DIE FRIEDENAU.
Baugenossenschaft

GESCHÄFTSBERICHT
der Baugenossenschaft Friedenau

2022

INHALT

GESCHÄFTSBERICHT 2022
der Baugenossenschaft Friedenau
der Straßenbahner eG.

Inhaltsverzeichnis	Seite 03
Lageplan	Seite 04

WIR FÜR UNSERE MITGLIEDER
SEITE 6-17

Interview mit Vorstand	Seite 06
Zahlen, Daten, Fakten	Seite 09
Frischer Wind bei der Friedenau	Seite 10
Neue Geschäftsstelle ab Herbst 2023	Seite 12
Werte verbinden	Seite 14
Soziales Engagement	Seite 16
Jubilare	Seite 17

NEUBAU, MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG
SEITE 18-29

Modernes Wohnen im Stuttgarter Westen	Seite 20
Wohnen und Gewerbe in Stuttgart-Möhringen	Seite 24
Neuer Wohnraum im Bestand	Seite 26
Instandhaltung und Modernisierung	Seite 28

BERICHT DES VORSTANDS
SEITE 32-40

Geschäftsverlauf	Seite 32
Geschäftsentwicklung	Seite 34
Wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft	Seite 36
Chancen- und Risikenbericht	Seite 40

BERICHT DES AUFSICHTSRATS
SEITE 41

JAHRESABSCHLUSS 2022
SEITE 42-50

Bilanz	Seite 42
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 44
Anhang des Jahresabschlusses	Seite 45

Zum Gedenken	Seite 51

LAGEPLAN

NEUBAU AM FILDERBAHNPLATZ, STUTTGART-MÖHRINGEN

In einem markanten Neubau direkt am Filderbahnplatz in Stuttgart-Möhringen entsteht bis Herbst 2023 weit mehr als die neue Geschäftsstelle der Friedenau. Neben acht Mietwohnungen bietet der Neubau unter anderem auch verschiedenen Gewerbeflächen Platz. Zusätzlich zum Neubau ist die Friedenau im Auftrag der Stadt Stuttgart zugleich Bauherr für den Filderbahnplatz und anschließende, öffentliche Verkehrsräume.

OBJEKTBEZEICHNUNG	STADTTEIL	ANZAHL WOHNUNGEN UND GEWERBE
Millöckerstr. 14-16	Botnang	70
Nürnberger Str. 6-16	Cannstatt	48
Nürnberger Str. 1	Cannstatt	48 und 3 Gewerbe
Nürnberger Str. 3-5	Cannstatt	16 und 1 Gewerbe
Nürnberger Str. 2	Cannstatt	17 und 3 Gewerbe
Schöttlestr. 1-19	Degerloch	70
Schöttlestr. 21-23	Degerloch	16
Schöttlestr. 12	Degerloch	26
Schöttlestr. 14-18	Degerloch	30
Eulerstr. 45 A-C, Herschelstr. 52 A-C und 54 A-C	Dürrlewang	54
Herschelstr. 61	Dürrlewang	10
Eulerstr. 43	Dürrlewang	8
Sautterweg 30 A-D	Fasanenhof	64
Föhrichstr. 17-21	Feuerbach	30
Gablenberger Hauptstr. 61, 61 A und B, Libanonstr. 128-130	Gablenberg	47 und 1 Gewerbe
Libanonstr. 126	Gablenberg	12
Beim Fasanengarten 8-10, Fasanenplatz 3, Heimerdinger Weg 16	Hausen	41
Bernsteinstr. 25, Turmalinweg 6-10	Heumaden	30
Holdermannstr. 58-62	Möhringen	21
Pelikanstr. 3-19	Neugereut	186
Rotenbergstr. 143-145	Ost	12
Rotenbergstr. 131-135	Ost	21
Rotenbergstr. 137-139	Ost	19
Rotenbergstr. 129	Ost	8
Rotenbergstr. 127, Abelsbergstr. 29 k	Ost	9 und 1 Gewerbe
Landhausstr. 189	Ost	7 und 1 Gewerbe
Hackstr. 16	Ost	15
Richard-Schmid-Str. 22-32	Riedenberg	62
Bettina-von-Arnim-Str. 2, Niemöllerstr. 12	Ostfildern, Scharnhauser Park	24 und 2 Gewerbe
Nätherstr. 72-74	Wangen	8
Vogelsangstr. 80, Scheffelstr. 18	West	15
Vogelsangstr. 65-71	West	31
Rückertstr. 1-5	West	44
Vogelsangstr. 82	West	7
Bebelstr. 88	West	20
Vogelsangstr. 63	West	9
Vogelsangstr. 108-110	West	20
Vogelsangstr. 114	West	8
Salzwiesenstr. 20, 24, 28	Zuffenhausen	63

„DIE NÄHE ZU UNSEREN MITGLIEDERN HAT FÜR UNS HOHE PRIORITÄT“

SEIT APRIL 2021 BILDEN SEVGÜL SÜSS UND STEFAN GEBHARDT DAS VORSTANDSTEAM DER BAUGENOSSENSCHAFT FRIEDENAU. IM INTERVIEW BLICKEN SIE AUF EIN HERAUSFORDERNDES JAHR 2022 ZURÜCK UND ERLÄUTERN DIE AKTUELLEN ENTWICKLUNGEN RUND UM DIE FRIEDENAU.

FRAU SÜSS, HERR GEBHARDT, DAS JAHR 2022 WAR EINE EREIGNISREICHE ZEIT FÜR DIE FRIEDENAU. WAS IST IHR ERSTER GEDANKE, WENN SIE AN DAS VERGANGENE GESCHÄFTSJAHR DENKEN?

Sevgül Süß: Trotz der wirtschaftlich herausfordernden Zeiten für die gesamte Immobilienbranche verlief das Jahr 2022 für die Friedenau aus meiner Sicht durchaus positiv. Nach dem Abflauen der Corona-Pandemie und Lockerung der gesetzlichen Beschränkungen lag eine gewisse Aufbruchstimmung in der Luft: Persönliche Kontakte waren wieder verstärkt möglich, insbesondere mit unseren Mitgliedern, aber auch zwischen unseren Mitarbeitenden. Dies war umso wichtiger, da wir einige neue Kolleginnen und Kollegen bei uns begrüßen konnten. Zudem war 2022 das erste vollständige Geschäftsjahr gemeinsam mit meinem Vorstandskollegen Stefan Gebhardt. Das zurückliegende Jahr hat uns gezeigt, dass wir gemeinsam viel Neues angehen und Herausforderungen meistern können. Dank der sehr guten Arbeit unserer Vorgänger können wir auf einer soliden Basis aufbauen, das macht Vieles in der weiteren Entwicklung der Friedenau leichter.

Stefan Gebhardt: Genauso habe auch ich die Friedenau bisher erlebt. Als Unternehmen, das sich seiner Tradition und seiner Verpflichtung gegenüber den Mitgliedern bewusst ist, ohne dabei jedoch auf der Stelle zu stehen. Gezeigt wird dieses Leitbild auch in unserem neuen Erscheinungsbild, das wir im vergangenen Jahr eingeführt haben. Positiv aufgefallen ist mir in meiner bisherigen Zeit als Vorstand insbesondere die starke Bindung der Mitglieder an die Friedenau. Seien es die Mitarbeiter vor Ort oder in der Verwaltung: Die Nähe zu unseren Mitgliedern hat für uns eine hohe Priorität. Unsere Mieterinnen und Mieter sind bei uns keine „Nummern“. Für die Belange unserer Mitglieder und Mieter stehen ihnen stets aufgeschlossene Gesprächspartner auf Augenhöhe gegenüber – beispielsweise bei den gemeinsam mit dem Aufsichtsrat regelmäßig durchgeführten Wohnungsbegehungen. Das unterscheidet uns meiner festen Überzeugung nach von vielen anderen Wohnungsunternehmen.

DIESER ZUSAMMENHALT INNERHALB IHRER GENOSSENSCHAFT IST SICHERLICH NICHT NUR DER UNTERNEHMENSFORM ZU VERDANKEN. WELCHE GRUNDSÄTZLICHEN WERTE UND VISIONEN VERBINDEN SIE MIT DER AUFGABE DER FRIEDENAU, WOHNRAUM FÜR DIE BÜRGERINNEN UND BÜRGER DER STADT ZUR VERFÜGUNG ZU STELLEN?

Sevgül Süß: Mit den Werten und Visionen unserer Genossenschaft haben wir uns in der jüngsten Vergangenheit sehr intensiv auseinandergesetzt. Wo liegen unsere Stärken? Welche Funktionen erfüllen wir innerhalb der Stadt und der Gesellschaft allgemein? Welchem Wertekanon folgen wir? All dies sind spannende Fragen, die nicht von jetzt auf gleich beantwortet sind. Darum haben wir vergangenes Jahr gemeinsam mit dem Aufsichtsrat ein eigenes „Wertesystem“ für die Friedenau entwickelt. Dabei standen neben den konkreten Bedürfnissen der Mitglieder auch unternehmerische Werte im Fokus, die sowohl nach außen als auch nach innen gelebt werden sollten. Verantwortung und Zuverlässigkeit, Fairness sowie gemeinschaftliches Handeln sind hierfür nur einige Beispiele. Schon heute gelingt uns die Umsetzung dieser Werte außerordentlich gut. Um dies zu festigen und weiter zu verbessern, haben wir mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Ideen für die weitere Umsetzung entwickelt. So gibt uns dieses theoretisch erarbeitete und praktisch gelebte Wertesystem konkrete Leitplanken, um die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen zu meistern.

