgesamt	172.739.996,34	17.444.280,25	1.457.876,34	0,00	188.726.400,25
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	0,00	36.308,28			36.308,28
Andere Finanzanlagen	750,00				750,00
Anlagevermögen insgesamt	172.916.517,58	17.486.095,09	1.457.876,34	0,00	188.944.736,33

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2024	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2024
€	€	€	€	€	€
141.204,33	9.684,25		150.888,58	34.566,91	30.389,22
64.266.627,38	2.922.621,81	829.106,73	66.360.142,46	71.538.191,05	102.746.292,72
1.013.644,81	46.169,53		1.059.814,34	185.568,57	1.872.408,17
0,00			0,00	122.033,61	122.033,61
109.451,19			109.451,19	0,00	0,00
550.978,86	56.478,84		607.457,70	411.048,24	354.569,40
851.444,25	59.208,31	19.993,63	890.658,93	166.843,46	127.578,71
0,00			0,00	18.887.192,80	6.098.042,93
0,00			0,00	3.372.144,62	824.289,62
0,00				11.264.827,50	7.553.660,47
66.792.146,49	3.084.478,49	849.100,36	69.027.524,62	105.947.849,85	119.698.875,63
				0,00	36.308,28
				750,00	750,00
66.933.350,82	3.094.162,74	849.100,36	69.178.413,20	105.983.166,76	119.766.323,13

Jahresabschluss 2024

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

Hierin enthalten sind folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus		
Anlagenabgängen	970.497,65 €	226.454,87 €

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hierin enthalten sind folgende Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Spenden	623.734,87 €	2.500,00 €

Mit Anerkennung des Regierungspräsidiums, hat die Genossenschaft im lfd. Geschäftsjahr eine Stiftung gegründet. In diese Stiftung wurde im lfd. Geschäftsjahr ein Grundstück unentgeltlich als Spende eingebracht. Im Spendenaufwand werden überwiegend die Buchwertabgänge sowie weitere Zuwendungen an die Stiftung ausgewiesen.

3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Erträge:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	316,51 €	663,32 €

4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Aufwendungen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	95.393,00 €	92.828,00 €

D. Sonstige Angaben

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

Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen:

Jährliche Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen	204.498,40 €
---	--------------

Jährliche Verpflichtungen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen	48.660.000,00 €
--	-----------------

Darüber hinaus ist die Genossenschaft an zwei Bauherengemeinschaften beteiligt, aus der sich dann weitere Verpflichtungen ergeben könnten, wenn die weiteren beteiligten Partner ihren Verpflichtungen nicht nachkommen würden.

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

Den finanziellen Verpflichtungen stehen nicht valutierte Darlehen in Höhe von € 20.903.000,00 gegenüber.

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	3
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	7
Summe	27	10

3. Mitgliederbewegung:

Anfang 2024	2.508
Zugang 2024	141
Abgang 2024	117
Ende 2024	2.532

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahrs um € 25.760,00 reduziert.

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

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Klaus Herrmann	Aufsichtsratsvorsitzender
Thomas Mauser	stellvertr. Vorsitzender
Heike Lambor	Schriftführerin
Dr. Matthias Farian	Stellvertretender Schriftführer (ab 27.06.2024)
Angela Bender	(bis 27.06.2024)
Steffen Emmert	(bis 27.06.2024)
Ernst Wuchner	
Tobias Haubensak	(ab 27.06.2024)

E. Weitere Angaben

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.800.817,35 € ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 380.100,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 3.420.717,35 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	€	3.202.752,55
Ausschüttung 4 Prozent Dividende	€	217.964,80
Bilanzgewinn	€	<u>3.420.717,35</u>

Stuttgart, den 28.02.2025

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);
Adobe Stock (S. 4, S. 26 bis 35 oben);
S. 25 Frau Bianca Hahn, Fotoatelier Hahn

Auflage:
3.000



Baugenossenschaft Zuffenhausen eG

Tapachstraße 1 · 70437 Stuttgart · Tel. (0711) 8 49 00-0
www.bg-zuffenhausen.de · info@bg-zuffenhausen.de