



## Geschäftsbericht 2019

# Inhalt

## *Geschäftsbericht 2019*

Geschäftsverlauf	2
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
Neubauvorhaben	4
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	5
Geschäftsentwicklung	7
Jubiläum 100 Jahre Friedenau	7
Jubilare der Baugenossenschaft	8
Organisation	8

## *Wirtschaftliche Entwicklung*

Vermögen, Vermögens- und Kapitalstruktur	9
Finanzlage, Ertragslage	10
Finanzielle Leistungsindikatoren, Prognose, Instandhaltungsaufwand	11
Vorschlag zur Gewinnverteilung	12

## *Chancen und Risikenbericht*

Risikomanagement	13
Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder	13
Immobilienverwaltung	13
Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken	14
Sonstige Angaben, Finanzinstrumente	14

## *Bericht des Aufsichtsrats*

Geschäftsjahr 2019	15
--------------------	----

## *Jahresabschluss 2019*

Bilanz zum 31. Dezember 2019	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18

## *Anhang zum Jahresabschluss 2019*

Allgemeine Angaben	19
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	21
Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung	22
Sonstige Angaben	24

Zum Gedenken	25
--------------	----

Jubilare	26
----------	----

# Geschäftsbericht 2019

## Geschäftsverlauf

Die Baugenossenschaft Friedenau, 1919 gegründet in Stuttgart, wird heute von 1.497 Genossenschaftsmitgliedern mit 24.815 Genossenschaftsanteilen getragen.

Geschäftsfelder der Genossenschaft sind die Bewirtschaftung des in Stuttgart und Umgebung gelegenen eigenen Immobilienbestandes.

Die Wohn- und Nutzfläche des ausgewiesenen Bestandes beträgt insgesamt 86.500 m<sup>2</sup>.

Die 18 Abgänge sind auf das Abbruchobjekt Vogel-sangstraße 108–112 zurückzuführen. Hier werden im Zuge des Neubaus 20 Wohnungen und eine Tiefgarage neu geschaffen.

Die Baugenossenschaft Friedenau ist Mitglied in folgenden Organisationen:

- Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
- Marketinginitiative der Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften
- Verein Integrative Wohnformen e. V., Stuttgart

## Entwicklung des Immobilienbestandes

	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen/ Tiefgaragenplätze
Bestand am 31. 12. 2018	1.244	12	567
Zugänge/Abgänge	18	0	0
<b>Bestand am 31. 12. 2019</b>	<b>1.226</b>	<b>12</b>	<b>567</b>

Die Geschäftsentwicklung 2019 war durch folgende wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt:

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China sowie der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf -0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. EUR wieder aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %. 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

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

## Neubauvorhaben

### Vogelsangstraße 108–112

Wie bereits im vergangenen Jahr berichtet, soll auf dem bebauten Grundstück Vogelsangstraße 108–112 ein Neubau errichtet werden.

Die Grundrisse der Wohnungen im Neubau sind deutlich moderner gestaltet und schaffen zudem 350 m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche. Die bisher 18 Wohnungen können damit auf 20 Wohnungen aufgestockt werden. Dank eines Aufzugs werden sechs Wohnungen barrierefrei nutzbar sein. Darüber hinaus haben alle Wohnungen einen barrierefreien Wohnungszugang. Es gibt vier 4-Zimmer-, elf 3-Zimmer-, vier 2-Zimmer-Wohnungen und eine 1-Zimmer-Wohnung. Außenwände, Dach, Decken und Fenster im Neubau entsprechen den aktuellen energetischen Standards. Zusätzlich sorgen bodentiefe und raumhohe Fenster für ein lichtdurchflutetes Raumgefühl. Außerdem werden die Wohnungen mit einer Fußbodenheizung und hochwertigem Parkett, beziehungsweise die Bäder mit raumhohen Fliesen ausgestattet. Der Neubau verfügt über eine eigene Tiefgarage und Fahrradstellplätze.

Die Abbrucharbeiten sowie Pfahlgründungen wurden im Berichtsjahr durchgeführt. Derzeit wird das Fundament gegossen.



Visualisierung des Neubaus Vogelsangstraße 108–112

### Filderbahnhofplatz

Im November 2017 haben wir am Filderbahnhof in Möhringen das letzte Grundstück mit sehr guter öffentlicher Anbindung erworben. Hier soll ein 4-stöckiges Geschäfts- und Wohngebäude entstehen.

Im Erdgeschoss hat die Fahrradstation Möhringen ihren neuen Standort. Das 1. und 2. Obergeschoss wird für gewerbliche Nutzung vermietet. Die neue Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Friedenau wird ebenfalls in diesen Räumlichkeiten eingerichtet, da die bisherigen Räumlichkeiten deutlich zu klein geworden sind. Im 4. Obergeschoss (Dachgeschoss) des Neubaus entstehen auf 510 m<sup>2</sup> Wohnfläche 8 Wohnungen. Fünf 2-Zimmer-, zwei 3-Zimmer-Wohnungen und eine 4-Zimmer-Wohnung.



