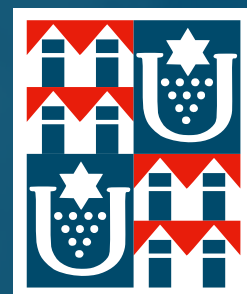


Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG

# Geschäfts- bericht 2022



## Wir trauern um unsere Mitglieder

**Seit der letzten Mitgliederversammlung sind verstorben:**

Anastasiadis	Nikolaos	Koch	Manfred
Beck	Adolf	Linzing	Friedrich
Berger	Reinhold	Mayenberger	Jürgen
Brunner	Franz	Mertz	Günter
Franckowiak	Reinhard	Miniböck	Karin
Fritz	Elfriede	Moroz	Zinaida
Garcorz	Ernst	Papadopoulou	Katina
Giuggia	Giovanni Antonio	Schlecht	Karl-Heinz
Hafaiedh	Barbara	Schlichenmaier	Gerhard
Hagenmüller	Hildegard	Schwenger	Heidi
Hirsch	Bruno M.	Sieffert	Günter
Hiss	Günter	Spieß	Guido
Höschele	Horst	Steinbach	Doris
Hrdina	Agathe	Taffe	Heribert
Kapfer	Sabine	Weihing	Edith
Kaufmann	Hans-Peter	Weiß	Bernd
Kernchen	Elisabeth	Yeryomin	Gennadiy

**Unseren verstorbenen Mitgliedern werden wir stets  
ein ehrendes Gedenken bewahren.**

# Inhalt

## Geschäftsverlauf und Lage

Rahmenbedingungen.....	02
Geschäftsentwicklung.....	04

## Lage der Gesellschaft

Vermögenslage.....	06
Finanzlage.....	08
Ertragslage.....	09
Finanzielle Leistungsindikatoren.....	12

## Prognosebericht

Neubautätigkeit.....	14
Instandhaltung und Modernisierung.....	15
Mietentwicklung.....	17
Finanzierungskosten.....	17
Zusammenfassung Prognosebericht.....	17

## Chancen- und Risikenbericht

Risikomanagement.....	18
Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder.....	18
Sonstige Angaben/Finanzinstrumente.....	20

## Bericht des Aufsichtsrates.....

21

## Zahlen und Fakten.....

23

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Bilanz zum 31.12.2022.....	24
Aktiva.....	24
Passiva.....	25
Gewinn- und Verlustrechnung.....	26
Anhang.....	27

# Geschäftsverlauf und Lage

Im Jahre 1911 wurde die Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG in Stuttgart gegründet. Heute wird sie von 1.901 Mitgliedern mit 22.484 Genossenschaftsanteilen getragen.

Geschäftsfelder unserer Baugenossenschaft sind die Bewirtschaftung des in Stuttgart in den Stadtteilen Untertürkheim, Luginsland, Heumaden, Steckfeld, Birkach, Rohracker, Fasanenhof, Freiberg, Bad Cannstatt sowie des in weiteren Stadtrandlagen gelegenen eigenen Immobilienbestandes (1.339 Wohnungen, 17 Gewerbeeinheiten, 613 Garagen, 138 Stellplätze und eine möblierte Gästewohnung) und die Verwaltung einer gewerblichen Einheit.

Die Geschäftsentwicklung 2022 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

## Rahmenbedingungen

Mit dem am 24. Februar 2022 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 sind diese im Vergleich zum Vorjahresmonat um 24,4 % angestiegen) 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 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich im 4. Quartal 2022 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 durch verschiedene Maßnahmen zu entlasten. So wurden 2022 z. B. eine befristete Senkung der Mineralölsteuer und des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme vorgenommen, die Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember beschlossen und das 9-Euro-Ticket angeboten. In 2023 werden die Preisbremsen auf Strom und Gas eine weitere Entlastung bewirken. 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 % an.

**24,4 %**

*2022 gab es die höchste Inflationsrate seit der Gründung der Bundesrepublik Deutschland. Energiepreise stiegen bis zu 24,4 im Vergleich zum Vorjahresmonat an.*

