



Geschäftsbericht 2025



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 2025	Seite 23
4. Bericht des Aufsichtsrates	Seite 24
5. Jahresabschluss 2025	Seite 26
5.1. Bilanz zum 31.12.2025	
5.2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. bis 31.12.2025	
5.3. Anhang des Jahresabschlusses 2025	

In stillem Gedenken

Durch Tod haben wir im Jahr 2025 folgende Mitglieder verloren:

Aliji, Saqip

Awuah, Samuel

Banhardt, Lieselotte

Behr, Josef

Blümel, Helmut

Cetin, Hacer Nevin

Colón, Manuel Jesús

David, Klaus

Drummer, Hildegard

Englert, Kurt

Frese, Alexander

Fröse, Claudia

Geiger, Irene

Gerk, Lilli

Göbel, Joachim

Gruszecki, Anneliese

Hanselmann, Dorothea

Hofsäß, Mira

Hörauf, Günther

Karnicki, Marek

Korel, Andreas

Kriebus, Gerhard

Lepich, Ingrid

Lünse, Elfriede

Mikula, Ursula

Morcinietz, Helga

Pillon, Karl-Heinz

Plieske, Manfred

Sakic, Stjepan

Schiga, Blazenka

Sommerer, Günther

Stohke, Eugen

Sulejmani, Iljas

Walger, Barbara

Weber, Matthias

Wemmer, Regina

Werner, Bärbel

Zuschlag, Elisabetha

Grußwort des Vorstandes



Kontinuität, Verantwortung und Zukunftsgestaltung

Sehr geehrte Mitglieder, Leserinnen und Leser,

wir laden Sie herzlich ein, unseren Geschäftsbericht 2025 zu entdecken – ein Jahr, das für die BGZ von Stabilität, Weiterentwicklung und verantwortungsbewusstem Handeln geprägt war.

Die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum bleibt unser zentrales Anliegen. Im Berichtsjahr konnten wir wichtige Projekte erfolgreich voranbringen. So wurde unser Neubau in Pfullingen planmäßig fertiggestellt und unmittelbar nach Übergabe vollständig vermietet. Die hohe Ausführungsqualität sowie der strukturierte und termintreue Bauablauf unterstreichen unseren Anspruch an wirtschaftliches und nachhaltiges Handeln.

Ein weiterer bedeutender Meilenstein ist der Start unseres neuen Bauprojektes in Stuttgart-Rot. Dort entstehen in den kommenden Jahren gut 100 Wohnungen, darunter auch Sozialwohnungen, die gezielt zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes beitragen sollen. Darüber hinaus wird an diesem Standort unsere neue Geschäftsstelle errichtet. Mit diesem Projekt verbinden wir die Schaffung dringend benötigten Wohnraums mit der strategischen Weiterentwicklung unserer organisatorischen Strukturen und setzen ein starkes Zeichen für die langfristige Präsenz der BGZ in der Region.

Die Rahmenbedingungen bleiben herausfordernd. Steigende Bau- und Energiekosten, zunehmende regulatorische Anforderungen sowie der Fachkräftemangel prägen weiterhin die Branche. Als Genossenschaft begegnen wir diesen Entwicklungen mit vorausschauender Planung und einem klaren Fokus auf die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums.

Auch unsere Digitalisierungsstrategie haben wir weiter vorangebracht und interne sowie externe Prozesse weitgehend digitalisiert. Gleichzeitig bleibt das soziale Engagement ein wichtiger Bestandteil unseres genossenschaftlichen Selbstverständnisses. Um Mitglieder in schwierigen Lebenssituationen besser unterstützen zu können, haben wir die personellen Ressourcen im sozialen Bereich gestärkt.

Unsere BGZ Stiftung fördert Mitglieder in Notlagen und unterstützt Projekte, die den Zusammenhalt innerhalb unserer Genossenschaft stärken.

Unser Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat sowie unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung. Gemeinsam wollen wir den erfolgreichen Weg unserer Genossenschaft auch in Zukunft verantwortungsvoll gestalten.

Ihr Vorstand der Baugenossenschaft Zuffenhausen eG

Bernd Heini

Björn Schnake



Die BGZ auf einen Blick

Zahlen und Daten per 31.12.2025

Anzahl der Mitglieder	2.561 Personen
Geschäftsguthaben	5.564.800,00 €
Eigener Hausbesitz	2.053 Mietwohnungen 7 Läden 5 sonstige Einheiten 1.211 Garagen und Stellplätze
Bilanzsumme	175.153.758,44 €
Umsatzerlöse 2025 aus Hausbewirtschaftung	19.575.320,23 €
Durchschnittliche Unternehmensmiete	8,64 €/qm Wohnfläche zzgl. Nebenkosten

Aufsichtsrat

Herr Klaus Herrmann	Dipl.-Ingenieur	Vorsitzender
Herr Thomas Mauser	Dipl.-Ingenieur, Architekt	Stellvertretender Vorsitzender
Frau Heike Lambor	Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)	Schriftführerin
Herr Dr. Matthias Farian	Rechtsanwalt	Stellvertretender Schriftführer
Herr Ernst Wuchner	im Ruhestand	bis 25.06.2025
Herr Tobias Haubensak	Staatlich geprüfter Betriebswirt	
Herr Tobias Wurster	Versicherungsfachwirt	ab 25.06.2025

Vorstand

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

Mitarbeiter/innen per 31.12.2025

Mitglieder des Vorstandes	2
kaufmännische und technische Mitarbeiter/innen, Hausmeister	20 (darunter 3 Teilzeitkräfte) 7
nebenberufliche Hauswarte und Reinemachefrauen	4 (darunter 2 Teilzeitkräfte)



Bericht des Vorstandes

1. Bericht des Vorstandes

1.1. Neubau

Wie in vielen Ballungsräumen Deutschlands ist auch in Stuttgart und der näheren Umgebung Wohnraum stark gefragt, sodass die Nachfrage das vorhandene Angebot deutlich übersteigt. Insbesondere bezahlbare Wohnungen sind nur begrenzt verfügbar. Für uns, die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG (BGZ), stellt der Wohnungsneubau daher seit unserer Gründung einen wesentlichen Bestandteil unserer Unternehmensstrategie dar. Während es anfangs vor allem darum ging, einen Bestand moderner und bezahlbarer Wohnungen aufzubauen, tragen unsere kontinuierlichen Neubauaktivitäten heute dazu bei, unseren Immobilienbestand sowohl zu erweitern als auch zu verjüngen.

Unser Ziel ist es, unseren Mitgliedern ein umfassendes Wohnungsangebot bereitzustellen, das den heutigen Anforderungen gerecht wird. Dazu gehört beispielsweise eine barrierefreie oder zumindest barrierearme Erreichbarkeit und Nutzung der Wohnungen. Darüber hinaus sollen die Wohnungen den aktuellen Ansprüchen an Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz entsprechen.

Auch über die eigene Wohnung hinaus können sich unsere Mitglieder auf eine gute Nahversorgung sowie auf unterstützende Angebote verlassen. Auf diese Weise ermöglichen wir es ihnen, ihr Zuhause möglichst lange selbstständig zu nutzen. Attraktiv gestaltete Außen- und Gemeinschaftsanlagen tragen zusätzlich dazu bei, die Qualität und Attraktivität des unmittelbaren Wohnumfelds zu erhöhen.

Aktuelle Neubauten im Anlagevermögen

Projekt Freya Area

In zentraler Lage in Pfullingen haben wir im November 2023 vier im Bau befindliche Mehrfamilienhäuser erworben. Insgesamt entstehen dort 62 durchdacht geplante Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und Wohnflächen zwischen 49 und 213 m². Ergänzt wird das Wohnangebot durch eine gemeinsame Tiefgarage mit 57 Kfz-Stellplätzen sowie fünf zusätzliche Stellplätze im Außenbereich.



Neubau Freya Areal

Das Gebäude Eichendorffstraße 50/1 mit neun Wohnungen wurde im April 2024 fertiggestellt. Im Oktober 2024 folgte die Fertigstellung der 13 Wohnungen in der Eichendorffstraße 48/2. Die 13 Wohnungen in der Eichendorffstraße 48/3 wurden Ende 2024 abgeschlossen, während die Fertigstellung des Hauses Eichendorffstraße 48 und 48/1 für Mitte 2025 vorgesehen ist.



Bericht des Vorstandes

Die neuen Bewohner erreichen dank komfortabler Personenaufzüge alle Etagen bequem und trockenen Fußes. Eine moderne Ausstattung mit Fußbodenheizung, Parkett- bzw. Designböden sowie bodengleichen Duschen entspricht den heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort und Qualität. Großzügige Balkone und Terrassen bieten zudem ausreichend Platz, um in den wärmeren Monaten den Aufenthalt im Freien zu genießen.

