

GESCHÄFTSBERICHT 2021

GESCHÄFTSBERICHT 2021

Vorwort	Seite 04
Geschäftsverlauf	Seite 05
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	Seite 05
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	Seite 07
Neubauvorhaben	Seite 08
Geschäftsentwicklung	Seite 12
Personalwesen	Seite 12
Jubilare der Baugenossenschaft	Seite 13
Das neue Team	Seite 14

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Vermögen, Vermögens- und Kapitalstruktur	Seite 16
Finanzlage, Ertragslage	Seite 17
Finanzielle Leistungsindikatoren, Prognose (Mietenentwicklung, Instandhaltungsaufwand)	Seite 18
Vorschlag zur Gewinnverteilung	Seite 19

CHANCEN UND RISIKENBERICHT

Risikomanagement	Seite 20
Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder	Seite 20
Immobilienverwaltung	Seite 20
Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken	Seite 21
Sonstige Angaben, Finanzinstrumente	Seite 21

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Geschäftsjahr 2021	Seite 22
--------------------	----------

JUBILARE

Seite 23

JAHRESABSCHLUSS 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021	Seite 26
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 28

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

Allgemeine Angaben	Seite 29
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Seite 29
Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 31
Sonstige Angaben	Seite 33

ZUM GEDENKEN

Seite 35

LIEBE MITGLIEDER, LIEBE LESER*INNEN,



wir freuen uns, Ihnen den aktuellen Geschäftsbericht 2021 präsentieren zu dürfen. In diesem Jahr haben wir uns entschieden, den Geschäftsbericht deutlich zurückhaltender zu gestalten, da wir Sie in dem kommenden Jahr 2023 mit einer komplett neuen Außendarstellung Ihrer Baugenossenschaft Friedenau überraschen werden. Sie finden in dieser Ausgabe – wie gewohnt – die Berichte über die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, über unsere Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen sowie den Bericht des Vorstandes und des Aufsichtsrates. In diesem Zusammenhang möchten wir Sie gleich auf unseren beigelegten Flyer hinweisen. In diesem erfahren Sie mehr über den Vorstand Ihrer Baugenossenschaft Friedenau.

Trotz gegenwärtiger Herausforderungen hinsichtlich der andauernden Corona-Pandemie, der stark gestiegenen Energiepreise, der weltweiten (Bau-) Material- und Transportengpässe sowie des Verlaufs der Ukraine-Krise und ihrer Auswirkungen auf die regionale und globale Wirtschaft blicken wir insgesamt optimistisch nach vorne. Wir haben die richtigen Weichen gestellt, um unsere Baugenossenschaft fit für die Zukunft zu machen. Unsere Immobilien im Bestand werden gezielt saniert, um

den neuen Ansprüchen an das Wohnen und der Energieeffizienz – Stichwort: Dekarbonisierung – gerecht zu werden. Als Baugenossenschaft sehen wir es als unsere Kernaufgabe, neue Grundstücke zu erwerben, um innovative Projekte zu realisieren und dem Wohnungsmarkt attraktive und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stellen zu können.

Gemeinsam mit unserem agilen Team haben wir in den vergangenen Jahren im Bereich der Digitalisierung einen großen Entwicklungssprung gemacht. Hier haben wir die Basis für eine digitale Unternehmensstrategie gelegt, die wir über die nächsten Jahre gezielt ausbauen und dabei auch noch nachhaltig das Serviceangebot für unsere Mitglieder verbessern werden.

Wir bedanken uns bei allen Mitgliedern, Mitarbeitern und Geschäftspartnern für den guten Zusammenhalt in dem vergangenen schwierigen Jahr und hoffen, Sie mit dem vorliegenden Bericht umfassend über die Tätigkeit Ihrer BG Friedenau informieren zu können.

Ihre
Baugenossenschaft Friedenau
der Straßenbahner e.G.

GESCHÄFTSVERLAUF

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Baugenossenschaft Friedenau, 1919 in Stuttgart gegründet, wird heute von 1.523 Genossenschaftsmitgliedern mit 26.374 Genossenschaftsanteilen getragen.

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

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENBESTANDES

	Wohnungen	Gewerbliche Einheit	Garagen/ Tiefgaragenplätze
Bestand am 31.12.2020	1.226	12	566
Zugänge/Abgänge	0	0	0
Bestand am 31.12.2021	1.226	12	566

Die Wohn- und Nutzfläche des ausgewiesenen Bestandes beträgt insgesamt 88.621,95 m².

Die Baugenossenschaft Friedenau ist Mitglied in folgenden Organisationen:

- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen
- Marketinginitiative der Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften
- Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart
- Verein Integrative Wohnformen e.V., Stuttgart

Die Geschäftsentwicklung 2021 war durch folgende wirtschaftliche Rahmenbedingungen geprägt:

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ. Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch

um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreientwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den

Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10-jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte. In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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.

MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSMASSNAHMEN

Im Jahr 2021 haben wir uns insgesamt um 27 Wohneinheiten gekümmert.

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 2021 haben wir insgesamt 25 Wohnungen in diesem Sinne modernisiert.

TEILMODERNISIERUNG

Eine Teilmodernisierung besteht aus der Kombination von max. zwei bis drei Gewerken einer Vollmodernisierung. In der Regel wird ein niedriger Betrag investiert. Dies könnte z.B. eine Badmodernisierung und/oder die Erneuerung der Elektro-Installation bedeuten. Zwei Wohnungen wurden im Jahr 2021 teilmodernisiert.

AUSSENANLAGEN

In der Rotenbergstraße wurde das Schmutzwassersystem (Haus Nr. 135, Durchgang zum Hof) teilweise erneuert und die Regenwasser-Grundleitung auf der gesamten Südseite komplett getauscht. In der Scheffelstraße ist die abgesunkene Innenhoffläche samt Mülltonnenboxen repariert worden. In der Richard-Schmid-Straße haben wir die Aussenanlagen instand gesetzt und neue Pflasterflächen für Mülltonnen geschaffen.

DIVERSES

Die Umrüstung unserer Gebäude auf das Glasfasernetz der Telekom ist im Jahr 2021, wo es vertraglich möglich war, zum großen Teil umgesetzt worden. Notwendig gewordenen Nacharbeiten diesbezüglich werden im Jahr 2022 ausgeführt. Das Glasfasersignal wird über zwischengeschaltete Geräte in das Koaxial-Kabelnetz eingespeist und ist über Multi-Media-Dosen in den Wohnungen verfügbar.

Der Umbau der Schließanlagen auf das iLoq-System ist, wenn auch im reduzierten Umfang, fortgesetzt worden. Die Vogelsangstraße 63-71 ist nun auch mit diesem System ausgestattet worden.

Die Fassadensanierung in der Richard-Schmid-Straße ist mit der Fertigstellung der Gebäude 28 und 30 abgeschlossen.

NACHVERDICHTUNG

Grundsätzlich haben wir im Jahr 2021 unsere Bestandsgebäude auf Nachverdichtungsmaßnahmen hin überprüft:

Wo gibt es innerhalb unserer Gebäude (z.B. Dachbodenausbau) und wo außerhalb unserer Gebäude (Freiflächen) Möglichkeiten, Wohnraum zu schaffen? Dieser Frage sind wir nachgegangen und haben einzelne Anlagen gefunden, wo genau dies der Fall sein könnte. So starten wir mit konkreten Überlegungen z.B. in Degerloch mit dem Einbau von Wohnungen im obersten Geschoss (ehemalige Abstellräume).

NEUBAUVORHABEN

Vogelsangstraße 108 – 110

Im Jahr 2021 ist es im Stuttgarter Westen mit großen Schritten vorangegangen. Nach den Maßnahmen im Jahr 2020 (Rückbau der alten Gebäudesubstanz, Baugrube mit Verbau-Maßnahmen, Tiefgründung, Rohbauarbeiten Tiefgarage und Erdgeschoss) ist der Rohbau nun komplett fertiggestellt worden.

Das Gebäude besitzt nun alle Fenster und Ausbauten, Dächer, Terrassen und Balkone sind abgedichtet, die Grundinstallation Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro ist abgeschlossen. Die Aufzüge wurden eingebaut, Innenräume verputzt,



Entwurf, Ansicht von Süden



Zustand vor Rückbau



12/2021, Südfassade



12/2021, Nordfassade

Dämmung an den Fassaden aufgebracht und das Gebäude für den Einbau des Estrichs vorbereitet.

Wo vorher 18 Wohnungen Platz fanden, konnten wir nun 20 Wohnungen und die entsprechende Anzahl an Tiefgaragen- und Fahrradstellplätzen errichten. Aufzüge und damit Barrierefreiheit, Fahrradstellplätze, bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung und aktuelle Bauteil-Dämmstandards sind selbstverständlich. Die modernen, zeitgemäßen Grundrisse unterteilen sich wie folgt:

- Vier * 4-Zimmerwohnungen
- Elf * 3-Zimmerwohnungen
- Vier * 2-Zimmerwohnungen
- Eine * 1-Zimmerwohnung

Auf Grund von äußeren Einflussfaktoren (Materialknappheit, Fachkräftemangel, Personalausfall durch die Corona-Pandemie, Überlastung der Baubranche) verschiebt sich der Einzugstermin höchstwahrscheinlich auf Mitte 2022.