Visualisierung des Neubaus am Bahnhofplatz in Möhringen

Der Objektentwurf sieht vor, ein Gebäude ohne Ecken und Kanten entstehen zu lassen, mit umlaufender Bandfassade und großen Fensterflächen. Die Wohnebene im Dachgeschoss wird in diese Bandfassade integriert – hebt sich aber durch die geplanten Loggien optisch vom restlichen Gebäude ab. Das Erdgeschoss ist zurückgesetzt, dadurch wirken die Obergeschosse schwebend.

Verschiedene Abklärungen mit den Ämtern der Stadtverwaltung und Nachbarn verzögerten den Baubeginn, so dass mit der Baustelleneinrichtung und Suchschlitzen für die Leitungserkundungen erst im Mai 2020 begonnen werden kann.

### Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Um eine Barrierefreiheit in den Gebäuden Salzwiesenstraße 20, 24 und 28 zu erreichen, werden die Aufzüge modernisiert. Die gesamte Technik wird in einen modernen und sicheren Standard versetzt. Neben diesen Arbeiten werden die Aufzugsdreh-türen gegen Schiebetüren ersetzt, im Eingangsbereich der Gebäude wird ein zusätzlicher Halt erstellt. Eine neue Kabine wird eingebaut. Durch diese Baumaßnahme wird der Zugang zu allen Wohnungen barrierefrei und die Kabine größer.

Diese Arbeiten werden im Berichtsjahr in den Gebäuden Salzwiesenstraße 20 und 28 und im Jahr 2020 im Gebäude 24 durchgeführt. Den Abschluss bildet die Aufzugsmodernisierung im Folgejahr.

In der Nürnberger Straße 1–5 wurden die alten verzinkten Kaltwasserleitungen im Untergeschoss gegen neue Edelstahlleitungen ausgetauscht. Darüber hinaus wurde auch der bestehende Hauswasseranschluss mit der Wasserstation erneuert.

In der Eulerstraße 45 A–C wurden die Treppenhäuser saniert. Die vorhandenen Holztüren auf allen Etagen wurden gegen feuerhemmende Stahltüren ersetzt. Die Elektroinstallation wurde unter Putz gelegt. Die Zählerplätze wurden in den Keller verlegt. Zum Abschluss erhielten die Wände einen Rauputz und die Decken einen neuen Anstrich. Diese Arbeiten werden in 2020 ebenfalls in den Treppenhäusern der Gebäude Herschelstraße 52 und 54 erfolgen.

Die Treppenhäuser in der Schöttlestraße 1, 21 und 23 wurden umfangreich saniert. Die Elektroinstallation wurde verstärkt und unter Putz gelegt. Die Unterverteilung in den Wohnungen wurde zeitgemäß erneuert. Die Stromzähler wurden in den Keller verlegt. Die Treppenhäuser wurden brandschutztechnisch in den aktuellen Standard versetzt. In 2020 und 2021 werden die verbleibenden Treppenhäuser der Wohnanlage Schöttlestraße 1–23 in demselben Umfang saniert.



Sanierung der Treppenhäuser in der Schöttlestraße



Sanierung der Treppenhäuser in der Eulerstraße

Im Sautterweg 30 A–D wurde die Kellerelektrik ergänzt und aktualisiert. Diese Arbeiten fanden auch in der Rotenbergstraße 127–135 für das Untergeschoss und den Dachbühnenbereich statt.

In der Herschelstraße 61 wurde der Aufzug modernisiert. Neben einer Erneuerung der Steuerung wurde ein 24-Stunden-Notrufsystem eingerichtet.

Um die Attraktivität der Außenanlagen in der Richard-Schmid-Straße 22–32 zu erhöhen und gleichzeitig die Bewirtschaftungskosten dieser Anlage zu optimieren, erfolgte eine Neuordnung der Außenanlagen sowie ein Rückschnitt der Gehölze.

Für den sicheren Zugang zu den Gebäuden und Wohnungen sind Schließsysteme unverzichtbar. Der Vorstand hat sich für die bestehenden und zukünftigen Schließanlagen für eine moderne elektronische Schließanlagenlösung, die weder Batterien noch sonstige Stromanschlüsse benötigt, ausgesprochen. Die Schließungen werden nur durch das Einschließen des Schlüssels ins Schloss mit Strom gespeist. Mit dem Einbau der digitalen ILOQ Schließanlagen wurde in den Wohnanlagen Euler-/Herschelstraße, Millöckerstraße und Föhrichstraße begonnen. Innerhalb der nächsten Jahre sollen alle Wohnanlagen mit diesem zukunftssicheren Schließsystem ausgestattet werden.



*Schließanlagen in der Herschelstraße für eine Brandschutztüre*



*Schließanlagen in der Herschelstraße für eine Wohnungstüre*

## Jubiläum 100 Jahre Friedenau

Ein zentraler Schwerpunkt unserer Arbeit im Jubiläumsjahr waren auch die Vorbereitungen diverser Aktionen. So konnten sich die Kinder unserer Mitglieder in Zeichnungen das künftige Wohnen bei der Friedenau vorstellen. Selbstverständlich erhielten die Kinder einen Preis für Ihre bunten Werke.