EINE DER GRÖSSTEN HERAUSFORDERUNGEN DES JAHRES 2022 WAREN SICHERLICH DIE GEOPOLITISCHEN UND WIRTSCHAFTLICHEN VERWERFUNGEN, DEREN AUSWIRKUNGEN AUCH FOLGEN FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT HATTEN. INWIEWEIT HABEN ES ENTWICKLUNGEN WIE LIEFERENGPÄSSE, STEIGENDE MATERIALKOSTEN UND DER NOCH IMMER BESTEHENDE FACHKRÄFTEMANGEL DEM BAUGEWERBE ZUSÄTZLICH ERSCHWERT, BEZAHLBAREN WOHNRAUM ZU SCHAFFEN?

Stefan Gebhardt: Sicherlich haben die Entwicklungen des Jahres 2022 nicht dazu beigetragen, die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu erleichtern. Wir konzentrieren uns daher auch weiterhin an unserer grundsätzlichen Ausrichtung, unsere bestehenden Gebäude durch regelmäßige Instandhaltungen und Modernisierungen auf einem aktuellen Stand zu halten. Zusätzlich ersetzen wir punktuell einzelne Gebäude unseres Bestands durch Neubauten oder errichten neue Wohnungen auf angekauften Grundstücken. Letzteres kommt derzeit allerdings nur in Frage, wenn Kommunen die Grundstücke zu bezahlbaren Konditionen anbieten. Kommen zusätzlich zu den hohen Baukosten auch hohe Grund-

stückspreise dazu, ist die Realisierung preisgünstigen Wohnraums im Moment wirtschaftlich schlicht nicht darstellbar. Das ist auch ein Aspekt, weshalb wir unseren Bestand verstärkt auf Nachverdichtungspotenziale untersuchen. Mit dem Ausbau der Dachböden zu zehn Mietwohnungen in der Degerlocher Schöttlestraße setzen wir in diesem Bereich aktuell ein richtungsweisendes Projekt um und sind auch in weiteren Bestandsgebäuden fündig geworden.

Sevgül Süß: Der Bedarf an neuen – und insbesondere bezahlbaren – Wohnungen in gefragten Ballungsregionen wie der Landeshauptstadt ist bekanntermaßen groß. Darum stellen auch wir dem Stuttgarter Wohnungsmarkt regelmäßig neue Wohnungen zur Verfügung. So konnten wir im vergangenen Jahr einen weiteren Neubau im Stuttgarter Westen mit 20 Mietwohnungen an unsere Mitglieder übergeben. Für die Friedenau als sozial orientiertes Unternehmen verbuchen wir es als großen Erfolg, dass wir diese Neubauwohnungen zu einem Quadratmeterpreis von 12,50 Euro anbieten konnten, dementsprechend hoch war die Nachfrage. Möglich war dies in der aktuellen Situation auch dadurch, dass wir auf unserem eigenen Grundstück bauen konnten. Wie bei allen unseren Projekten steht bei diesem Neubau nicht der Profit im Vordergrund. Die Wirtschaftlichkeit muss aber natürlich gegeben sein – auch dies im Sinne unserer Mitglieder.

LASSEN SIE UNS ZUM ABSCHLUSS NOCH EINEN BLICK IN DIE ZUKUNFT WERFEN: AUF WELCHE MEILENSTEINE FREUEN SIE SICH IN DEN KOMMENDEN MONATEN AM MEISTEN UND WO LIEGEN DIE GRÖSSTEN HERAUSFORDERUNGEN IN DEN KOMMENDEN JAHREN?

Sevgül Süß: Ich bin davon überzeugt, dass uns die Themen hohe Energie- und Baukosten noch für einen langen Zeitraum beschäftigen werden. Zwar liegen wir mit einer durchschnittlichen Netto-Kaltmiete von deutlich unter 8 Euro aktuell weit unter den ortsüblichen Konditionen. Zeitgleich hat sich aber die Kaufkraft vieler Teile der Bevölkerung durch die hohe Inflation im zurückliegenden Jahr reduziert, während die Lebenshaltungskosten stiegen. Diese Entwicklungen machen die Genossenschaft als Wohnform aus meiner Sicht auch gesellschaftlich wichtiger denn je. Daher müssen wir in den kommenden Jahren klug und weitsichtig agieren, ohne dabei den Mut zu verlieren.

Natürlich freuen wir uns außerordentlich auf den Bezug unserer neuen Geschäftsstelle im Herbst dieses Jahres. Bei all der Vorbereitungen, die in den vergangenen Monaten spürbar an Fahrt aufgenommen haben, steigt bei uns allen die Vorfreude – ich denke, auch bei jedem Teammitglied. Gleichzeitig werden auch die Anwohner des Stadtteils Möhringen durch den Neubau von attraktiven Gewerbeflächen, einigen neuen Wohnungen und dem neu gestalteten Filderbahnplatz profitieren.

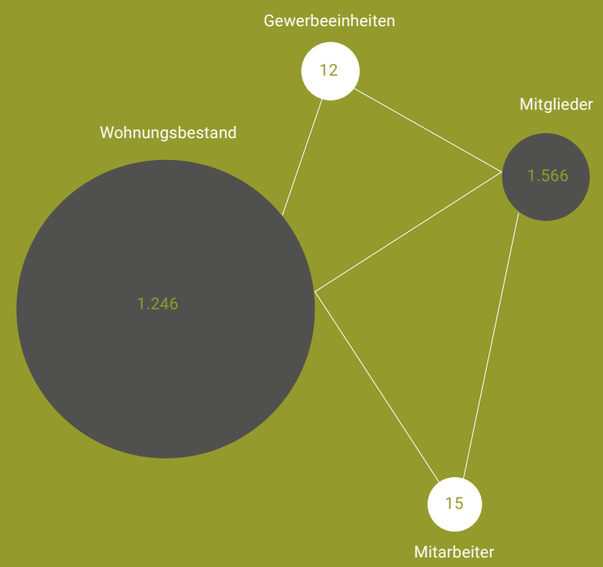
Stefan Gebhardt: Perspektivisch kann ich meiner Kollegin nur beipflichten: Energetische Themen werden – nicht zuletzt im Zuge der angestrebten Klimaneutralität des Gebäudebestands in Stuttgart bis zum Jahr 2035 – auch bei uns im Vordergrund stehen. Aktuell erstellen wir hierfür unter anderem einen Klimapfad für unseren Gebäudebestand, an welchem wir unsere baulichen Aktivitäten der nächsten Jahre ausrichten werden. Die Herausforderungen bleiben groß, aber gemeinsam werden wir sie sicher meistern.

AUFSICHTSRAT

Werner Benz, Nikolaos Pliakos, Katrin Daub, Eleni Avtzi, Harald Weinmann (v.l.n.r)
Nicht im Bild: Achim Hauser

ZAHLEN DATEN FAKTEN 2022

UNTERNEHMENSZAHLEN



DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE

7,69 €/m²

INVESTITIONEN

Neubau	Modernisierung und Instandhaltung
5,1 Mio. €	2,7 Mio. €

AUFSICHTSRAT

Werner Benz
Aufsichtsratsvorsitzender
Zimmermeister

Eleni Avtzi
Stellvertretende
Aufsichtsratsvorsitzende
Immobilienfachwirtin

Harald Weinmann
Kraftfahrzeugmeister

Nikolaos Pliakos
Diplom-Ökonom

Achim Hauser
Dipl.-Verwaltungswirt

Katrin Daub
Dipl.-Ing. (FH)
Bauingenieurwesen

VORSTAND

Sevgül Süß
Vorstandsvorsitzende
Bachelor of Science (B.Sc.)

Stefan Gebhardt
Technischer Vorstand
Dipl.-Ing., Architekt

„FRISCHER WIND“ BEI DER FRIEDENAU

IM BERICHTSJAHR 2022 HAT DAS ERSCHEINUNGSBILD DER BAUGENOSSENSCHAFT FRIEDENAU EINEN FRISCHEN UND MODERNEN ANSTRICH ERHALTEN. NEBEN DEM LOGO SOWIE DER FARB- UND BILDWELT DER GENOSSENSCHAFT UNTERSTREICHT UNTER ANDEREM AUCH EIN NEUER INTERNETAUFTRITT DIE ZUKUNFTSORIENTIERTE AUSRICHTUNG DER FRIEDENAU. DURCH DIE NEU GESCHAFFENE AUSSENDARSTELLUNG SOLL DAS IMAGE DER FRIEDENAU GESCHÄRFT UND IN DER ÖFFENTLICHEN WAHRNEHMUNG VERANKERT WERDEN.

