



Geschäftsbericht 2020

Inhalt

Geschäftsbericht 2020

Geschäftsverlauf.....	2
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	2
Neubauvorhaben.....	4
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.....	6
Umbau der Schließanlagen auf iLoq.....	6
Geschäftsentwicklung.....	7
Jubilärfest der Baugenossenschaft.....	7
Organisation.....	8
Personelle Veränderungen in der Friedenau.....	9

Wirtschaftliche Entwicklung

Vermögen, Vermögens- und Kapitalstruktur.....	13
Finanzlage, Ertragslage.....	14
Finanzielle Leistungsindikatoren, Prognose, (Mietenentwicklung, Instandhaltungsaufwand).....	15
Vorschlag zur Gewinnverteilung.....	16

Chancen und Risikenbericht

Risikomanagement.....	17
Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder.....	17
Immobilienverwaltung.....	17
Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken.....	18
Sonstige Angaben, Finanzinstrumente.....	18

Bericht des Aufsichtsrats

Geschäftsjahr 2020.....	19
-------------------------	----

Jahresabschluss 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020.....	20
Gewinn- und Verlustrechnung.....	22

Anhang zum Jahresabschluss 2020

Allgemeine Angaben.....	23
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	23
Erläuterungen zu den Posten der Bilanz.....	25
Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung.....	26
Sonstige Angaben.....	28

Zum Gedenken.....	29
-------------------	----

Jubilare.....	30
---------------	----

Geschäftsbericht 2020

Geschäftsverlauf

Die Baugenossenschaft Friedenau, 1919 gegründet in Stuttgart, wird heute von 1.502 Genossenschaftsmitgliedern mit 25.519 Genossenschaftsanteilen getragen.

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

Die Wohn- und Nutzfläche des ausgewiesenen Bestandes beträgt insgesamt 86.513 m².

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. 2019	1.226	12	567
Zugänge/Abgänge	0	0	0
Bestand am 31. 12. 2020	1.226	12	567

Die Geschäftsentwicklung 2020 war durch folgende wirtschaftliche Rahmenbedingungen geprägt:

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem erneuten Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende

2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 %. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 % zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte im April einen Höchststand mit knapp 6 Mio. Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht.

Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes 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 in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Neubauvorhaben

Vogelsangstraße 108–112



Zustand vor Rückbau

Die Baumaßnahme schreitet voran. Nachdem der gesamte alte Gebäudekomplex zurückgebaut wurde, ist die Baugrube ausgehoben, mit Verbau-Maßnahmen gesichert und der Baugrund mit Bohrpfählen verbessert worden. Die Rohbauarbeiten haben begonnen, das Untergeschoss (Tiefgarage und Erdgeschoss) sowie Erdgeschoss sind fertiggestellt, zum Jahreswechsel wird am 1. OG gearbeitet.

An der Stelle des ehemaligen Gebäudes schaffen wir insgesamt 20 Wohnungen (vorher 18 Wohnungen) mit modern gestalteten Grundrissen. Beide Gebäudeteile werden mit einem Aufzug ausgestattet, die Wohneinheiten sind daher barrierefrei zu erreichen.



Baustellen-Situation Dezember 2020

Nach Abschluss der Arbeiten werden wir vier 4-Zimmer-, elf 3-Zimmer-, vier 2-Zimmer-Wohnungen und eine 1-Zimmer-Wohnung anbieten können. Die Gebäudehülle entspricht den aktuellen energetischen Standards. Bodentiefe und raumhohe Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Raumgefühl. Alle Einheiten werden mit Fußbodenheizung und Parkett ausgestattet.

Der Neubau verfügt über eine Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen sowie entsprechenden Fahrradstellflächen. Der Bezugstermin wird auf Grund verschiedener, beeinflussender Faktoren derzeit auf Ende 2021 bis Anfang 2022 terminiert.



Entwurf, Ansicht von Süden

Filderbahnplatz

Am Filderbahnplatz, dem zentralen Platz Möhringens, entsteht derzeit der neue, viergeschossige Mehrzweckbau mit Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Friedenau. Es handelt sich um eine sehr komplexe Bauaufgabe, die innerstädtische Lage sowie umfangreiche Randbedingungen und die anspruchsvolle Gebäudegeometrie durchkreuzen die zeitliche Bauablaufplanung.

Nichtsdestotrotz geht es voran: Das ehemalige Kioskgebäude ist abgebrochen und die Baustelle eingerichtet worden. Die Baugrube ist ausgehoben

und wurde mit verschiedenen Verbau-Methoden gesichert. Der Kran steht und die Rohbauarbeiten sind in vollem Gange.

Außer der Geschäftsstelle im 2. Obergeschoss entstehen im Erdgeschoss die Fahrradstation Möhringen mit angeschlossener Werkstatt, im 1. Obergeschoss Gewerbeflächen sowie im 3. Obergeschoss insgesamt 8 Wohnungen auf 510 m² Fläche. Wir werden nach Fertigstellung fünf 2-Zimmer-, zwei 3-Zimmer-Wohnungen und eine 4-Zimmer-Wohnung anbieten können.



Verbaumaßnahme am Bahnsteig



Blick in die Baugrube

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Bereits im Jahr 2019 begonnene Baumaßnahmen wurden im Jahr 2020 fortgeführt. Dazu gehören:

Treppenhäuser Schöttlestraße 9, 13, 15 und 17, Umsetzung des 3. Bauabschnitt

Herstellung der F 90 Brandsicherheit in Treppenhäusern nach LAR (Leitungsanlagenrichtlinien) durch Entfernung von Brandlasten wie Styroporverkleidung in Rückwänden, Erneuerung durch F 90 Beplankungen, Erneuerung Elektrozuleitungen, Erhöhung der elektrischen Absicherungen, Erneuerung von Elektro-Wohnungsunterverteilungen in Treppenhäusern wo erforderlich.

