

DIE FRIEDENAU.

Baugenossenschaft



GESCHÄFTSBERICHT
der Baugenossenschaft Friedenau eG
2025



GESCHÄFTSBERICHT der Baugenossenschaft Friedenau eG **2025**

Inhaltsverzeichnis	Seite 03
Lageplan	Seite 04

WIR FÜR UNSERE MITGLIEDER **SEITE 6 – 13**

Motivation und Verpflichtung	Seite 06
Zahlen, Daten, Fakten	Seite 08
Soziales Engagement	Seite 10
Jubilare	Seite 11
Gemeinsam besser wohnen	Seite 12

INHALT

NEUBAU, MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG **SEITE 16 – 21**

Neubau in Ostfildern	Seite 16
Bauen im Bestand	Seite 18
Modernisierung und Instandhaltung	Seite 20

BERICHT DES VORSTANDS **SEITE 24 – 33**

Geschäftsverlauf	Seite 24
Geschäftsentwicklung	Seite 26
Wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft	Seite 28
Chancen- und Risikenbericht	Seite 32

BERICHT DES AUFSICHTSRATS **SEITE 34 – 35**

JAHRESABSCHLUSS 2025

SEITE 36 – 44	
Bilanz	Seite 36
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 38
Anhang des Jahresabschlusses	Seite 39

Zum Gedenken	Seite 45
--------------	----------

LAGEPLAN



**ZUGÄNGE
2025**

- Schöttlestraße 1-19 (1 Wohnung)
- Filderbahnplatz 25 (1 Gewerbe)

**UNSERE GESCHÄFTSSTELLE
AM FILDERBAHNPLATZ, STUTTGART-MÖHRINGEN**

OBJEKTBEZEICHNUNG	STADTTEIL	ANZAHL WOHNUNGEN UND GEWERBE ZUM 31.12.2025
Millöckerstr. 14-16	Botnang	70
Nürnberger Str. 6-16	Bad Cannstatt	48
Nürnberger Str. 1	Bad Cannstatt	48 und 3 Gewerbe
Nürnberger Str. 3-5	Bad Cannstatt	16 und 1 Gewerbe
Nürnberger Str. 2	Bad Cannstatt	17 und 3 Gewerbe
Schöttlestr. 1-19	Degerloch	80
Schöttlestr. 21-23	Degerloch	16
Schöttlestr. 12	Degerloch	26 und Wohncafé
Schöttlestr. 14-18	Degerloch	30
Eulerstr. 45 A-C, Herschelstr. 52 A-C und 54 A-C	Dürrlawang	54
Herschelstr. 61	Dürrlawang	10
Eulerstr. 43	Dürrlawang	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
Filderbahnplatz 25	Möhringen	8 und 6 Gewerbe
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	16
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

SEVGÜL SÜSS, VORSTANDSVORSITZENDE, UND
STEFAN GEBHARDT, TECHNISCHER VORSTAND,
IM GESPRÄCH

MOTIVATION UND VERPFLICHTUNG ZUGLEICH

FRAU SÜSS, HERR GEBHARDT: WENN SIE AUF 2025 ZURÜCKBLICKEN – WAS HAT DIESES JAHR AUS SICHT DER BAUGENOSSENSCHAFT FRIEDENAU BESONDERS GEPRÄGT?

Sevgül Süß: 2025 war für uns ein Jahr, das in vielerlei Hinsicht für Kontinuität und Weiterentwicklung steht. Wir haben unsere strategischen Themen konsequent weiterverfolgt – sei es im Neubau, im Bestand oder bei der Klimaneutralität. Gleichzeitig war es uns wichtig, noch stärker auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder einzugehen.

Stefan Gebhardt: Viele Projekte sind aus der Planung in die konkrete Umsetzung gebracht worden. Das betrifft sowohl größere Maßnahmen wie unseren Neubau in Ostfildern als auch zahlreiche Projekte im Bestand. Insgesamt sieht man sehr deutlich, dass sich unsere kontinuierliche Arbeit auszahlt.

EIN ZENTRALES INSTRUMENT ZUR WEITERENTWICKLUNG WAR DIE MIETERBEFRAGUNG: WAS NEHMEN SIE DARAUS MIT?

Sevgül Süß: Die Ergebnisse haben uns sehr gefreut. Vor allem in den Bereichen Service, Wohnqualität und Weiterempfehlungsbereitschaft haben wir sehr gute Rückmeldungen erhalten. Das bestätigt uns in unserem täglichen Handeln und zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Stefan Gebhardt: Gleichzeitig sind solche Befragungen für uns auch ein wichtiges Instrument, um Verbesserungspotenziale zu erkennen. Hinweise gab es insbesondere zur Müllsituation, zur Beleuchtung und zu den Außenanlagen. Diese Themen nehmen wir sehr ernst und haben bereits

begonnen, entsprechende Maßnahmen zu prüfen.

Sevgül Süß: Uns ist wichtig, dass unsere Mitglieder zukünftig sehen: Ihre Rückmeldungen haben konkrete Auswirkungen. Genau darin liegt der große Mehrwert einer solchen Befragung.

NEUER WOHNRAUM BLEIBT EIN ZENTRALES THEMA. WELCHE ENTWICKLUNGEN GAB ES IM NEUBAU?

Stefan Gebhardt: Die Planungen für unser Neubau-projekt in Ostfildern mit 23 Wohnungen sind 2025 mit großen Schritten vorangekommen. Wir haben die wesentlichen Voraussetzungen geschaffen, sodass wir noch im Frühjahr 2026 mit dem Bau starten können.

Sevgül Süß: Das ist für uns ein wichtiges Signal. Nach den schwierigen Rahmenbedingungen der vergangenen Jahre zeigt dieses Projekt, dass Neubau unter den richtigen Voraussetzungen weiterhin möglich ist. Gleichzeitig achten wir sehr genau auf Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.

NEBEN DEM NEUBAU RÜCKT ZUNEHMEND AUCH DER BESTAND IN DEN FOKUS. WELCHE MÖGLICHKEITEN NUTZEN SIE HIER?

Stefan Gebhardt: Ein schönes Beispiel dafür ist der Umbau unserer ehemaligen Geschäftsstelle in der Holdermannstraße. Dort entstehen drei familienfreundliche Wohnungen – teilweise sind diese bereits bezogen. Solche Projekte zeigen, wie wir vorhandene Flächen sinnvoll nutzen können.