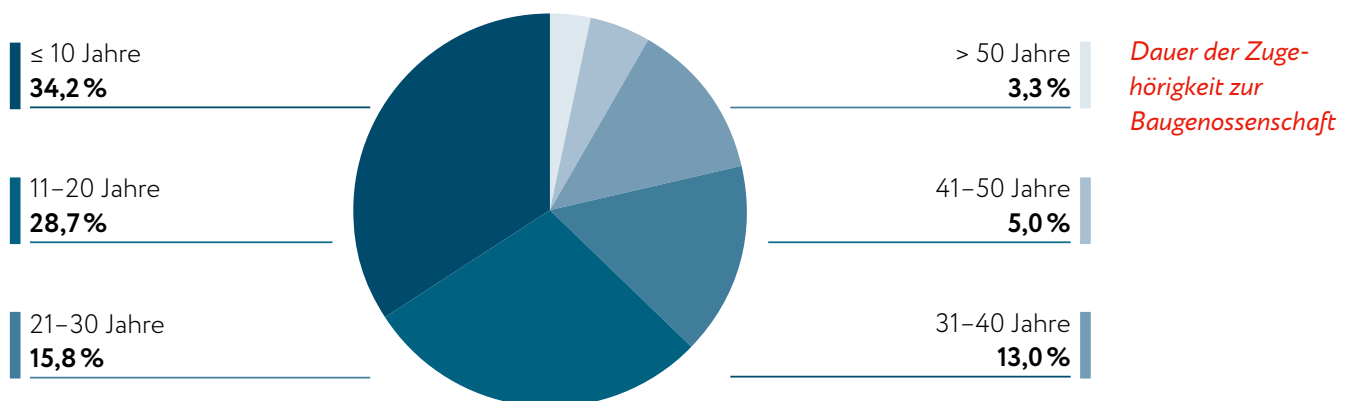
Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4%. Für 2023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

Trotz des Preisanstiegs, der Material- und Lieferengpässe und des Fachkräftemangels 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 Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen; erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.



## Geschäftsentwicklung

Unsere Genossenschaft kann für das Geschäftsjahr 2022 wiederum auf eine erfolgreiche Entwicklung zurückblicken.

*Für Instandhaltungsmaßnahmen haben wir im Berichtsjahr rund € 2,15 Mio. ausgegeben. Dies entspricht, bezogen auf die Sollmieten, einer Reinvestitionsrate von über 26,6%.*

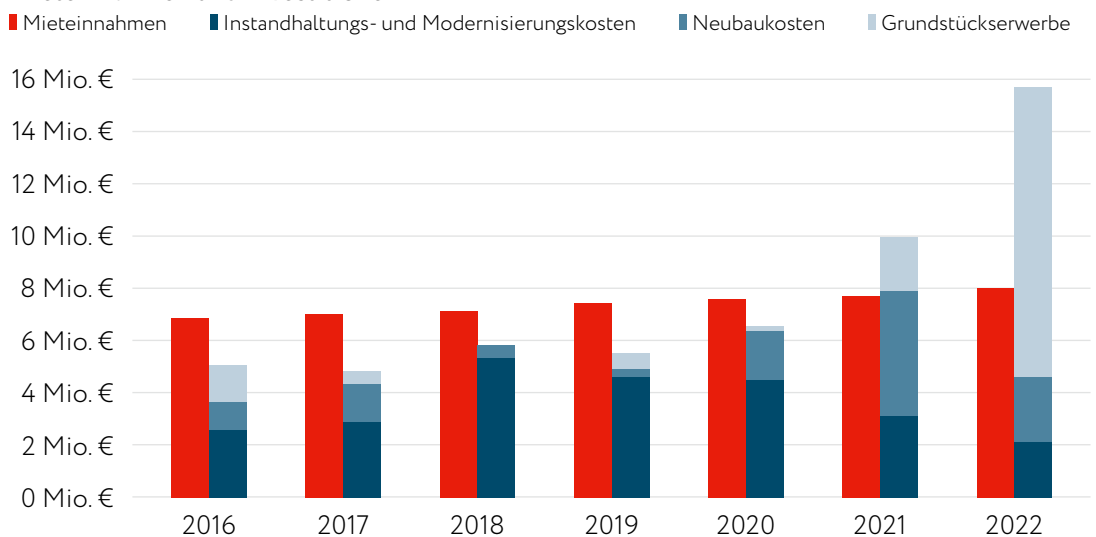
Im Geschäftsjahr 2022 haben wir keine umfangreiche energetische Sanierung vorgenommen, um Finanzmittel für das Neubaufvorhaben im Neckarpark anzusparen. Trotzdem wurden kleinere energetisch sinnvolle Projekte durchgeführt. Neben der Erneuerung von Heizungsanlagen konnten Photovoltaikanlagen mit Investitionskosten von rund € 203.000 auf den Gebäuden in der Augsburgener Straße 285 und der Erwin-Hageloh-Straße 1-7 errichtet werden.