Blick von Süd-West, Fassade



Rohbau, Dachgeschoss



Rohbau, Erdgeschoss

FILDERBAHNPLATZ

Der Neubau unserer Geschäftsstelle im Zentrum Möhrings ist im Jahr 2021 sehr deutlich vorangekommen. Die Rohbauarbeiten an der Tiefgarage sowie am Gebäude selbst sind im Wesentlichen abgeschlossen, der Kran wurde daher entfernt. Die Dachabdichtungsarbeiten sind abgeschlossen, die Fenster und Außentüren sind weitestgehend montiert, für die Arbeiten in der kalten Jahreszeit wurde eine Bauheizung installiert. Trockenbauarbeiten wurden umgesetzt, Verputzarbeiten sind begonnen worden, die technischen Ausbaugewerke (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) sind in vollem Gange. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist so gut wie fertiggestellt, es fehlt lediglich die Decke über dem Tunnel.

Die gesamte Bauaufgabe hat nichts an ihrer Komplexität verloren. Wir sind bemüht, die unmittelbare Umgebung so gut es geht zu schonen. Für die Tiefgaragen-Zufahrt wurde eigens ein Fußgängertunnel durch die Baustelle hergestellt.

Für eine bessere Vermietbarkeit der Gewerbeflächen im 1. und 2. Obergeschoss sind unsere Planer nochmal ans Zeichenbrett zurückgekehrt, haben die ursprünglichen Einheiten unterteilt und somit in ihrer Größe reduziert. Wir sind überzeugt, dass diese Maßnahme eine gute Investition in das Gebäude darstellt. Folgendermaßen unterteilen sich nun die Ebenen:

- UG: Technik, Archivräume, Tiefgarage
- EG: Fahrradwerkstatt, Parkgarage für Fahrräder öffentliches WC, Nebenräume für die Wohnungen im 3.OG
- 1. OG: 1* Gewerbe mit 320m², 2* Gewerbe mit ca. 160m²
- 2. OG: Geschäftsstelle Friedenau, 1* Gewerbe mit ca. 140m²
- 3. OG: 8* Mietwohnungen, fünf * 2-Zimmer-Wohnungen, zwei * 3-Zimmer-Wohnungen, eine 4-Zimmer-Wohnung, Waschmaschinenraum und Abstellräume

*Seien Sie gespannt...
... die BG Friedenau
erscheint schon bald im
neuen Gewand.*

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Durch allgemeine Mieterhöhungen haben sich die Sollmieten um 210 TEUR gegenüber dem Vorjahr erhöht. Im Berichtsjahr wurden 82 Wohnungen neu belegt. Die Mieterfluktuation betrug im Geschäftsjahr 6,7 %.

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

Es fanden Wohnungsmodernisierungen in folgendem Umfang statt:

Komplette Wohnungsmodernisierung	_____ 25
Teilmodernisierungen	_____ 2
Badmodernisierungen	_____ 4

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden insgesamt 2.082 TEUR aufgewendet. Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.404 TEUR erwirtschaftet.

JUBILARE DER BAUGENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft Friedenau hat am 23.03.2022 die langjährigen Mitglieder, die im Geschäftsjahr 2019-2021 auf eine 40-, 50- bzw. 60-jährige Mitgliedschaft in der Genossenschaft zurückblicken konnten, geehrt. Im Waldheim in Stuttgart-Degerloch begrüßte die Vorstandsvorsitzende Sevgül Süß die Jubilare, teilweise mit Ehepartnern. Sevgül Süß bedankte sich für die langjährige Treue und Verbundenheit zur Baugenossenschaft.

Damit gesundheitliche Gründe keine Ehrung verhindern, haben die zuständigen Hausmeister mit Urkunde und einem kleinen Präsent die Jubilare besucht, die nicht an der Ehrung teilnehmen konnten.



PERSONALWESEN

Bereits im letzten Jahr haben wir umfassend über die Veränderungen in der Personal- und Organisationsstruktur der Baugenossenschaft Friedenau berichtet. Gleich zwei bedeutende Personen hat die Baugenossenschaft Friedenau Ende 2021 in den Ruhestand verabschiedet. Unser ehemaliger technischer Vorstand Herr Wilhelm Frey und unser langjähriger Buchhalter, zuletzt Prokurist, Herr Joachim Kress-Wegeler haben uns Ende 2021 verlassen. Am 30.10.2021 fand anlässlich der Verabschiedung eine große Gala im Parkhotel in Leinfelden-Echterdingen statt.

Wir danken Herrn Frey und Herrn Kress-Wegeler für das jahrelange Engagement, für den Kampfgeist und die Hingabe für die Belange der Baugenossenschaft Friedenau. Wir zweifeln nicht daran, dass sie den Ruhestand mit dem gleichen Erfolg durchführen werden und wünschen ihnen für all ihre Vorhaben alles erdenklich Gute!