Sevgül Süß: Genau dieser Ansatz ist für uns zentral: mit Augenmaß im Bestand entwickeln. Wir prüfen kontinuierlich, wo wir zusätzlichen Wohnraum

schaffen können, die letzten Jahre in Degerloch, jetzt in Möhringen – oft sind es kleinere Projekte, die in Summe aber eine große Wirkung haben.

DIE INSTANDHALTUNG DER GEBÄUDE IST SICHERLICH GENAUSO WICHTIG, WENN AUCH WENIGER SICHTBAR...

Stefan Gebhardt: Ja, das stimmt. Besonders umfangreich war die Sanierung der Tiefgarage in der Pelikanstraße. Dort hatten wir massive Betonschäden, die eine grundlegende Erneuerung erforderlich gemacht haben. Im Zuge dieser Arbeiten wurde auch das Müllhaus neugestaltet.

Sevgül Süß: Das Ergebnis kann sich wirklich sehen lassen. Die Maßnahmen tragen nicht nur zur Substanzerhaltung bei, sondern verbessern zukünftig auch die Aufenthaltsqualität deutlich.

Stefan Gebhardt: Ein weiteres Projekt war die Nürnberger Straße 3 und 5. Dort haben wir das Dach vollständig erneuert, gedämmt und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Solche Maßnahmen verbinden Instandhaltung direkt mit Klimaschutz.

WELCHE SCHRITTE IN SACHEN KLIMANEUTRALITÄT SIND NOCH IN DER UMSETZUNG?

Sevgül Süß: Wir arbeiten die Ergebnisse aus unserem Klimapfad Schritt für Schritt ab. Ein wichtiges Projekt ist die Nürnberger Straße, wo wir die bestehende Heizungsanlage durch eine Hybridlösung

aus zwei Wärmepumpen und einem Gas-Brennwertkessel ersetzen wollen.

Stefan Gebhardt: Parallel dazu bereiten wir den Anschluss unserer Gebäude in der Rotenbergstraße an die Fernwärme vor. Das ist ein weiterer wichtiger Baustein zur Reduktion von CO₂-Emissionen.

Sevgül Süß: Auch im operativen Bereich haben wir Fortschritte gemacht: Unsere Fahrzeugflotte wurde vollständig auf E-Mobilität umgestellt. Das ist zwar ein kleiner Baustein im Gesamtbild, aber ein konsequenter Schritt in die richtige Richtung.

ZUM ABSCHLUSS EIN BLICK NACH VORN: WIE STELLEN SIE SICH AUF DIE KOMMENDEN JAHRE EIN?

Sevgül Süß: Wir bewegen uns weiterhin in einem anspruchsvollen Umfeld. Umso wichtiger ist es, dass wir flexibel bleiben und unsere Maßnahmen regelmäßig überprüfen. Unser Ziel bleibt unverändert: guter, bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum für unsere Mitglieder.

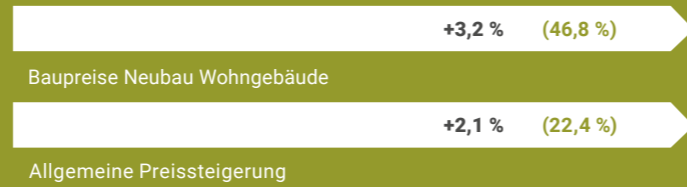
Stefan Gebhardt: Ich sehe uns gut aufgestellt. Wir haben eine klare Strategie, engagierte Mitarbeitende und eine stabile wirtschaftliche Basis. Damit können wir auch zukünftige Herausforderungen erfolgreich meistern.

Sevgül Süß: Und nicht zuletzt zeigt uns die Mieterbefragung: Unsere Mitglieder stehen hinter uns. Das ist für uns Motivation und Verpflichtung zugleich.

GESAMT-ENTWICKLUNG DEUTSCHLAND 2025



BAUPREISE FÜR DEN NEUBAU VON WOHNGEBÄUDEN IM VERGLEICH ZUR ALLGEMEINEN PREISSTEIGERUNG



Prozentuale Veränderung Q2 2024 zu Q2 2025 (in Klammern Q4 2019 zu Q2 2025)

Im Vergleich zum Vorkrisenniveau, also dem Zeitpunkt bevor die Preise für Bauleistungen überdurchschnittlich zulegten, haben sich die Baupreise insgesamt um fast 47 % erhöht (4. Quartal 2019 zu 2. Quartal 2025).

Ein derartiger Preisanstieg wurde seit Beginn der Aufzeichnungen der Baupreisstatistik in den 1950er-Jahre niemals registriert.