In einem Wandkalender konnten die Mitglieder einige Gebäude wiederfinden. Diese Bilder wurden durch Karikaturen des Stuttgarter Künstlers Peter Ruge bereichert. Auf der Rückseite jedes Kalenderblatts wurde an wichtige Ereignisse für die Genossenschaft erinnert.

Höhepunkt der Jubiläumsfeier war die Gala, die direkt im Anschluss an die Mitgliederversammlung am 19.06.2019 stattfand. Zu den Ehrengästen zählten neben den Vertretern der befreunden Genossenschaften auch der Bürgermeister für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen der Landeshauptstadt Stuttgart, Herr Thomas Fuhrmann, sowie der stellvertretende Verbandratsvorsitzende Herr Thomas Wolf.

Durch das Abendprogramm führte charmant und souverän Frau Kimsy von Reischach. Das Comedy-Trio „Backblech“ bestehend aus Frau Siggi Gall und den Herren Cherry Gehring und Chessy Czesnat unterhielten mit Sketchen und Gesang. Zum Schluss ihres Beitrags animierten sie alle Galateilnehmer zum Mitsingen. Die „BigBand Gablenberg“ sorgte für Begleitmusik beim Essen und schloss den Abend mit swingenden Klängen ab.

## Geschäftsentwicklung

Durch allgemeine Mieterhöhungen haben sich die Sollmieten um 145 TEUR gegenüber dem Vorjahr erhöht. Im Berichtsjahr wurden 59 Wohnungen neu belegt. Die Mieterfluktuation betrug im Geschäftsjahr 4,8 %.

Im Geschäftsjahr wurden erhebliche Aufwendungen für Wohnwertverbesserungen und zur besseren Vermietbarkeit der Wohnungen aufgebracht.

Es fanden Wohnungsmodernisierungen in folgendem Umfang statt:

Komplette Wohnungsmodernisierung.....	20
Teilmodernisierungen.....	2
Badmodernisierungen.....	6

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden insgesamt 2.289 TEUR aufgewendet. Hiervon waren 4 TEUR ergebniswirksam.

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 934 TEUR erwirtschaftet.



### Jubilare der Baugenossenschaft

Auch in diesem Berichtsjahr sollten langjährige Mitglieder, die im Geschäftsjahr 2019 auf eine 40-, 50- bzw. 60-jährige Mitgliedschaft in der Genossenschaft zurückblicken konnten, geehrt werden. Bedingt durch die Corona-Pandemie musste die Veranstaltung leider abgesagt werden. Selbstverständlich werden wir diese Veranstaltung nachholen.

### Organisation

Wir freuen uns seit dem 1. Januar 2019 die erfahrene Mitarbeiterin Frau Katharina Elovikov in Vollzeit für den Bereich Hausbewirtschaftung gewonnen zu haben. Zu ihrem Aufgabengebiet gehören insbesondere die Vermietung vom Bestand, Kundenbetreuung für mietrechtliche Fragen und Kleinreparaturen sowie die Mitgliederverwaltung. Frau Elovikov ist Kauffrau der Immobilienwirtschaft – und mit ihrer langjährigen Berufserfahrung und ihrem umfangreichen Fachwissen für unser Team eine Bereicherung.

Seit dem 15.10.2019 haben wir Frau Daniela Kargoll im Sekretariat für unser Team gewonnen. Frau Kargoll ist gelernte Kauffrau für Bürokommunikation und Hotelfachfrau.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft:

Hauptamtliche Vorstände.....	2
Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter...	6
Technische Mitarbeiter.....	2
Vollzeitbeschäftigte Hausmeister.....	4

Bei der Betriebszugehörigkeit der vollzeitbeschäftigten Mitarbeiter ergibt sich folgendes Bild:

Mitarbeiter bis 5 Jahre.....	7
Mitarbeiter 6 bis 10 Jahre.....	0
Mitarbeiter 11 bis 15 Jahre.....	2
Mitarbeiter 16 bis 20 Jahre.....	1
Mitarbeiter über 20 Jahre.....	1

Die Altersstruktur der vollzeitbeschäftigten Mitarbeiter stellt sich wie folgt dar:

Mitarbeiter unter 30 Jahre.....	1
Mitarbeiter 31 bis 40 Jahre.....	2
Mitarbeiter 41 bis 50 Jahre.....	3
Mitarbeiter 51 bis 60 Jahre.....	2
Mitarbeiter über 60 Jahre.....	3

Das Durchschnittsalter der vollzeitbeschäftigten Mitarbeiter beträgt 42 Jahre.

Die Abwicklung des kaufmännischen und wesentlichen Teils des technischen Geschäftsbetriebes erfolgt über ein PC-Netzwerk. Für die Datenverarbeitung wird die Branchensoftware Wowinex und Standard Office-Software eingesetzt.

# Wirtschaftliche Entwicklung

## Vermögen

Die Bilanzsumme hat sich um 265 TEUR erhöht.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich um 17 auf 1.497 Mitglieder erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 1.344 Anteile auf insgesamt 24.815 Anteile angestiegen.

Die Haftsumme beträgt 3.970.400 EUR und hat sich gegenüber zum Vorjahr um 215.040 EUR erhöht.

## Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur	31. 12. 2019		31. 12. 2018		Veränderung T€
	T€	v. H.	T€	v. H.	
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	45.143	83,2	46.262	85,7	-1.119
Finanzanlagen	344	0,6	316	0,6	28
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	2.467	4,6	2.403	4,4	64
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	237	0,4	406	0,8	-169
Flüssige Mittel	5.975	11,0	4.556	8,4	1.419
Übriges Umlaufvermögen	110	0,2	68	0,1	42
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>54.276</b>	<b>100,0</b>	<b>54.011</b>	<b>100,0</b>	<b>265</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	26.573	49,0	25.831	47,8	742
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen	1.264	2,3	1.127	2,1	137
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	23.214	42,8	23.980	44,4	-766
Erhaltene Anzahlungen	2.647	4,9	2.585	4,8	62
Übrige Verbindlichkeiten	551	1,0	462	0,9	89
	<b>27.676</b>	<b>51,0</b>	<b>28.154</b>	<b>52,2</b>	<b>-478</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	27	0,0	26	0,0	1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>54.276</b>	<b>100,0</b>	<b>54.011</b>	<b>100,0</b>	<b>265</b>

Die Verminderung des Sachanlagevermögens um 1.119 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr angefallenen Baukosten i. H. v. 766 TEUR denen planmäßige Abschreibungen i. H. v. 1.892 TEUR gegenüberstehen.

Das übrige Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 42 TEUR erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf höhere Erstattungen von Betriebskostenguthaben und höhere Steuererstattungen zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich, unter Einbeziehung der planmäßigen Tilgungen, um 766 TEUR.

Die Erhöhung der übrigen Verbindlichkeiten um 89 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den zum Stichtag offenen Handwerkerrechnungen.

Vom Jahresüberschuss wurden 640 TEUR der Ergebnisrücklage vorabdotiert.

## Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2019 T€	2018 T€
Jahresüberschuss	934,5	522,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.911,3	1.941,2
Zunahme (VJ: Abnahme) der langfristigen Rückstellungen	117,3	170,4
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6,5	0,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,3	0,3
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	19,5	-43,4
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Abnahme der kurzfristigen Aktiva	55,8	90,1
Zunahme (VJ: Abnahme) der kurzfristigen Passiva	153,1	-48,0
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	539,8	719,3
Ertragsteueraufwand	41,4	39,8
Ertragsteuerzahlungen	-33,3	-30,1
<b>= Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.746,2</b>	<b>3.362,3</b>

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

## Ertragslage

Die Ertragslage wurde unter Verzicht auf Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsfunktionen dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsfunktionen, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird, wie folgt dar:

Summenübersicht	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Deckungsbeitrag aus Betriebsfunktionen			
– Hausbewirtschaftung	2.429.787,44	1.998.218,27	431.569,17
– Wärme- und andere Lieferungen und Leistungen	119.365,10	116.355,11	3.009,99
– Kapitaldienst	-24.082,77	-21.181,06	-2.901,71
<b>Summe Deckungsbeiträge</b>	<b>2.525.069,77</b>	<b>2.093.392,32</b>	<b>431.677,45</b>
Verwaltungsaufwand	-1.564.519,96	-1.552.565,97	-11.953,99
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>960.549,81</b>	<b>540.826,35</b>	<b>419.723,46</b>
Übrige Rechnung	15.288,53	20.930,37	-5.641,84
<b>Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>975.838,34</b>	<b>561.756,72</b>	<b>414.081,62</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-41.378,00	-39.774,25	-1.603,75
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>934.460,34</b>	<b>521.982,47</b>	<b>412.477,87</b>

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr vor allem durch höhere Mieteinnahmen und geringere Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel. Der Verwaltungsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund von personellen Veränderungen und der diversen Aufwendungen für das Jubiläumjahr erhöht.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für die Genossenschaft ermittelt werden:

		2019 T€	2018 T€
<b>Betriebliche Kennzahlen</b>			
Eigenkapitalquote	%	48,9	47,7
Langfristige Finanzierungsmittel	T€	50.823,0	50.701,5
Cash Flow	T€	3.746,2	3.362,3
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>			
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	Stück	1.238	1.256
Anzahl Wohn- und Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Stück	86.500	87.620
Fluktuationsrate	%	4,8	4,9
Durchschnittliche Leerstandsquote	%	0,1	0,2
Fremdkapitalzins/m <sup>2</sup> p.m.	€	0,53	0,70
Instandhaltung/m <sup>2</sup> p.a.	€	26,39	25,94
Instandhaltung/m <sup>2</sup> p.m.	€	2,20	2,16
Modernisierung/m <sup>2</sup> p.a.	€	0,04	1,08
Modernisierung/m <sup>2</sup> p.m.	€	0,00	0,09
Tilgungen/m <sup>2</sup> p.m.	€	0,78	0,54
Verwaltungskosten/m <sup>2</sup> p. a.	€	18,09	17,72
Durchschnittliche Verschuldung/ME	€	18.752	19.092
Modernisierungsquote	%	30,4	31,5

## Prognose

### Mietenentwicklung

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird in der Region Stuttgart weiterhin anhalten. Auf Grund von allgemeinen Mieterhöhungen und wegen Modernisierungen erwarten wir einen Anstieg der Sollmieten. Die Betriebskosten werden sich aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen weiter erhöhen. Weiter wird erwartet, dass die Energiekosten, trotz des derzeitigen niedrigen Ölpreises, ansteigen werden, so dass in 2020 weiterhin mit wachsenden Betriebskosten gerechnet werden muss.