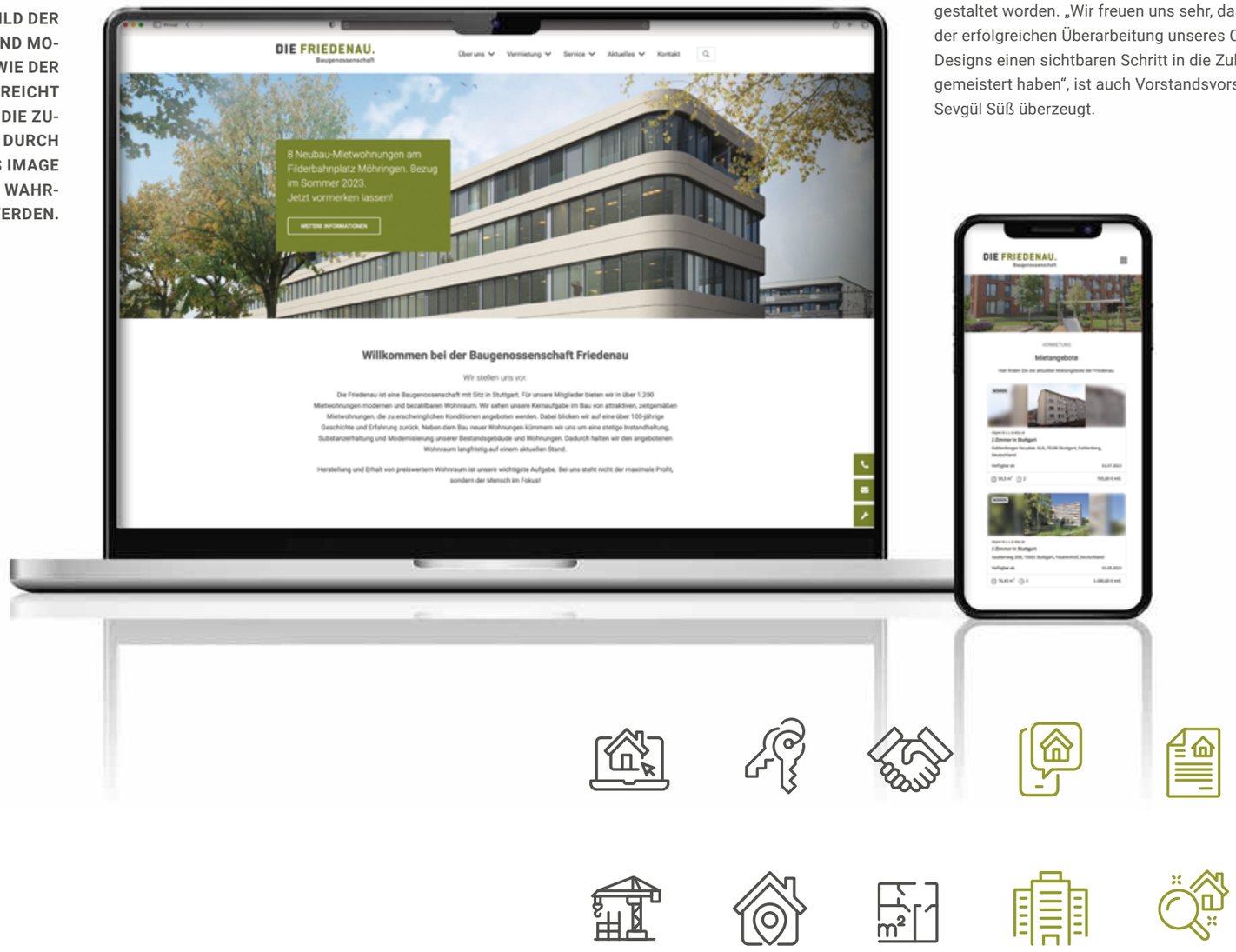
NEUES LOGO SCHAFFT „WORT-BILD-MARKE“

Im Zuge der Überarbeitung des Genossenschaftsbildes bildete die Neugestaltung des Logos einen wesentlichen Baustein. Dabei sollte das bisher bestehende Logo jedoch nicht schlicht durch ein neues ersetzt werden. Ziel der Neuerung war es vielmehr, den bekannten „Friedenau“-Schriftzug weiterzuentwickeln und optisch in das Hier und Jetzt zu bringen. Im Fokus stand dabei die Idee einer klareren Gestaltung. Durch Schaffung einer typografischen „Wort-Bild-Marke“ sollte der Genossenschaftsname stärker in die öffentliche Wahrnehmung gerückt und gleichzeitig ein Emblem mit echtem Wiedererkennungswert geschaffen werden.

FRISCHE FARBEN FÜR EINEN MODERNEN LOOK

Gleichzeitig ist auch die Farbwelt der Friedenau gezielt überarbeitet worden. Die Verwendung eines frischen und klaren Dunkelgrüns in Kombination mit Dunkelgrau verbindet die traditionellen Wurzeln der Genossenschaft mit einem zeitgemäßen Erscheinungsbild. Ergänzt wird diese optische Neuausrichtung durch ein passendes Bildkonzept, dass sich in frischen, klaren Farben unter anderem auch auf der neuen Homepage der Friedenau findet.

DIE FRIEDENAU.
Baugenossenschaft

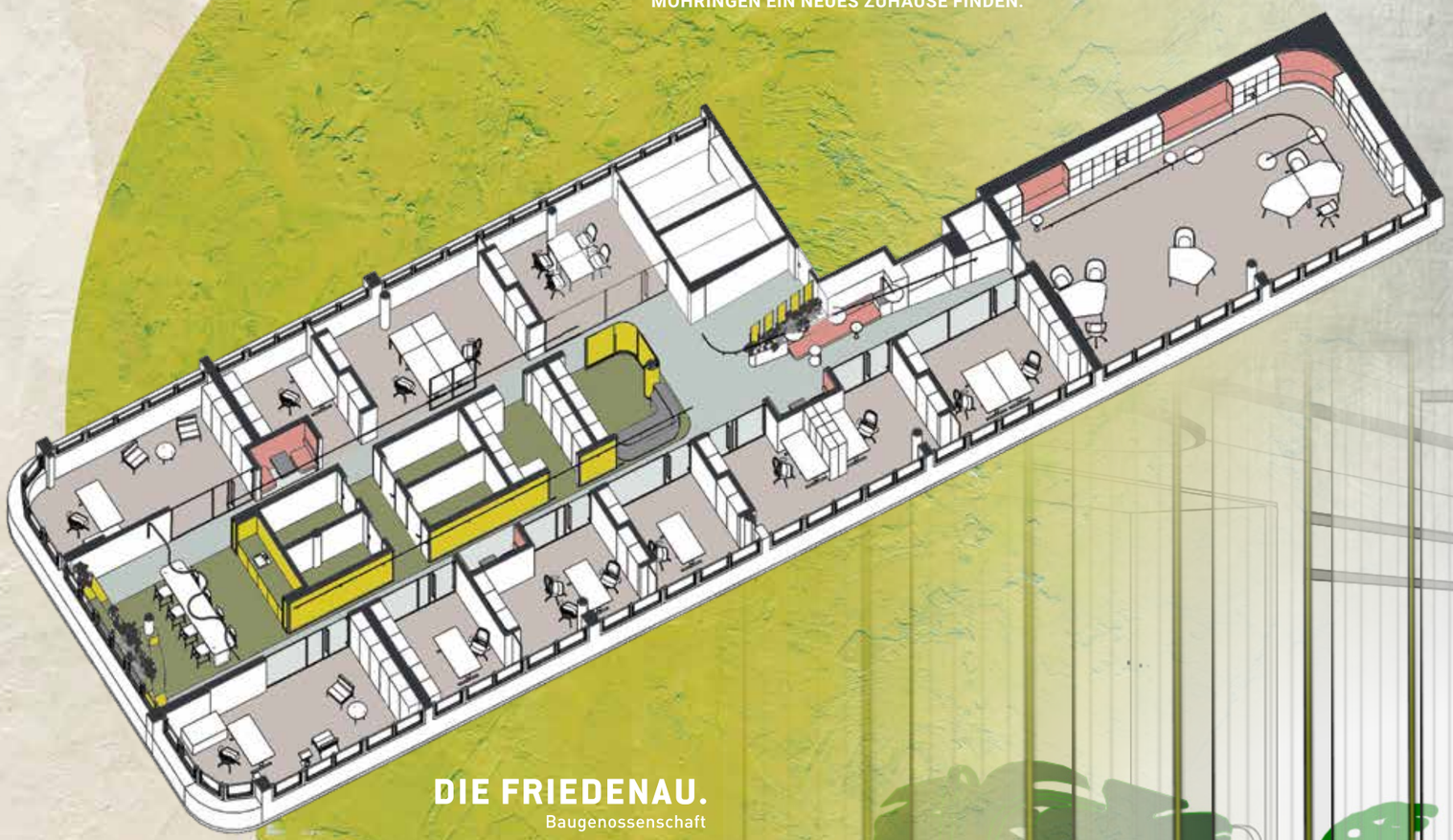


MODERNE HOMEPAGE MIT MEHR NUTZERKOMFORT

Darüber hinaus ist die Homepage der Friedenau auch grundsätzlich überarbeitet worden. So sind neben einem neuen Aufbau der Seite unter anderem die Kundenführung optimiert und die Inhalte neugestaltet worden. „Wir freuen uns sehr, dass wir mit der erfolgreichen Überarbeitung unseres Corporate Designs einen sichtbaren Schritt in die Zukunft gemeistert haben“, ist auch Vorstandsvorsitzende Sevgül Süß überzeugt.