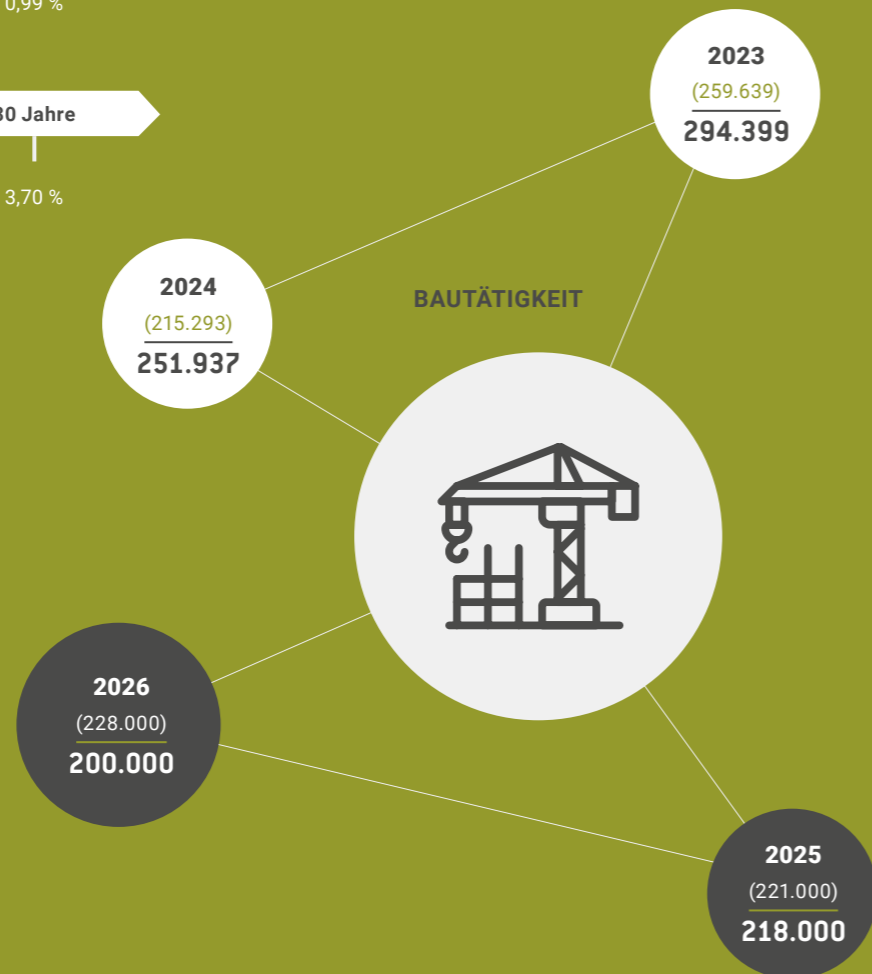


ZINSENTWICKLUNG FÜR WOHNUNGSBAUKREDITE MIT UNTERSCHIEDLICHER ZINSBINDUNG



PROGNOSE 2025/26:
rund 128.000 fertiggestellte Wohnungen
weniger als 2023/2024

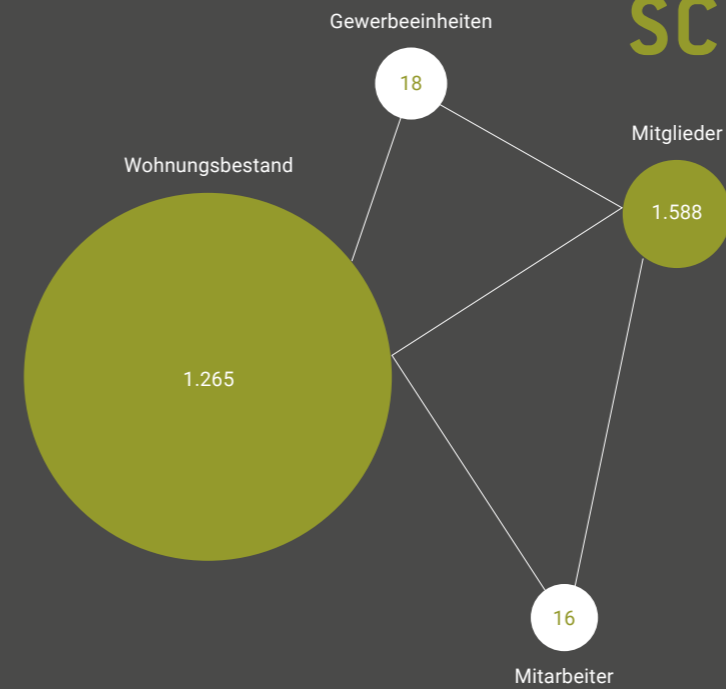
Baugenehmigungen (in Klammern)
Baufertigstellungen



UNTERNEHMENSZAHLEN



KENNZAHLEN BAUGENOSSENSCHAFT FRIEDENAU 2025



DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE
8,71 €/m²

INVESTITIONEN

Neubau	3,1 Mio. €
Modernisierung und Instandhaltung	3,7 Mio. €

AUFSICHTSRAT

- Werner Benz**
Aufsichtsratsvorsitzender
Zimmermeister
- Eleni Avtzi**
Stellvertretende
Aufsichtsratsvorsitzende
Immobilienfachwirtin
- Harald Weinmann**
Kraftfahrzeugmeister

- Nikolaos Pliakos**
Diplom-Ökonom
- Katrin Daub**
Dipl.-Ing. (FH)
Bauingenieurwesen

VORSTAND

- Sevgül Süß**
Vorstandsvorsitzende
Bachelor of Science (B.Sc.)
- Stefan Gebhardt**
Technischer Vorstand
Dipl.-Ing., Architekt

SOZIALES ENGAGEMENT // BJÖRN-STEIGER-STIFTUNG

UNTERSTÜTZUNG FÜR DEN BABY- NOTARZT-WAGEN

DIE BAUGENOSSENSCHAFT FRIEDENAU ENGAGIERT SICH NICHT NUR FÜR DIE SCHAFFUNG VON BEZAHLBAREM UND ZEITGEMÄSSEM WOHNRAUM. IHR VERANTWORTUNGSBEWUSSTSEIN ZEIGT SICH AUCH IN DER ZUSAMMENARBEIT MIT SOZIALEN EINRICHTUNGEN SOWIE IN REGELMÄSSIGEN SPENDEN FÜR GEMEINNÜTZIGE ZWECKE.



Die Björn Steiger Stiftung verfolgt das Ziel, die Notfallhilfe und das Rettungswesen in Deutschland nachhaltig zu verbessern. Sie wurde nach dem achtjährigen Björn Steiger benannt, der 1969 infolge eines Verkehrsunfalls aufgrund fehlender schneller und professioneller Hilfe verstarb.

Die Friedenau hat die Stiftung bereits im Jahr 2022 mit einer Patenschaft für die Initiative „Babynotarztwagen Felix“ unterstützt und dieses Engagement im Geschäftsjahr 2025 erneut fortgeführt.

In Deutschland müssen jährlich rund 640 Frühgeborene transportiert werden – häufig in herkömmlichen Rettungswagen, die weder über eine spezielle Federung noch über optimale Bedingungen für Neugeborene verfügen.

Der eigens entwickelte Baby-Notarztwagen bietet hier eine deutlich schonendere Lösung: Die Neugeborenen sind während des Transports besonders sicher und stabil gelagert und damit auch auf dem Weg in die Klinik bestmöglich medizinisch versorgt.