Projekt Quartier „Am Rotweg“

Das Wohnviertel, in dem sich unser Projekt befindet, wurde in der Zeit des großen Wohnraummangels nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet. Gemeinsam mit unserem Projektpartner, der Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG (BGNH) verfolgen wir das Ziel, das bestehende Quartier durch eine umfassende und vorausschauende Planung behutsam weiterzuentwickeln und langfristig zukunftsfähig zu gestalten.



Projekt Quartier „Am Rotweg“

Neben klassischen Wohnformen sieht das Konzept daher auch Wohnraum für besondere Bedarfe vor, beispielsweise für Menschen mit Behinderung. Ergänzt wird das Vorhaben durch die Einrichtung einer inklusiven Kindertagesstätte, die das soziale Miteinander im Quartier zusätzlich stärkt.

Ein weiterer Baustein des Projekts ist das Konzept »WohnquartierPlus« (WQ+). Ziel ist es, die Betreuung und Versorgung der Bewohner im gesamten Stadtteil Rot zu verbessern und den Stadtteil für Menschen aller Altersgruppen noch attraktiver zu machen.

Für seine Innovationskraft wurde das Vorhaben am 26. Juli 2021 offiziell als Projekt der Internationalen Bauausstellung 2027 in der StadtRegion Stuttgart (IBA'27) aufgenommen.

Um die Bewohner aktiv in die Quartiersentwicklung einzubeziehen, entwickelten die Projektpartner das »Reallabor Wohnen«. Dahinter verbirgt sich ein vielfältiges Beteiligungsformat mit unterschiedlichen Angeboten wie Veranstaltungen, Festen, Workshops und Diskussionsrunden. Bestandteil dieses Prozesses waren zudem eine Laborbühne sowie eine Modellwohnung im Maßstab 1:1, die mitten im Quartier als Experimentier- und Begegnungsort für die Ideen der dort lebenden Menschen eingerichtet wurden.

Nach nahezu zwei Jahren fand am 26. September 2023 eine Abschlussveranstaltung des »Reallabor Wohnen« statt, bei der die gewonnenen Erkenntnisse vorgestellt wurden. Zu den Gästen zählte unter anderem Ministerin Nicole Razavi vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg sowie die Vorstände der beiden Baugenossenschaften BGNH und BGZ. Eine Podiumsdiskussion bot Einblicke in die bisherigen Entwicklungen, während Modelle und Ausstellungen die erarbeiteten Ergebnisse anschaulich darstellten.

Damit im Oktober 2023 mit dem Rückbau begonnen werden konnte, wurde die Laborbühne zuvor auf eine Freifläche zwischen den Gebäuden Schozacher Straße 22 – 26, Bretzfelder Straße 6 und Eschenauer Straße 11 verlegt. Auch dort können weiterhin Veranstaltungen und Ausstellungen stattfinden.

Die Abrissarbeiten konnten in weniger als sechs Monaten abgeschlossen werden. Der Baubeginn für die neuen Gebäude erfolgte wie vorgesehen im Oktober 2024. Nach aktuellem Stand gehen wir davon aus, dass das neue Quartier Ende 2026 beziehungsweise Mitte 2027 fertiggestellt sein wird.



Projekt Quartier „Hangweide“

Die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG realisiert auf drei Grundstücken eine Neubebauung im Quartier Hangweide in Kernen im Remstal. Das rund acht Hektar große Areal Hangweide befindet sich zwischen den Ortsteilen Rommelshausen und Stetten und übernimmt eine wichtige städtebauliche Verbindungsfunktion. Ziel ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen, nachhaltigen und sozial durchmischten Wohnquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität sowie einer ausgewogenen Kombination aus Wohnnutzung, Gewerbe und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen.

Bereits im Jahr 2019 erwarben die Projektpartner – die Gemeinde Kernen im Remstal, die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH und die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH – gemeinsam das Hangweide-Areal, um dieses im Rahmen einer integrierten Quartiersentwicklung zu erschließen. Im Anschluss gründeten die Partner die Projektgemeinschaft Hangweide GbR zur koordinierten Umsetzung der Gesamtmaßnahme. Der Rems-Murr-Kreis unterstützt das Projekt als Hauptgesellschafter der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH und trägt damit zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums in der Region bei.

Im Rahmen dieser Quartiersentwicklung plant die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG die Errichtung von neun Wohngebäuden sowie eines Boardinghauses. Insgesamt entstehen rund 335 Wohnungen, davon 101

Boardinghouse-Appartements, mit einem breiten Wohnungsmix von 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen, um unterschiedliche Lebenssituationen und Zielgruppen abzubilden. Ergänzend sind in den Erdgeschosszonen ausgewählter Gebäude Gewerbeeinheiten vorgesehen, die zur Belebung des Quartiers beitragen und eine wohnortnahe Versorgung ermöglichen. Die geplante Gesamtfläche beträgt rund 20.000 m² Wohn- und Gewerbefläche. Das Boardinghaus ergänzt das Nutzungskonzept um ein flexibles Wohnangebot für temporäre Wohnbedarfe, beispielsweise für Berufspendler oder Projektmitarbeiter.

Die Planung für die Gebäude der Baugenossenschaft Zuffenhausen eG hat bereits begonnen. Vorbehaltlich des weiteren Planungs- und Genehmigungsverlaufs ist derzeit davon auszugehen, dass der Baustart voraussichtlich im 2. Quartal 2026 erfolgen kann.



Projekt Quartier „Hangweide“ Illustration (ebenfalls Bild oben)



Bericht des Vorstandes

1.2. Modernisierungen

Modernisierungen in 2025

Die Modernisierung unseres bestehenden Wohnungsbestandes bildet einen wichtigen Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Durch diese Maßnahmen sichern wir langfristig die Qualität und den Wert der vorhandenen Gebäude und gehen gleichzeitig verantwortungsvoll mit Ressourcen um. Für unsere Mitglieder bedeutet dies, dass sie weiterhin in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben können und keinen Umzug einplanen müssen. Nach Abschluss der Modernisierungen profitieren sie von einem modernen Wohnstandard, während die Mietanpassungen weiterhin moderat bleiben.

Darüber hinaus tragen zahlreiche laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten dazu bei, sowohl den Wohnwert als auch die bauliche Substanz unserer Immobilien dauerhaft zu erhalten. Auch wenn diese Maßnahmen hier nicht im Detail dargestellt werden, sind sie ein wesentlicher Bestandteil unserer Arbeit. Bei jedem Mieterwechsel überprüfen wir beispielsweise sorgfältig den Zustand der Wohnung und führen bei Bedarf notwendige Reparatur- oder Renovierungsmaßnahmen durch.

Um die Versorgungssicherheit auch weiterhin zu gewähren, wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

Ditzingen

Bauernstraße 41 + 43 und Königsberger Str. 3 + 5 wurden auf Fernwärme umgestellt.

Rot

Die Heizungs-Steigleitungen samt Heizkessel in der Ödheimer Str. 5 wurden erneuert.

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
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
2025	3.555	141.976,33	25,04

Die für 2025 genannten Ausgaben je m² mit 25,04 € liegen etwas über dem Vorjahr.

Phasen mit moderaten Ausgaben sind durch eine vorausschauende Investitionsplanung möglich, ohne einen Investitions- oder Sanierungsstau entstehen zu lassen.

Ausblick Modernisierungen in 2026

Für 2026 sieht unser Modernisierungsprogramm folgende Maßnahmen vor:

Ditzingen

Bauernstraße 54 + 56 + 57 + 59 + 61 + 63 sollen auf Fernwärme umgestellt werden.

Rohracker

In der Tiefenbachstr. 85 – 89 wird die Tiefgarage in 2 Bauabschnitten (2026/2027) betonsaniert.



1.3. Hausbewirtschaftung

Bericht aus der Hausbewirtschaftung

Für sämtliche Anliegen unserer Bewohner rund um ihre Wohnung steht unser Team der Hausbewirtschaftung jederzeit unterstützend zur Verfügung. Mit großem Engagement widmen sich die zuständigen Ansprechpartner sowohl den kleineren als auch den größeren Anliegen unserer Mitglieder und sorgen dafür, dass passende Lösungen gefunden werden. Darüber hinaus gehört auch die Vergabe freier Wohnungen zu ihrem Aufgabenbereich.