Um die räumlichen Kapazitäten für unser Personal zu verbessern, haben wir Ende des Jahres 2022 damit begonnen, zwei ehemalige Garagen unserer Geschäftsstelle umzubauen. Dadurch entstand ein zusätzliches attraktives Büro und ein kleiner Besprechungsraum. In diesem Zuge sollen auch die Räume unserer technischen Abteilung aktualisiert und verschönert werden.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 82 Wohnungen gekündigt, davon 21 im öffentlich geförderten Bereich. Nach Abzug der internen Mieterwechsel konnten lediglich 74 Wohnungen neuen Mietern angeboten werden; dies entspricht einer bereinigten Fluktuationsrate von rund 5,5%. Damit ist die Fluktuation im Vorjahresvergleich geringfügig angestiegen, liegt aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die Ertragsbasis unserer Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2022 durch die Neuvermietung unseres Neubaus in Steckfeld und die vorgenommenen Mietanpassungen weiter verbessert. Neben den Erhöhungen gemäß

### Mieteinnahmen und Investitionen





*Neubau  
Steckfeldstraße  
43-49*



§ 558 BGB, die der Heranführung unserer Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete dienen, wurden im Zuge von Mieterwechseln sowie nach Modernisierungen die Mieten angepasst. Auch nach diesen Erhöhungen liegen unsere Mieten weiterhin erheblich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten in Stuttgart.

Die sich in den vergangenen Monaten abzeichnenden gravierenden Kostensteigerungen aller Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten und die deutliche Verteuerung der Finanzierung solcher Maßnahmen reduziert unsere Handlungsmöglichkeiten erheblich. Dies kann nur ausgeglichen werden, wenn wir die Finanzkraft generieren, die wir zur Erfüllung der künftigen Herausforderungen benötigen. Es wird daher unumgänglich sein, dass auch wir unsere Mieten weiter anpassen müssen. Dabei ist es allerdings auch zukünftig unser Bestreben, die theoretisch aufgrund der Marktsituation möglichen Anpassungspotentiale nicht auszuschöpfen und auch weiterhin eine faire und sozial verträgliche Miete festzulegen.

Die aktivierten Kosten 2022 betreffen insbesondere den Erwerb von Erbbaurechtsgrundstücken in Untertürkheim (T€ 11.026,6) und Restkosten für den Erwerb eines Erbbaurechtsgrundstückes in Stammheim (T€ 76,1).

Dabei konnten die Käufe der Erbbaurechtsgrundstücke noch zu günstigen Konditionen fremdfinanziert werden. Daneben sind auch Herstellungskosten für unser Neubauvorhaben in Stuttgart-Steckfeld (T€ 2.091,2) sowie Kosten für unterschiedliche Neubauvorhaben (T€ 165,5) und den Umbau von Garagen in Büroräumlichkeiten (T€ 32,2) zugegangen.

Das Geschäftsjahr 2022 ist für die Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG wieder erfolgreich verlaufen. Mit der Unterstützung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter war es möglich, die vielen Herausforderungen in einem schwierigen Umfeld zu meistern. Besonders belastend war dabei der bürokratische Aufwand, der leider inzwischen erhebliche Ressourcen in unserer Geschäftsstelle bindet. Trotzdem ist es uns gelungen, die Digitalisierung weiter voranzubringen und unser Mieterportal einzuführen sowie unser Neubauvorhaben in Stuttgart-Steckfeld mit der zeitnahen Vermietung positiv abzuschließen. Auch konnte das mobile Arbeiten mit der Unterstützung aller Beteiligten weiter gut in unsere Abläufe integriert werden, so dass wir ein positives Resümee für das Geschäftsjahr 2022 ziehen können. Der Vorstand dankt daher allen Beschäftigten für ihre hervorragende Arbeit und das gezeigte große Engagement.

*Das Geschäftsjahr  
2022 ist für die  
Baugenossenschaft  
Gartenstadt Lugins-  
land eG wieder  
erfolgreich verlaufen.*