Als verlässlicher Arbeitgeber bietet die Baugenossenschaft sichere und moderne Arbeitsplätze – auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten. Dabei setzen wir auf eine langfristige Zusammenarbeit mit unseren Mitarbeitern.

Ein stark ausgeprägter Teamgeist, abteilungsübergreifende Zusammenarbeit, klare Zielsetzungen und flache Hierarchien prägen unseren Arbeitsstil. Letztendlich sind gut qualifizierte und motivierte Mitarbeiter der Garant für den Unternehmenserfolg.

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.

DAS NEUE TEAM

Das neue Team der Baugenossenschaft Friedenau. Gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern konnten wir auch im Jahr 2021 unsere ambitionierten Unternehmensziele erreichen.

Dabei gab es im Berichtszeitraum einige Veränderungen im personellen Bereich. Zuletzt möchten

wir unsere neue Besetzung am Empfang, Frau Tanja Sabic, begrüßen. Seit dem 1. Juli 2021 ist Frau Sabic verantwortlich für das gesamte Sekretariat der Friedenau und bereichert durch ihre langjährige Berufserfahrung als Teamassistentin in einem großen Beratungsunternehmen unsere Baugenossenschaft. Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit mit dem gesamten Friedenau-Team.



WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

Vermögen

Die Bilanzsumme hat sich um 1.266 TEUR erhöht.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich um 21 auf 1.523 Mitglieder erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 860 Anteile auf insgesamt 26.374 Anteile angestiegen.

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	v. H.	T€	v. H.	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	51.362	91,2	47.308	86,0	4.054
Finanzanlagen	347	0,6	351	0,6	-4
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.736	4,9	2.458	4,5	278
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	235	0,4	722	1,3	-487
Flüssige Mittel	1.306	2,3	3.983	7,2	-2.677
Übriges Umlaufvermögen	314	0,6	215	0,4	99
Rechnungsabgrenzungsposten	3	0,0	0	0,0	3
Gesamtvermögen	56.303	100,0	55.037	100,0	1.266
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	28.738	51,0	27.355	49,7	1.383
Fremdkapital					
Rückstellungen	1.486	2,6	1.274	2,3	212
Übrige Rückstellungen	738	1,3	746	1,4	-8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	21.620	38,4	22.456	40,8	-836
Erhaltene Anzahlungen	2.797	5,0	2.713	4,9	84
Übrige Verbindlichkeiten	894	1,6	466	0,8	428
	27.535	48,9	27.655	50,3	-120
Rechnungsabgrenzungsposten	30	0,1	27	0,0	3
Gesamtkapital	56.303	100,0	55.037	100,0	1.266

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens um 4.054 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr angefallenen Baukosten i. H. v. 5.625 TEUR denen planmäßige Abschreibungen i. H. v. 1.764 TEUR gegenüberstehen.

Bei den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind hauptsächlich Forderungen gegenüber der Tochtergesellschaft Energieversorgungs- und Servicegesellschaft Friedenau mbH enthalten. Das übrige Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 99 TEUR erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf höhere Forderungen aus Steuererstattungen und der Abgrenzung vorausbezahlter Mieten zurückzuführen.

Die Erhöhung der Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich, unter Einbeziehung der planmäßigen Tilgungen, um 836 TEUR.

Die Erhöhung der übrigen Verbindlichkeiten um 428 EUR resultiert im Wesentlichen aus den zum Stichtag offenen Handwerkerrechnungen.

Vom Jahresüberschuss wurden 1.048 TEUR der ErgebnISRücklage vorabdotiert.

Finanzlage

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

	2021 T€	2020 T€
Anlagevermögen		
Jahresüberschuss	1.403,6	847,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.764,3	1.878,2
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	212,9	138,4
Abschreibungen auf Mietforderungen	3,7	1,0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-3,0	620,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,1	-5,0
Zunahme der kurzfristigen Aktiva	107,4	-582,4
Abnahme der kurzfristigen Passiva	514,7	-21,0
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	442,4	488,7
Ertragssteueraufwand	23,3	47,3
Ertragssteuerzahlungen	-28,6	-50,3
= Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.440,8	3.363,1

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:

	2021	2020	Veränderung
	€	€	€
Summenübersicht			
Deckungsbeitrag aus Betriebsfunktionen			
• Hausbewirtschaftung	2.974.401,75	2.394.654,36	579.747,39
• Wärme- und andere Lieferungen und Leistungen	117.664,51	108.612,55	9.051,96
• Kapitaldienst	-35.883,60	-29.783,30	-6.100,30
Summe Deckungsbeiträge	3.056.182,66	2.473.483,61	582.699,05
Verwaltungsaufwand	-1.704.175,40	-1.494.509,56	-209.665,84
Betriebsergebnis	1.352.007,26	978.974,05	373.033,21
Übrige Rechnung	74.910,81	-83.946,16	158.856,97
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.426.918,07	895.027,89	531.890,18
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-23.341,28	-47.304,47	23.963,19
Jahresüberschuss	1.403.576,79	847.723,42	555.853,37

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr vor allem durch geringere Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen, geringere Abschreibungen auf Wohnbauten und durch den Mehrerlös der Miete. Die übrige Rechnung hat sich im Wesentlichen aufgrund von Erstattungen von Versicherungsentschädigungen und der Verminderung der Aufwendungen für den Breitbandausbau erhöht.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für die Genossenschaft ermittelt werden:

	2021	2020
Betriebliche Kennzahlen		
Eigenkapitalquote (%)	50,4	49,6
langfristige Finanzierungsmittel (T€)	51.426,6	50.972,9
Cashflow (T€)	4.440,8	3.363,1

	2021	2020
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		
Anzahl der eigenen Mieteinheiten (Stück)	1.238	1.238
Anzahl Wohn- und Nutzfläche (m²)	86.621	86.524
Fluktuationsrate (%)	6,7	4,2
Durchschnittliche Leerstandsquote (%)	0,1	0,1
Fremdkapitalzins /m² p. m.	0,38	0,41
Instandhaltung / m² p. a.	24,04	28,17
Instandhaltung /m² p. m.	2,0	2,35
Tilgungen / m² p. m.	0,73	0,73
Verwaltungskosten / m² p. a.	19,67	17,27
Durchschnittliche Verschuldung / ME	17.635	18.139
Modernisierungsquote (%)	26,7	32,0

Prognose

Mietenentwicklung

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird in der Region Stuttgart weiterhin anhalten. Auf Grund von allgemeinen Mieterhöhungen und Modernisierungen erwarten wir einen Anstieg der Sollmieten. Die Nebenkosten werden sich aufgrund der allgemeinen Gaspreise weiter erhöhen, sodass im Jahr 2022 weiterhin mit wachsenden Betriebs- und Heizkosten gerechnet werden muss.

Instandhaltungsaufwand

Durch die starke Baukonjunktur und der Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft erwarten wir deutliche Steigerungen der Baukosten in den Jahren 2022 und 2023. 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 2021 in Höhe von 215.000 EUR wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung von 5 % Dividende nach dem Stand der Geschäftsguthaben am 01.01.2021	208.085,23 EUR
Zuweisung zu Ergebnismrücklagen	6.914,77 EUR

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 es sicherstellt, dass alle bestehenden Risiken der 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 Verlagerung werden

sich die steigenden Gas- und Ölpreise negativ auf die Heizkostenabrechnung auswirken.

Entgegen 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. Folgen 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 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 nicht mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Dies sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, insbesondere im Neubau, verbunden mit der Gefahr 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 Gewerbeinheiten. 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 zu vernachlässigen.

Gesamtbeurteilung von 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

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

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Stuttgart, im April 2022

Sevgül Süß

Stefan Gebhardt

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Die Corona-Pandemie prägte auch das Jahr 2021. Allen Herausforderungen der Covid-19-Pandemie zum Trotz erbrachte die Baugenossenschaft Friedenau der Straßenbahner eG den Nachweis der nachhaltigen und sozialen Stabilität.

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 ermöglichten. Um die Infektionsrisiken zu reduzieren, ermöglichte die Baugenossenschaft Friedenau den Beschäftigten von Pandemiebeginn an das Arbeiten im Homeoffice.

Im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Pflichten und Aufgaben erfüllt.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat im Laufe des Geschäftsjahres zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte informiert und über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle gewissenhaft unterrichtet.

Auch die Arbeit im Aufsichtsrat war im Jahre 2021 sehr von den unberechenbaren externen Rahmenbedingungen der Covid-19-Pandemie geprägt. So kam der Aufsichtsrat mit dem Vorstand im vergangenen Geschäftsjahr zu drei gemeinsamen Sitzungen zusammen. Zwei davon mussten als Videokonferenz stattfinden. In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden 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 in 2021, die durch unseren Wohnungsausschuss durchgeführt werden, abgesagt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern für ihr Verständnis bezüglich der 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 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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. Die Prüfung hat keinen Anlass zur Beanstandung gegeben.

Im Geschäftsjahr schieden turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Eleni Avtzi und Arno Zimmermann aus. Frau Avtzi stellte sich der Wiederwahl. Herr Arno Zimmermann stand altersbedingt zur Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Als Nachfolger von Herrn Arno Zimmermann wurde Frau Katrin Daub in den Aufsichtsrat gewählt. Frau Avtzi und Frau Daub wurden in ihren Ämtern bestätigt.