NEUE GESCHÄFTSSTELLE AB HERBST 2023

DIE NEUE GESCHÄFTSSTELLE DER BAUGENOSSENSCHAFT FRIEDENAU SETZT EIN WEITERES GUT SICHTBARES ZEICHEN, DASS SICH DIE GENOSSENSCHAFT FÜR DIE ZUKUNFT RÜSTET. NACH 24 JAHREN IN DER HOLDERMANNSTRASSE 60 WIRD DIE FRIEDENAU AB HERBST 2023 AM FILDERBAHNPLATZ IN STUTTGART-MÖHRINGEN EIN NEUES ZUHAUSE FINDEN.



Gleichzeitig setzt der Neubau mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe durch seine stadtbildprägende Architektur und seine energetische Konzeption ein Zeichen in Richtung der zukunftsorientierten Ausrichtung der Friedenau. Durch die Konzeption im KfW 55-Standard geht das Gebäude deutlich über die gesetzlichen Standards hinaus.

DIE FRIEDENAU.
Baugenossenschaft

„Der Bezug unserer neuen Geschäftsstelle gibt uns die Gelegenheit, aktuellen und zukünftigen Mitarbeitenden eine moderne und großzügige Arbeitsumgebung zu bieten sowie unsere Mitglieder in einem attraktiven Ambiente zu empfangen“, freut sich Vorstand Stefan Gebhardt. „Die Friedenau wird dadurch als Arbeitgeberin noch attraktiver und präsentiert sich Besuchern als ein Unternehmen, das sich weiterentwickelt, ohne dabei seine Wurzeln aus den Augen zu verlieren“, ergänzt Vorstandsvorsitzende Sevgül Süß.

WERTE VERBINDEN

IN UNSEREM ALLTAG BILDEN WERTE AB, WOFÜR WIR STEHEN UND WOHIN WIR GEHEN WOLLEN. WERTE ERLEICHTERN ES UNS, WICHTIGE ENTSCHEIDUNGEN ZU TREFFEN. UND SIE GEBEN UNS ORIENTIERUNG, UM PRIORITÄTEN ZU SETZEN. GLEICHZEITIG SIND DIE TATSÄCHLICH GELEBTEN WERTE AUCH FÜR UNTERNEHMEN WICHTIG, UM VORHER DEFINIERTE ZIELE ZU ERREICHEN. DARUM HAT SICH DIE BAUGENOSSENSCHAFT FRIEDENAU IN DEN VERGANGENEN MONATEN INTENSIV MIT DEN WERTEN UND VISIONEN DES EIGENEN UNTERNEHMENS BEFASST.

Egal ob als einzelner Mensch, als Gruppe oder als Unternehmen: Die Definition der eigenen Werte ist essenziell, um Beziehungen aufzubauen und zu stärken, um eine gemeinsame Basis in der Kommunikation und Interaktion zu schaffen. Bei uns in der Friedenau steht jeden Tag der Mensch im Fokus. Und auch deshalb haben wir uns im Berichtsjahr 2022 dafür entschieden, einen genauen Blick auf unsere Werte zu werfen. Ein erklärtes Ziel dabei war es, daraus auch eine konkrete Vision für die Zukunft abzuleiten. Im Rahmen von zwei Workshops sind wir gemeinsam auf die Reise gegangen.

WERTE UND KERNBOTSCHAFTEN IM VISIER

Im ersten Schritt erarbeitete der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat Werte und damit auch Kernbotschaften für die Friedenau. Dadurch wurde eine Grundlage geschaffen, um mit den Kolleginnen und Kollegen aus den verschiedenen Abteilungen in den Austausch zu gehen. Im zweiten Schritt wurden die erarbeiteten Ergebnisse erörtert und die Brücke zur Umsetzung sowie Förderung im Alltag geschlagen.

Die Werte lagen dabei schnell auf der Hand und basieren auf der über 100-jährigen Historie als auch unserer gemeinsamen Mission, bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen und dabei die soziale Fürsorge in den Fokus zu stellen. Im Folgenden finden Sie eine Übersicht der Ergebnisse:

- Wir sorgen für Sichtbarkeit, sehen die Anforderungen und Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter. Diese stehen für uns im Mittelpunkt und treffen bei uns immer auf offene Ohren. Das gilt auch für unsere Kolleginnen und Kollegen.
- Wir handeln im Sinne der Verantwortung und Zuverlässigkeit. Dabei stehen wir unseren Mitgliedern zur Seite, versuchen gemeinsam Lösungen zu finden und schnellstmögliche Ergebnisse zu erzielen.
- Wir agieren fair und unvoreingenommen. Für und mit unseren Mitarbeitenden und Mitgliedern. In unserem Miteinander spielt Augenhöhe eine wichtige Rolle und jeder ist bei uns willkommen.
- Wir denken und handeln gemeinschaftlich. Als Team wachsen wir mit unseren täglichen Aufgaben und gestalten den Weg miteinander. Als Baugenossenschaft Friedenau transportieren wir diese Haltung auch nach Außen und nehmen unseren Auftrag für die Gemeinschaft an.

WEITERE MASSNAHMEN IN PLANUNG

Um diese Werte künftig noch stärker zu vitalisieren und deren Umsetzung im praktischen Berufsalltag zu fördern, wurden verschiedene Maßnahmen erarbeitet, die in den kommenden Wochen genauer betrachtet werden. „Sicher ist die Erarbeitung der unternehmenseigenen Normen und Werte ein erster und wichtiger Schritt, um die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft unserer Genossenschaft zu stellen. Dennoch ist die Erarbeitung einer gemeinsamen ‚Unternehmensphilosophie' im besten Wortsinne ein steter Prozess, dessen Umsetzung nie abgeschlossen ist", betont Vorstandsvorsitzende Sevgül Süß. „Gleichzeitig hat die gezielte und bewusste Ausrichtung unserer Werte zahlreiche Vorteile für uns als Unternehmen sowie für unsere Mieterinnen und Mieter. Schließlich möchten wir nicht nur unseren Mitarbeitenden einen zeitgemäßen Arbeitsplatz bieten, wir nehmen auch unsere gesellschaftliche Funktion sehr ernst", so Süß weiter.

SOZIALES ENGAGEMENT

DIE BAUGENOSSENSCHAFT FRIEDENAU FÖRDERT NICHT NUR DIE BEREITSTELLUNG BEZAHLBAREN UND ZEITGEMÄSSEN WOHNRAUMS. DAS SOZIALE ENGAGEMENT DER GENOSSENSCHAFT ZEIGT SICH AUCH IN KOOPERATIONEN MIT SOZIALEN INSTITUTIONEN UND REGELMÄSSIGEN SPENDEN FÜR DEN „GUTEN ZWECK“.

SPENDE AN DIE BJÖRN STEIGER STIFTUNG

Die Björn Steiger Stiftung hat das Ziel, die Notfallhilfe und das Rettungswesen in Deutschland zu verbessern. Benannt wurde sie nach dem 8-jährigen Björn Steiger. 1969 verstarb dieser nach einem Verkehrsunfall wegen fehlender zeitnaher und professioneller Hilfe.

Die Friedenau hat die Björn Steiger Stiftung im Geschäftsjahr 2022 mit einer Patenschaft für die Initiative „Babynotarztwagen Felix“ unterstützt. Jährlich werden in Deutschland ungefähr 640 Frühgeborene transportiert, die meisten von ihnen in regulären Rettungswagen — ohne spezielle Federung, oft auch längs zur Fahrtrichtung. In dem eigens für Neugeborene entwickelten Baby-Notarztwagen sind Neugeborene auch während der Fahrt „wie auf Wolken“ gebettet und damit auch auf dem Weg in die Klinik medizinisch bestens vorsorgt.

UNTERSTÜTZUNG FÜR DIE SCHWÄBISCHE TAFEL STUTTGART E.V.

Brot von gestern, Joghurt, dessen Mindesthaltbarkeitsdatum in wenigen Tagen erreicht ist, oder nicht verkauftes Obst und Gemüse… das alles sind Lebensmittel, die bei vielen Menschen im Müll landen würden. Auf der anderen Seite gibt es in Stuttgart und Umgebung etwa 66.000 Bürger, die am Rande des Existenzminimums leben. Die Schwäbische Tafel Stuttgart e.V. hat es sich zur Aufgabe gemacht, diese Lebensmittel einzusammeln und sie gegen einen kleinen Kostenbeitrag in eigenen Tafelläden an bedürftige Menschen weiterzugeben.
Einer der Tafelläden befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserer Geschäftsstelle in Stuttgart-Möhringen. Die Friedenau hat die Schwäbische Tafel Stuttgart e.V. im Rahmen der Weihnachtsaktion 2022 mit einer Geldspende unterstützt.