# Lage der Gesellschaft

## Vermögenslage

	31.12.2021		31.12.2022		Veränderung
	T€	v.H.	T€	v.H.	T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	40.975,3	90,1	52.377,5	89,1	11.402,2
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.293,6	5,0	2.378,9	4,1	85,3
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.936,3	4,3	3.698,4	6,3	1762,1
Übriges Umlaufvermögen	254,7	0,6	301,2	0,5	46,5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>45.460,1</b>	<b>100,0</b>	<b>58.756,2</b>	<b>100,0</b>	<b>13.296,1</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	20.478,3	45,1	22.523,0	38,3	2.044,7
Fremdkapital					
Pensionsrückstellungen	3.428,3	7,5	4.217,0	7,2	788,7
Übrige Rückstellungen	56,2	0,1	47,6	0,1	-8,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.244,7	37,9	27.769,4	47,3	10.524,7
Erhaltene Anzahlungen	2.437,9	5,4	2.643,7	4,5	205,8
Übrige Verbindlichkeiten	579,0	1,3	353,2	0,6	-225,8
Rechnungsabgrenzungsposten	1.235,7	2,7	1.202,3	2,0	-33,4
<b>Gesamtkapital</b>	<b>45.460,1</b>	<b>100,0</b>	<b>58.756,2</b>	<b>100,0</b>	<b>13.296,1</b>





**Die Bilanzsumme der Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG ist im Vorjahresvergleich um T€ 13.296,1 gestiegen.**

Auf der Vermögensseite ist das Anlagevermögen durch die über den Abschreibungen liegenden Investitionen um T€ 11.402,2 angestiegen. Diese Erhöhung ergibt sich insbesondere durch den Erwerb von Erbbaurechtsgrundstücken in Stuttgart-Untertürkheim. Das Umlaufvermögen stieg ebenfalls, vor allem durch den Zugang flüssiger Mittel, um rund T€ 1.893,9 an.

Die Anzahl unserer Mitglieder erhöhte sich um 21 Personen auf insgesamt 1.901. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder erhöhte sich um 402 Anteile auf insgesamt 22.484 Anteile. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder sind um T€ 61,6 auf rund T€ 3.562,5 angestiegen. Der Gesamtbetrag der Haftsummen liegt per 31.12.2022 bei € 304.160.

Bedingt durch die über den Tilgungen liegenden Darlehensaufnahmen sind per Saldo die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um rund T€ 10.524,7 gestiegen.

## Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand einer vereinfachten Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2022	2022	2021
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	2.105,7		1.251,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.307,5		1.369,3
Zunahme langfristiger Rückstellungen	788,7		435,3
Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen	18,4		15,9
<b>Cash Flow nach DVFA/SG</b>		<b>4.220,3</b>	<b>3.072,1</b>
Abnahme (Vj.:Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-8,6		2,6
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-150,2		-171,8
Zunahme kurzfristiger Passiva	16,3		1.163,0
<b>Cash Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit</b>		<b>4.077,8</b>	<b>4.065,9</b>
(-) planmäßige Tilgungen	-1.972,2		-1.479,3
<b>Cash Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>		<b>2.105,6</b>	<b>2.586,6</b>

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich nach Abzug der Tilgungen gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 481,0 vermindert. Durch Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 12.709,7), die Verrechnung von Tilgungszuschüssen (T€ 1.230,7) und Auszahlungen für Dividenden (T€ 134,7) sind Finanzmittel abgeflossen. Durch die Aufnahme von Darlehen (T€ 13.658,0) und Zugänge bei den Geschäftsguthaben (T€ 73,6) konnte dieser Mittelabfluss teilweise kompensiert werden.

Insgesamt erhöhte sich der Finanzmittelbestand durch die zahlungswirksamen Veränderungen im Geschäftsjahr 2022 um T€ 1.762,0 auf T€ 3.698,4 zum Bilanzstichtag. Die Finanzmittel sowie die geplanten Darlehensaufnahmen decken den Bedarf für die planmäßigen Investitionen des Folgejahres.

Die Genossenschaft verfügt unverändert über erhebliche freie Beleihungsspielräume. Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war jederzeit uneingeschränkt gegeben.

## Ertragslage

Die Ertragslage wurde unter Verzicht der 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:

	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Veränderung</b>
	T€	T€	T€
Deckungsbeitrag aus			
Hausbewirtschaftung	3.360,6	4.221,2	860,6
Bau- und Betreuungstätigkeit	-2,5	-2,4	0,1
Kapitaldienst	-67,9	-57,9	10,0
<b>Deckungsbeiträge insgesamt</b>	<b><u>3.290,2</u></b>	<b><u>4.160,9</u></b>	<b><u>870,7</u></b>
(-) gesamter Verwaltungsaufwand	-2.065,2	-2.405,6	-340,4
<b>Betriebsergebnis</b>	<b><u>1.225,0</u></b>	<b><u>1.755,3</u></b>	<b><u>530,3</u></b>
übrige Rechnung	26,6	350,4	323,8
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.251,6</b>	<b>2.105,7</b>	<b>854,1</b>