Den Mitarbeitern sind folgende Gebiete zugeordnet:

Freiberg und Rot: Frau Melanie Burkhardt

Zuffenhausen: Frau Feven Fessehay

Burgholzhof, Mönchfeld, Rohracker, Stammheim, Weilimdorf sowie Ditzingen:
Frau Martina Petek (ab 01.12.2025)

Sozialarbeiterin: Frau Fatma Thies

	31.12.2025	31.12.2024
Mietwohnungen	2.053	2.028
Gewerblich genutzte Einheiten	7	7
Sonstige Einheiten (Kitas + Pflege-WGs)	5	5
Garagen	954	955
Stellplätze	257	257
Wohnfläche gesamt in qm	139.263,95	136.595,09
Nutzfläche gesamt in qm, gewerblich und sonstig genutzte Einheiten	2.712,38	2.712,38

Sowohl im Neubau als auch im bestehenden Wohnungsbestand möchten wir unseren Mitgliedern neben einer zuverlässigen Wohnraumversorgung zusätzliche Serviceleistungen bieten. Besonders wichtig ist uns dabei, dass unsere Bewohner möglichst lange in ihrer vertrauten

Umgebung leben können. Ein Beispiel hierfür ist das Angebot »Vertrauen im Alltag« (ViA). Diese Kooperation der BGZ, der BGNH und der Else-Heydlauf-Stiftung besteht bereits seit vielen Jahren und richtet sich an alle Bewohner des Stuttgarter Stadtteils Rot. ViA ermöglicht eine professionelle Unterstützung im häuslichen Umfeld. Zum Leistungsumfang zählen unter anderem ein Hausnotruf, eine telefonische Erreichbarkeit während des Tages, feste Ansprechpartner sowie Beratung und Begleitung bei der Beantragung eines Pflegegrades.

Darüber hinaus umfasst das Angebot kulturelle, gesellige und informative Veranstaltungen. Auch die bedarfsgerechte Vermittlung von häuslichen und pflegerischen Dienstleistungen wird häufig in Anspruch genommen. Trotz dieses umfangreichen Leistungsspektrums bleiben die Kosten für die Nutzer dank eines fairen monatlichen Festpreises überschaubar.

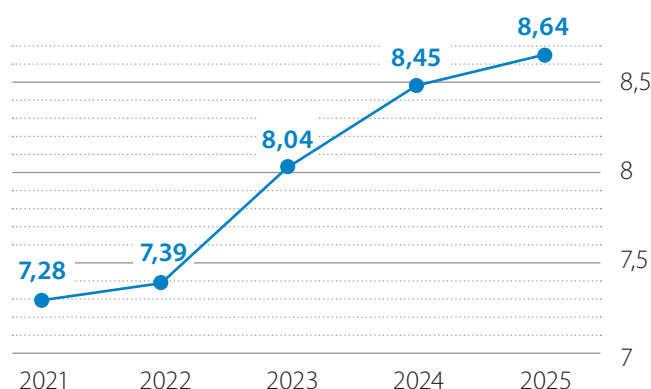
Zahlen und Informationen aus der Bestandsbewirtschaftung

Zum jeweiligen Jahresende ergab sich folgender Bestand:

Zugegangen 2025 sind 13 Wohnungen aus der Eichendorffstraße 48/3 und 27 Wohnungen aus der Eichendorffstraße 48 und 48/1 in Pfullingen. Abgegangen durch Verkauf sind eine Wohnung und Garage aus der Mönchsbergstraße 87. Ebenso abgegangen sind als Spende an die BGZ Stiftung die 7 Wohnungen aus der Marbacher Straße 12/A.

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

Die durchschnittliche Unternehmensmiete betrug am 31.12.2025 je qm Wohnfläche pro Monat 8,64 €.

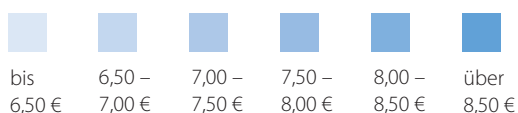
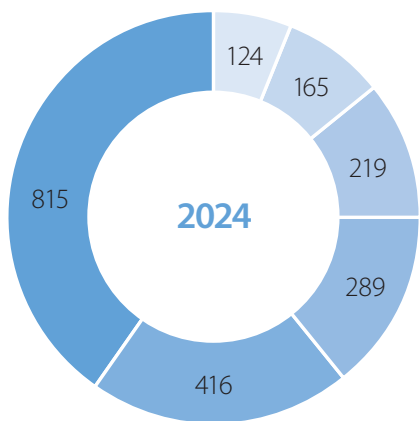
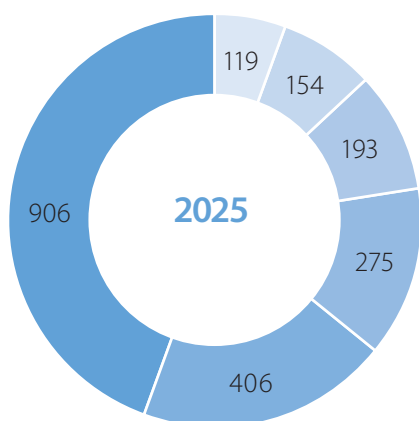




Bericht des Vorstandes

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 über die Hälfte 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 117 weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Das zeigt, dass der Wohnungsmarkt in Stuttgart und Umgebung weiterhin sehr eng ist. Auch im ersten Quartal 2026 sind wieder 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
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
2025	117	2053	5,70

Kündigungsgründe für Wohnungswechsel in 2025

Grund der Wohnungsaufgabe	Anzahl der Wohnungen
Tausch innerhalb der BGZ	25
Tod	22
Wegzug (davon 13 ins Alten-/Pflegeheim)	68
Zwangsräumung/ fristlose Kündigung	2



Die abgerechneten Nebenkosten in Summe stellen sich wie folgt dar:

Entwicklung der Nebenkosten

Jahr	Nebenkosten in T€
2021	3.887
2022	3.893
2023	4.062
2024	4.336
2025	4.925

Unser Hausmeisterteam

Die Hausmeister der BGZ sind die ersten Ansprechpartner direkt in den Wohnanlagen. Durch ihre tägliche Arbeit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Betreuung und zum ordnungsgemäßen Betrieb der Gebäude sowie zur Unterstützung der Bewohner. Eine besondere Bedeutung

hat dabei der Bereitschaftsdienst außerhalb der regulären Geschäftszeiten sowie an Wochenenden. Über die zentrale Telefonnummer 0171-6229469 kann in dringenden Fällen oder bei Störungen, die nicht bis zum nächsten Werktag aufgeschoben werden können, Hilfe angefordert werden.

In der Nebenkostenabrechnung werden ausschließlich diejenigen Aufwendungen der Hausmeister berücksichtigt, die auf umlagefähige Tätigkeiten entfallen. Als Grundlage dienen Arbeitszeitstatistiken, die auf Selbstkostenbasis geführt werden. Daraus ergeben sich folgende Werte:

Jahr	Hausmeisterstunden gesamt	davon als Betriebskosten verrechnet
2021	9.289	3.760
2022	9.899	3.596
2023	9.200	3.257
2024	10.607	3.637
2025	11.073	3.338

Zuständigkeiten des Hausmeisterteams

Herr Jürgen Fischer

Leitung des Hausmeisterteams

- Oedheimer Straße
- Gundelsheimer Straße
- Brackenheimer Straße
- Bönningheimer Str. 70
- Stockheimer Straße/
Bönningheimer Straße

Herr Andreas Marco Ziegler

- Mönchsbergstraße
- Tapachstraße
- Fleiner Str. 61 – 67
- Tulpenapfelweg/
In den Obstwiesen
- Herbertstraße/
Zuffenhäuser Pfad

- Colmarer Straße

- Ontariostraße

- Tiefenbachstraße

- Weinklinge

Ditzingen:

- Bauernstraße

- Höfinger Straße

- Königsberger Straße

- Weilimdorfer Straße

- Zollernstraße

Herr Salvatore Galluccio

- Achardweg

- Marconistraße

- Waldäckerstraße

- Dreysestraße

- Schwieberdinger Straße

- Stammheimer Block

- Am Seegraben

- Frauenstegstraße

- Nußdorfer Straße/
Zabergäustraße

- Rütlistraße

Herr Antonio Cerbone

- Schrozberger Straße

- Ludwigsburger Straße

- Cheruskerstraße

- Hans-Vaut-Straße

- Hofäckerstraße

- Bottwarstraße

- Mahatma-Gandhi-Straße

- Marbacher Straße

- Mercatorweg

- Landauer Straße

Herr Patrick Grobelny

- Schozacher Straße

- Rotweg

- Hessigheimer Straße

- Prevorster Straße

- Fleiner Straße

- Wüstenroter Weg

- Bietigheimer Straße

- Bönningheimer Straße 2+4

- Bönningheimer Straße/
Hördtstraße

Herr Steffen Sauerbrey

- Adalbert-Stifter-Straße

- Aalstraße

- Störweg

- Hechtstraße

- Steinbuttstraße



Bericht des Vorstandes

1.4. Jubiläen

Betriebsjubiläen

Unsere Betriebsjubiläen im vergangenen Jahr:

30 Jahre

Herr Jürgen Fischer

seit März 1995, Leiter Hausmeisterteam

25 Jahre

Herr Bernd Heint

bei der BGZ seit Juli 2000, Vorstand

**Den Jubilaren ein ganz
herzliches Dankeschön!**

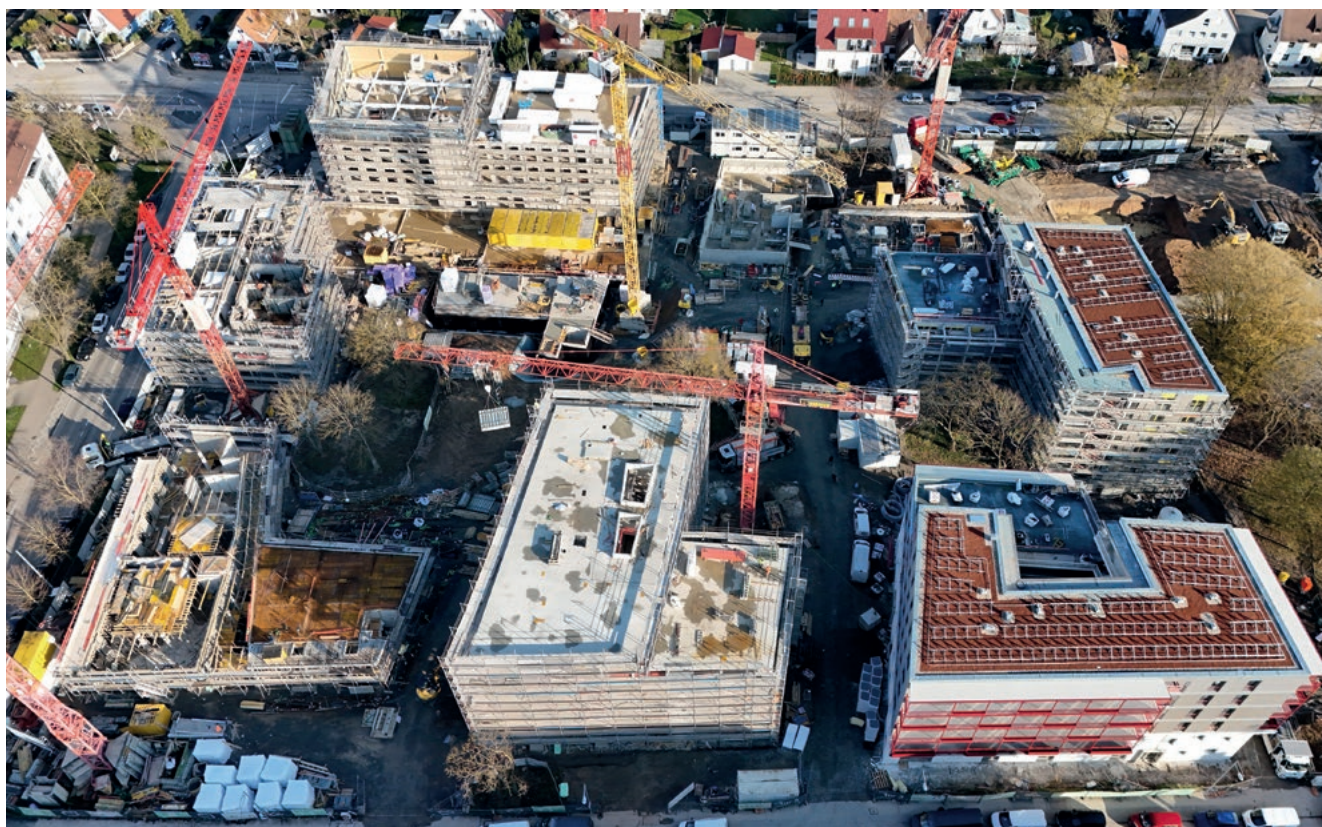
1.5. Schlusswort

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

Stuttgart, im März 2026

gez. Bernd Heint

gez. Björn Schnake



Baustelle Quartier „Am Rotweg“



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 2025 zählt die Genossenschaft insgesamt 2.561 Mitglieder, die insgesamt 34.780 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-Burgholzof, Stammheim und Weilimdorf sowie in Pfullingen und Ditzingen.

2.2. Wirtschaftsbericht

2.2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen

mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind – etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem



Lagebericht

Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

2.2.2. Geschäftsverlauf

2.2.2.1. Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2025 ergibt sich ein statistischer Bestand von 2.053 Mietwohnungen, sieben gewerblich genutzten Einheiten, fünf sonstigen Einheiten, 954 Garagen und 257 Stellplätzen. Die gesamte Wohnfläche beläuft sich auf 139.263,95 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 weiter.

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 StadtRegion Stuttgart, anerkannt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 01.02.2022 gefasst, die Planreife wurde bereits im Herbst 2024 festgestellt. 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 Bauernstr. 41 – 43 (Kosten 34 T€) und Königsberger Str. 3 – 5 (Kosten 44 T€) in Ditzingen, die bisher mit Gas zentral beheizt wurden, sind an das neu geschaffene Nahwärmenetz der Stadtwerke Ditzingen angeschlossen worden.

Die Heizungsleitungen sowie die Heizungskörper im Gebäude in der Oedheimer Str. 5 wurden erneuert (Kosten 167 T€).

Neben diesen Maßnahmen wurden 3.247 T€ für Instandhaltungen und Modernisierungen aufgewendet, davon 725 T€ im Rahmen von Wohnungswechseln.

2.2.2.4. Neubautätigkeit im Umlaufvermögen

Im Jahr 2025 fand im Umlaufvermögen keine Neubautätigkeit statt.

2.2.2.5. 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 2025 beträgt 1.973 T€ und liegt damit unter der geplanten Summe von 2.710 T€. Dieser positive Jahresüberschuss ist insbesondere durch das gute Hausbewirtschaftungsergebnis sowie den Reinlös aus dem Verkauf von Umlaufvermögen geprägt. Die Einnahmen aus den Nutzungsgebühren stiegen auf 14.832 T€, lagen dennoch unter den geplanten 14.906 T€.



Die Aufwendungen für den Instandsetzungs- und Modernisierungsplan betrugen 3.247 T€, und liegen ebenfalls unter der geplanten Summe von 3.500 T€.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich mit 19.575 T€ im Vergleich zum Vorjahr (17.941 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 40 Neubauwohnungen Eichendorffstraße 48, 48/1 und 48/3 in Pfullingen trugen zu den gestiegenen Erlösen bei.

Die durchschnittliche Unternehmensmiete betrug am 31. Dezember 2025 8,64 € pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat, was einen Anstieg im Vergleich zu 8,45 € zum 31. Dezember 2024 darstellt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich um insgesamt 543 T€ verringert, was hauptsächlich auf kleinere Erträge aus Anlagenverkäufen (Buchgewinne) und auf die Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen ist. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 855 T€.

Die Personalkosten sind im Vergleich zum Vorjahr um 351 T€ gestiegen. Von den personellen Aufwendungen wurden 194 T€ im Rahmen der Betriebskostenabrechnung weiterberechnet, was einen leichten Rückgang im Vergleich zu den 205 T€ des Vorjahres darstellt. Die Abschreibungen erhöhten sich um 716 T€ auf insgesamt 3.810 T€. Diese Erhöhung ist durch den Anstieg des Anlagevermögens und die damit verbundenen Abschreibungen bedingt. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich von 1.886 T€ auf 1.723 T€. Die Veränderung ist auf Kosten in verschiedenen Bereichen verteilt.

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 25,22 % zeigt die Genossenschaft eine solide Eigenkapitalbasis. Die Eigenkapitalrendite liegt bei 4,5 %, 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 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 44.415 T€ aufgenommen. Demgegenüber stehen Regeltilgungen von 2.682 T€, was eine planmäßige und nachhaltige Rückzahlung der aufgenommenen Mittel widerspiegelt.

Investitionen

Auf Grundstücke mit Wohnbauten wurden nachträgliche Herstellkosten in Höhe von 57 T€ für das Bauvorhaben „Am Eschbach“ gebucht. Der KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von 1.208 T€ wurde als Minderung der Anschaffungskosten erfasst. Die im Geschäftsjahr angefallenen Kosten für die Fertigstellung der bereits übergebenen Wohnungen in Pfullingen in Höhe von 2.764 T€ wurden ebenfalls auf Grundstücke mit Wohnbauten aktiviert. Zusätzlich wurden die Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 331 T€ sowie ein Betrag in Höhe von 1.905 T€ für die fertiggestellte Tiefgarage und Stellplätze berücksichtigt.