SCHWÄBISCHE TAFEL STUTTGART e.V.

JUBILARE 2022

WIR GRATULIEREN ZUR LANGJÄHRIGEN MITGLIEDSCHAFT

70 Jahre

Anton	Schill

50 Jahre

Gerd	Rickert
Lothar	Hippmann
Erich	Riedel
Walter	Albrecht
Joannis	Savelidis

40 Jahre

Christine Ursel	Kucher
Gerald	Eisenhardt
Dieter	Gasteiger
Hans-Peter	Stempfle
Karl-Heinz	Grönke
Jozo	Lozancic
Giuseppe	Rando
Rosa	Fischer
Werner	Eifert
Dieter	Pfeiffer
Martin	Sigloch
Alaattin	Tekdemir

30 Jahre

Stanislaw	Noras
Ljubomir	Kolbas
Christina	Süßenguth
Maria	Dambacher
Gabriele	Vogt
Yusuf	Gül
Souzana	Katidou
Andreas	Rosner
Michal	Malek
Enrico	Buononato
Abdullah	Er
Güngör	Aydin
Yilmaz	Basal
Michael	Scheible
Gabriella	Salvatore
Paula	Petzel
Günther	Bloß
Ipek	Yücel
Georgios	Mavropoulos
Uwe	Hartel
Beate	Kucher
Leopold	Haffner
Helmut	Tangermann
Karla	Neumann

25 Jahre

Raza Aland	Fekovic
Alois	Hamburger
Marianne	Baumgartner
Axel Otto	Karle
Ahmet	Uslu
Petra	Srocke
Evelyn	Luttkus
Roland	Spißmann
Murat	Akgün
Angel	Todorovic
Josip	Lovric
Jenny	Hensel
Veronika	Weick
Edith	Niebel
Andreas	Grözinger
Annelies	Richter
Angela	Ugliola in Chiloiro
Werner	Koeppen
Viktor	Mantler
Gerhard	Kalkau
Beate	Rokita
Bernd	Rieß

DIE FRIEDENAU.
Baugenossenschaft

NEUBAU, MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

WIR SCHAFFEN NEUEN WOHNRAUM

DER BAUGENOSSENSCHAFT FRIEDENAU IST ES EIN GROSSES ANLIEGEN, DAS WOHNEN FÜR IHRE MIETERINNEN UND MIETER WEITERHIN ATTRAKTIV UND BEZAHLBAR ZU GESTALTEN. DIES GELINGT UNS AUCH DURCH DIE KONTINUIERLICHE ERNEUERUNG UNSERES BESTANDS AUF EIGENEN GRUNDSTÜCKEN UND DEM PUNKTUELLEN ERWERB FREMDER GRUNDSTÜCKE, UM DORT ATTRAKTIVE NEUBAUTEN ZU ERRICHTEN. AUF DEN FOLGESEITEN STELLEN WIR EINIGE UNSERER AKTUELLEN PROJEKTE VOR.

MODERNES WOHNEN IM STUTTGARTER WESTEN

Mit dem Neubau von 20 hochwertigen Mietwohnungen im Stuttgarter Westen konnte die Friedenau im Herbst 2022 ein großes Entwicklungsprojekt im Herzen der Landeshauptstadt fertigstellen. Die Wohnungen wurden im August und November 2022 ihren neuen Bewohnerinnen und Bewohnern übergeben.

Der größte der Stuttgarter Innenstadtbezirke ist geprägt durch seine dichte, urbane Bebauung sowie die angrenzenden ausgedehnten Waldgebiete und Aussichtspunkte. Der stark nachgefragte Stadtteil bietet seinen Bewohnern ein vielfältiges Angebot an Kultureinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants und Cafés mit attraktiver Außengastronomie. Der Stuttgarter Westen boomt seit Jahrzehnten und ist daher auch als Wohnstandort stark nachgefragt.

Der Neubau in der Vogelsangstraße 108-110 kommt dieser Nachfrage entgegen. Nach der sozialverträglichen Umsetzung der Mieterinnen und Mieter sowie dem Abbruch der ehemals bestehenden Gebäude mit 18 kleinen und einfachen Wohnungen, konnte im Jahr 2020 mit den Bauarbeiten für den Neubau begonnen werden.

AUF EINEN BLICK

NEUBAU VOGELSANGSTRASSE 108-110, STUTTGART-WEST

- Wohnungen: 20
- 1 x 1-Zimmer-Wohnung
- 4 x 2-Zimmer-Wohnung
- 11 x 3-Zimmer-Wohnung
- 4 x 4-Zimmer-Wohnung
- Investitionsvolumen: rund 6,3 Millionen Euro
- Bezug: August und November 2022

Direkt am Vogelsang entstanden 20 großzügige und moderne Mietwohnungen in bevorzugter Lage. Alle Wohneinheiten verfügen über eigene Balkone, Dachterrassen oder Terrassen. Hochbeete in den Grünanlagen rund um das Gebäude bieten unter anderem Raum für gemeinsame Urban-Gardening-Aktivitäten, die im Sommer 2023 gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern initiiert werden. Eine zugehörige Tiefgarage unter dem Gebäude bietet den Bewohnern Platz für das eigene Fahrzeug.

WOHNEN UND GEWERBE IN STUTTGART-MÖHRINGEN

IN STUTTGART-MÖHRINGEN ERSTELLT DIE FRIEDENAU DERZEIT EIN MARKANTES GEBÄUDE DIREKT AM MÖHRINGER FILDERBAHNPLATZ. NEBEN GEWERBEFLÄCHEN, EINER FAHRRADSERVICE-STATION, EINEM FAHRRADPARKHAUS UND EINEM ÖFFENTLICHEN WC ENTSTEHEN AUCH ACHT MIETWOHNUNGEN. DIE NEUE GESCHÄFTSSTELLE DER GENOSSENSCHAFT WIRD HIER EBENFALLS ZU FINDEN SEIN. ZUSÄTZLICH ZUM NEUBAU IST DIE FRIEDENAU IM AUFTRAG DER STADT STUTTGART BAUHERR FÜR DEN FILDERBAHNPLATZ UND ANSCHLIESSENDE, ÖFFENTLICHE VERKEHRSRÄUME.

DIE FRIEDENAU.
Baugenossenschaft

Die Bauarbeiten gehen mit großen Schritten voran, sodass derzeit alle Gewerke im Innenausbau tätig sind. Die acht Mietwohnungen im obersten Geschoss bieten zukünftigen Mieterinnen und Mietern attraktives, modernes Wohnen in infrastrukturell perfekter Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, öffentliche Verkehrsmittel sowie Kindergärten und Schulen sind nur wenige Schritte entfernt. Falls es einmal weiter weggehen soll, steht das eigene Auto in der Tiefgarage bereit. Der Bezug der Wohnungen und Gewerbeflächen ist für das vierte Quartal 2023 geplant.

AUF EINEN BLICK

NEUBAU FILDERBAHNPLATZ, STUTTGART-MÖHRINGEN

- Wohnungen: 8
- 5 x 2-Zimmer-Wohnung
- 2 x 3-Zimmer-Wohnung
- 1 x 4-Zimmer-Wohnung
- Gewerbeeinheiten: 6
- Investitionsvolumen (inkl. Grundstück): rund 12,8 Millionen Euro
- Bezug: 4. Quartal 2023

NEUER WOHNRAUM IM BESTAND

NEBEN DEM ERSATZBAU AUF EIGENEN GRUNDSTÜCKEN UND DEM NEUBAU AUF ANGEKAUFTEN FLÄCHEN RÜCKEN ZUNEHMEND AUCH BISHER UNGENUTZTE POTENZIALE IM BESTAND IN DEN FOKUS UNSERER NEUBAUAKTIVITÄTEN. VOR DIESEM HINTERGRUND ERSTELLT DIE FRIEDENAU DERZEIT IN STUTTGART-DEGERLOCH IM RAHMEN EINER NACHVERDICHTUNG ZEHN GROSSZÜGIGE MIETWOHNUNGEN MIT ATTRAKTIVEN LOGGIEN.

Die Gebäude in der Schöttlestraße 1-19 wurden im Jahr 1930 erbaut. Sie verfügen über großzügige Dachböden, die bisher nur wenig genutzt wurden. Durch einen Ausbau der Dachgeschosse werden nun neue Mietwohnungen geschaffen, ohne hierfür zusätzliche Flächen versiegeln oder bebauen zu müssen. Der Bezug der neuen Wohnungen ist abschnittsweise von Sommer 2023 bis Sommer 2024 geplant.