### Instandhaltungsaufwand

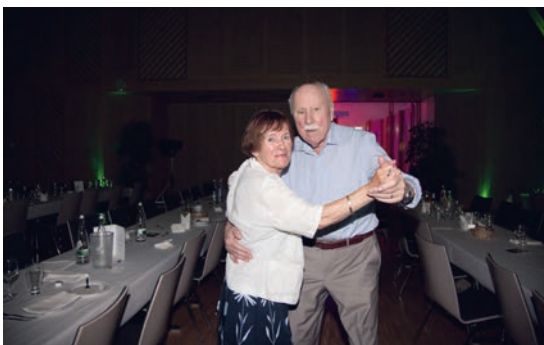
Durch die starke Baukonjunktur erwarten wir deutliche Steigerungen der Baukosten in den Jahren 2020 und 2021. Die aufgestellten Wirtschaftspläne der Genossenschaft berücksichtigen diese Baukostenentwicklung. Wir werden im Rahmen des neu zu erstellenden Wirtschaftsplanes für unsere Mitglieder an der Modernisierung unseres Wohnungsbestandes weiter arbeiten.

### Vorschlag zur Gewinnverteilung

Es wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn 2019 in Höhe von 200.960,34 EUR wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung von 5 % Dividende nach dem Stand der Geschäftsguthaben am 01.01.2019	192.359,98 €
Zuweisung zu Ergebnisrücklagen	8.600,36 €

Die Verteilung als Gewinnanteil erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben zu Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist. Die während des Geschäftsjahres auf den Geschäftsanteil geleisteten Einzahlungen sind vom Tag der Einzahlung an mit zu berücksichtigen. Die Gewinnanteile sind 14 Tage nach der Mitgliederversammlung fällig.



Impressionen von der Jubiläumsgala.

# Chancen und Risikenbericht

## Risikomanagement

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist durch die geringe Betriebsgröße des Unternehmens geprägt, die es sicherstellt, dass alle bestehenden Risiken der Geschäftsführung kommuniziert werden. Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die vom Unternehmen eingesetzten Controlling-instrumente, hier vor allem der Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem.

## Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich nachfolgende Chancen- und Risiken.

### Immobilienverwaltung

Nach der Einschätzung des Vorstandes ist die eingeschlagene Geschäftspolitik fortzuführen. Da sich unsere Genossenschaft als „Vermietungsgenossenschaft“ nicht im Bauträgergeschäft engagiert, ergeben sich aus diesem Geschäftsbereich keinerlei Risiken. Das Risikopotenzial beschränkt sich deshalb lediglich auf das eigentliche Vermietungsgeschäft, also Mietausfälle oder Leerstände im Bestand. Die Strategie, unsere Wohnungsbestände weiter zu verbessern, vermindert dieses Risiko zusätzlich. Derzeit gibt es keine Probleme, Mieter für unsere Wohnungen zu finden. Unsere Zahlungsfähigkeit wird durch umfangreiche Erträge aus der Hausbewirtschaftung gewährleistet. Die Erlöschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend. Bei einer Verschlechterung der Konjunktur und der daraus resultierenden geringeren Einkommen, sind höhere Mietausfälle möglich.

Die Tochtergesellschaft EVS bewirtschaftet den Großteil der Heizungsanlagen. Dadurch ist das Risiko der Energiebewirtschaftung bei der Genossenschaft minimiert.

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandzeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Unser Unternehmen unternimmt deshalb große Anstrengungen, um unseren Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen. Dies erscheint umso wichtiger, weil ein Großteil unserer Mieter das 60. Lebensjahr überschritten hat.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten, sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben, geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Die für die Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den Cash Flow und die Aufnahme von Krediten aufgebracht werden.

Für uns als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind diese Chancen und Risiken minimiert.

Unsere Genossenschaft vermietet 12 Gewerbeeinheiten. Bei Gewerbeimmobilien besteht das Risiko darin, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht sofort ein Anschlussmieter gefunden werden kann bzw. eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Durch die geringe Anzahl an Gewerbemietobjekten ist diese Gefahr nicht groß.

### **Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken**

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die Genossenschaft ist bei Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Insgesamt liegen keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

### **Sonstige Angaben**

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben.

### **Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Stuttgart, im Juni 2020

Wilhelm Frey

Heinz-Joachim Robels

# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Pflichten und Aufgaben erfüllt.

Vom Vorstand wurde der Aufsichtsrat laufend und umfassend über die geschäftliche Entwicklung und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle ausführlich unterrichtet.

In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden alle wichtigen Angelegenheiten gründlich erörtert und nach sorgfältiger Beratung die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates prüfte sorgfältig das Rechnungswesen, den Jahresabschluss und die Mitgliederverwaltung. Es wurde festgestellt, dass die Geschäfte ordnungsgemäß geführt wurden und es keinen Anlass zu Beanstandungen gab.