Unter Grundstücke ohne Bauten wurden Kosten für ein im Jahr 2025 erworbenes Grundstück in Kernen im Remstal, ein Teil des sog. Hangweide-Gelände in Höhe von 13.425 T€ aktiviert.

Bei den Anlagen im Bau wurden weitere Baukosten in Höhe von 9.833 T€ für das Projekt Quartier „Am Rotweg“



Lagebericht

berücksichtigt. Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten in Höhe von 13 T€ betreffen das Bauvorhaben „Zuffenhäuser Garten“. Darüber hinaus kamen Bauvorbereitungskosten in Höhe von 5.265 T€ für das neue Projekt „Hangweide“ hinzu.

Liquidität

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung der Zahlungsmittel der BGZ auf.

Kapitalflussrechnung	in T€
Jahresüberschuss	1.972,79
Abschreibungen auf Sachanlagen	3.810,32
Veränderung langfristige Rückstellungen	-163,72
Abschreibung auf Mietforderungen	5,15
Abschreibung auf andere Forderungen	1,26
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	-42,68
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-1.229,40
Veränderungen Grundstücke des Umlaufvermögens	249,74
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	-304,33
Veränderungen kurzfristiger Passiva	912,71
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	2.390,12
Ertragssteueraufwand	-22,90
Cash-Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit	7.579,03
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-32.557,75
Einzahlungen aus Abgängen Finanzanlagen	4,09
Einzahlungen aus Abgängen Sachanlagen	1.395,69
Erhaltene Zinsen	73,46
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-31.084,47
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	37.662,62

Planmäßige Tilgungen	-2.682,48
Außerplanmäßige Tilgung	0
Abgesetzte Tilgungszuschüsse	-1.208,00
Gezahlte Zinsen	-2.463,58
Einzahlungen von Mitgliedern	10,24
Auszahlung von Dividenden	-217,96
Aufbau von Bausparguthaben	-1.800
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	29.300,83
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	5.795,39
Finanzmittelbestand am 1. Januar	2.910,20
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	8.705,59

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 138.933 T€ zum 31.12.2024 auf 175.154 T€ zum 31.12.2025 angestiegen. Dieser Anstieg spiegelt eine signifikante Expansion wider, insbesondere durch Investitionen in Neubauprojekte.

Das Anlagevermögen ist von 119.766 T€ auf 148.343 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 beträgt 84,7 % und ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken, was eine geringe Reduktion des Anteils im Verhältnis zur Gesamtbilanzsumme darstellt.



Das Umlaufvermögen hat sich von 19.134 T€ auf 26.795 T€ erhöht. Die liquiden Mittel stiegen um 7.596 T€, was einen deutlichen Zuwachs an kurzfristiger Liquidität widerspiegelt. Die kurzfristigen Forderungen nahmen um 24 T€ zu. Der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken, einschließlich Bauvorbereitungskosten, verringerte sich um 250 T€ durch den Verkauf und kompletten Abgang von Grundstücken.

Das Eigenkapital der Genossenschaft hat sich von 42.407 T€ auf 44.172 T€ erhöht, was einer Steigerung von rund 4,2 % entspricht. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme ist jedoch von 30,5 % auf 25,2 % gesunken. Die Rückstellungen verringerten sich leicht von 5.348 T€ auf 5.119 T€.

Auf der Passivseite ist das Fremdkapital überwiegend durch Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und geleistete Betriebskostenvorauszahlungen gekennzeichnet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern stiegen von 82.245 T€ auf 116.093 T€, was eine Erhöhung des Anteils dieser Verbindlichkeiten an der Bilanzsumme von 59,2 % auf 66,3 % zur Folge hatte. Dies reflektiert die zunehmende Verschuldung im Zusammenhang mit den Neubauten. Für diese Projekte wurden Darlehensauszahlungen in Höhe von 44.415 T€ abgerufen, wogegen planmäßige Tilgungen von 2.682 T€ standen. Außerdem wurden Darlehensverbindlichkeiten durch einen KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von 1.208 T€ reduziert.

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurde ein im Jahr 2025 ausgezahlter Finanzierungszuschuss der Landeshauptstadt Stuttgart in Höhe von 347 T€ aufgenommen. Dieser Zuschuss ist an die Landesförderung Wohnbau BW geknüpft, und im Gegenzug hat sich die BGZ verpflichtet, im Neubau Quartier „Am Rotweg“ zwanzig Sozialwohnungen bereitzustellen.

Insgesamt stehen der Genossenschaft von der auf der Passivseite ausgewiesenen Kapitalposition 164.878 T€ langfristig zur Verfügung, was die finanzielle Basis für die geplanten Investitionen und die zukünftige Geschäftstätigkeit stärkt.

	T€
Eigenkapital	43.805
Langfristige Darlehen für Mietwohnungen	116.093
Langfristige Rückstellungen	4.980
	164.878

Stellt man diesem langfristigen Kapital das Anlagevermögen von 148.343 T€ gegenüber, ergibt sich eine Überdeckung von 16.535 T€. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6.987 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 2026 und darüber hinaus plant die BGZ ein 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 2026 sind insgesamt 3.605 T€ an nicht zu aktivierenden Instandsetzungs- und Modernisierungskosten eingeplant. Bei den Mieterlösen ohne Umlageabrechnungen erwartet die BGZ Einnahmen in Höhe von 15.250 T€. Der Jahresüberschuss für 2026 wird mit 2.000 T€ kalkuliert.



Lagebericht

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 2026 bleibt es, im Sinne der Mitglieder den Wohnungsbestand zu erhalten und neuen Wohnraum zu schaffen, um den steigenden Bedarf an Wohnraum langfristig zu decken.

Modernisierung und Instandsetzung 2026

Für 2026 ist geplant, die drei Gebäude Bauernstr. 54 + 56, 57 + 59 und 61 + 63 in Ditzingen an das Nahwärmenetz der Stadtwerke Ditzingen anzuschließen. In der Tiefenbachstr. 85 – 89 in Rohracker ist in der TG eine umfangreiche Betonsanierung notwendig, die in zwei Bauabschnitten in 2026 und 2027 durchgeführt wird.

Bauträgermaßnahmen

Bauträgermaßnahmen sind derzeit nicht geplant.

2.3.2. Chancen- und Risikobericht

2.3.2.1. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der BGZ gewährleistet eine fortlaufende Identifikation, Analyse und Überwachung sämtlicher wesentlicher Risiken. Relevante Entwicklungen werden dem Vorstand regelmäßig und strukturiert berichtet. Dabei folgt die Genossenschaft einer klaren und verantwortungsbewussten Grundhaltung: Risikoreiche oder spekulative Geschäftsmodelle, die nicht mit unserem genossenschaftlichen Selbstverständnis vereinbar sind, werden konsequent ausgeschlossen.

Zentraler Bestandteil unseres Risikomanagementsystems ist die systematische Definition und regelmäßige Überprüfung relevanter Risikofelder. Diese werden in festgelegten Intervallen hinsichtlich möglicher Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bilden eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die operative Steuerung sowie für die kurz-, mittel- und langfristige Unternehmensplanung.

Unterstützt wird das Risikomanagement durch bewährte Steuerungsinstrumente. Hierzu zählt insbesondere der fortgeschriebene Instandhaltungs- und Instandsetzungsplan, der auf einer kontinuierlichen technischen Bestandsanalyse basiert. Ergänzend werden quartalsweise Ertrags- und Vermögensanalysen sowie eine laufend aktualisierte Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr erstellt. Für die strategische Ausrichtung werden mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne erarbeitet, die Abweichungen von Zielwerten frühzeitig transparent machen. Die Ergebnisse dieser Analysen sowie gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen werden regelmäßig in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat beraten.

Ein weiterer wesentlicher Baustein ist die rollierende monatliche Liquiditätsplanung. Sie ermöglicht eine frühzeitige Identifikation möglicher finanzieller Engpässe und stellt die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft sicher. Darüber hinaus wird die Struktur der Darlehensverträge fortlaufend analysiert. Die vorausschauende Planung von Zinsbindungen, Prolongationen und möglichen Neuaufnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der Kapitalmarktentwicklung. Durch eine ausgewogene Streuung der Laufzeiten werden Konzentrationsrisiken vermieden und die Stabilität sowie Planbarkeit der Finanzierungsstruktur nachhaltig gestärkt.