AUF EINEN BLICK
NACHVERDICHTUNG
SCHÖTTLESTRASSE 1-19,
STUTTGART-DEGERLOCH

- Wohnungen: 10
- 6 x 2-Zimmer-Wohnung
- 4 x 3-Zimmer-Wohnung
- Investitionsvolumen: rund 2,3 Millionen Euro
- Bezug: In drei Abschnitten von Sommer 2023 bis Sommer 2024

A

Wohnungstyp A
3-Zimmerwohnung

B

Wohnungstyp B
2-Zimmerwohnung

C

Wohnungstyp C
2-Zimmerwohnung

INSTAND-HALTUNG UND MODERNISIERUNG

NEBEN DEM GROSSEN ENGAGEMENT DER BAUGENOSSENSCHAFT FRIEDENAU BEI DER SCHAFFUNG NEUEN WOHNRAUMS SIND JÄHRLICH AUCH UMFANGREICHE INVESTITIONEN IN DEN GEBÄUDEBESTAND NÖTIG, UM DIE GEWOHNT HOHE WOHNQUALITÄT FÜR DIE MITGLIEDER SICHERZUSTELLEN.

„Neben der sukzessiven Verbesserung der Energiebilanz unseres Gebäudebestands kann so gleichzeitig ein Komfortgewinn für unsere Mieterinnen und Mieter erzielt sowie die langfristige Vermietbarkeit unserer bestehenden Wohnungen sichergestellt werden“, berichtet dazu Vorstand Stefan Gebhardt.

Insgesamt wurden im Jahr 2022 33 Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln vollständig modernisiert. Im Zuge von Einzelmaßnahmen wurden zudem 3 Bäder erneuert, die jetzt dem Wunsch der Bewohner nach barrierearmen Sanitärräumen entsprechen.

Neben diesen Modernisierungen wurden vor allem zahlreiche Instandhaltungsmaßnahmen an den Friedenau-Gebäuden durchgeführt. Hierzu zählen beispielsweise Arbeiten an Heizungsanlagen, Dächern, Fassaden und Balkonen. In diesem Zuge erfolgten auch energetische Verbesserungen der Gebäudesubstanz.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden in die Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude rund 2,7 Millionen Euro investiert.

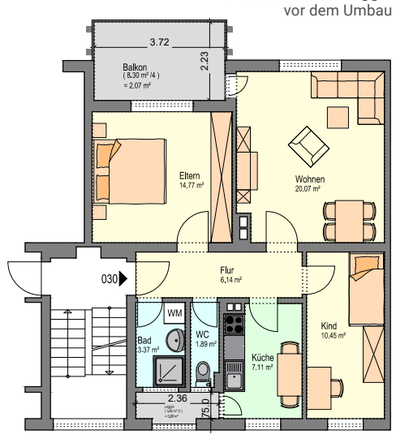
BADMODERNISIERUNG MIT PFIFF

Bei der Badmodernisierung im Bestand geht die Friedenau neue Wege. Statt dem Einbau des neuen Bades in den vorhandenen Raum, erreichen wir durch Grundrissänderungen sowie die Integration der Loggien zusätzlichen Wohnkomfort für unsere Mieterinnen und Mieter.

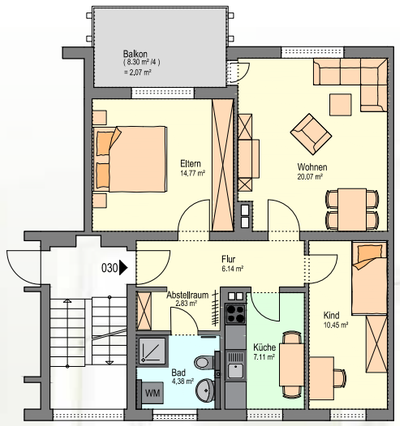
Viele der älteren Friedenau-Wohnungen verfügen über Loggien, die ehemals als Freiluftzimmer und für die Wäschetrocknung genutzt wurden. Seit dem Anbau von Vorstellbalkonen haben sie diese Funktion jedoch oftmals verloren. Zurück blieb ein ungeheizter und wenig genutzter Raum, über den das ehemalige Bad entlüftet wurde. Bauphysikalisch eine denkbar schlechte Situation mit hoher Schimmelgefahr.

Im Zuge der kürzlich erfolgten Badmodernisierung wurde die Loggia nun in das Bad integriert und der so gewonnene Platz dem Flur zugeschlagen. So kann das Bad direkt durch das Fenster entlüftet werden. Der Eingangsbereich bietet jetzt Platz für einen Abstellraum und eine Garderobe.

Badsituation mit Loggia vor dem Umbau



Nach dem Umbau kann das Bad direkt entlüftet werden, im Flur ist Platz für eine Garderobe.



DIE FRIEDENAU.
Baugenossenschaft

BERICHT DES VORSTANDS
BERICHT DES AUFSICHTSRATS
JAHRESABSCHLUSS 2022

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Baugenossenschaft Friedenau, 1919 gegründet in Stuttgart, wird heute von 1.566 Genossenschaftsmitgliedern mit 27.875 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 31.12.2021	1.226	12	566
Zugänge/Abgänge	20	0	22
Bestand am 31.12.2022	1.246	12	588

Die Wohn- und Nutzfläche des ausgewiesenen Bestandes beträgt insgesamt 88.041 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 2022 war durch folgende wirtschaftliche Rahmenbedingungen geprägt:

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rund 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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 Vorausrechnung 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.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Durch die Vollauswirkung der allgemeinen Mieterhöhungen und den Bezug des Neubaus Vogelsangstraße 108-110 haben sich die Sollmieten um 732 TEUR gegenüber dem Vorjahr erhöht. Im Berichtsjahr wurden 88 Wohnungen neu belegt. Die Mieterfluktuation betrug im Geschäftsjahr 7,1 %.

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

Es fanden Wohnungsmodernisierungen in folgendem Umfang statt:
Komplette Wohnungsmodernisierung _____ 33
Badmodernisierungen _____ 3

Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden insgesamt 2.741 TEUR aufgewendet.
Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.684 TEUR erwirtschaftet.

JUBILARE DER BAUGENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft Friedenau hat am 22. März 2023 die langjährigen Mitglieder, die im Geschäftsjahr 2023 auf eine 40-,50- bzw. 60-jährige Mitgliedschaft in der Genossenschaft zurückblicken können, geehrt. Im Waldaupark in Stuttgart-Degerloch begrüßte die Vorstandsvorsitzende Sevgül Süß die Jubilare, teilweise mit Ehepartnern, die 40, 50 sogar 60 Jahre der Baugenossenschaft angehören. 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

Das Friedenau-Team freut sich auf die neue Arbeitswelt.

Wir freuen uns, seit dem 1. Juli 2022 den kompetenten Mitarbeiter, Herrn Dominik Ottmar, im Bereich des Vorstandsreferats gewonnen zu haben. Zu seinem Aufgabengebiet gehören insbesondere die Unterstützung bei der Öffentlichkeitsarbeit und die Sicherstellung der operativen Umsetzung von Projekten und Aufgaben. Der Diplom-Informationswirt (FH) ist seit vielen Jahren im wohnungswirtschaftlichen Umfeld tätig und bringt seine Kenntnisse zukünftig in die weitere Entwicklung der Friedenau ein.

Dalibor Gajic hat als Hausmeister seit dem 5. Juli 2022 die Nachfolge von Herrn Robert Kalicanec angetreten. Herr Gajic ist gelernter Elektroinstallateur und mit seiner langjährigen Berufserfahrung für unser Team eine Bereicherung.

Zuletzt möchten wir unsere neue Besetzung in der Buchhaltung, Frau Elda Kasikci, begrüßen. Seit dem 1. Januar 2023 ist Frau Kasikci verantwortlich für alle Fragen rund um das Thema Mitgliederwesen sowie den Bereich Forderungsmanagement.

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

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.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Bilanzsumme hat sich um 9.861 TEUR erhöht.
Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich um 43 auf 1.566 Mitglieder erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 1.493 Anteile auf insgesamt 27.875 Anteile angestiegen.

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	v. H.	T€	v. H.	T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	54.796	82,8	51.362	91,2	3.434
Finanzanlagen	344	0,5	347	0,6	-3
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.891	4,4	2.736	4,9	155
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	293	0,4	235	0,4	58
Flüssige Mittel	7.460	11,3	1.306	2,3	6.154
Übriges Umlaufvermögen	375	0,6	314	0,6	61
Rechnungsabgrenzungsposten	6	0,0	3,0	0,0	3
Gesamtvermögen	**66.164**	**100,0**	**56.303**	**100,0**	**9.861**

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	v. H.	T€	v. H.	T€
Eigenkapital	30.381	45,9	28.738	51,0	1.643
Fremdkapital					
Rückstellungen	1.544	2,3	1.486	2,6	58
Übrige Rückstellungen	728	1,1	738	1,3	-10
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	28.778	43,5	21.620	38,4	7.158
Erhaltene Anzahlungen	3.435	5,2	2.797	5,0	638
Übrige Verbindlichkeiten	1.268	1,9	894	1,6	374
	35.753	54,1	27.535	48,9	8.218
Rechnungsabgrenzungsposten	30	0,0	30,0	0,1	0
Gesamtkapital	**66.164**	**100,0**	**56.303**	**100,0**	**9.861**

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens um 3.434 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr angefallenen Baukosten i. H. v. 4.898 TEUR denen planmäßige Abschreibungen i. H. v. 1.669 TEUR gegenüberstehen.