Bei mehreren Wohnungsbegehungen konnte der Wohnungsausschuss feststellen, dass sich die Liegenschaften in einem guten Zustand befinden.

Besonders bei den Mitgliedern, die Baumaßnahmen im Haus und auf dem Grundstück in Kauf nehmen mussten, dankt der Aufsichtsrat für ihr Verständnis.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. prüfte das Rechnungswesen für den Zeitraum 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens.

Die Ergebnisse der Prüfungen wurden vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. In einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde der Prüfungsbericht vom Wirtschaftsprüfer erläutert und von den Gremien eingehend besprochen.

Im Geschäftsjahr schieden turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Werner Benz und Harald Weimann aus. Die Herren stellten sich der Wiederwahl und wurden in ihrem Amt bestätigt.

Der Jahresabschluss für 2019 mit Bilanz, Gewinn- und Verlust-Rechnung, der Bericht des Vorstandes und der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich beraten.

Der Aufsichtsrat ist mit dem Jahresabschluss und dem Bericht des Vorstandes einverstanden und hat den Jahresabschluss nach dem Gesetz zur Abmilderung der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht am 17. Juni 2020 festgestellt. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns, wie vom Vorstand dargelegt, zu.

Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Dank des Aufsichtsrates gilt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zum einen für ihren Beitrag zum wirtschaftlichen Erfolg unserer Baugenossenschaft und zum anderen für die aufmerksame und fürsorgliche Behandlung unserer Mieter bzw. Mitglieder. Außerdem dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern für die gelungene Planung und Durchführung des 100-jährigen Jubiläums unserer Genossenschaft.

Den Mitgliedern der Genossenschaft danken wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Stuttgart, im Juni 2020

Der Aufsichtsratsvorsitzende



# Jahresabschluss 2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Lizenzen		27.103,00		18.601,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.380.489,22		45.220.046,22	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	152.655,90		152.655,90	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.256,00		125.351,19	
4. Anlagen im Bau	577.378,66		0,00	
5. Bauvorbereitungskosten	923.365,62	45.116.145,40	745.023,34	46.243.076,65
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	299.238,19		299.238,19	
2. Sonstige Ausleihungen	44.825,68		16.787,85	
3. Andere Finanzanlagen	52,00	344.115,87	0,00	316.026,04
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>45.487.364,27</b>		<b>46.577.703,69</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	2.466.875,66		2.402.321,37	
2. Andere Vorräte	191,16	2.467.066,82	191,16	2.402.512,53
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	29.982,55		31.502,15	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.825,68		20.249,29	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	237.244,60		405.810,41	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	53.139,67	347.192,50	16.816,19	474.378,04
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.974.693,56	5.974.693,56	4.555.715,49	4.555.715,49
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>8.788.952,88</b>		<b>7.432.606,06</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten		0,00		274,56
<b>Bilanzsumme</b>		<b>54.276.317,15</b>		<b>54.010.584,31</b>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	95.626,28		145.716,71	
2. der verbleibenden Mitglieder	3.915.229,78		3.700.493,40	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 55.170,22 € (Vorjahr 54.866,60 €)	17.304,04	4.028.160,10	3.833,60	3.850.043,71
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 93.500,00 € (Vorjahr 52.500,00 €)	3.014.733,00		2.921.233,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	1.384.000,00		1.384.000,00	
3. Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 640.000,00 € (Vorjahr 95.000,00 €) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 3.623,70 € (Vorjahr 11.398,15 €)	17.944.682,09	22.343.415,09	17.301.058,39	21.606.291,39
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Jahresüberschuss	934.460,34		521.982,17	
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	733.500,00	200.960,34	147.500,00	374.482,17
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>26.572.535,53</b>		<b>25.830.817,27</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.135.089,00		1.017.756,00	
2. Steuerrückstellungen	17.861,40		9.708,20	
3. Sonstige Rückstellungen	110.558,87	1.263.509,27	99.255,50	1.126.719,70
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.809.523,84		21.518.848,10	
2. Verbindlichk. gegenüber anderen Kreditgebern	2.404.934,79		2.461.520,26	
3. Erhaltene Anzahlungen	2.646.697,88		2.585.350,99	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.652,99		21.316,36	
5. Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	459.761,52		340.349,43	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 19.410,77 € (Vorjahr 50.628,60 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 556,50 € (Vorjahr 656,62 €)	69.027,44	26.412.598,46	100.109,69	27.027.494,83
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
		27.673,89		25.552,51
<b>Bilanzsumme</b>		<b>54.276.317,15</b>		<b>54.010.584,31</b>

# Jahresabschluss 2019

## Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2019	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.986.448,58		9.768.587,20	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	142.538,42	10.128.987,00	141.486,07	9.910.073,27
2. Erhöhung des Bestandes aus unfertigen Leistungen (VJ: Verminderung)		64.554,29		86.145,66
3. Sonstige betriebliche Erträge		33.274,27		38.950,97
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.711.213,66		4.700.534,46	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	25.635,33	4.736.848,99	23.918,83	4.724.453,29
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>5.489.966,57</b>		<b>5.310.716,61</b>
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	980.689,04		883.070,10	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 111.411,39 € (Vorjahr 156.770,90 €)	229.691,64	1.210.380,68	285.730,62	1.168.800,72
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.911.280,23		1.941.238,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		586.505,72		608.181,79
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		317,83		356,67
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon von verbundenen Unternehmen: 9.054,33 € (Vorjahr 11.367,89 €)		9.054,33		11.387,49
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		581.311,58		762.443,93
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		41.378,00		39.774,25
<b>13. Ergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>1.168.482,52</b>		<b>802.021,72</b>
14. Sonstige Steuern		234.022,18		280.039,55
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>934.460,34</b>		<b>521.982,17</b>
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		733.500,00		147.500,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>200.960,34</b>		<b>374.482,17</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2019

## Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Friedenau der Straßenbahner eG in Stuttgart-Möhringen ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer GnR 88 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelung der Satzung aufgestellt.