Installation zentraler Stromzählerplätze im UG mit allen Wohnungszählern (die vorher in den Wohnungen waren). Darüber hinaus Erneuerung der Keller- und Treppenhausbeleuchtung sowie Erneuerung der Wandoberflächen (Rauhputz), Malerarbeiten an den Decken.

Aufzugsanlagen Salzwiesenstraße 20 und 28

Herstellung der Barrierefreiheit durch ebenerdigen Zugang zum Aufzug (zusätzliche Haltestelle), Einbau neuer Türzugang Eingangsbereich (dadurch sind auch tiefere Kabinen möglich geworden), Erneuerung der Aufzugskabine (Ausführung in Edelstahl), Einbau einer neuen Steuerung, Antrieb und Geschwindigkeitsbegrenzer. Diese Maßnahmen werden im Jahr 2021 im Haus 24 fortgesetzt.

Fassadensanierung Richard-Schmid-Straße 26, 22 und 32

Großflächige Ausbesserung und Überarbeitung der losen oder herabgefallenen Oberputzbereiche. Aufbringen neue Gewebespachtelung und Oberputz in Teilflächen, Sanierung der Stirn- und Unterseiten der Betonbauteile von Balkonbereichen, Beseitigung von Veralgungen und Verschmutzungen sowie Aufbringen fungizider Anstrich (Algenschutz), Diese Maßnahmen werden im Jahr 2021 im Haus 28 und 30 fortgesetzt.



Eingerüstetes Gebäude



Richard-Schmid-Straße 30 und 32

Umbau der Schließanlagen auf iLoq

Der Umbau von Bestands-Schließanlagen auf das iLoq-System wurde in verschiedenen Objekten umgesetzt (z.B. Nürnberger Str. 1–5, 2–16, oder Rotenbergstr. 127–145). Auf einfachste Weise werden mechanische Profilzylinder gegen selbstprogrammierbare, elektromechanische Schließzylinder ausgetauscht. Batterien im Schlüssel sind nicht notwendig, der Schlüssel lädt sich durch das Einstecken ins Schloss selbst auf. Die Maßnahmen werden in 2021 fortgesetzt.

Geschäftsentwicklung

Durch allgemeine Mieterhöhungen haben sich die Sollmieten um 79 TEUR gegenüber dem Vorjahr erhöht. Im Berichtsjahr wurden 52 Wohnungen neu belegt. Die Mieterfluktuation betrug im Geschäftsjahr 4,2 %.

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

Es fanden Wohnungsmodernisierungen in folgendem Umfang statt:

Komplette Wohnungsmodernisierung.....	28
Teilmodernisierungen.....	5
Badmodernisierungen.....	5

Im Jahr 2020 haben wir insgesamt 38 Wohneinheiten saniert.

Vollmodernisierungen

Eine Sanierung einer Wohnung mit den Komponenten Elektro-Installation, Sanitär-Installation, Austausch der Heizkörper, Erneuerung von Wand- und Bodenbelägen inkl. Gips- und Malerarbeiten sowie Austausch der Zimmertüren entspricht einer Vollmodernisierung. Von Fall zu Fall kann auch auf eines der genannten Gewerke verzichtet werden. Im Jahr 2020 haben wir insgesamt 28 Wohnungen in diesem Sinne modernisiert.

Teilmodernisierung

Eine Teilmodernisierung besteht aus der Kombination von max. zwei bis drei Gewerken einer Vollmodernisierung. Dies könnte z.B. eine Badmodernisierung und/oder die Erneuerung der Elektro-Installation bedeuten. Fünf Wohnungen wurden in 2020 teilmodernisiert.

Badmodernisierung

Die „Badmodernisierung“ umfasst den Rückbau des gesamten Sanitärbereichs mit Fliesen an Wand und Boden. Nach der Abbruchmaßnahme wird der Badezimmer-Grundriss „neu geordnet“, sanitäre Einrichtungsgegenstände wie Dusche/Badewanne, WC oder Waschtisch werden neu platziert, Rohrleitungen und Anschlüsse erneuert. Abdichtungen,

Wand- und Bodenbeläge werden neu erstellt und eine Duschkabine eingebaut. Diese Maßnahme wurde im Jahr 2020 fünf Mal ausgeführt.

Kleinmaßnahmen

Unter diesem Begriff fassen wir bauliche Tätigkeiten zusammen, die einen überschaubaren Umfang haben, so wurden z. B. Bodenbeläge und/oder Zimmertüren ausgetauscht. Das war in insgesamt drei Wohneinheiten der Fall.

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden insgesamt 2.437 TEUR aufgewendet.

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 848 TEUR erwirtschaftet.

Jubilärfest der Baugenossenschaft

Auch in diesem Berichtsjahr sollten langjährige Mitglieder, die im Geschäftsjahr 2019 und 2020 auf eine 40-, 50- bzw. 60-jährige Mitgliedschaft in der Genossenschaft zurückblicken konnten geehrt werden. Aufgrund der anhaltenden Covid-19-Pandemie musste die Veranstaltung leider erneut abgesagt werden. Selbstverständlich werden wir diese Veranstaltung nachholen.

Organisation

Wir freuen uns seit dem 1. Oktober 2020 die erfahrene Mitarbeiterin Frau Angelika Lee in Vollzeit für den Bereich Hausbewirtschaftung gewonnen zu haben. Zu ihrem Aufgabengebiet gehören insbesondere die Vermietung des Bestands, Mieterbetreuung für mietrechtliche Fragen und Kleinreparaturen sowie die Abwicklung von Schadensfällen. Frau Lee ist geprüfte Immobilienverwalterin und Bürokauffrau – und mit ihrer langjährigen Berufserfahrung und ihrem umfangreichen Fachwissen für unser Team eine Bereicherung.

Seit dem 1. Januar 2021 haben wir Herrn Jens Hertkorn als Hausmeister in unserem Team gewonnen. Herr Hertkorn ist gelernter Maler- und Lackiermeister und Nachfolger vom Herrn Rolf Kaufmann. Herr Kaufmann hat unsere Baugenossenschaft nach 16 Jahren zuverlässiger Mitarbeit in den wohlverdienten Ruhestand verlassen. Wir danken Herrn Kaufmann für seinen zielstrebigem und unermüdlichen Einsatz für unser Unternehmen und wünschen ihm alles Gute für die Zukunft.