50 Jahre

Gerhard	Bader
Margarete	Reidl
Gerold	Frick

40 Jahre

Werner	Griesinger
Wolfgang	Siegler
Uwe	Schönbein
Ralf	Schmidt
Natale	Baglieri
Helga	Gundermann
Mustafa	Baser
Irmgard	Lübke mann
Thomas	Pflieger
Margot	Schöninger
Dina	Recchia
Elsbeth	Reif

30 Jahre

Irina	Ciucanu
Hatice Gülten	Gülüm
Helene	Schleicher
Valentina	Kiess
Fahrettin	Özver
Barbara	Schulz
Karsten	Wirtulla
Daniela	Jurke
Roman	Kunczewicz

30 Jahre

Ismail	Younis
Marijana	Majcan
Heidi	Götz
Andreas	Faschingbauer
Andrej	Spät
Torsten	Tietz
Martina	Gottschalck
Michael	Greiner
Manfred	Drechsler
Maria	Girrbach
Ursula	Weidner
Ahmet	Karavil

25 Jahre

Andreas	Janzen
Ivan	Bilac
Torsten	Karle
Verena	Bylsma
Marianne	Tischler
Angelika	Wyrwiak
Jolanta	Peplinski
Orhan	Eraslanoglu
Uwe	König
Martine	Bort
Bali	Mustafaj
Mohammed	Ali
Marcela	Micu
Anita	Deitering
Berekti	Abraham
Konstantina	Korosidou

JUBILARE 2025

WIR GRATULIEREN
ZUR LANGJÄHRIGEN
MITGLIEDSCHAFT

NEUBAU MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG



NEUBAU IN OSTFILDERN

NEUES WOHNEN IN OSTFILDERN

In Ostfildern, im Gebiet „Ob der Halde“, plant die Baugenossenschaft Friedenau die Realisierung eines neuen Wohn- und Geschäftsgebäudes. Vorgesehen sind insgesamt 23 Wohnungen, ergänzt durch eine Gewerbeeinheit sowie eine Tiefgarage.

Das Projekt entsteht in erhöhter Lage bei Scharnhausen und richtet sich vor allem an Familien und Haushalte mit größerem Platzbedarf. Entsprechend liegt der Schwerpunkt auf 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Etwa die Hälfte der Einheiten wird barrierefrei ausgeführt. Darüber hinaus ist ein Anteil von rund 45 Prozent als öffentlich geförderter Wohnraum vorgesehen.

Das Gebäude wird sich städtebaulich klar im Quartier positionieren und den Bereich rund um den Quartiersplatz räumlich fassen. Die besondere Topografie des Grundstücks ermöglicht eine zweigeteilte Erschließung des Erdgeschosses. Auf der unteren Ebene, direkt am Quartiersplatz, ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die das Umfeld sinnvoll ergänzt und belebt.

PARTNERSCHAFT UND AUSBLICK

Für die Umsetzung arbeitet die Friedenau mit dem Unternehmen Schwörer Haus zusammen, das insbesondere im Bereich des seriellen Bauens über umfangreiche Erfahrung verfügt. Die Vorbereitungen für das Bauvorhaben sind bereits weit fortgeschritten. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2026 geplant.

Das nächste Projekt steht schon in den Startlöchern. In Stuttgart-Neugereut planen wir ebenfalls einen Neubau mit rund 31 Wohnungen. Vorbereitende Arbeiten dafür wurden schon im Zuge der dortigen Tiefgaragensanierung durchgeführt. Mit diesen Projekten setzt die Friedenau ein weiteres Zeichen für die Schaffung von zeitgemäßem und zugleich bezahlbarem Wohnraum in der Region.



Fassadenvorschlag „Ob der Halde“



BAUEN IM BESTAND



DURCH KLUGEN AUSBAU UND INNOVATIVE LÖSUNGEN ENTSTEHEN ZUSÄTZLICHE WOHNUNGEN UND EIN SPÜRBARER MEHRWERT FÜR UNSERE MITGLIEDER. NACHHALTIGES WACHSTUM BEDEUTET FÜR DIE BAUGENOSSENSCHAFT FRIEDENAU WEITERHIN, DAS POTENZIAL DES BESTANDS ZUKUNFTSORIENTIERT ZU NUTZEN.

Die Umnutzung bestehender Flächen wurde 2025 konsequent vorangetrieben. In der ehemaligen Geschäftsstelle in der Holdermannstraße 60 entstanden drei moderne 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Zwei der Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss mit eigenem Eingang, darunter eine rollstuhlgeeignete Einheit. Beide Erdgeschosswohnungen bieten eine großzügige Terrasse, die dritte Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen Balkon. Die ruhige Ausrichtung der Wohnräume zum grünen Innenhof sowie die gleichzeitig hervorragende Anbindung in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Möhringen machen den Standort besonders attraktiv. Die erste Wohnung konnte bereits Anfang 2026 bezogen werden, die Fertigstellung der beiden weiteren Einheiten ist spätestens für den Sommer 2026 vorgesehen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Weiterentwicklung unserer Serviceangebote: Die in Zusammenarbeit mit DHL initiierten Paketstationen wurden im Jahr 2025 weiter ausgebaut und an zusätzlichen Standorten etabliert. Sie erleichtern den Alltag unserer Mitglieder erheblich und stoßen insbesondere in dicht besiedelten Quartieren auf große Nachfrage.

**POTENZIALE
NUTZEN –
WOHNRAUM
ENTWICKELN
UND SERVICE
STÄRKEN**

QUALITÄT ERHALTEN

DIE KONTINUIERLICHE PFLEGE UND WEITERENTWICKLUNG DES BESTANDS BLEIBT EINE ZENTRALE AUFGABE DER BAUGENOSSENSCHAFT FRIEDENAU. AUCH IM JAHR 2025 HABEN WIR GEZIELT IN DIE QUALITÄT UND ZUKUNFTSFÄHIGKEIT UNSERER GEBÄUDE INVESTIERT.

Im Rahmen von Modernisierungen bei Mieterwechseln konnten insgesamt 19 Wohnungen umfassend erneuert werden. Ergänzend dazu wurden zwei Bäder modernisiert und an heutige Anforderungen – insbesondere im Hinblick auf Komfort und Barrierearmut – angepasst. Parallel dazu erfolgten zahlreiche Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden und technischen Anlagen, unter anderem an Dächern, Fassaden, Balkonen und Heizsystemen. Insgesamt beliefen sich die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung auf rund 3,7 Millionen Euro.



TIEFGARAGE PELIKANSTRASSE 3–19

Die umfangreiche Sanierung der Tiefgarage in der Pelikanstraße wurde im Jahr 2025 weitestgehend abgeschlossen. Neben der Instandsetzung der Betonstruktur und der Erneuerung zentraler Bauteile konnte auch die funktionale und gestalterische Qualität deutlich verbessert werden.