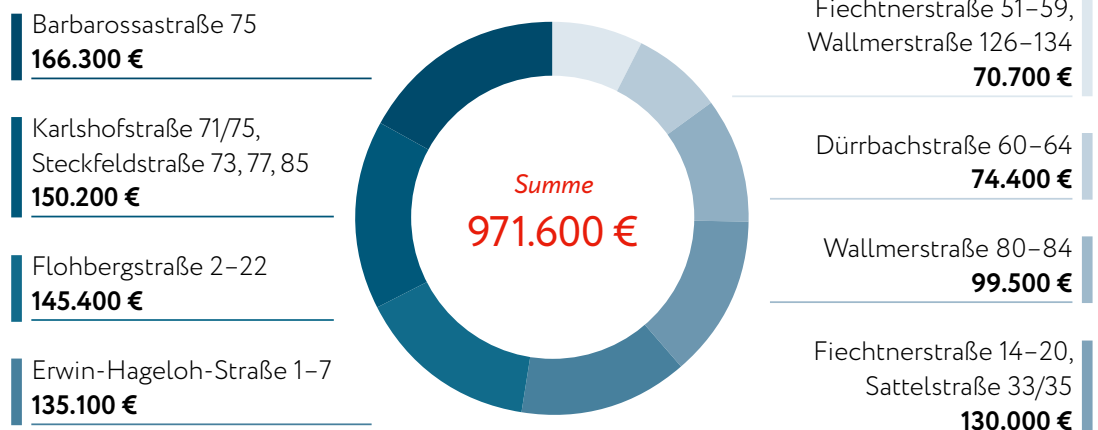
Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich 2022 insbesondere wegen der im Vorjahresvergleich verminderten Instandhaltungsausgaben. Auch die Neuvermietung der Steckfeldstraße 43–49 sowie vorgenommene Mietanpassungen haben die Ertragskraft unserer Genossenschaft weiter gestärkt.

Die im Wirtschaftsplan für 2023 beschlossenen Instandhaltungsarbeiten verteilen sich auf eine Vielzahl kleinerer Projekte. Da die energetische Ertüchtigung und Dekarbonisierung unseres Wohnungsbestandes zunehmend in den Fokus rückt, wurden für diesbezügliche Projekte vorsorglich Finanzmittel in Höhe von insgesamt € 700.000 über den Wirtschaftsplan zur Verfügung gestellt. Daneben wird die Sanierung des Abwasserkanalnetzes weiter vorangebracht. Für die im Jahr 2023 geplanten Maßnahmen erwarten wir Instandhaltungsausgaben in Höhe von rund € 3,2 Mio.

Wie in der Vergangenheit, werden wir auch künftig einzelne Wohnungen unserer Genossenschaft bei Mieterwechsel sanieren und damit an den heutigen Wohnstandard anpassen.

Die Hausbewirtschaftung erfolgte, wie in den Vorjahren, ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rd. T€ 138,4 ergaben sich hauptsächlich aufgrund der Eigennutzung gewerblicher Räume sowie der modernisierungsbedingten Leerstände von Wohnungen bei Mieterwechsel. Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rund T€ 18,4 und haben sich damit im Vorjahresvergleich geringfügig erhöht.

*In nachfolgend genannten Objekten investierten wir Beträge über € 70.000 in die Instandhaltung.*





*Außenansicht Bockelstraße 93–97 (links)  
und Erisdorfer Straße 7–11 (rechts)*



Der Fehlbetrag aus der Bau- und Betreuungstätigkeit ergibt sich wiederum aus den Fremdkosten für die verwaltungsmäßige Betreuung einiger weniger Liegenschaften, denen nur geringe Erträge gegenüberstehen.

Der Fehlbetrag aus dem Kapitaldienst resultiert aus dem ermittelten Zinsaufwand für die Pensionsrückstellungen.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen ordentlichen Betriebsfunktionen weist im Jahr 2022 einen Überschuss von T€ 4.160,9 aus und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 870,7 erhöht. Ursächlich dafür sind vor allem die gegenüber dem Vorjahr reduzierten Instandhaltungsaufwendungen.

Der Verwaltungsaufwand liegt im Berichtsjahr bei T€ 2.405,6 und damit um T€ 340,4 über dem Vorjahresniveau. Diese Erhöhung resultiert aus den personellen Veränderungen, tariflichen Lohnsteigerungen und aus den gestiegenen Aufwendungen für Altersversorgung, da bei der Berechnung eine Anpassung der prognostizierten allgemeinen Lohnerhöhungen vorgenommen werden musste. Daneben sind auch unterschiedliche sächliche Verwaltungsaufwendungen, wie z.B. Prüfungs- und Beratungskosten, Kosten der Mitgliederversammlung oder Kosten der Unternehmenswerbung angestiegen.