Auch im Bereich der Buchhaltung haben wir ab dem 1. März 2021 die tatkräftige Unterstützung von Frau Diana Zauerman gewinnen können. Frau Zauerman ist langjährige Finanzbuchhalterin.

Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit mit dem gesamten Friedenau-Team.

Zum 31.12.2020 beschäftigte die Genossenschaft:

Hauptamtliche Vorstände.....	3
Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.....	5
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.....	1
Mitarbeiter 16 bis 20 Jahre.....	2
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.....	3
Mitarbeiter über 60 Jahre.....	2

Das Durchschnittsalter der vollzeitbeschäftigten Mitarbeiter beträgt 45 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.

Personelle Veränderungen in der Friedenau



Arno Zimmermann, Sevgül Süß, Stefan Gebhardt

Abschied: nach 30 Jahren verlässt Arno Zimmermann den Aufsichtsrat

Eine Ära ging nun in Stuttgart-Möhringen zu Ende. Arno Zimmermann, der langjährige Aufsichtsratsvorsitzender der Baugenossenschaft Friedenau e.G., tritt in den Ruhestand. Nach 30 Jahren im Aufsichtsrat des Unternehmens sagt das „Urgestein“ Tschüss.

Herr Zimmermann ist im März 1949 in Mölln geboren. Mölln ist eine Kleinstadt in Schleswig-Holstein. Bekannt auch durch den Schalk Till Eulenspiegel. Aufgewachsen ist Herr Zimmermann in Hamburg. Nach dem Besuch der Volksschule, hat Herr Zimmermann eine Ausbildung bei der Deutschen Bundespost zum Fernmeldehandwerker absolviert. Danach war er 18 Monate bei der Bundeswehr. Er wollte etwas erleben und ging deutschlandweit auf Montage für Telefonanlagen. Letztlich landete er in Stuttgart und machte dann die Techniker Ausbildung im Bereich der Nachrichtentechnik. Von 1975 bis 2014 war er als Leiter der Telekommunikationswerkstatt bei der Stuttgarter Straßenbahn beschäftigt.

Zeitlebens war er mit der Bewegung der Baugenossenschaft verbunden. Die Großmutter gehörte zu den Gründungsmitgliedern der Hansa Baugenossenschaft 1925 in Hamburg. Die ersten Berührungspunkte mit der Friedenau kam durch die Erneuerung der Telekommunikationseinrichtung in der alten Geschäftsstelle in der Filderstr. 45. Eintritt am 23. November 1976 in die Friedenau. In den Aufsichtsrat wurde er 1991 gewählt.

Seit seiner Kindheit hat er diverse Sportarten betrieben. Seit über 30 Jahren betreibt er jetzt die japanische Kampfkunst Aikido. Als hochrangiger Meister bildet er Jugendliche und Erwachsene in dieser Kunst aus. Des Weiteren hat er Aufgaben im Verein und Verband. Unter anderem auch Ausbildung von Trainern.

Mit Eintritt in den Ruhestand engagiert er sich im sozialen Bereich. Natürlich steht weiterhin im Vordergrund das selber trainieren und die Weitergabe der Kenntnisse der Kampfkunst Aikido. Im September ist eine Reise nach Japan geplant, dem Ursprungsland vom Aikido. Eine Rundreise und auch trainieren bei japanischen Meistern. Im April ist ein freudiges Ereignis eingetreten. Er ist jetzt als Großvater gefragt. Mit der Vollendung des 72. Lebensjahres endet nun satzungsgemäß seine Amtszeit bei der Baugenossenschaft Friedenau e.G. Durch seine lange Tätigkeit hatte er großen Einfluss auf die Erfolge der Genossenschaft. Während seiner 30-jährigen Amtszeit war seine Mitarbeit immer dem Wohle der Genossenschaft gewidmet.

Aufsichtsrat, Vorstand und die Mitarbeiter der Baugenossenschaft Friedenau e.G. bedanken sich herzlich für die Zusammenarbeit und wünschen Herrn Zimmermann alles Gute, Glück und Gesundheit!

Heinz-Joachim Robels geht in den Ruhestand

Seit über zwei Jahrzehnten gehörte Heinz-Joachim Robels zum Team und lenkte die Geschicke des Unternehmens als kaufmännischer geschäftsführender Vorstand. Ende Dezember 2020 trat Heinz-Joachim Robels nunmehr in den verdienten Ruhestand. Seine Aufgaben als kaufmännischer Vorstand übernimmt ab sofort Frau Sevgül Süß.

Aufsichtsratsvorsitzender Arno Zimmermann sagte zum Abschied von Herrn Robels: „Heinz-Joachim Robels hat die Baugenossenschaft Friedenau e.G. in den zurückliegenden 20 Jahren als Vorstand mit Weitblick und Entschlossenheit erfolgreich geführt und in ein solides und innovatives Unternehmen geformt. Ihm gebührt besonders großer Dank und Anerkennung“.



Heinz-Joachim Robels verabschiedete sich nach 25 Jahren davon 20 Jahre als Vorstand von der Baugenossenschaft Friedenau, um fortan seinen Ruhestand zu genießen.

Kurzporträt von Heinz-Joachim Robels

Heinz-Joachim Robels wurde im Januar 1955 in Köln geboren. Nach seinem Fachabitur wurde er 1972 zum Kaufmann im Groß- und Außenhandel bei einem Stahlgroßhändler ausgebildet.