Restarbeiten an den Außenanlagen stehen noch aus. Im Zuge der Maßnahme wurden zudem bereits vorbereitende Arbeiten an den Außenanlagen sowie an den Versorgungseinrichtungen für den geplanten Neubau auf dem Areal durchgeführt.



Die Fahrzeuge der Friedenau fahren seit 2025 elektrisch.



DIE TRANSFORMATION DER WÄRMEVERSORGUNG BLEIBT EINE DER WICHTIGSTEN HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE KOMMENDEN JAHRE. UNSER ZIEL IST ES, DIE ENERGIEVERSORGUNG UNSERER GEBÄUDE SCHRITTWEISE KLIMAFREUNDLICHER UND UNABHÄNGIGER VON FOSSILEN ENERGIETRÄGERN ZU GESTALTEN. AUFBAUEND AUF DEN BEREITS ERARBEITETEN GRUNDLAGEN TREIBEN WIR DIE STRATEGISCHE WEITERENTWICKLUNG UNSERER HEIZSYSTEME KONSEQUENT VORAN UND SETZEN DABEI AUF ZUKUNFTSFÄHIGE, KOMBINIERTER LÖSUNGEN.

Konkrete Projekte befinden sich bereits in Planung: Für die Gebäude in der Nürnberger Straße 1 sowie 3 und 5 ist der Austausch der bestehenden Heizungsanlagen vorgesehen. Geplant ist der Einsatz einer Hybridlösung aus zwei Wärmepumpen in Kombination mit einem Gasbrennwertkessel. Für unsere Liegenschaften in der Rotenbergstraße wird ein Anschluss an das Fernwärmenetz angestrebt; die erforderlichen Leitungen sind bereits in der Straße vorhanden. Beide Vorhaben werden im Jahr 2026 weiter konkretisiert und vorangetrieben.

Ein wichtiger Meilenstein wurde bereits erreicht: Die Dachsanierung inklusive Dämmung in der Nürnberger Straße 3 und 5 konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Im Zuge dessen wurde auch eine Photovoltaikanlage installiert, die einen weiteren Beitrag zu einer nachhaltigen Energieversorgung leistet.

Mit diesen Maßnahmen stärken wir die Zukunftsfähigkeit unseres Bestands und schaffen die Grundlage für eine nachhaltige und wirtschaftlich stabile Entwicklung – im Interesse unserer Mitglieder und kommender Generationen.

ENERGIE UND ZUKUNFTSFÄHIGKEIT IM FOKUS



**BERICHT DES VORSTANDS
BERICHT DES AUFSICHTSRATS
JAHRESABSCHLUSS 2025**

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Baugenossenschaft Friedenau, 1919 gegründet in Stuttgart, wird heute von 1.588 Genossenschaftsmitgliedern mit 28.965 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 31.12.2024	1.264	17	614
Zugänge/Abgänge	1	1	2
Bestand am 31.12.2025	1.265	18	616

Die Wohn- und Nutzfläche des ausgewiesenen Bestandes beträgt insgesamt 90.823 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 2025 war durch folgende wirtschaftliche Rahmenbedingungen geprägt:

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

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

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg

der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

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

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

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

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen.

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

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.



GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Durch die Vollausswirkung des Neubaus am Filderbahnplatz 25, dem vollständigen Bezug der Dachgeschosswohnungen in der Schöttlestraße 1-19 und durch durchgeführte Mieterhöhungen nach § 558 BGB haben sich die Sollmieten um 688 TEUR gegenüber dem Vorjahr erhöht. Im Berichtsjahr wurden 83 Wohnungen neu belegt. Die Mieterfluktuation betrug im Geschäftsjahr 6,5 %.

Im Geschäftsjahr wurden erhebliche Aufwendungen für Wohnwertverbesserungen und zur besseren

Vermietbarkeit der Wohnungen aufgebracht. Es fanden Wohnungsmodernisierungen in folgendem Umfang statt:
 Komplette Wohnungsmodernisierung _____ 19
 Badmodernisierungen _____ 2

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden insgesamt 3.710 TEUR aufgewendet.

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 973 TEUR erwirtschaftet.

PERSONALWESEN



JUBILARE DER BAUGENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft Friedenau hat am 25.03.2026 die Mitglieder, welche im Geschäftsjahr 2026 auf eine langjährige Mitgliedschaft in der Genossenschaft zurückblicken können, geehrt. Im Waldheim in Stuttgart-Degerloch begrüßte der technische Vorstand Stefan Gebhardt die Jubilare, teilweise mit Ehepartnern, die 40, 50 sogar 60 Jahre der Baugenossenschaft angehören. Stefan Gebhardt bedankte sich für die langjährige Treue und Verbundenheit zur Friedenau. 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.

Die Baugenossenschaft Friedenau blickt auf eine weiterhin stabile personelle Situation. Im Geschäftsjahr 2025 gab es keine personellen Wechsel. Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Als verlässlicher Arbeitgeber bietet die Friedenau sichere und moderne Arbeitsplätze – auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten. Dabei wird bewusst auf eine langfristige Zusammenarbeit mit den Beschäftigten gesetzt. Ein Großteil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist dem Unternehmen über viele Jahre hinweg verbunden und trägt mit Erfahrung, Fachwissen und persönlichem Engagement wesentlich zum nachhaltigen Unternehmenserfolg bei. Diese langfristig angelegte Zusammenarbeit entspricht in besonderem Maße den Grundprinzipien des genossenschaftlichen Geschäftsmodells, das auf Kontinuität, Stabilität und Verlässlichkeit ausgerichtet ist.

Ein ausgeprägter Teamgeist, eine enge abteilungsübergreifende Zusammenarbeit, klare Zielsetzungen sowie flache Hierarchien kennzeichnen den Arbeitsstil der Friedenau. Gut qualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bilden dabei die zentrale Grundlage für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung.

Die Abwicklung des kaufmännischen sowie wesentliche Teile des technischen Geschäftsbetriebes erfolgt über ein integriertes PC-Netzwerk. Für die Datenverarbeitung werden die Branchensoftware Wowinex sowie Standard-Office-Anwendungen eingesetzt.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Bilanzsumme hat sich um 86 TEUR erhöht.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich auf 1.588 Mitglieder erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 36 Anteile auf insgesamt 28.965 Anteile gesunken.