Bei den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind hauptsächlich Forderungen gegenüber der Tochtergesellschaft Energieversorgungs- und Servicegesellschaft Friedenau mbH enthalten.

Die Erhöhung der flüssigen Mittel ist auf die Aufnahme eines Darlehens für den Neubau Filderbahnplatz zurückzuführen.

Das übrige Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 61 TEUR erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf höhere Forderungen aus Guthaben von Betriebskostenabrechnungen und der Abgrenzung vorausbezahlter Mieten zurückzuführen.

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

Die Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 7.158 TEUR ist im Wesentlichen auf Darlehensaufnahmen für den Neubau Filderbahnplatz und Vogelsangstraße, unter Einbeziehung der planmäßigen Tilgungen, zurückzuführen.

Die Erhöhung der übrigen Verbindlichkeiten um 374 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den zum Stichtag offenen Handwerkerrechnungen.

Vom Jahresüberschuss wurden 1.684 TEUR der Ergebnisrücklage vorabdotiert.

FINANZLAGE

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

	2022	2021
	T€	T€
Kapitalflussrechnung		
Jahresüberschuss	1.683,5	1.403,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.716,1	1.764,3
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	57,3	212,9
Abschreibungen auf Mietforderungen	14,7	3,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-18,9	-3,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,1
Zunahme der kurzfristigen Aktiva	-291,6	107,4
Zunahme der kurzfristigen Passiva	1.012,4	514,7
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	441,0	442,4
Ertragssteueraufwand	41,9	23,3
Ertragssteuerzahlungen	-33,3	-28,6
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**4.623,2**	**4.440,8**

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:

	2022	2021	Veränderung
	€	€	€
Summenübersicht			
Deckungsbeitrag aus Betriebsfunktionen			
• Hausbewirtschaftung	3.117.435,70	2.974.401,75	143.033,95
• Wärme und andere Lieferungen und Leistungen	87.145,27	117.664,51	-30.519,24
• Kapitaldienst	-35.927,23	-35.883,60	-43,63
Summe Deckungsbeiträge	**3.168.653,74**	**3.056.182,66**	**112.471,08**
Verwaltungsaufwand	-1.625.828,15	-1.704.175,40	78.347,25
Betriebsergebnis	**1.542.825,59**	**1.352.007,26**	**190.818,33**
Übrige Rechnung	182.631,31	74.910,81	107.720,50
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	**1.725.456,90**	**1.426.918,07**	**298.538,83**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-41.931,07	-23.341,28	-18.589,79
Jahresüberschuss	**1.683.525,83**	**1.403.576,79**	**279.949,04**

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr vor allem durch höhere Mieterlöse, dem gegenüber höhere Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen stehen. Die übrige Rechnung hat sich im Wesentlichen aufgrund von Erstattungen von Versicherungsentschädigungen erhöht.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für die Genossenschaft ermittelt werden:

	2022	2021
Betriebliche Kennzahlen		
Eigenkapitalquote (%)	52,3	50,4
langfristige Finanzierungsmittel (T€)	64.955,6	51.426,6
Cashflow (T€)	4.623,2	4.440,8

	2022	2021
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		
Anzahl der eigenen Mieteinheiten (Stück)	1.258	1.238
Anzahl Wohn- und Nutzfläche (m²)	88.041	86.621
Fluktuationsrate (%)	7,1	6,7
Durchschnittliche Leerstandsquote (%)	0,1	0,1
Fremdkapitalzins /m² p. m. (EUR)	0,37	0,38
Instandhaltung / m² p. a. (EUR)	31,13	24,04
Instandhaltung /m² p. m. (EUR)	2,59	2,00
Tilgungen / m² p. m. (EUR)	0,79	0,73
Verwaltungskosten / m² p. a. (EUR)	18,47	19,67
Durchschnittliche Verschuldung / ME (EUR)	23.097	17.635
Modernisierungsquote (%)	32,3	26,7

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 und der gestiegenen Gaspreise weiter erhöhen, so dass im Jahr 2023 weiterhin mit wachsenden Betriebskosten und Heizkosten gerechnet werden muss.

Instandhaltungsaufwand

Durch die starke Baukonjunktur erwarten wir deutliche Steigerungen der Baukosten in den Jahren 2023 und 2024. 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 weiterarbeiten.

VORSCHLAG ZUR GEWINNVERTEILUNG

Es wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 220.000 EUR wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung von 5 % Dividende nach dem Stand der Geschäftsguthaben am 01.01.2022	207.989,66 EUR
Zuweisung zu Ergebnisrücklagen	12.010,34 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 Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend. Bei einer Verschlechterung der Konjunktur und der daraus resultierenden geringeren Einkommen, sind höhere Mietausfälle möglich.

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

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

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 Cashflow und die Aufnahme von Krediten aufgebracht werden.

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

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

GESAMTBEURTEILUNG 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 2023
Der Vorstand

gez. Sevgül Süß gez. Stefan Gebhardt

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Die Baugenossenschaft Friedenau der Straßenbahner eG hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 positiv entwickelt. Das Geschäftsjahr 2022 konnte mit einem guten Ergebnis abgeschlossen werden. Allen Herausforderungen der Covid-19-Pandemie im Jahr 2022 zum Trotz erbrachte die Baugenossenschaft Friedenau der Straßenbahner eG den Nachweis der nachhaltigen und sozialen Stabilität.

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Pflichten und Aufgaben erfüllt. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Laufe des Geschäftsjahres zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte informiert sowie über alle wesentlichen Aktivitäten in den Bereichen Wohnungsneubau, Modernisierung und Miethausbewirtschaftung gewissenhaft unterrichtet.

So kam der Aufsichtsrat mit dem Vorstand im vergangenen Geschäftsjahr 2022 zu drei gemeinsamen Sitzungen zusammen. 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.

Bei mehreren Wohnungsbegehungen konnte der Wohnungsausschuss feststellen, dass sich die Gebäude in gutem Zustand befinden.

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 Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. prüfte das Rechnungswesen für den Zeitraum 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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. Die Prüfung hat keinen Anlass zur Beanstandung gegeben.

Im Geschäftsjahr schieden turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Werner Benz und Harald Weinmann aus. Sie stellten sich der Wiederwahl. Herr Benz und Herr Weinmann wurden in ihren Ämtern bestätigt.

Der Jahresabschluss für 2022 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 und dem Bericht des Vorstands einverstanden und hat den Jahresabschluss am 17. Mai 2023 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.

Zum derzeitigen Status sei das aktuell beherrschende Thema Energiewende genannt, dem sich der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand bereits widmet und noch intensiver widmen wird. Hier wird zurzeit ein perspektivischer Ausblick erarbeitet, beginnend mit einer umfänglichen Bestandsaufnahme unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben und technischen Neuerungen, um den Bestand auf Sicht energetisch sinnvoll anpassen zu können.

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 2023
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

gez. Werner Benz

BILANZ

AKTIVA

01. Januar bis 31. Dezember 2022		Geschäftsjahr 2022 €	Geschäftsjahr 2022 €	Geschäftsjahr 2021 €
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			7.114,00	11.473,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		44.449.082,43		39.860.302,43
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		46.538,71		46.538,71
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		68.839,00		90.950,00
4. Anlagen im Bau		9.761.101,06		11.121.532,32
5. Bauvorbereitungskosten		463.122,79	54.788.683,99	231.691,42
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		299.238,19		299.238,19
2. Sonstige Ausleihungen		44.663,97		48.039,93
3. Andere Finanzanlagen		52,00	343.954,16	52,00
Anlagevermögen insgesamt			**55.139.752,15**	**51.709.818,00**
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen			2.891.277,47	2.735.542,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung		131.686,45		111.910,26
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		62.188,73		22.435,50
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		293.033,29		235.359,75
4. Sonstige Vermögensgegenstände		180.970,66	667.879,13	179.421,09
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	3.965,80 €			
Vorjahr	6.467,24 €			
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten			7.459.873,10	1.305.829,22
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten			5.511,10	3.118,40
BILANZSUMME			**66.164.292,95**	**56.303.434,96**