Auf diese Weise verfügt die BGZ auch im Jahr 2026 über ein belastbares, transparentes und zukunftsorientiertes Risikomanagementsystem, das die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft langfristig absichert.

2.3.2.2. Chancen und Risiken

Die BGZ konzentriert sich auch im Jahr 2026 konsequent auf die nachhaltige Bewirtschaftung und Weiterentwicklung ihres Wohnungsbestandes. Ziel bleibt es, die Wohnungen kontinuierlich an aktuelle technische, energetische und gesellschaftliche Anforderungen anzupassen und damit ihre langfristige Attraktivität zu sichern. Durch vorausschauende Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategien begegnen wir möglichen Marktschwankungen frühzeitig und sorgen dafür, dass die Nachfrage nach unseren Wohnungen stabil bleibt.



Das Risiko von Ausfällen bei den Nutzungsgebühren wird weiterhin als gering eingeschätzt.

Ein wichtiger Baustein unserer sozialen Verantwortung ist die individuelle Unterstützung unserer Mitglieder. Die im Jahr 2023 geschaffene Stelle der Sozialarbeiterin hat sich nachhaltig bewährt und ist inzwischen ein fester Bestandteil unseres Serviceangebots. Die hohe Inanspruchnahme zeigt den bestehenden Bedarf und das Vertrauen unserer Mitglieder. Entsprechend wurde das Stundenkontingent angepasst, sodass wir auch künftig eine verlässliche und bedarfsgerechte Begleitung bei administrativen und persönlichen Herausforderungen gewährleisten können.

Auch die BGZ Stiftung hat sich im Jahr 2025 weiter etabliert. Nach erfolgreicher Aufbauphase arbeitet sie kontinuierlich an der Förderung von Mitgliedern in unverschuldeten Notlagen sowie an der Unterstützung gemeinschaftsstärkender Projekte. Über den Internetauftritt der Stiftung werden transparente Informationen zu Fördermöglichkeiten und Antragsvoraussetzungen bereitgestellt. Damit unterstreicht die BGZ ihren Anspruch, den genossenschaftlichen Fördergedanken aktiv zu leben und über die Wohnraumversorgung hinaus Verantwortung zu übernehmen.

Das wirtschaftliche Umfeld bleibt zwar von geopolitischen Spannungen und strukturellen Veränderungen geprägt, zeigt jedoch auch stabilisierende Tendenzen. Die Entwicklungen auf den Finanzmärkten werden fortlaufend analysiert, um Refinanzierungen frühzeitig und strategisch auszurichten. Investitionsprogramme und regulatorische Veränderungen werden sorgfältig bewertet und in die langfristige Planung integriert. Der Vorstand beobachtet diese Rahmenbedingungen kontinuierlich und reagiert mit umsichtigem Handeln.

Im Zuge unseres Klimapfades treiben wir die Transformation hin zu regenerativen Energien konsequent voran. Bis 2035 soll der Gebäudebestand schrittweise entsprechend umgestellt werden. Diese strategische Ausrichtung stellt eine anspruchsvolle, zugleich aber zukunftsichernde Investition dar und stärkt die ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit der Genossenschaft.

Die Situation auf den Bau- und Beschaffungsmärkten bleibt herausfordernd, insbesondere durch teilweise volatile Materialpreise und begrenzte Kapazitäten im Handwerk. Durch langfristige Partnerschaften, frühzeitige Planung und eine strukturierte Projektsteuerung gelingt es uns jedoch, Verzögerungen zu minimieren und notwendige Maßnahmen weiterhin verlässlich umzusetzen.

Dank einer soliden Eigenkapitalbasis und stabiler Finanzierungsstrukturen kann die BGZ ihre Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen weiterhin auf hohem Niveau fortführen. Bestehende Wohnhäuser werden an demografische Entwicklungen angepasst, energetisch optimiert und – wo erforderlich – durch moderne Neubauten ersetzt. Parallel dazu schafft die Genossenschaft kontinuierlich neuen Wohnraum in Stuttgart und der Region und stärkt damit ihre nachhaltige Wachstumsstrategie.

Ein Liquiditätsrisiko besteht weiterhin nicht. Ausreichende Reserven sowie gesicherte Kreditlinien gewährleisten jederzeitige Handlungsfähigkeit. Die langfristig festgeschriebenen Finanzierungen sorgen für Planungssicherheit und Stabilität. Im Bereich der Mieterlöse besteht neben einem überschaubaren Ausfallrisiko auch die Möglichkeit moderater und verantwortungsvoller Anpassungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Dadurch bleiben Ertragskraft und Investitionsfähigkeit der BGZ langfristig gesichert.

Insgesamt zeigt sich die BGZ im Jahr 2025 wirtschaftlich stabil, strategisch klar ausgerichtet und sozial verantwortungsbewusst. Durch solide Finanzplanung, konsequentes Risikomanagement und eine nachhaltige Unternehmensstrategie ist die Genossenschaft gut aufgestellt, um auch künftig ihren Förderauftrag zuverlässig zu erfüllen und ihren Mitgliedern sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu bieten.

2.3.2.3. Gesamtbeurteilung der Risiken und Chancen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine bestandsgefährdenden Risiken für die BGZ erkennbar. Gleichwohl bleiben die geopolitischen Entwicklungen – insbesondere im Zusammenhang mit dem anhaltenden Krieg in der Ukraine



Lagebericht

und dem Nahen Osten – sowie die zukünftige Ausgestaltung staatlicher Förderprogramme mit Unsicherheiten verbunden. Deren kurz- und mittelfristige Auswirkungen lassen sich nur eingeschränkt verlässlich quantifizieren.

Dank des seit vielen Jahren etablierten und kontinuierlich weiterentwickelten Risikomanagementsystems ist die BGZ jedoch in der Lage, neue Risiken frühzeitig zu identifizieren, fundiert zu bewerten und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten. Die enge Verzahnung von strategischer Planung, laufender Analyse und transparenter Berichterstattung gewährleistet dabei eine hohe Steuerungsfähigkeit.

Vor diesem Hintergrund blickt die BGZ auch für das Geschäftsjahr 2026 sowie für die kommenden Jahre insgesamt zuversichtlich in die Zukunft und erwartet eine weiterhin stabile und positive Entwicklung der Genossenschaft.

2.4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Entsprechend dem Unternehmensleitbild der BGZ steht bei der Finanzierung sowie bei der Anlage freier Liquidität weiterhin die Sicherheit vor Renditegesichtspunkten im Vordergrund. Ziel ist es, Risiken bewusst zu begrenzen und eine stabile finanzielle Basis zu gewährleisten.

Die Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz bestehen überwiegend aus kurzfristigen Forderungen gegenüber Mitgliedern und Geschäftspartnern sowie aus liquiden Mitteln. Erkennbare Ausfallrisiken werden im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt, um potenzielle Belastungen frühzeitig abzudecken.

Nicht unmittelbar benötigte Liquidität wird in Tagesgeld- und Festgeldanlagen mit kurzen bis mittleren Laufzeiten investiert. Die Streuung erfolgt auf mehrere Kreditinstitute mit unterschiedlichen Sicherungssystemen. Das im Jahr 2025 weiterhin stabile Zinsniveau wirkt sich positiv auf die Zinserträge der BGZ aus und trägt zur Stärkung der Ertragslage bei.

Auf der Passivseite stellen Bankverbindlichkeiten im Zusammenhang mit Objektfinanzierungen den wesentlichen Bestandteil der Finanzinstrumente dar. Die damit verbundenen Risiken liegen insbesondere im Bereich möglicher Zinsanpassungen bei Anschlussfinanzierungen sowie in der Sicherstellung einer jederzeit ausreichenden Liquidität.

Durch die überwiegend langfristig vereinbarte Festverzinsung der Darlehen besteht während der jeweiligen Zinsbindungsdauer keine unmittelbare Abhängigkeit von kurzfristigen Zinsänderungen am Kapitalmarkt. Für anstehende Prolongationen wird in der Regel eine Zinsfestschreibung von mindestens zehn Jahren angestrebt, um Planungssicherheit und Kontinuität in der Finanzierungsstruktur zu gewährleisten. Grundlage hierfür ist eine laufende Analyse der bestehenden Zinsbindungen und Fälligkeiten, die eine vorausschauende und ausgewogene Finanzierungsstrategie ermöglicht.