Der Überschuss aus der übrigen Rechnung resultiert insbesondere aus erhaltenen Tilgungszuschüssen.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren konnten für unser Unternehmen ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		%	Vorjahr %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,87	2,99
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	9,35	6,11
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,58	2,75
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		%	Vorjahr %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	89,14	90,13
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	10,86	9,87
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	47,26	37,93
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	104,07	100,42
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	38,33	45,05
Dynamischer Verschuldungsgrad	$\frac{\text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Cash Flow}}$	6,6	5,6

Weitere Kennzahlen		€	Vorjahr €
Durchschnittliche Sollmiete/m <sup>2</sup> p.m.	$\frac{\text{Sollmieten (incl. Garagen und Stellplätze)}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	7,47	7,38
Fremdkapitalzins/m <sup>2</sup> p.m.	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	0,15	0,10
Abschreibungen/m <sup>2</sup> p.m.	$\frac{\text{Abschreibungen auf Wohn- und anderen Bauten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	1,17	1,27
Tilgungen/m <sup>2</sup> p.m.	$\frac{\text{planmäßige Tilgungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	1,83	1,41
Instandhaltung/m <sup>2</sup> p.m.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	1,99	2,53
Modernisierung/m <sup>2</sup> p.m.	$\frac{\text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	0,00	0,46
		%	Vorjahr %
Fluktuationsrate (bereinigt)	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	5,52	5,36
Durchschnittliche Leerstandsquote	$\frac{\text{durchschnittlicher Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	1,1	0,8

# Prognosebericht

## Neubautätigkeit

Die Planungen für das Bauvorhaben Neckar-Park Q5, das zusammen mit den Baugenossenschaften aus Bad Cannstatt und Münster umgesetzt wird, gehen davon aus, dass Anfang des Jahres 2024 Baubeginn sein könnte. Dieser Termin ist jedoch maßgeblich von der Bearbeitungszeit des Bauantrages abhängig. Die Finanzierung soll voraussichtlich mindestens zu 25% mit Eigenmitteln erfolgen.

In der Sattelstraße und der Schlotterbeckstraße in Untertürkheim planen wir im Zuge der Nachverdichtung den Bau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 28 Mietwohnungen sowie einer Tiefgarage. Nachdem die betreffenden Erbbaurechtsgrundstücke sowie Arrondierungsflächen von der Stadt Stuttgart erworben wurden, steht einer Realisierung der Maßnahme nichts mehr entgegen. Derzeit arbeiten die zuständigen städtischen Ämter

an den Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages und eines neuen Bebauungsplanes. Die Finanzierung dieses Bauvorhabens selbst soll ebenfalls zu mindestens 25% mit Eigenmitteln umgesetzt werden.

Zu einem späteren Zeitpunkt könnten in Stuttgart-Heumaden zwei weitere Bauvorhaben umgesetzt werden. Am Theodor-Schöpfer-Weg ist die Nachverdichtung auf unserem Grundstück mit einem Wohngebäude mit rund 18 Wohnungen geplant. Das zweite Gebäude mit ca. 10 Mietwohnungen könnte gemeinsam mit der VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG nach einem noch vorzunehmenden Grundstückstausch an der Korianderstraße entstehen.

Aufgrund der sehr konkreten Planungen der Bauprojekte NeckarPark Q5 und Sattelstraße/Schlotterbeckstraße werden die Neubauvorhaben in Heumaden erst mittelfristig realisierbar sein.

Auch ein weiteres Neubauprojekt von 35 Mietwohnungen in zwei Gebäuden im Klabundeweg und der Dietbachstraße in Untertürkheim mit zugehöriger Tiefgarage kann ebenfalls erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden. Da vor dem Baubeginn das bestehende Gebäude abgerissen werden muss, schließen wir hier lediglich Zeitmietverträge ab. Für die überwiegende Anzahl der ehemaligen Bewohner der Abrissgebäude konnten jedoch schon neue Wohnungen gefunden bzw. angeboten werden.