Nach seiner Hochzeit zog er mit seiner Ehefrau auf die Fildern. Hier begann sein Wirken in der Wohnungswirtschaft. Ab Juli 1980 arbeitete er in der Abteilung Grundstücksverwaltung im Liegenschaftsamt der Stadt Ostfildern. Er war für die Verwaltung

des bebauten Vermögens der Stadt zuständig. Nach drei Jahren wurde ihm ebenfalls die Verwaltung des unbebauten Grundvermögens übertragen. Er war somit für alle Pacht-, Jagd-, Fischerei-, Erbbaurechts-, WEG- und Mietverträge zuständig. Nebenberuflich studierte er Betriebswirtschaft und schloss das Studium als Betriebswirt ab. Zwei Jahre später ergänzte er seine Kenntnisse mit dem Studium der Wirtschaftsinformatik. Auch hier erhielt er den Abschluss zum Anwendungsinformatiker - Wirtschaft.

Während seiner Tätigkeit im Liegenschaftsamt wurde ihm die Führung des vg. Sachgebiets übertragen. Nach acht Jahren wurde er zum stellvertretenden Amtsleiter befördert.

So konnte er seine Kenntnisse und Rechtserfahrungen im Grundstückserwerb, Dienstbarkeiten, Bearbeitung von Veränderungsnachweisen der Vermessungsämter und in Aufgaben in Sanierungsgebieten gemäß der öffentlichen Satzung erweitern.

Herr Robels schied im Mai 1991 auf eigenem Wunsch aus dieser Aufgabe aus.

Von Juni 1991 bis März 1994 war er Geschäftsstellenleiter in einem Berufsverband. Zu seinen Aufgaben gehörte, neben Führung der Geschäftsstelle, die Einführung und Vernetzung der EDV. Aufgrund seiner Kenntnisse schrieb er spezielle Branchensoftware und schulte die Mitarbeiter in den Office- und Branchenprogrammen.

Eine weitere Aufgabe war die Verwaltung und Weiterentwicklung des Immobilienbestandes des Verbandes.

Im April 1995 begann Herr Robels seine Tätigkeit als Geschäftsstellenleiter in der Baugenossenschaft Friedenau e.G. Er erhielt im ersten Jahr seiner Tätigkeit die Handlungsvollmacht und später die Prokura. Damals befand sich die Geschäftsstelle noch in der Filderstraße. Nach dem plötzlichen Tod vom technischen Vorstand, Herrn Kucher, wurde Herr Robels zum 1. April 2000 in den Vorstand berufen. Im Jahr 2002 wurde er zum Geschäftsführenden Vorstand ernannt.

Um den Bewohnern der Häuser, für die, neben der Heizung ein Blockheizkraftwerk Heizwärme und Strom liefert, preiswerten Strom anzubieten, wurde die EVS GmbH gegründet. Die Herren Heinz-Joachim Robels und Wilhelm Frey wurden im Juli 2006 als Geschäftsführer der 100 % Tochtergesellschaft der BG Friedenau e.G. bestellt.

Nach 25 Jahren, einschließlich der 20-jährigen Vorstandstätigkeit, schied Herr Robels zum 31. Dezember 2020 aus.

Interview mit dem ehemaligen geschäftsführenden Vorstand Herrn Heinz-Joachim Robels

Herr Robels, Sie haben Ihre Vorstandstätigkeit zum 31. Dezember 2020 beendet. Können Sie loslassen?

In Gedanken bin ich natürlich immer noch mit der Friedenau verbunden. Trotzdem kann ich loslassen und mich neuen Rentner-Tätigkeiten widmen. Ich hatte mich schon vorab auf diesen Tag vorbereitet. Ich weiß, dass alle Mitarbeiter sich weiterhin engagiert und sorgfältig ihren Arbeiten widmen. Auch habe ich sehr großes Vertrauen in die Fähigkeiten, Erfahrungen und die Persönlichkeiten des Vorstandes.

Ergänzen will ich aber auch, dass ich mich auf ein Wiedersehen der Mitarbeiter, Kollegen und auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates bei Veranstaltungen der Genossenschaft freue.

Mehr als 25 Jahre arbeiteten Sie an der Spitze der Genossenschaft. Woran erinnert man sich besonders, was wird Ihnen fehlen?

Gerne erinnere ich mich an den Umzug aus den damals zu klein gewordenen Räumen in der Filderstraße in die neuen Räume in der Holdermannstraße. Für alle Beschäftigten der Geschäftsstelle freue ich mich für den kommenden Umzug in den Neubau am Filderbahnplatz. Gerne erinnere ich mich an die beiden Bauvorhaben in Hausen und in Ostfildern zurück.

Ich könnte sicherlich noch über manche schönen und auch weniger schönen Erlebnisse berichten. Abschließend kann ich nur so zurückblicken: In den 25 Jahren gab es viele Herausforderungen,

Erfolge aber auch Niederlagen. Es war für mich eine sehr spannende und erfüllende Zeit, in der ich stets an jedem Tag gerne für die Friedenau und ihre Mitglieder gearbeitet habe. Es gibt nichts zu bereuen. Den Mitarbeitern und den Kollegen bin ich dankbar, mich in all den Jahren so loyal und engagiert unterstützt und Einsatz für die Friedenau gebracht zu haben.

Eine sehr gute Zeit hat Ihren Abschluss gefunden. So gesehen wird mir nichts fehlen.

Was erhoffen Sie sich von Ihrer Nachfolgerin Sevgül Süß? Welche Impulse kann die junge Generation setzen?

Genossenschaftliches Leben und Wirken ist auf Dauer und langfristige Planung ausgelegt. Ein sehr passendes Bild aus dem Sport ist der Staffellauf. Für einen Vorstand bedeutet dieses u.a. dass der ausscheidende Vorstand seinen Stab (Verantwortung) dem Nachfolger übergibt. Der neue Vorstand baut jetzt auf die Leistungen und auch Versäumnisse aller vorherigen Vorstände der Genossenschaft auf.

Ich bin mir sicher, dass Frau Süß, mit ihrer Erfahrung und Persönlichkeit eine Bereicherung für die Friedenau ist. Jede Generation geht Probleme aus ihrer jeweiligen Erfahrung an. Frau Süß kann unbelastet zeitgemäße und neue Ansätze zur Problemlösung heranziehen.