Insgesamt verfügt die BGZ auch im Jahr 2025 über eine solide, risikoarme Finanzierungsstruktur, die die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft langfristig unterstützt

Stuttgart, den 16. März 2026

Der Vorstand

Heinl Schnake



Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2025

3. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2025

Der Bilanzgewinn entwickelt sich wie folgt:

Jahresüberschuss	€ 1.972.793,49
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	€ 197.300,00
Bilanzgewinn	€ 1.775.493,49

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen gemeinsam folgende Verwendung vor:

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	€ 1.558.021,49
4,0 Prozent Dividende nach dem Stand der Geschäftsguthaben vom 1. Januar 2025	€ 217.472,00
	€ 1.775.493,49



Quartier „Am Rotweg“ – Ansicht Schozacher Straße



Bericht des Aufsichtsrates

4. Bericht des Aufsichtsrates

Gemäß § 24 Abs. 1 der Satzung hat der Aufsichtsrat die Aufgabe, den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft zu fördern und zu überwachen. Dieser Verpflichtung ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2025 mit der gebotenen Sorgfalt und Verantwortung nachgekommen.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr regelmäßig, zeitnah und umfassend über die geschäftliche Entwicklung sowie über alle wesentlichen Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichten lassen. In insgesamt acht Sitzungen wurden sämtliche unternehmensrelevanten Themen ausführlich beraten. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat kontinuierlich über die technische und kaufmännische Entwicklung, insbesondere über die Planung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Berichtsjahr sowie in der Zehnjahresplanung. Darüber hinaus standen die Hausbewirtschaftung, die Neubautätigkeit und die strategische Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt der Beratungen.

Ein besonderer Schwerpunkt lag auf den Planungen der Quartiere „Am Rotweg“ und „Hangweide“ in Kernen. Der Aufsichtsrat begleitete die Projekte intensiv und überzeugte sich von der ordnungsgemäßen Projektsteuerung, dem Kostencontrolling sowie dem Termin-, Planungs- und Änderungsmanagement im Rahmen einer ganztägigen Überwachungsprüfung.

Über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft berichtete der Vorstand vierteljährlich im Rahmen der Unternehmensplanung für das laufende Geschäftsjahr sowie im Zehnjahreshorizont. Die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wurde transparent dargestellt und gemeinsam erörtert. Zudem informierte der Vorstand fortlaufend über die Optimierung interner Abläufe. Ein Schwerpunkt bildet hierbei die Zusammenführung kaufmännischer und technischer Prozesse im Sinne einer durchgängigen, prozessorientierten Organisation.

Im Rahmen einer ganztägigen Exkursion verschafften sich Vorstand und Aufsichtsrat einen Eindruck vom nahezu abgeschlossenen Neubauvorhaben „Freya-Areal“ in Pfullingen.

Die Übergabe an die BGZ erfolgte planmäßig zum 01.10.2025. In einer weiteren ganztägigen Veranstaltung stellte der Vorstand die Planungsgrundsätze für Neubauten sowie die Renditeberechnungen für künftige Projekte vor. Darüber hinaus wurden die strategischen Leitlinien und möglichen Bausteine des Marketings intensiv diskutiert.

Alle für die Geschäftstätigkeit erforderlichen Beschlüsse wurden vom Aufsichtsrat gefasst. Auf Grundlage seiner Prüfungen und Beratungen bestätigt der Aufsichtsrat dem Vorstand, dass dieser seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2025 ordnungsgemäß erfüllt hat. Das Vertrauen des Aufsichtsrates in die verantwortungsbewusste und erfolgreiche Geschäftsführung des Vorstandes wurde erneut bestätigt.

In der Mitgliederversammlung am 25.06.2025 wurde dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 einstimmig Entlastung erteilt.

Personelle Veränderungen ergaben sich im Berichtsjahr ebenfalls: Neu in den Aufsichtsrat wurde Herr Tobias Wurster gewählt; Herr Thomas Mauser wurde in seinem Amt bestätigt. In der konstituierenden Sitzung am 01.07.2025 wurde Herr Klaus Herrmann erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Herr Thomas Mauser zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Frau Heike Lambor wurde zur Schriftführerin bestellt, Herr Dr. Matthias Farian zu ihrem Stellvertreter.

Das Kuratorium der BGZ-Stiftung hat in seiner Sitzung am 01.12.2025 die Kuratoriumsmitglieder neu bestellt. Die Stiftung ist arbeitsfähig; erste Förderanträge sind eingegangen.

Der Jahresabschluss 2025 sowie der Lagebericht mit Chancen- und Risikoeinschätzungen wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 17.03.2026 eingehend behandelt. Nach sorgfältiger Prüfung erklärt sich der Aufsichtsrat mit dem vorgelegten Jahresabschluss und dem Lagebericht einverstanden.

Mit der Mitgliederversammlung am 09.06.2026 scheiden gemäß den satzungsmäßigen Bestimmungen



Herr Klaus Herrmann und Frau Heike Lambor turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Beide stellen sich erneut zur Wahl. Herr Klaus Herrmann gehört dem Aufsichtsrat seit 1993 an und wurde im Jahr 2009 erstmals zum Vorsitzenden gewählt. Frau Heike Lambor ist seit fünfzehn Jahren Mitglied des Gremiums und bringt insbesondere ihre umfangreichen Erfahrungen in der Stadterneuerung und Quartiersentwicklung ein. Der Aufsichtsrat unterstützt die erneute Kandidatur beider Bewerber ausdrücklich und empfiehlt der Mitgliederversammlung ihre Wiederwahl.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die stets offene, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie für die verantwortungsbewusste und erfolgreiche Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2025. Der eingeschlagene Weg eines nachhaltigen Wachstums stärkt die wirtschaftliche

Stabilität der Genossenschaft, unterstützt die Erreichung der ambitionierten Klimaziele und ermöglicht die umfassende Modernisierung und Erneuerung des Bestandes.

Unser besonderer Dank gilt zudem allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihr engagiertes Wirken im operativen Geschäft. In diesen Dank schließen wir ausdrücklich auch die ehrenamtlich tätigen Hauswarte und Hausverwalter ein, die den Genossenschaftsgedanken vor Ort in besonderer Weise mit Leben erfüllen.

Stuttgart, im März 2026

gez. Klaus Herrmann



Mitgliederversammlung am 25.06.2025 im Bürgerhaus Rot.

Jahresabschluss 2025

5. Jahresabschluss 2025

5.1. Bilanz zum 31.12.2025

AKTIVA	2025 in €	2025 in €	2024 in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		20.897,83	30.389,22
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.437.828,95		102.746.292,72
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.789.399,34		1.872.408,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.547.086,00		122.033,61
Technische Anlagen und Maschinen	298.099,73		354.569,40
Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.915,65		127.578,71
Anlagen im Bau	16.021.882,89		6.098.042,93
Bauvorbereitungskosten	6.102.285,98		824.289,62
Geleistete Anzahlungen	0,00	148.289.498,54	7.553.660,47
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	32.214,93		36.308,28
Andere Finanzanlagen	750,00	32.964,93	750,00
Anlagevermögen insgesamt		148.343.361,30	119.766.323,13
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		249.742,55
Unfertige Leistungen	4.963.117,85		4.667.914,46
Andere Vorräte	26.366,68	4.989.484,53	31.459,12
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	161.936,43		76.858,96
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	654,69		592,06
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	128.813,91		1.598,50
Sonstige Vermögensgegenstände	156.959,41	448.364,44	345.464,58
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.705.593,74		2.910.200,41
Bausparguthaben	12.651.365,68	21.356.959,42	10.850.530,76
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		15.588,75	32.455,98
Bilanzsumme		175.153.758,44	138.933.140,51



PASSIVA	2025 in €	2025 in €	2024 in €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	145.440,00		205.120,00
der verbleibenden Mitglieder	5.564.800,00		5.440.800,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.960,00	5.715.200,00	59.040,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.651.800,00		4.454.500,00
im Geschäftsjahr eingestellt: € 197.300,00			(380.100,00)
Bauerneuerungsrücklage	24.221.072,68		21.018.320,13
aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 3.202.752,55			(1.514.533,53)
Andere Ergebnisrücklagen	7.808.857,65	36.681.730,33	7.808.857,65
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.972.793,49		3.800.817,35
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	197.300,00	1.775.493,49	380.100,00
Eigenkapital insgesamt		44.172.423,82	42.407.355,13
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.980.110,00		5.143.827,00
Steuerrückstellungen	0,00		22.902,00
Sonstige Rückstellungen	138.506,33	5.118.616,33	181.181,33
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.728.603,80		76.761.705,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.364.754,79		5.483.072,33
Erhaltene Anzahlungen	4.956.964,06		4.541.277,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.148,33		27.285,63
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	873.325,69		769.914,65
Sonstige Verbindlichkeiten	85.423,39	122.067.220,06	88.732,54
davon aus Steuern: € 3.728,94			(2.685,10)
Rechnungsabgrenzungsposten		3.795.498,23	3.505.886,92
Bilanzsumme		175.153.758,44	138.933.140,51