Der Jahresabschluss für 2021 mit Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung, 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 sowie dem Bericht des Vorstandes einverstanden und hat den Jahresabschluss nach dem Gesetz zur Abmilderung der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht am 18. Mai 2022 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 spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in diesem so außergewöhnlichen Jahr eine beeindruckende Leistung erbracht haben, die besondere Anerkennung und seinen nachdrücklichen Dank aus.

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

Stuttgart, im Mai 2022
Der Aufsichtsratsvorsitzende

JUBILARE

25-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Markus	Sigmann
Markus	Reinhardt
Wolfgang	Meck
Kurt	Hommel
Joachim	Walz
Dusan	Radovanovic
Roland	Woeffler
Feti	Bajrami
Werner	Arndt
Alexander	Gaves
Helmut	Glock
Luigi	D'Errico
Roswitha	Beyer
Giovanni	Auricchio
Jorge Carlos	Da Costa Matos
Ali	Rafiei
Andreas	Gepperth
Leonardo	D'Ambrosio
Olena	Mednikova

40-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Siegfried	Dainsczyk
Angela	Stahl
Harry	Schreiber
Horst	Giola
Rita	Wanic
Alfons	Gehrig
Gregor	Bujar
Diomar	Goettlich
Horst	Koschmieder
Jolanda	Ambrus
Djurdjica	Jurisic
Richard	Synaczek
Martin	Herold
Ingrid	Löser
Elisabeth	Schön
Helene	Reinosch
Hans-Dieter	Müller
Klaus	Bohn
Ryszard	Frankowski

30-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Orhan	Caliskan
Oliver	Lindenmayer
Kamil	Altintas
Gerhard	Rehm
Francesco	Tiani
Ali	Sencan
Margarete	Hausmann
Margit	Czaster

50-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Bruno	Wallat
Brigitte	Krug
Herbert	Knuhr
Gerhard	Adam
Helmut	Hauser
Bernd	Flach
Hermann	Meighörner
Manfred	Engelkensmeier
Hilde	Utz
Karl-Heinz	Gilbert

60-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Erich	Schmidt
Josef	Grünberger
Gerhard	Schütz
Johann	Reidl

BILANZ 2021

JAHRESABSCHLUSS 2021

AKTIVA

01. Januar bis 31. Dezember 2021	Geschäftsjahr 2021 €	Geschäftsjahr 2021 €	Geschäftsjahr 2020 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		11.473,00	17.644,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.860.302,43		41.565.906,43
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	46.538,71		46.538,71
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.950,00		81.410,00
4. Anlagen im Bau	11.121.532,32		5.496.421,59
5. Bauvorbereitungskosten	231.691,42	51.351.014,88	99.822,79
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	299.238,19		299.238,19
2. Sonstige Ausleihungen	48.039,93		51.400,62
3. Andere Finanzanlagen	52,00	347.330,12	52,00
Anlagevermögen insgesamt		51.709.818,00	47.658.434,33
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		2.735.542,74	2.457.754,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	111.910,26		52.841,06
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.435,50		43.462,54
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	235.359,75		722.456,69
4. Sonstige Vermögensgegenstände	179.421,09	549.126,60	119.061,11
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		1.305.829,22	3.982.961,85
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.118,40	0,00
BILANZSUMME		56.303.434,96	55.036.972,27

PASSIVA

01. Januar bis 31. Dezember 2021	Geschäftsjahr 2021 €	Geschäftsjahr 2021 €	Geschäftsjahr 2020 €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	164.289,74		111.634,41
2. der verbleibenden Mitglieder	4.161.068,88		4.020.176,13
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.800,00	4.330.158,62	23.520,00
Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 174.828,08 € (Vorjahr 72.290,54 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 141.000,00 € (Vorjahr 86.000,00 €)	3.241.733,00		3.100.733,00
2. Bauerneuerungsrücklage	1.384.000,00		1.384.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 5.969,67 € (Vorjahr 8.600,36 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.047.576,79 € (Vorjahr 560.000,00 €)	19.566.828,91	24.192.561,91	18.513.282,45
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.403.576,79		847.723,42
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.188.576,79	215.000,00	646.000,00
Eigenkapital insgesamt		28.737.720,53	27.355.069,41
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.486.447,00		1.273.541,00
2. Steuerrückstellungen	9.636,40		14.876,73
3. Sonstige Rückstellungen	728.210,85	2.224.294,25	731.237,08
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.343.673,86		20.112.609,96
2. Verbindlichk. gegenüber anderen Kreditgebern	2.276.594,25		2.343.277,87
3. Erhaltene Anzahlungen	2.796.471,82		2.712.906,61
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.492,37		31.184,82
5. Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	744.299,68		345.076,97
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 37.591,33 € (Vorjahr: 36.080,40 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 1.845,52 €)	92.676,24	25.311.208,22	90.283,70
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		30.211,96	26.908,12
BILANZSUMME		56.303.434,96	55.036.972,27