Unser Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB.

Von den Aufstellungserleichterungen gemäß § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

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

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren bis 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150 €; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Gegenstände der Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzliche außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für umfassende Modernisierungen 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 Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 11 und 40 Jahren neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätze zugrunde:

Immaterielle Vermögensgegenstände:  
Lizenzen ..... **20 bis 33,33 Prozent**  
Wohnbauten ..... **10 bis 100 Jahre**  
Betriebs- und  
Geschäftsausstattungen ..... **6,67 bis 33,33 Prozent**

Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wurde bis 2017 ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von netto 250 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfaßt. Ab 2019 werden geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten über 250 € und bis zu 800 € betragen, im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten bewertet.

Niedrig verzinsliche Ausleihungen werden mit dem Nominalwert bilanziert.

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

Ölvorräte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigen 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.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden

über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Das Eigenkapital wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden von der Deutschen Bundesbank veröffentlichtem, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigenurteilen nach der PUC-Methode ermittelt.

Für die biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2019 G von Klaus Heubeck verwendet. Die Anwartschaften auf Witwenrenten, die in Höhe von 60 % der Mannesrenten angesetzt wurden, sind nach der kollektiven Methode bewertet.

Für die aktiven Vorstände und Mitarbeiter wurden bei der Bewertung der Rückstellung zum 31.12.2019 ein Rechnungszins von 2,71 % (Stand 31.12.2019, 10-Jahres-Durchschnitt), eine Einkommensdynamik von 2,0 % und eine Rentendynamik von 1,0 % zum Ansatz gebracht. Für einen Vorstand und ein Mitarbeiter wird eine Rückstellung für die Entgeltumwandlung zum 31.12.2019 gebildet. Der Rechnungszins beträgt 3,21 % (Stand 31.12.2019), für die Rentendynamik wurde 1,0 % berücksichtigt.

Bei den pensionierten Vorständen wurde ein Rententrend von 1,0 % p. a. angesetzt. Der Rechnungszins wurde mit 2,71 % p. a. (Stand 31.12.2019, Restlaufzeit 15 Jahre) angesetzt. Die Fluktuationsrate wurde mit 0 % angesetzt.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 133.951,00 € und ist ausschüttungsgesperrt.

Die sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung

erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige 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 dem Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.
2. In den unfertigen Leistungen sind 2.466.875,66 € (Vorjahr 2.402.321,37 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.
4. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr Insgesamt €	Vorjahr Insgesamt €
Forderungen aus Vermietung	3.913,83	10.177,36
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	191.147,74	271.998,19
Sonstige Vermögensgegenstände	8.562,98	10.818,37
	<b>203.624,55</b>	<b>292.993,92</b>

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

**Verbindlichkeiten 2019**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vorjahr

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Vorjahr

Erhaltene Anzahlungen\*

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Vorjahr

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Vorjahr

Sonstige Verbindlichkeiten

Vorjahr

**Gesamtbetrag**

Vorjahr

GPR = Grundpfandrechte      \* steht zur Verrechnung an

**Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung**

1. In den Zinsaufwendungen sind wesentliche Beträge enthalten:

	Geschäftsjahr Insgesamt €	Vorjahr Insgesamt €
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende		
Zinsaufwendungen	31.768,00	31.073,99

Insgesamt €	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	Davon gesichert €	Art der Sicherung
20.809.523,84	741.722,01	10.782.476,29	9.285.325,54	20.602.534,65	GPR
(21.518.848,10)	(4.113.825,64)	(9.881.619,78)	(7.523.402,68)	(21.266.152,12)	GPR
2.404.934,79	61.120,73	2.131.195,78	212.618,28	2.401.277,88	GPR
(2.461.520,26)	(56.367,48)	(231.620,44)	(2.173.532,34)	(2.456.261,25)	GPR
2.646.697,88	2.646.697,88				
(2.585.350,99)	(2.585.350,99)				
22.652,99	8.562,50		14.090,49		
(21.316,36)	(4.626,88)		(16.689,48)		
459.761,52	459.761,52				
(340.349,43)	(340.349,43)				
69.027,44	69.027,44				
(100.109,69)	(97.604,36)		(2.505,33)		
<b>26.412.598,46</b>	<b>3.986.892,08</b>	<b>12.913.672,07</b>	<b>9.512.034,31</b>	<b>23.003.812,53</b>	<b>GPR</b>
(27.027.494,83)	(7.198.124,78)	(10.113.240,22)	(9.716.129,83)	(23.722.413,37)	GPR



## Sonstige Angaben

### 1. Die Genossenschaft hat eine Tochtergesellschaft. Die Kapitalanteile betragen 100 %.

Das Gezeichnete Kapital beträgt 25.000,00 € (es hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert). Das Eigenkapital insgesamt beträgt 400.580,23 € (Vorjahr 557.164,49 €).