Jahresabschluss 2025

5.2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1. bis 31.12.2025

	2025 in €	2025 in €	2024 in €
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	19.575.320,23		17.941.463,48
b) aus Verkauf von Grundstücken	851.200,00		1.351.800,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	94.307,19	20.520.827,42	81.386,13
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		45.460,84	-207.545,77
Sonstige betriebliche Erträge		874.186,75	1.417.327,64
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	8.242.913,63		7.387.426,12
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		11.400,49
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.283,58	8.245.197,21	2.042,77
Rohergebnis		13.195.277,80	13.183.562,10
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.393.593,14		2.099.279,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	498.225,19	2.891.818,33	441.889,50
davon für Altersversorgung: € 57.011,40			(55.778,85)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.810.324,30	3.094.162,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.723.128,94	1.885.765,26
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		365,12	37,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		73.134,76	69.103,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.559.740,16	1.443.151,36
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-22.902,00	53.259,00
Ergebnis nach Steuern		2.306.667,95	4.235.195,56
Sonstige Steuern		333.874,46	434.378,21
Jahresüberschuss		1.972.793,49	3.800.817,35
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		197.300,00	380.100,00
Bilanzgewinn		1.775.493,49	3.420.717,35



5.3. Anhang des Jahresabschlusses 2025

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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 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 Wohngebäude, die ab dem Geschäftsjahr 2024 fertiggestellt wurden, wurde im Rahmen der handelsrechtlichen Bewertung zunächst die degressive Abschreibungsmethode in Höhe von 3 % angewendet.



Jahresabschluss 2025

Ab dem 15. Nutzungsjahr erfolgt voraussichtlich der Wechsel zur linearen Abschreibung auf Basis einer verbleibenden Restnutzungsdauer von 36 Jahren. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt unverändert 50 Jahre.

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 Nettoanschaffungskosten zwischen € 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.

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 2,06 Prozent (Stand Monatsende Dezember 2025, 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 € -122.197,00.

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.

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 € 4.963.117,85 (Vorjahr € 4.667.914,46) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

4. Bis auf die Anteile an Erhaltungsrücklagen (Sonstige Vermögensgegenstände) in Höhe von € 9.187,57 (VJ. € 41.526,69) sind sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände innerhalb eines Jahres fällig.

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

Verbindlichkeiten

Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert	Art der Sicherung
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.728.603,80 (76.761.705,21)	3.130.266,39 (10.454.278,08)	28.254.486,85 (9.404.962,82)	79.343.850,56 (56.902.464,31)	110.728.603,80 (76.761.705,21)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.364.754,79 (5.483.072,33)	122.477,28 (118.317,54)	534.685,49 (516.441,74)	4.707.592,02 (4.848.313,05)	5.364.754,79 (5.483.072,33)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.956.964,06 (4.541.277,77)	4.956.964,06* (4.541.277,77)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.148,33 (27.285,63)	58.148,33 (27.285,63)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	802.253,23 (769.914,65)	802.253,23 (769.914,65)				
Sonstige Verbindlichkeiten	85.423,39 (88.732,54)	85.423,39 (88.732,54)				
Gesamtbetrag	121.996.147,60 (87.671.988,13)	9.155.532,68 (15.999.806,21)	28.789.172,34 (9.921.404,56)	84.051.442,58 (61.750.777,36)	116.093.358,59 (82.244.777,54)	GPR

GPR = Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an



Jahresabschluss 2025

Anlagevermögen

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2025 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	181.277,80		31.732,17		149.545,63
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	169.106.435,18	3.866.247,29	513.521,72	7.553.660,47	180.012.821,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.932.222,51	2.517,77			2.934.740,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	122.033,61	13.425.052,39			13.547.086,00
Bauten auf fremden Grundstücken	109.451,19				109.451,19
Technische Anlagen und Maschinen	962.027,10				962.027,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.018.237,64	16.243,63	434.234,82		600.246,45
Anlagen im Bau	6.098.042,93	9.969.691,24	45.851,28		16.021.882,89
Bauvorbereitungskosten	824.289,62	5.277.996,36			6.102.285,98
Geleistete Anzahlungen	7.553.660,47			-7.553.660,47	0,00
Sachanlagen insgesamt	188.726.400,25	32.557.748,68	993.607,82	0,00	220.290.541,11
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	36.308,28	2.479,44	6.572,79		32.214,93
Andere Finanzanlagen	750,00				750,00
Anlagevermögen insgesamt	188.944.736,33	32.560.228,12	1.031.912,78	0,00	220.473.051,67



Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2025 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2024 €	Buchwert 31.12.2025 €
150.888,58	9.491,39	31.732,17	128.647,80	30.389,22	20.897,83
66.360.142,46	3.620.695,43	405.845,62	69.574.992,27	102.746.292,72	110.437.828,95
1.059.814,34	85.526,60		1.145.340,94	1.872.408,17	1.789.399,34
				122.033,61	13.547.086,00
109.451,19			109.451,19	0,00	0,00
607.457,70	56.469,67		663.927,37	354.569,40	298.099,73
890.658,93	38.141,21	421.469,34	507.330,80	127.578,71	92.915,65
				6.098.042,93	16.021.882,89
				824.289,62	6.102.285,98
				7.553.660,47	0,00
69.027.524,62	3.800.832,91	827.314,96	72.001.042,57	119.698.875,63	148.289.498,54
				36.308,28	32.214,93
				750,00	750,00
69.178.413,20	3.810.324,30	859.047,13	72.129.690,37	119.766.323,13	148.343.361,30

Jahresabschluss 2025

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

Hierin enthalten sind folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus Anlagenabgängen	€ 459.042,98	€ 970.497,65

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hierin enthalten sind folgende Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Spenden	€ 85.582,36	€ 623.734,87

Die Genossenschaft hat im lfd. Geschäftsjahr eine weitere Immobilie (in Erbbau) an die im Vorjahr gegründete Stiftung unentgeltlich als Spende eingebracht. Im Spendenaufwand werden überwiegend die Buchwertabgänge sowie weitere Zuwendungen an die Stiftung ausgewiesen.

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Beratungskosten	€ 558.900,37	€ 259.292,32

Die Beratung wurde überwiegend für Neubauprojekt Quartier „Am Rotweg“ in Anspruch genommen.

3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Erträge:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	€ 0,00	€ 316,51

4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Aufwendungen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	€ 96.162,00	€ 95.393,00

D. Sonstige Angaben

- 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	€ 203.057,90
---	--------------

Verpflichtungen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen	€ 39.446.750,00
--	-----------------

Darüber hinaus ist die Genossenschaft an zwei Bauherrengemeinschaften 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 € 27.890.381,00 sowie eine Förderzusage in Höhe von € 3.136.100,00 gegenüber.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	16	3
Technische Mitarbeiter	4	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	6
Summe	27	9

- Mitgliederbewegung:

Anfang 2025	2.532
Zugang 2025	108
Abgang 2025	79
Ende 2025	2.561



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 124.000,00 erhöht.

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

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Bernd Heint
Björn Schnake

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Klaus Herrmann	Aufsichtsratsvorsitzender
Thomas Mauser	stellvertr. Vorsitzender
Heike Lambor	Schriftführerin
Dr. Matthias Farian	Stellvertretender Schriftführer
Tobias Haubensak	
Tobias Wurster	ab 25.06.25
Ernst Wuchner	bis 25.06.25

7. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

Mitglieder des Aufsichtsrates € 200,00

E. Weitere Angaben

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.972.793,49 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 197.300,00 in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 1.775.493,49 wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	€	1.558.021,49
Ausschüttung 4 Prozent Dividende	€	217.472,00
Bilanzgewinn	€	1.775.493,49

Stuttgart, den 28.02.2026

Der Vorstand

Heint Schnake

Impressum

Redaktion:

Bernd Heint, Björn Schnake

Satz und Layout:

wvp werbegesellschaft mbH,
Stuttgart



Rohstoffe
Anlieferung
Produktion



Druck:

Druckhaus Stil + Find
Leutenbach-Nellmersbach

Auflage: 3.000

Bildnachweis:

BGZ außer Peter Schmidt, Photodesign (S. 6 oben links, S. 7 oben Mitte, S. 13 oben Mitte); Freepick (S. 4), Adobe Stock (S. 26 bis 35 oben); Frau Bianca Hahn, Fotoatelier Hahn (S. 25); Architekt Sergius Götte (S. 7 oben links, S. 9)



**Baugenossenschaft
Zuffenhausen eG**

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