Vermögensstruktur	2025		2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	59.675,4	89,1	58.973,1	88,2	702,4
Finanzanlagen	330,2	0,5	334,0	0,5	-3,8
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	3.509,5	5,2	3.393,5	5,1	116,0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	483,2	0,7	-483,2
Flüssige Mittel	2.577,7	3,8	3.047,8	4,6	-470,1
Übriges Umlaufvermögen	866,6	1,3	343,1	0,5	523,5
Rechnungsabgrenzungsposten	14,6	0,1	313,5	0,4	-298,9
Gesamtvermögen	66.974,2	100,0	66.888,2	100,0	86,0

Kapitalstruktur	2025		2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	35.001,6	52,3	34.263,1	51,2	738,5
Fremdkapital					
Pensionsrückstellungen	1.737,1	2,6	1.692,3	2,5	44,9
Übrige Rückstellungen	214,8	0,3	184,6	0,3	30,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	25.371,7	37,9	26.340,9	39,4	-969,2
Erhaltene Anzahlungen	3.642,5	5,4	3.458,2	5,2	184,3
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	282,0	0,4	0,0	0,0	282,0
Übrige Verbindlichkeiten	658,6	1,0	887,9	1,3	-229,3
Rechnungsabgrenzungsposten	65,9	0,1	61,2	0,1	4,7
Gesamtkapital	66.974,2	100,0	66.888,2	100,0	86,0

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens um 702 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr angefallenen Baukosten i. H. v. 3.222 TEUR denen planmäßige Abschreibungen i. H. v. 2.204 TEUR gegenüberstehen.

Bei den unfertigen Leistungen werden Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen, die im Rahmen der Umlagenabrechnung an die Mieter im Folgejahr weiterverrechnet werden.

Die Veränderung der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist auf eine Vorauszahlungsbürgschaft für 2025 in 2024 zurückzuführen.

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

Die Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 969 TEUR ist im Wesentlichen auf planmäßige Tilgungen zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind mit den Forderungen saldiert und wurden im Januar 2026 ausgeglichen. Die Veränderung der übrigen Verbindlichkeiten um 53 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den zum Stichtag offenen Handwerkerrechnungen, den Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen und der Rückzahlung von Sicherheitseinbehalten.

Vom Jahresüberschuss wurden 475 TEUR der Ergebnismittel vorabdotiert.

FINANZLAGE

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

	2025 T€	2024 T€
Kapitalflussrechnung		
Jahresüberschuss	972,9	1.873,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.204,3	2.145,4
Zunahme langfristiger Rückstellungen	44,9	32,9
Abschreibungen auf Mietforderungen	9,0	30,7
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen (VJ Abnahme)	50,9	-112,7
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5,8	0,0
Abnahme kurzfristige Aktiva (VJ Zunahme)	137,4	-451,9
Abnahme kurzfristige Passiva (VJ Zunahme)	235,8	-947,4
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	320,4	293,8
Ertragssteueraufwand	64,8	71,9
Ertragssteuerzahlung	28,4	-48,2
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.074,6	2.888,3

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:

	2025	2024	Veränderung
	€	€	€
Summenübersicht			
Deckungsbeitrag aus Betriebsfunktionen			
• Bewirtschaftungstätigkeit	2.889.738,12	3.434.308,79	-544.570,67
• Wärme und andere Lieferungen und Leistungen	23.471,06	131.202,87	-107.731,81
• Kapitaldienst	-5.544,74	37.810,40	-43.355,14
Summe Deckungsbeiträge	2.907.664,44	3.603.322,06	-695.657,62
Verwaltungsaufwand	-1.920.913,13	-1.783.371,71	-137.541,42
Betriebsergebnis	986.751,31	1.819.950,35	-833.199,04
Übrige Rechnung	50.917,99	125.757,59	-74.839,60
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.037.669,30	1.945.707,94	-908.038,64
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-64.798,11	-71.930,80	7.132,69
Jahresüberschuss	972.871,19	1.873.777,14	-900.905,95

Der Deckungsbeitrag aus der Bewirtschaftungstätigkeit verringerte sich gegenüber dem Vorjahr vor allem durch höhere Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen und gestiegene Betriebs- und Heizkosten, dem höhere Mieterlöse gegenüberstehen.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für die Genossenschaft ermittelt werden:

		2025	2024
Betriebliche Kennzahlen			
Eigenkapitalquote	%	52,1	51,1
langfristige Finanzierungsmittel	TEUR	62.024,3	62.188,8
Cashflow	TEUR	4.042,6	2.888,3

		2025	2024
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen			
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	Stück	1.283	1.281
Anzahl Wohn- und Nutzfläche (m ²)	Stück	90.823	90.366
Fluktuationsrate	%	6,5	5,5
Durchschnittliche Leerstandsquote	%	0,1	0,1
Fremdkapitalzins / m ² p. m.	EUR	0,32	0,33
Instandhaltung / m ² p. a.	EUR	40,85	31,84
Instandhaltung / m ² p. m.	EUR	3,40	2,65
Tilgungen / m ² p. m.	EUR	0,88	0,88
Verwaltungskosten / m ² p. a.	EUR	21,15	19,73
Durchschnittliche Verschuldung / ME	EUR	19.775	20.563
Modernisierungsquote	%	37,7	31,3

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 Kostensteigerungen weiter erhöhen, so dass im Jahr 2026 weiterhin mit wachsenden Nebenkosten gerechnet werden muss. Ausnahme sind die Grundsteuern, welche nur in 6 von 39 Gesamtobjekten gestiegen sind.

Instandhaltungsaufwand

Durch die starke Baukonjunktur im Bereich der Instandhaltung und durch die Inflation erwarten wir deutliche Steigerungen der Baukosten in den Jahren 2026 und 2027. 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 2025 in Höhe von 400.000 EUR wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung von 5 % Dividende nach dem Stand der Geschäftsguthaben am 01.01.2025	232.718,53 EUR
Zuweisung zu Ergebnismrücklagen	167.281,47 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 Bewirtschaftungstätigkeit 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.