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

01. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr 2021 €	Geschäftsjahr 2021 €	Geschäftsjahr 2020 €
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.365.126,82		10.090.779,87
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	150.102,57	10.515.229,39	151.185,66
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		277.788,05	-9.120,97
3. Sonstige betriebliche Erträge		87.402,39	33.399,22
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.957.658,44		4.824.213,21
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	32.438,06	4.990.096,50	25.460,97
5. ROHERGEBNIS		5.890.323,33	5.416.569,60
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.019.473,06		1.020.297,96
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 230.843,57 € (Vorjahr 141.382,37 €)	364.303,54	1.383.776,60	248.129,80
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.764.307,22		1.878.154,06
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	552.882,15	2.317.189,37	575.053,99
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	719,70		654,94
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.002,08	5.721,78	1.394,69
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		488.783,34	522.493,29
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		23.341,28	47.304,47
13. Ergebnis nach Ertragssteuern		1.682.954,52	1.127.185,66
14. Sonstige Steuern		279.377,73	279.462,24
15. JAHRESÜBERSCHUSS		1.403.576,79	847.723,42
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.188.576,79	646.000,00
BILANZGEWINN		215.000,00	201.723,42

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

A. ALLGEMEINE ANGABEN

- Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelung der Satzung aufgestellt.
- Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB. Von den Aufstellungserleichterungen gemäß § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.
- Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung 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.
- Die Vorjahreszahlen der Positionen „Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind nicht vergleichbar, weil im Vorjahr Verwahrungsgebühren mit Zinserträgen verrechnet wurden (€ 5.483,60). Ab dem Geschäftsjahr 2021 werden die Verwahrungsgebühren unter der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen (€ 11.090,20).

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

- Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 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. Trivialprogramme werden wie geringwertige Wirtschaftsgüter behandelt und im Anschaffungsjahr sofort abgeschrieben.
- Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.
- 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 Modernisie-

- rungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 11 und 40 Jahren neu festgelegt.
5. Erschließungskosten bei Grundstücken mit Erbbaurecht werden über die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben.
 6. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.
 7. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätze zugrunde:

Lizenzen	20,00 % bis 33,33 %
Wohnbauten	10 Jahre bis 100 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,14 % bis 33,33 %
 8. Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten bis zu 800 € betragen, werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.
 9. Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten bewertet.
 10. Niedrig verzinsliche Ausleihungen werden mit dem Nominalwert bilanziert.
 11. Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.
 12. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.
 13. Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.
 14. Das Eigenkapital wird zum Nennwert bilanziert.
 15. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst.
 16. 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 31.12.2021 ein Rechnungszins von 1,87 % (Stand 31.12.2021, 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 31.12.2021 gebildet. Der Rechnungszins beträgt 1,87 % (Stand 31.12.2021), für die Rentendynamik wurde 1,0 % berücksichtigt. Bei den pensionierten Vorständen wurde ein Rententrend von 1,0 % p.a. angesetzt (2,0 % ab 2023). Der Rechnungszins wurde mit 1,87 % p.a. (Stand 31.12.2021, Restlaufzeit 15 Jahre) angesetzt. Die Fluktuationsrate wurde mit 0 % angesetzt.
 17. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt 138.115,00 € und ist ausschüttungsgesperrt.
 18. 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 vernünfti-

ger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

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.

19. Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich

20. Rückstellungen und Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 2.735.542,74 (Vorjahr € 2.457.754,69) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In den „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Kostenbeteiligung an der Umgestaltung Filderbahnplatz: € 600.000,00
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	2021 €	2020 €
Forderungen aus Vermietung	9.734,73	21.427,24
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	76.026,40	515.448,24
Sonstige Vermögensgegenstände	7.305,39	8.355,39
Gesamtbetrag	93.066,52	545.230,87