Die Umsetzung und Realisierung der konkret geplanten Neubauprojekte werden uns die kommenden Jahre beschäftigen. Die dafür erforderlichen Eigenmittel müssen durch unseren Cash-Flow erwirtschaftet werden. Die besondere Herausforderung besteht

*Baubeginn für das Bauvorhaben Neckar-Park Q5 könnte Anfang des Jahres 2024 sein.*



*Visualisierung NeckarPark Q5*





*Modernisiertes  
Gebäude  
Fellbacher Straße 82*

darin, dass auch die erforderlichen Investitionen zur Verbesserung des energetischen Zustandes unserer Wohnungsbestände und zur Dekarbonisierung derselben, erhebliche Finanzmittel benötigen. Insofern konkurrieren die Neubauprojekte und energetischen Projekte um die zur Verfügung stehenden finanziellen Ressourcen, was für uns eine große Herausforderung darstellt.

Unsere Neubaumaßnahmen haben auch zum Ziel, unseren Wohnungsbestand insgesamt zu verjüngen und unseren Mitgliedern auch zukünftig modernen, attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können.

## Instandhaltung und Modernisierung

Die Planungen für 2023 sehen die Realisierung vieler kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen vor. Ferner ist die Umsetzung energetischer Projekte, wie z.B. dem Bau weiterer Photovoltaikanlagen, vorgesehen. Daneben soll die Kanalsanierung weiter umgesetzt werden.

Selbstverständlich werden sowohl für 2023 als auch für die Folgejahre die erforderlichen Finanzmittel für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und die im Zuge von Mieterwechseln erforderlichen Sanierungen der Wohnungen zur Verfügung stehen.



*Fiechtnerstraße 51 (oben)  
und Karlshofstraße 77 (unten)*



## Mietentwicklung

Der von uns zu erbringende Anteil an Eigenfinanzierungsmitteln für die geplanten Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann nur dann erbracht werden, wenn sich die Mieteinnahmen unserer Genossenschaft mindestens in dem Umfang erhöhen, wie der Kostenanstieg der zu erfüllenden Aufgaben. Wir werden daher, wie schon in der Vergangenheit, die Mieten kontinuierlich dahingehend überprüfen, ob sie noch auskömmlich sind oder aber angepasst werden müssen.

Die überwiegende Mehrzahl der im Jahre 2023 geplanten Mietanpassungen wurde bereits angekündigt. Neben den allgemeinen Mietanpassungen werden die Mietpreise auch bei jedem Mieterwechsel überprüft und bei Bedarf angepasst, insbesondere wenn größere Investitionen in die Wohnung erforderlich geworden sind.

Trotz der erforderlichen Mietanpassungen ist es weiterhin unser Bestreben, unseren Mitgliedern auch künftig ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis anzubieten.

## Finanzierungskosten

Die aktuelle Zinsbelastung des Fremdkapitals ist als sehr günstig anzusehen.

Bedingt durch das deutlich angestiegene Zinsniveau am Kapitalmarkt ist aufgrund der geplanten Investitionen in die Neubaumaßnahmen und energetischen Projekte mit einer steigenden Zinsbelastung zu rechnen.

Sollte das Zinsniveau nachhaltig auf einem hohen Niveau liegen, wird sich dies negativ auf die Finanzierungskosten auswirken.

## Zusammenfassung Prognosebericht

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2023 entspricht insgesamt den Vorgaben des Wirtschaftsplanes, der im Herbst des letzten Jahres aufgestellt und von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde. Wir werden im Rahmen dieser Planungen für unsere Mitglieder weiter an der Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes sowie der Umsetzung unserer Neubauvorhaben arbeiten.

Die Anzahl der im ersten Quartal statistisch erfassten Mieterwechsel liegt über dem Wert des Vorjahres, weshalb wir von einer steigenden Fluktuationsrate ausgehen müssen, die wiederum höhere Instandhaltungsausgaben impliziert. Derzeit gehen wir jedoch trotzdem davon aus, dass die Instandhaltungskosten den Ansatz aus dem Wirtschaftsplan 2023 nicht gravierend überschreiten werden.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2023 aufgrund der geplanten Instandhaltungsausgaben einen Jahresüberschuss, der die Stärkung der Rücklagen ermöglicht. Für 2024 gehen wir ebenfalls davon aus, ein ausgeglichenes Jahresergebnis erwirtschaften zu können.

*Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss, der die Stärkung der Rücklagen ermöglicht.*

# Chancen- und Risikenbericht

## Risikomanagement

Das Risikomanagement der Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG 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 mit Finanzplan und Instandsetzungsplan sowie das interne Kontrollsystem. Vervollständigt wird das Risikomanagement durch eine jährliche Überprüfung der Risikofelder, wobei bestehende Risiken identifiziert und Strategien zu deren Vermeidung bzw. Absicherung entwickelt werden.

## Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken.