Noch ein persönliches Wort zum Schluss?

Ich danke aufrichtig den Mitarbeitern für ihren Einsatz und Treue. Den Kollegen danke ich für die stets gute Zusammenarbeit und so manchen Rat. Der Aufsichtsrat hat stets den Vorstand engagiert begleitet. Ich danke allen Aufsichtsratsmitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen und die stets fairen Gespräche.

Den Vorstandskollegen wünsche ich von Herzen viel Erfolg und ein gutes Gelingen bei all den mannigfachen Herausforderungen, die zu bewältigen sind.

Wechsel im Vorstand der Baugenossenschaft



Heinz-Joachim Robels, Sevgül Süß, Stefan Gebhardt

Nach 25 Jahren an der Spitze der Baugenossenschaft Friedenau e.G. hat der geschäftsführende Vorstand Heinz-Joachim Robels sein Amt planmäßig zum Ende des Geschäftsjahres 2020 beendet, um in den wohlverdienten Ruhestand zu treten. Frau Sevgül Süß ist seit dem 01. Juli 2020 im Vorstand der Genossenschaft. Der erfahrene Architekt,

Herr Stefan Gebhardt, wurde zum 01. April 2021 neu in den Vorstand bestellt. Sie bilden neben dem aktuellen Vorstand, Herrn Wilhelm Frey, seit dem 1. April 2021 für das Geschäftsjahr 2021 das neue Führungsteam der Baugenossenschaft Friedenau e.G. Gemeinsam werden sie neue Herausforderungen meistern und die weitere Zukunft der Genossenschaft gestalten.

Wirtschaftliche Entwicklung

Vermögen

Die Bilanzsumme hat sich um 761 TEUR erhöht.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich um 5 auf 1.502 Mitglieder erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder ist um 704 Anteile auf insgesamt 25.519 Anteile angestiegen.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur	31. 12. 2020		31. 12. 2019		Veränderung T€
	T€	v. H.	T€	v. H.	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	47.308	86,0	45.143	83,2	2.165
Finanzanlagen	351	0,6	344	0,6	7
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.458	4,5	2.467	4,5	-9
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	722	1,3	237	0,4	485
Flüssige Mittel	3.983	7,2	5.975	11,0	-1.992
Übriges Umlaufvermögen	215	0,4	110	0,3	105
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0	0
Gesamtvermögen	55.037	100,0	54.276	100,0	761
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	27.355	49,7	26.573	49,0	782
Fremdkapital					
Rückstellungen	1.274	2,3	1.135	2,1	139
Übrige Rückstellungen	746	1,4	129	0,2	617
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	22.456	40,8	23.214	42,8	-758
Erhaltene Anzahlungen	2.713	4,9	2.647	4,9	66
Übrige Verbindlichkeiten	466	0,8	551	1,0	-85
	27.655	50,3	27.676	51,0	-21
Rechnungsabgrenzungsposten	27	0,0	27	0,0	0
Gesamtkapital	55.037	100,0	54.276	100,0	761

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens um 2.165 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr angefallenen Baukosten i. H. v. 3.977 TEUR denen planmäßige Abschreibungen i. H. v. 1.878 TEUR gegenüberstehen. Bei den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind im Jahr 2020 Forderungen für den Filderbahnplatz i. H. v. 385 TEUR enthalten. Das übrige Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 105 TEUR erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf höhere Forderungen aus Steuererstattungen zurückzuführen.

Die Erhöhung der übrigen Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus einer Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten für den Filderbahnplatz i. H. v. 600 TEUR. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich, unter Einbeziehung der planmäßigen Tilgungen, um 758 TEUR. Die Verminderung der übrigen Verbindlichkeiten um 85 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den zum Stichtag offenen Handwerkerrechnungen. Vom Jahresüberschuss wurden 560 TEUR der Ergebnisrücklage vorabdotiert.

Finanzlage

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

	2020 T€	2019 T€
Jahresüberschuss	847,7	934,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.878,2	1.911,3
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	138,4	117,3
Abschreibungen auf Mietforderungen	1,0	6,5
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	0,3
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	620,6	11,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5,0	0,0
Zunahme der kurzfristigen Aktiva	-582,4	56,1
Abnahme der kurzfristigen Passiva	-21,0	125,8
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	488,7	538,2
Ertragssteueraufwand	47,3	41,4
Ertragssteuerzahlungen	-50,3	-33,3
= Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.363,1	3.709,5

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	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Deckungsbeitrag aus Betriebsfunktionen			
- Hausbewirtschaftung	2.394.654,36	2.429.787,44	-35.133,08
- Wärme- und andere Lieferungen und Leistungen	108.612,55	119.365,10	-10.752,55
- Kapitaldienst	-29.783,30	-24.082,77	-5.700,53
Summe Deckungsbeiträge	2.473.483,61	2.525.069,77	-51.586,16
Verwaltungsaufwand	-1.494.509,56	-1.564.519,96	70.010,40
Betriebsergebnis	978.974,05	960.549,81	18.424,24
Übrige Rechnung	-83.946,16	15.288,53	-99.234,69
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	895.027,89	975.838,34	-80.810,45
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-47.304,47	-41.378,00	-5.926,47
Jahresüberschuss	847.723,42	934.460,34	-86.736,92

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung verminderte sich gegenüber dem Vorjahr vor allem durch höhere Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen. Die übrige Rechnung hat sich im Wesentlichen aufgrund der Aufwendungen für den Breitbandausbau erhöht.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für die Genossenschaft ermittelt werden:

		2020 T€	2019 T€
Betriebliche Kennzahlen			
Eigenkapitalquote	%	49,6	48,9
Langfristige Finanzierungsmittel	T€	50.972,9	50.823,0
Cash Flow	T€	3.363,1	3.709,5
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen			
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	Einheiten	1.238	1.238
Anzahl Wohn- und Nutzfläche (m ²)	qm	86.513	86.500
Fluktuationsrate	%	4,2	4,7
Durchschnittliche Leerstandsquote	%	0,1	0,2
Fremdkapitalzins/m ² p.m.	€	0,41	0,53
Instandhaltung/m ² p.a.	€	28,17	26,39
Instandhaltung/m ² p.m.	€	2,35	2,20
Modernisierung/m ² p.a.	€	0,00	0,04
Tilgungen/m ² p.m.	€	0,73	0,71
Verwaltungskosten/m ² p. a.	€	17,27	18,09
Durchschnittliche Verschuldung/ME	€	18.139	18.483
Modernisierungsquote	%	32,0	30,4

Prognose

Mietenentwicklung

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird in der Region Stuttgart weiterhin anhalten. Aufgrund von allgemeinen Mieterhöhungen und 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 im Jahr 2021 weiterhin mit steigenden Heizkosten gerechnet werden muss.

Instandhaltungsaufwand

Durch die starke Baukonjunktur erwarten wir deutliche Steigerungen der Baukosten in den Jahren 2021 und 2022. 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 2020 in Höhe von 201.723,42 EUR wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung von 5 0 Dividende nach dem Stand der Geschäftsguthaben am 01.01.2020	195.753,75 €
Zuweisung zu Ergebnisrücklagen	5.969,67 €

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.

Chancen und Risikenbericht

Risikomanagement

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist durch die geringe Betriebsgröße des Unternehmens geprägt, die sicherstellt, dass alle bestehenden Risiken innerhalb der Geschäftsstelle an die Geschäftsführung kommuniziert werden. Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, 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 rund 45 % unserer Mieter das 60. Lebensjahr überschritten hat.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die anhaltende 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 zwölf 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 April 2021

Wilhelm Frey

Stefan Gebhardt

Sevgül Süß

Bericht des Aufsichtsrats

Das Geschäftsjahr 2020 war deutlich von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie geprägt. Die Pandemie hat den Wohnalltag unserer Mitglieder grundlegend verändert. Die Wohnung wurde für die Menschen zum zentralen Rückzugs- und Schutzort und war von einem Tag auf den anderen für viele zugleich mobiler Arbeitsplatz.

Der Vorstand kam seiner Verantwortung für die Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu jeder Zeit nach. Die Baugenossenschaft setzte alle Schutzmaßnahmen um, die ein sicheres Arbeiten unter Pandemiebedingungen ermöglichen. Um die Infektionsrisiken zu reduzieren, ermöglichte die Baugenossenschaft Friedenau den Beschäftigten von Pandemiebeginn an das Arbeiten im Homeoffice.

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Pflichten und Aufgaben erfüllt.

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

Unter Hygienemaßnahmen wurden in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand alle wichtigen Angelegenheiten diskutiert und nach sorgfältiger Beratung alle 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.

Aufgrund der Pandemie wurden die Wohnungsbegehungen, die durch unseren Wohnungsausschuss durchgeführt werden, abgesagt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern für ihr Verständnis für die Einschränkungen, die sie in Zeiten der Pandemie und bei Baumaßnahmen in Kauf nehmen mussten.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V. prüfte das Rechnungswesen für den Zeitraum 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019, sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft.

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 ausführlich besprochen.

Im Geschäftsjahr schieden turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Achim Hauser und Ralf Wintrup aus. Herr Hauser stellte sich der Wiederwahl. Herr Wintrup stand zur Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Als Nachfolger von Herrn Ralf Wintrup wurde Herr Nikolaos Pliakos in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Hauser und Herr Pliakos wurden in ihren Ämtern bestätigt.

Der Jahresabschluss für 2020 mit Bilanz, der 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 5. Mai 2021 festgestellt. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns, wie vom Vorstand vorgetragen, zu.

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2020 geleistete und engagierte Arbeit.

Als Aufsichtsratsvorsitzender möchte ich mich recht herzlich bei dem am 31.12.2020 ausgeschiedenen kaufmännischen Vorstand Herrn Robels für die vertrauensvolle, konstruktive, erfolgreiche Zusammenarbeit bedanken. Im Namen des Aufsichtsrats wünsche ich Herrn Robels alles Gute und genießen Sie ihr Rentnerdasein.

Auch ich möchte mich von ihnen verabschieden. Gerne hätte ich das persönlich auf der Mitgliederversammlung gemacht. Aber die Pandemie verhindert es und nach nunmehr 30 Jahren im Aufsichtsrat der Friedenau ist für mich jetzt mit 72 Jahren Feierabend. Es war eine interessante Aufgabe und hat mir viel Spaß gemacht. Ich hoffe, ich konnte zum Erfolg der Friedenau ein bisschen beitragen. Ich sage Tschüss und bin dann mal weg.

Den Mitgliedern der Genossenschaft danke ich auch im Namen des gesamten Aufsichtsrats für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Stuttgart, im Mai 2021

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Jahresabschluss 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Lizenzen		17.644,00		27.103,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.565.906,43		43.380.489,22	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	46.538,71		152.655,90	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.410,00		82.256,00	
4. Anlagen im Bau	5.496.421,59		577.378,66	
5. Bauvorbereitungskosten	99.822,79	47.290.099,52	923.365,62	46.116.145,40
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	299.238,19		299.238,19	
2. Sonstige Ausleihungen	51.400,62		44.825,68	
3. Andere Finanzanlagen	52,00	350.690,81	52,00	344.115,87
Anlagevermögen insgesamt		47.658.434,33		45.487.364,27
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	2.457.754,69		2.466.875,66	
2. Andere Vorräte	0,00	2.457.754,69	191,16	2.467.066,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	52.841,06		29.982,55	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.462,54		26.825,68	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	722.456,69		237.244,60	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	119.061,11	937.821,40	53.139,67	347.192,50
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.982.961,85	3.982.961,85	5.974.693,56	5.974.693,56
Umlaufvermögen insgesamt		7.378.537,95		8.788.952,88
Bilanzsumme		55.036.972,27		54.276.317,15