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 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. Ferner haben wir erneut von der Deutschen Bundesbank das Testat „Notenbankfähigkeit“ erhalten. Dieses besondere Testat sagt aus, dass Kreditforderungen von Kreditinstituten gegen Unternehmen als Sicherheit für geldpolitische Geschäfte verwendet werden können.

Unsere Genossenschaft vermietet 18 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 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.

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG

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

FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Stuttgart, 23. März 2026

Der Vorstand

gez. Sevgül Süß gez. Stefan Gebhardt



Pelikanstraße,
Stuttgart-Neugereut
vor Beginn der Arbeiten:
Im Jahr 2025 wurde die
Tiefgarage umfangreich
saniert.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Die Baugenossenschaft Friedenau eG hat sich auch im Geschäftsjahr 2025 positiv entwickelt.

Das Geschäftsjahr 2025 konnte mit einem sehr guten Ergebnis abgeschlossen werden.

Im Geschäftsjahr 2025 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. Die Mitglieder des Aufsichtsrats überzeugten sich dabei von der Recht-, Ordnungs- und Zweckmäßigkeit der Vorstandstätigkeit.

So kam der Aufsichtsrat mit dem Vorstand im vergangenen Geschäftsjahr 2025 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 Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. prüfte das Rechnungswesen für den Zeitraum 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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 2025 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 20. Mai 2026 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.

Wohnraum zu einem angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnis bereitzustellen, bleibt das zentrale Thema der Friedenau. Realisiert wird dies unter anderem mit dem Neubau von Wohnungen. Gemeinsam mit dem Vorstand konnten wir im Geschäftsjahr die Weichen für einen Neubau in Ostfildern stellen. Der Baubeginn für 23 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit wird in Kürze erfolgen.

Mit Kontinuität im Vorstand können wir die erfolgreiche Arbeit fortsetzen. Sowohl die Bestellung der Vorstandsvorsitzenden Sevgül Süß (ab 30. Juni 2025) als auch die des technischen Vorstands Stefan Gebhardt (ab 1. April 2026) konnte jeweils um fünf weitere Jahre verlängert werden. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in diesem so außergewöhnlichen Jahr eine beeindruckende Leistung erbracht haben, die besondere Anerken-

nung und seinen nachdrücklichen Dank aus. Erneut haben sie bewiesen, dass sich die Belegschaft unserer Baugenossenschaft mit überdurchschnittlichem Einsatz für das Unternehmen und die Mitglieder engagiert.

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

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

gez. Werner Benz
Stuttgart, im Mai 2026



(V.l.n.r.): Werner Benz, Nikolaos Pliakos, Katrin Daub, Eleni Avtzi, Harald Weinmann.

BILANZ

AKTIVA

01. Januar bis 31. Dezember 2025	Geschäftsjahr 2025	Geschäftsjahr 2025	Geschäftsjahr 2024
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.403,00	3.158,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.042.250,43		43.424.300,43
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.930.033,00		14.327.758,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.080.405,60		46.538,71
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	546.905,00		482.639,00
5. Anlagen im Bau	1.056.597,05		19.704,40
6. Bauvorbereitungskosten	1.017.849,44	59.674.040,52	668.978,44
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	299.238,19		299.238,19
2. Sonstige Ausleihungen	30.955,21		34.711,90
3. Andere Finanzanlagen	52,00	330.245,40	52,00
Anlagevermögen insgesamt		60.005.688,92	59.307.079,07
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		3.509.505,78	3.393.479,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	653.622,84		128.667,18
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	199.139,65		170.866,94
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		483.240,22
4. Sonstige Vermögensgegenstände	13.878,54	866.641,03	43.566,47
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.577.732,95	3.047.832,62
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		14.608,61	313.538,86
BILANZSUMME		66.974.177,29	66.888.270,92

PASSIVA

01. Januar bis 31. Dezember 2025	Geschäftsjahr 2025	Geschäftsjahr 2025	Geschäftsjahr 2024
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	129.684,29		164.001,74
2. der verbleibenden Mitglieder	4.563.078,51		4.563.904,07
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	34.542,47	4.727.305,27	4.650,28
Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	92.905,27 €		
Vorjahr	92.396,09 €		
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.918.733,00		3.820.733,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	98.000,00 €		
Vorjahr	188.000,00 €		
2. Bauerneuerungsrücklage	1.384.000,00		1.384.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Bilanzgewinn	24.571.531,62	29.874.264,62	23.576.767,45
Vorjahr eingestellt:	519.892,98 €		
Vorjahr	660.787,77 €		
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	474.871,19 €		
Vorjahr	936.777,14 €		
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	972.871,19		1.873.777,14
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	572.871,19	400.000,00	1.124.777,14
Eigenkapital insgesamt		35.001.569,89	34.263.056,54
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.737.127,00		1.692.262,00
2. Steuerrückstellungen	41.780,00		62.578,90
3. Sonstige Rückstellungen	172.977,03	1.951.884,03	122.035,26
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.265.585,33		26.182.509,21
2. Verbindlichk. gegenüber anderen Kreditgebern	106.093,27		158.399,79
3. Erhaltene Anzahlungen	3.642.515,58		3.458.198,93
4. Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	410.306,03		635.984,31
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.800,41		61.087,57
b) Verbindlichk. gegen verbundene Unternehmen	282.034,48		0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	200.451,76	29.954.786,86	190.924,67
davon aus Steuern:	35.966,66 €		
Vorjahr	30.460,66 €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	9.461,99 €		
Vorjahr	3.839,30 €		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		65.936,51	61.233,74
BILANZSUMME		66.974.177,29	66.888.270,92

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

01. Januar bis 31. Dezember 2025	Geschäftsjahr 2025	Geschäftsjahr 2025	Geschäftsjahr 2024
	€	€	€
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	13.261.049,94		12.374.916,80
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.962,50	13.334.012,44	173.201,21
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		116.026,22	188.450,24
3. Sonstige betriebliche Erträge		91.286,95	177.918,93
4. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	7.624.082,37		6.184.306,55
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	49.491,44	7.673.573,81	41.998,34
5. ROHERGEBNIS		5.867.751,80	6.688.182,29
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.282.070,57		1.138.103,96
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	250.056,02	1.532.126,59	236.713,94
davon für Altersversorgung:	77.717,17 €		
Vorjahr	60.578,92 €		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.204.250,85		2.145.360,80
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	615.936,42	2.820.187,27	624.769,70
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	473,31		536,98
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.542,95	28.016,26	68.108,42
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00 €		
Vorjahr	3.547,94 €		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		380.378,77	391.819,64
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		64.798,11	71.930,80
13. Ergebnis nach Steuern		1.098.277,32	2.148.128,85
14. Sonstige Steuern		125.406,13	274.351,71
15. JAHRESÜBERSCHUSS		972.871,19	1.873.777,14
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		572.871,19	1.124.777,14
BILANZGEWINN		400.000,00	749.000,00

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

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.
- Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV).
- 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

- 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 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 bis Baujahr 1969	50 Jahre bis 100 Jahre
Wohnbauten ab Baujahr 1970	50 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 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 31.12.2025 ein Rechnungszins von 2,06 % (Stand 31.12.2025, 10-Jahres-Durchschnitt) eine Einkommensdynamik von 2,5 % und eine Rentendynamik von 1,0 % / 2,0 % zum Ansatz gebracht.