4. Die Forderungen an verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen an die Tochtergesellschaft EVS i.H.v. € 313.312,58. Mit dieser Position wurden Verbindlichkeiten gegenüber der EVS i.H.v. € 77.952,83 verrechnet.
5. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen)	Insgesamt (Angaben in Euro)	Davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.343.673,86 (20.112.609,96)	6.638.324,43 (6.466.698,08)	3.671.713,29 (3.707.737,32)	9.033.636,14 (9.938.174,56)	19.343.673,86 (20.112.609,96)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.276.594,25 (2.343.277,87)	72.103,0 (66.570,68)	2.170.524,85 (2.128.803,03)	33.966,39 (147.904,16)	2.276.594,25 (2.343.277,87)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen*	2.796.471,82 (2.712.906,61)	2.796.471,82 (2.712.906,61)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.492,37 (31.184,82)	39.759,14 (16.881,98)		17.733,23 (14.302,84)	1.926.815,17 (1.873.488,50)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	744.299,68 (345.076,97)	744.299,68 (345.076,97)				
Sonstige Verbindlichkeiten	92.676,24 (90.283,70)	92.676,24 (90.283,70)				
Gesamtbetrag	25.311.208,22 (25.635.339,93)	10.383.634,32 (9.698.418,02)	5.842.238,14 (5.836.540,35)	9.085.335,76 (10.100.381,56)	21.620.268,11 (22.455.887,83)	GPR GPR

GPR = Grundpfandrecht
* steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Zinsaufwendungen sind Beträge aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen gemäß Versicherungsmathematischem Gutachten in Höhe von 28.599,00 € (Vorjahr 30.040,00 €) betroffen.

D. SONSTIGE ANGABEN

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

Das Gezeichnete Kapital beträgt 25.000,00 € und ist vollständig eingezahlt. Das Eigenkapital insgesamt beträgt -362.348,47€ (Vorjahr 406.363,84 €).
2. Es bestehen Dauerschuldverhältnisse aus Erbbauverträgen mit einer Restlaufzeit zwischen 46 und 77 Jahren. Die Belastung aus den jährlich zu bezahlenden Erbbauzinsen betrug im Geschäftsjahr 76.920,24 € (Vorjahr 73.578,38 €)
3. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzanlage von Bedeutung sind: (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen, aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen) aus Neubautätigkeit: 5.754 T€

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	0,5
Technische Mitarbeiter	1	0,75
Hausmeister	4	0
	11	1,25

Bei den teilzeitbeschäftigten Mitarbeitern wurde von der Personenanzahl auf die Beschäftigtenanzahl laut der Berechnungsvorlage Vollzeit-äquivalente der Handwerkskammer Trier umgerechnet. Geringfügig Beschäftigte sind nicht berücksichtigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2021	1.502
Zugang 2021	84
Abgang 2021	63
Ende 2021	1.523

6. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 140.892,75 erhöht.

Es besteht keine Nachschusspflicht.

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Werner Benz	Zimmerermeister	(ab 21.07.2021 Aufsichtsratsvorsitzender, bis 21.07.2021 stellvert. AR-Vorsitzender)
Arno Zimmermann	Nachrichtentechniker	(bis 21.07.2021; Aufsichtsratsvorsitzender)
Eleni Avtzi	Immobilienfachwirtin	(ab 21.07.2021 stellvert. AR-Vorsitzende)
Achim Hauser	Dipl.-Verwaltungswirt	
Harald Weinmann	Kraftfahrzeugmeister	
Nikolaos Pliakos	Diplom-Ökonom	
Katrin Daub	Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen	(ab 27.07.2021)

Stuttgart, im April 2022

Der Vorstand:

Sevgül Süß Stefan Gebhardt

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

Sevgül Süß	Bachelor of Science (B.Sc.)
Stefan Gebhardt	Architekt (ab 01.04.2021)
Wilhelm Frey	Architekt (bis 31.12.2021)

ZUM GEDENKEN

ZUM EHRENDEN GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER

Maier, Johann
 Eberle, Otto
 Krüger, Karl
 Lienhardt, Gerd
 Zwick, Heidemarie
 Müller, Theresia
 Kilian, Erika
 Bertz, Roland
 Posselt, Irmgard
 Wilhelm, Nikolaus
 Walter, Elfriede Margarete
 Berhe, Teferi
 Schmidt, Hans-Karsten
 Awizsus, Heinz-Günter
 Sengenberger, Ingrid
 Ristau, Sylvia
 Küttner, Hilmar
 Würker, Frank
 Göbel, Thomas
 Bauch, Karl-Heinz
 Arslan, Güllü
 Vojic, Hadzera
 Fischer-Wohlfart, Roland
 Barosch, Magdalena
 Hahn, Peter
 Schmid, Eva
 Ernst, Manfred
 Gözcü, Mustafa
 Genkel, Fedor
 Knopp, Leo
 Schilling, Frida
 Egner, Kreszentia



Baugenossenschaft Friedenau
der Straßenbahner e.G.
Holdermannstr. 60
70567 Stuttgart

0711 / 9 67 81 - 0
0711 / 9 67 81 - 30
info@bg-friedenau.de
www.bg-friedenau.de