Die EVS Friedenau mbH Stuttgart weist am 31.12.2019 eine Bilanzsumme von 773.786,38 € (Vorjahr 1.074.127,08 €) und einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 156.584,26 € (Vorjahr Jahresüberschuss 22.808,67 €) aus.

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

#### Vollzeitbeschäftigte

Kaufmännische Mitarbeiter .....	6
Technische Mitarbeiter .....	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc. ....	4

#### Teilzeitbeschäftigte

Kaufmännische Mitarbeiter .....	0
Technische Mitarbeiter .....	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc. ....	12

### 3. Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

### 4. Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres .....	1.480
Zugang .....	59
Abgang .....	42
Ende des Geschäftsjahres .....	1.497

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 214.736,38 € (Vorjahr 140.114,60 €) erhöht.

Die Haftsumme beträgt 3.970.400,00 €, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 215.040,00 € erhöht.

Es besteht keine Nachschusspflicht.

### 5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

### 6. Mitglieder des Vorstandes

Heinz-Joachim Robels  
Betriebswirt (VWA), Ostfildern-Ruit

Wilhelm Frey  
Architekt, Waiblingen

### 7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender  
Arno Zimmermann  
Nachrichtentechniker, Stuttgart

stellv. Vorsitzender  
Werner Benz  
Zimmermeister, Stuttgart

Schriftführer  
Achim Hauser  
Diplom-Verwaltungswirt (FH), Reutlingen

Harald Weinmann  
Kraftfahrzeugmeister, Filderstadt

stellv. Schriftführer  
Ralf Wintrup  
Diplom-Immobilienwirt, Sindelfingen

Eleni Avtzi  
Immobilienfachwirtin, Stuttgart

# Zum Gedenken

## Zum ehrenden Gedenken unserer verstorbenen Genossenschaftsmitglieder

Helga	Ströbel
Emma	Wagner
Anneliese	Mayer
Lore	Maienberg
Jutta	Faber
Else	Leucht
Elise	Schlecht
Gertrud	Kauffmann
Juliane	Stelzer
Hans-Ulrich	Mauer
Gisela	Wildner
Günter	Mulfinger
Ingrid	Schindler
Marianne	Schwenger
Berta Luzie	Thaidigsmann
Nikola	Culjak
Sabine	Seeger-Weinle
Angela	Weiner-Atmaca

# Jubilare

## 25-jährige Mitgliedschaft

Antonio	Saitta
Filippo	Signore
Erkut	Demirbag
Maximilian	Eith
Ali	Mutlu
Vassilios	Gioroglu
Anna	Stojan
Hella	Schädle
Hedwig	Vorlaufer
Heidemarie	Zwick
Aysel	Kablan
Regina	Kuhm
Adem	Er
Zdravko	Kostro
Ingrid	Kath
Marina	Schaal
Horst	Riedmair
Klaus	Stuhrmann
Dieter	Luchs
Ilja	Kutsyi
Hedwig	Mayer
Joachim R.	Kress-Wegeler
Martina	Riedmair
Iris	Seifert
Haddas	Keleta
Erhan	Durmaz
Theresia	Müller

## 30-jährige Mitgliedschaft

Margit	Reis
Manfred	Kögler
Ulrike	Hagmann
Martha	Ott
Burhan	Ülkü
Jovanka	Jovanovic
Rudolf	Vosecek
Christos	Koimtzidis
Annemarie	Braun
Klaus	Ringle
Raho	Dedic
Holger	Klemm

## 40-jährige Mitgliedschaft

Ingeborg	Woeffler
Leander	Kimmi
Josef	Rinner
Heinz	Bruchmüller
Harald	Belzner
Walter	Rübestahl

## 50-jährige Mitgliedschaft

Lothar	Greiner
Gebauer	Grete
Diethelm	Klinger
Olaf	Andreae
Erich	Schoett
Udo	Gößler
Klaus	Kirschner
Fritz	Fischer



**Baugenossenschaft Friedenau  
der Straßenbahner e.G.**

Holdermannstraße 60  
70567 Stuttgart

Telefon 0711 96781-0  
Telefax 0711 96781-30

[www.bg-friedenau.de](http://www.bg-friedenau.de)  
[info@bg-friedenau.de](mailto:info@bg-friedenau.de)

Gesamtherstellung:  
VH-7 Medienküche GmbH  
70372 Stuttgart  
[www.vh7.de](http://www.vh7.de)

**Baugenossenschaft Friedenau  
der Straßenbahner e.G.**

Holdermannstraße 60  
70567 Stuttgart

Telefon 0711 96781-0  
Telefax 0711 96781-30

[www.bg-friedenau.de](http://www.bg-friedenau.de)  
[info@bg-friedenau.de](mailto:info@bg-friedenau.de)