Für einen Vorstand und zwei Mitarbeiter wird eine Rückstellung für die Entgeltumwandlung zum 31.12.2025 gebildet. Der Rechnungszins beträgt 2,06 % (Stand 31.12.2025), für die Rentendynamik wurde 1,0 % berücksichtigt.

Bei den pensionierten Vorständen wurde ein Rententrend von 2,0 % p.a. angesetzt. Der Rechnungszins wurde mit 2,06 % p.a. (Stand 31.12.2025, Restlaufzeit 15 Jahren) 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 -51.745,00 € 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 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 € 3.509.505,78 (Vorjahr € 3.393.479,56) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	10.479,21	7.326,04
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	483.240,22
Sonstige Vermögensgegenstände	6.958,53	6.958,53
Gesamtbetrag	17.437,74	497.524,79

3. Durch den Verkauf der Anlagen erfolgt im Jahr 2025 eine Sondertilgung durch die EVS. Somit ergaben sich im GJ Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen. Die Forderungen gegen die Tochtergesellschaft EVS i.H.v. € 9.043,96 wurden mit den Verbindlichkeiten gegenüber der EVS i.H.v. € 291.078,44 verrechnet.

4. 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				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert €	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.265.585,33 (26.182.509,21)	2.992.773,09 (941.023,43)	3.567.565,95 (5.627.008,49)	18.705.246,29 (19.614.477,29)	25.265.585,33 (26.182.509,21)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	106.093,27 (158.399,79)	83.565,15 (48.087,06)	22.528,12 (85.094,72)	0,00 (25.218,01)	106.093,27 (158.399,79)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen*	3.642.515,58 (3.458.198,93)	3.642.515,58 (3.458.198,93)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.800,41 (61.087,57)	16.065,62 (24.410,67)		31.734,79 (36.676,90)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	410.306,03 (635.984,31)	410.306,03 (635.984,31)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	282.034,48 (0,00)	282.034,48 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	200.451,76 (190.924,67)	200.451,76 (190.924,67)				
Gesamtbetrag	29.954.786,86 (30.687.104,48)	7.627.711,71 (5.298.629,07)	3.590.094,07 (5.712.103,21)	18.736.981,08 (19.676.372,20)	25.371.678,60 (26.340.909,00)	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 €
31.957,00	29.335,00

enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlagenabgängen	€ 5.805,00
Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen	€ 793,90
Erträge aus früheren Jahren	€ 33.253,22

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aufwendungen frühere Jahre	€ 53.474,98
----------------------------	-------------

D. SONSTIGE ANGABEN

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

43 und 74 Jahren. Die Belastung aus den jährlich zu bezahlenden Erbbauzinsen betrug im

Geschäftsjahr €	Vorjahr €
81.960,32	72.643,27

Das Gezeichnete Kapital beträgt 25.000,00 € und ist vollständig eingezahlt. Das Eigenkapital insgesamt beträgt 910.278,24 € (Vorjahr 455.408,47 €). Die EVS Friedenau GmbH Stuttgart weist am 31.12.2025 eine Bilanzsumme von 1.114.670,41 € (Vorjahr 1.354.503,35 €) und einen Jahresüberschuss in Höhe von 454.869,77 € (Vorjahr Jahresüberschuss 38.515,48 €) aus.

2. Es bestehen Dauerschuldverhältnisse aus Erbbauverträgen mit einer Restlaufzeit zwischen

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 € 8.265
aus Erbbauzinsverträgen T € 4.237

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	2
Technische Mitarbeiter	1	1
Hausmeister	5	0
	11	3

Geringfügig Beschäftigte sind nicht berücksichtigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang	2025	1.584
Zugang	2025	77
Abgang	2025	73
Ende	2025	1.588

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 825,56 € verringert.

Es besteht keine Nachschusspflicht.

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)
Harald Weinmann	Kraftfahrzeugmeister	
Nikolaos Pliakos	Diplom-Ökonom	
Katrin Daub	Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen	

Stuttgart, 23. März 2026

Der Vorstand

gez. Sevgül Süß

gez. Stefan Gebhardt

WIR TRAUERN

Zum ehrenden Gedenken unserer verstorbenen Genossenschaftsmitglieder
(Stand 31.12.2025)

Albrecht	Walter
Ammer	Ingeborg
Baier	Wolfgang
Batzill	Roland
Betz	Karin
Dainsczyk	Siegfried
De Lucia	Antonio
Elovikov	Liubov
Glock	Helmut
Hecht	Helga
Kolbe	Rosemarie
Kutzler	Monika
Küz	Brigitte
Lanzinner	Consilia
Lutz	Lore
Mainka	Gisela
Marx	Ankica
Merz	Gudrun
Palmitesta	Giuseppe
Pfeiffer	Dieter
Pohn	Johann
Reinhardt	Hermann
Rögner	Irene
Rübestahl	Walter
Sallahi	Kadri
Schleicher	Viktor
Schmidt	Erich
Schöla	Luise
Stoklosinski	Saima

**ZUM
GEDENKEN**

DIE FRIEDENAU.

Baugenossenschaft

Baugenossenschaft Friedenau eG
Filderbahnplatz 25
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
Thomas Kiehl, SchwörerHaus,
DHL, Björn-Steiger-Stiftung
Hank+Hirth, Sto, Adobe Stock

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

gedruckt auf FSC®-lizenziertem
Papier aus nachhaltiger Forstwirtschaft