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	111.634,41		95.626,28	
2. der verbleibenden Mitglieder	4.020.176,13		3.915.229,78	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 72.290,54 € (Vorjahr 55.170,22 €)	23.520,00	4.155.330,54	17.304,04	4.028.160,10
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 86.000,00 € (Vorjahr 93.500,00 €)	3.100.733,00		3.014.733,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	1.384.000,00		1.384.000,00	
3. Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 560.000,00 € (Vorjahr 640.000,00 €) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 8.600,36 € (Vorjahr 3.623,70 €)	18.513.282,45	22.998.015,45	17.944.682,09	22.343.415,09
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	847.723,42		934.460,34	
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	646.000,00	201.723,42	733.500,00	200.960,34
Eigenkapital insgesamt		27.355.069,41		26.572.535,53
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.273.541,00		1.135.089,00	
2. Steuerrückstellungen	14.876,73		17.861,40	
3. Sonstige Rückstellungen	731.237,08	2.019.654,81	110.558,87	1.263.509,27
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.112.609,96		20.809.523,84	
2. Verbindlichk. gegenüber anderen Kreditgebern	2.343.277,87		2.404.934,79	
3. Erhaltene Anzahlungen	2.712.906,61		2.646.697,88	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.184,82		22.652,99	
5. Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	345.076,97		459.761,52	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 36.080,40 € (Vorjahr 19.410,77 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.845,52 € (Vorjahr 556,50 €)	90.283,70	25.635.339,93	69.027,44	26.412.598,46
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
		26.908,12		27.673,89
Bilanzsumme		55.036.972,27		54.276.317,15

Jahresabschluss 2020

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2020	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.090.779,87		9.986.448,58	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	151.185,66	10.241.965,53	142.538,42	10.128.987,00
2. Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen (VJ: Erhöhung)		-9.120,97		64.554,29
3. Sonstige betriebliche Erträge		33.399,22		33.274,27
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.824.213,21		4.711.213,66	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	25.460,97	4.849.674,18	25.635,33	4.736.848,99
5. Rohergebnis		5.416.569,60		5.489.966,57
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.020.297,96		980.689,04	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 141.382,37 € (Vorjahr 111.411,39 €)	248.129,80	1.268.427,76	229.691,64	1.210.380,68
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.878.154,06		1.911.280,23
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		575.053,99		586.505,72
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		654,94		317,83
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon von verbundenen Unternehmen: 6.747,28 € (Vorjahr 9.054,33 €)		1.394,69		9.054,33
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		522.493,29		581.311,58
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		47.304,47		41.378,00
13. Ergebnis nach Ertragssteuern		1.127.185,66		1.168.482,52
14. Sonstige Steuern		279.462,24		234.022,18
15. Jahresüberschuss		847.723,42		934.460,34
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		646.000,00		733.500,00
17. Bilanzgewinn		201.723,42		200.960,34

Anhang zum Jahresabschluss 2020

Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Friedenau der Straßenbahner e.G. 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 drei Jahren bis fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150 €; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Gegenstände des 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	20,00 bis 61,70 Prozent
Wohnbauten	10 bis 100 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	7,14 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 selbstständigen Nutzung unterliegen werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfaßt. Ab 2020 werden geringwertige Wirtschaftsgüter deren Nettoanschaffungskosten über 250 € und bis zu 800 € betragen im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Bei den Lizenzen wurde das Programm „Passwortsafe“ für 14 Mitarbeiter in 2019 zeitanteilig abgeschrieben und in 2020 dann der Restbetrag, aus diesem Grund sind es hier im Jahr 2020 61,70 %.

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.

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.

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 Sachverständigengutachten nach der PUC-Methode ermittelt.

Für die biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 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 31.12.2020 ein Rechnungszins von 2,30 % (Stand 31.12.2020, 10-Jahres-Durchschnitt), eine Einkommensdynamik von 2,0 % und eine Rentendynamik von 1,0 % zum Ansatz gebracht. Für einen Vorstand und zwei Mitarbeiter wird eine Rückstellung für die Entgeltumwandlung zum 31.12.2020 gebildet. Der Rechnungszins beträgt 2,71 % (Stand 31.12.2020), für die Rentendynamik wurde 1,0 % berücksichtigt.

Bei den pensionierten Vorständen wurde ein Rententrend von 1,0 % p.a. angesetzt. Der Rechnungszins wurde mit 2,30 % p.a. (Stand 31.12.2020, 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-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 145.621,00 € 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 2.457.754,69 € (Vorjahr 2.466.875,66 €) 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	21.427,24	3.913,83
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	515.448,24	191.147,74
Sonstige Vermögensgegenstände	8.355,39	8.562,98
	545.230,87	203.624,55

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

Verbindlichkeiten 2020

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 Beträge enthalten die den Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen gemäß versicherungsmathematischem Gutachten in Höhe von

Geschäftsjahr	Vorjahr
Insgesamt €	Insgesamt €
30.040,00	31.768,00

betreffen:

Insgesamt €	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	Davon gesichert €	Art der Sicherung
20.112.609,96	6.466.698,08	3.707.737,32	9.938.174,56	20.112.609,96	GPR
(20.809.523,84)	(741.722,01)	(10.782.476,29)	(9.285.325,54)	(20.809.523,84)	GPR
2.343.277,87	66.570,68	2.128.803,03	147.904,16	2.343.277,87	GPR
(2.404.934,79)	(61.120,73)	(2.131.195,78)	(212.618,28)	(2.404.934,79)	GPR
2.712.906,61	2.712.906,61				
(2.646.697,88)	(2.646.697,88)				
31.184,82	16.881,98		14.302,84		
(22.652,99)	(8.562,50)		(14.090,49)		
345.076,97	345.076,97				
(459.761,52)	(459.761,52)				
90.283,70	90.283,70				
(69.027,44)	(69.027,40)				
25.635.339,93	9.698.418,02	5.836.540,35	10.100.381,56	22.455.887,83	GPR
(26.412.598,46)	(3.986.892,08)	(12.913.672,07)	(9.512.034,31)	(23.214.448,63)	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 433.629,34 € (Vorjahr 400.580,23 €).