PASSIVA

01. Januar bis 31. Dezember 2022		Geschäftsjahr 2022 €	Geschäftsjahr 2022 €	Geschäftsjahr 2021 €
A. EIGENKAPITAL				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		78.986,01		164.289,74
2. der verbleibenden Mitglieder		4.393.081,17		4.161.068,88
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		26.037,25	4.498.104,43	4.800,00
Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	66.918,83 €			
Vorjahr	174.828,08 €			
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		3.410.733,00		3.241.733,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	169.000,00 €			
Vorjahr	141.000,00€			
2. Bauerneuerungsrücklage		1.384.000,00		1.384.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen,		20.868.269,51	25.663.002,51	19.566.828,91
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	6.914,77 €			
Vorjahr	5.969,67 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	1.294.525,83 €			
Vorjahr	1.047.576,79 €			
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss		1.683.525,83		1.403.576,79
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.463.525,83	220.000,00	1.188.576,79
Eigenkapital insgesamt			30.381.106,94	28.737.720,53
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.543.779,00		1.486.447,00
2. Steuerrückstellungen		18.311,66		9.636,40
3. Sonstige Rückstellungen		709.325,89	2.271.416,55	728.210,85
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		26.574.724,93		19.343.673,86
2. Verbindlichk. gegenüber anderen Kreditgebern		2.203.541,97		2.276.594,25
3. Erhaltene Anzahlungen		3.434.570,73		2.796.471,82
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		36.555,65		57.492,37
5. Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen		1.132.781,26		744.299,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten		99.288,18	33.481.462,72	92.676,24
davon aus Steuern:	30.749,37 €			
Vorjahr	37.591,33 €			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
			30.306,74	30.211,96
BILANZSUMME			**66.164.292,95**	**56.303.434,96**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

01. Januar bis 31. Dezember 2022	Geschäftsjahr 2022 €	Geschäftsjahr 2022 €	Geschäftsjahr 2021 €
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.271.589,31		10.365.126,82
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	209.223,02	11.480.812,33	150.102,57
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		155.734,73	277.788,05
3. Sonstige betriebliche Erträge		243.637,00	87.402,39
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.674.567,47		4.957.658,44
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	122.077,75	5.796.645,22	32.438,06
5. ROHERGEBNIS		6.083.538,84	5.890.323,33
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	980.054,02		1.019.473,06
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	243.852,87	1.223.906,89	364.303,54
davon für Altersversorgung: 98.242,44 €			
Vorjahr 230.843,57 €			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.716.114,89		1.764.307,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	700.944,41	2.417.059,30	552.882,15
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	704,04		719,70
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.030,88	4.734,92	5.002,08
davon aus verbundenen Unternehmen: 3.386,85 €			
Vorjahr 4.969,84 €			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		441.744,60	488.783,34
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		41.931,07	23.341,28
13. Ergebnis nach Steuern		1.963.631,90	1.682.954,52
14. Sonstige Steuern		280.106,07	279.377,73
15. JAHRESÜBERSCHUSS		1.683.525,83	1.403.576,79
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.463.525,83	1.188.576,79
BILANZGEWINN		**220.000,00**	**215.000,00**

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

2. Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB. Von den Aufstellungserleichterungen gemäß § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

3. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

4. 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.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

2. 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.

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

4. Aufwendungen für umfassende Modernisierungen von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehend 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.

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
   6,67 % 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 Marktzins 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 31.12.2022 ein Rechnungszins von 1,78 % (Stand 31.12.2022, 10-Jahres-Durchschnitt) eine Einkommensdynamik von 2,5 % und eine Rentendynamik von 1,0 % zum Ansatz gebracht. Für einen Vorstand und zwei Mitarbeiter wird eine Rückstellung für die Entgeltumwandlung zum 31.12.2022 gebildet. Der Rechnungszins beträgt 1,78 % (Stand 31.12.2022), für die Rentendynamik wurde 1,0 % berücksichtigt.

    Bei den pensionierten Vorständen wurde ein Rententrend von 1,0 % p.a. angesetzt (3,0 % ab 2023). Der Rechnungszins wurde mit 1,82 % p.a. (Stand 31.12.2022, 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 Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 94.596 € 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 vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

19. 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.

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 2.891.277,47 € (Vorjahr 2.735.542,74 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
   Kostenbeteiligung an der Umgestaltung Filderbahnplatz: € 449.804,93
   Rückzahlbare VSt Neubauvorhaben Filderbahnplatz: € 150.000,00

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	2022 €	2021 €
Forderungen aus Vermietung	15.388,39	9.734,73
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	90.494,33	76.026,40
Sonstige Vermögensgegenstände	7.305,39	7.305,39
Gesamtbetrag	**113.188,11**	**93.066,52**

4. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen an die Tochtergesellschaft EVS i.H.v. 384.196,69 €. Mit dieser Position wurden Verbindlichkeiten gegenüber der EVS i.H.v. 91.163,40 € 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 €	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	Davon gesichert €	Davon gesichert Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.574.724,93 (19.343.673,86)	893.119,69 (6.638.324,43)	5.236.769,93 (3.671.713,29)	20.444.835,31 (9.033.636,14)	26.574.724,93 (19.343.673,86)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.203.541,97 (2.276.594,25)	77.109,25 (72.103,01)	2.093.963,62 (2.170.524,85)	32.469,10 (33.966,39)	1.931.049,29 (2.276.594,25)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen*	3.434.570,73 (2.796.471,82)	3.434.570,73 (2.796.471,82)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.555,65 (57.492,37)	10.120,76 (39.759,14)		26.434,89 (17.733,23)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.132.781,26 (744.299,68)	1.132.781,26 (744.299,68)				
Sonstige Verbindlichkeiten	99.288,18 (92.676,24)	99.288,18 (92.676,24)				
Gesamtbetrag	**33.481.462,72 (25.311.208,22)**	**5.646.989,87 (10.383.634,32)**	**7.330.733,55 (5.842.238,14)**	**20.503.739,30 (9.085.335,76)**	**28.505.774,22 (21.620.268,11)**	**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

Geschäftsjahr €	Vorjahr €
27.425	28.599,00

enthalten.

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 395.368,19 € (Vorjahr 362.348,47 €). Die EVS Friedenau GmbH Stuttgart weist am 31.12.2022 eine Bilanzsumme von 1.224.960,56 € (Vorjahr 820.747,82 €) und einen Jahresüberschuss in Höhe von 33.019,72 € (Vorjahr Jahresfehlbetrag 44.015,37 €) aus.

2. Es bestehen Dauerschuldverhältnisse aus Erbbauverträgen mit einer Restlaufzeit zwischen 45 und 76 Jahren. Die Belastung aus den jährlich zu bezahlenden Erbbauzinsen betrug im

Geschäftsjahr €	Vorjahr €
72.643,27	76.920,24

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: T € 2.784

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	0
Technische Mitarbeiter	1	0,75
Hausmeister	4	0
	12	**0,75**

Bei den teilzeitbeschäftigten Mitarbeitern wurde von der Personenzahl auf die Beschäftigtenzahl umgerechnet. Grundlage ist die „Berechnungsvorlage Vollzeitäquivalente“ der Handwerkskammer Trier. Geringfügig Beschäftigte sind nicht berücksichtigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	1.523
Zugang 2022	87
Abgang 2022	44
Ende 2022	1.566

6. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 232.012,29 € erhöht.

   Es besteht keine Nachschusspflicht.

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.)	(Vorstandsvorsitzende)
Stefan Gebhardt	Architekt	(Technischer Vorstand)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Werner Benz	Zimmermeister	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Eleni Avtzi	Immobilienfachwirtin	(stellvertr. AR-Vorsitzende)
Achim Hauser	Dipl.-Verwaltungswirt	
Harald Weinmann	Kraftfahrzeugmeister	
Nikolaos Pliakos	Diplom-Ökonom	
Katrin Daub	Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen	

Stuttgart, im April 2023
Der Vorstand

gez. Sevgül Süß gez. Stefan Gebhardt

WIR TRAUERN
Zum ehrenden Gedenken unserer verstorbenen Genossenschaftsmitglieder (Stand 31.12.2022)

Lobner	Jan
Janiak	Jan
Trovato	Cataldo
Hauser	Helmut
Hrdina	Agathe
Radovanovic	Aleksandar
Bartel	Egor
Grünberger	Josef
Bobrowski	Romuald Michael
Liebhard	Georg
Hübner	Otto
Belitz	Paul
Sagner	Gustav
Bruchmüller	Heinz
Heckelmann	Margaretha
Arguelles	Dante
Bauer	Johann
Gilbert	Karl-Heinz
Knuhr	Herbert
Benz	Axel
Hlawatsch	Anna
König	Elisabeth
Paschen	Anna Maria
Meighörner	Hermann
May-Stevens	Ute-Barbara
Hain	Hilde
Griebsch	Ina-Maria
Nitzsche	Joachim
Ehrhardt	Jürgen
Ngoma	Kitasilua

ZUM GEDENKEN

DIE FRIEDENAU.
Baugenossenschaft

Baugenossenschaft Friedenau
der Straßenbahner eG.
Holdermannstr. 60
70567 Stuttgart

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

KONZEPTION, INHALT & REALISIERUNG:
PresseCompany GmbH
www.pressecompany.de

FOTOS:
Baugenossenschaft Friedenau der Straßenbahner eG.
Thomas Kiehl, Adobe Stock

HERSTELLUNG:
Logo Print in Metzingen GmbH
www.logoprint-net.com

gedruckt auf FSC®-lizenziertem Papier aus
nachhaltiger Forstwirtschaft

Platzhalter: FSC-Logo