Die EVS Friedenau mbH Stuttgart weist am 31.12.2020 eine Bilanzsumme von 1.874.502,21 € (Vorjahr 773.786,38 €) und einen Jahresüberschuss in Höhe von 33.049,11 € (Vorjahr Jahresfehlbetrag 156.584,26 €) aus.

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

Vollzeitbeschäftigte

Kaufmännische Mitarbeiter	5
Technische Mitarbeiter	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	4

Teilzeitbeschäftigte

Kaufmännische Mitarbeiter	0
Technische Mitarbeiter	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	3

3. Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

4. Es bestehen Dauerschuldverhältnisse aus Erbbauverträgen mit einer Restlaufzeit zwischen 46 und 77 Jahren.

Die Belastung beträgt 73.578,38 € (Vorjahr 61.671,07 €).

5. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden folgende Positionen ausgewiesen:

Bei sonstige betriebliche Aufwendungen 60.053,97 € für den Ausbau des Breitbandkabelnetzes. Bei Aufwand früherer Jahre 38.594,34 € für nicht umlagefähige Heizkosten.

6. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen. Die für die Beurteilung der Finanzanlage von Bedeutung sind:

Aus Neubautätigkeit 10.044.000,00 €

7. Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres	1.497
Zugang	59
Abgang	54
Ende des Geschäftsjahres	1.502

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 104.849,24 € (Vorjahr 214.736,38 €) erhöht.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

9. Mitglieder des Vorstandes

Heinz-Joachim Robels, Betriebswirt (VWA)
Ostfildern-Ruit **bis 31.12.2020**

Sevgül Süß, Bachelor of Science (B.Sc.)
Leinfelden-Echterdingen **seit 01.07.2020**

Wilhelm Frey, Architekt
Waiblingen

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender
Arno Zimmermann
Nachrichtentechniker, Stuttgart

stellv. Vorsitzender
Werner Benz
Zimmermeister, Stuttgart

Schriftführer
Achim Hauser
Diplom-Verwaltungswirt (FH), Reutlingen

stellv. Schriftführerin
Eleni Avtzi
Immobilienfachwirtin, Stuttgart

Harald Weinmann,
Kraftfahrzeugmeister, Filderstadt

Ralf Wintrup
Diplom-Immobilienwirt, Sindelfingen
bis 11.11.2020

Nikolaos Pliakos,
Diplom Ökonom, Stuttgart, **seit 11.11.2020**

Zum Gedenken

Zum ehrenden Gedenken unserer verstorbenen Genossenschaftsmitglieder

Marita	Bachmann
Heide	Broß
Horst	Brummwinkel
Eleftheria	Boutzikoudi
Georg	Faber
Dagmar	Falaha
Josef	Geyer
Kunigunde	Hausmann
Kurt	Kärcher
Kurt	Krug
Obrad	Maricic
Josef	Rinner
Karl	Ritter
Else	Ruoff
Wolfgang	Pahl
Rosa	Przechatzky
Hilde	Schilhab
Elise	Schlecht
Wilhelm	Schmickl
Albert	Schuon
Katharina	Schwippl
Siegfried	Sontowski
Borys	Tverskoy
Ingeborg	Woeffler
Anna	Zaoral
Burkhard	Zeller

Jubilare

25-jährige Mitgliedschaft

Marietta	Andrae
Axel	Benz
Irina	Ciucanu
Manfred	Drechsler
Andreas	Faschingbauer
Maria	Girrbach
Martina	Gottschalck
Heidi	Götz
Michael	Greiner
Hatice Gülten	Gülüm
Daniela	Jurke
Ahmet	Karavil
Valentina	Kiess
Erika	Kilian
Roman	Kuncewicz
Marijana	Majcan
Fahrettin	Özver
Anna Maria	Paschen
Helene	Schleicher
Viktor	Schleicher
Barbara	Schulz
Erich	Siegler
Andrej	Spät
Torsten	Tietz
Ursula	Weidner
Karsten	Wirtulla
Ismail	Younis

30-jährige Mitgliedschaft

Mehmet	Altintas
Donato	Bartolomeo
Mustafa	Bayram
Karin	Betz
Dietmar	Beyer
Georg	Chatzitheodorou
Maria Bove	Di Lorenzo
Ibrahim	Gülec
Rainer	Justen
Hüseyin	Köse
Georg	Ligendza
Peter	Pfitzenmaier
Dietmar	Struckmeier
Carsten	Wieting

40-jährige Mitgliedschaft

Franz	Belec
Renate	Brunner
Suse	Hupfeld
Stevo	Mijic
Alfred	Nowozin
Michael	Schneider
Josef	Utz

50-jährige Mitgliedschaft

Karl-Erich	Grassl
Adolf	Heidenreich
Helmut	Hornung
Rudolf	Kocher
Valerie	Nötzel
Vera	Rück
Wilhelm	Schmickl
Albert	Schuon
Josef	Watzlawik

70-jährige Mitgliedschaft

Burkhard	Zeller
----------	--------



GUT UND
SICHER WOHNEN
IST ZUHAUSE.



ZUHAUSE
IST DA, WO FAMILIE
ENTSTEHT UND
GEMEINSAM ERLEBT.



**ZUHAUSE IST DA,
WO DER BLICK
IN DIE ZUKUNFT
SICHERHEIT GIBT.**



**ZUHAUSE IST DA,
WO EIN GLAS WEIN
AUCH MAL ALLEINE
SCHMECKT.**

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

Holdermannstraße 60
70567 Stuttgart

Telefon 0711 96781-0
Telefax 0711 96781-30

www.bg-friedenau.de
info@bg-friedenau.de

Gesamtherstellung:
VH-7 Medienküche GmbH
70372 Stuttgart
www.vh7.de