### Mietwohnungsverwaltung

Nach Einschätzung des Vorstandes ist die eingeschlagene Geschäftspolitik ohne erkennbare Risiken fortzuführen. Da sich unsere Genossenschaft als „Vermietungsgenossenschaft“ nicht im Bauträgergeschäft engagiert, ergeben sich aus diesem Geschäftsbereich keinerlei Risiken. Das Risikopotential beschränkt sich deshalb für uns auf das eigentliche Vermietungsgeschäft, also Mietausfälle oder Leerstände im Bestand. Die Mietausfälle sind zu vernachlässigen; die Leerstände sind über-

wiegend geplant und ergeben sich vor allem, weil zum Abriss vorgesehene Objekte nicht mehr vermietet werden oder im Zuge eines Mieterwechsels die Wohnung sanierungsbedingt leer steht.

Trotz der positiven Risikobeurteilung ist uns bekannt, dass ein Teil unseres Wohnungsbestandes den aktuellen Wohnbedürfnissen nicht vollständig entspricht und auch nicht den langfristig erforderlichen energetischen Standard hat. Insbesondere die politisch vorgegebenen Ziele zur Dekarbonisierung werden daher noch erhebliche finanzielle Mittel in der Zukunft erfordern. Aus heutiger Sicht können die für diese Aufgaben benötigten Beträge durch den Cash Flow und die Aufnahme von Krediten erbracht werden.

Prognosen über die Vermietungssituation in Stuttgart gehen mittelfristig davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen nicht gravierend verschlechtern werden, weshalb auch der für uns relevante Markt stabil bleiben dürfte. Aufgrund eines zu geringen Wohnungsangebotes in Stuttgart, welches sich kurzfristig durch die fehlende Neubautätigkeit nicht verbessern dürfte, ist die Nachfrage nach unseren sanierten und preiswürdigen Wohnungen unverändert hoch. Unser Wohnungsbestand wird derzeit auch deshalb unverändert als attraktiv wahrgenommen.

Da unsere Durchschnittsmiete deutlich unter den Mietspiegelwerten liegt, besteht auch weiterhin ein mögliches Mieterhöhungspotenzial, welches jedoch nicht voll ausgeschöpft werden soll.

### **Finanzierungsrisiko**

Unsere Baugenossenschaft besitzt ein gutes Rating. Dadurch ist sichergestellt, dass wir Fremdmittel zu guten Konditionen erhalten können. Wir erwarten ferner, dass der aufgrund unserer geplanten Neubautätigkeit und künftig notwendigen Umsetzung von energetischen Projekten erforderliche Finanzmittelbedarf im benötigten Umfang zur Verfügung gestellt wird. Ein Finanzierungsrisiko besteht deshalb derzeit für unsere Genossenschaft nicht.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist aktuell keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Mittelfristig können wir aber nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten. Der Finanzierungsbereich ist daher als bedeutender Schwerpunkt in unser Risikomanagementsystem integriert, um rechtzeitig Liquiditätspässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

### **Zinsänderungsrisiko**

Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen haben wir diese Chancen und Risiken minimiert. Im Rahmen unseres Risikomanagements wurden für die nächsten fünf Jahre daher keine nennenswerten Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse festgestellt.

Für die Finanzierung der bevorstehenden umfangreichen Neubauvorhaben und energetischen Projekte erwarten wir eine schwierigere Zinssituation, die die Wirtschaftlichkeit der Einzelmaßnahmen verschlechtern könnte.

Zur Minimierung des künftigen Zinsänderungsrisikos wird weiterhin darauf zu achten sein, die Zinsbindungsfristen zu streuen.

### **Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken**

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler Ebene setzen. Die Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG ist bei Mietern und Mieterinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Insgesamt liegen bei unserer Genossenschaft keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Derzeit steht einer weiterhin positiven Entwicklung unserer Genossenschaft mit der wichtigen Aufgabe, den Wohnungsbestand weiter zu verbessern und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen, nichts im Wege.



*Einer weiterhin positiven Entwicklung unserer Genossenschaft steht nichts im Wege.*

## Sonstige Angaben/Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Nachfolgend genannte Sollzinssicherungs-Vereinbarung wurde für eine zum 30.01.2023 auslaufende Sollzinsfestschreibung (derzeitiger Zinssatz 2,31%) vereinbart:

Darlehenssumme	Festzinssatz	Zeitraum der Vereinbarung
rund T€ 550,3	1,18 %	31.01.2023 bis 30.01.2032



# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Satzung zugewiesenen Pflichten und Aufgaben gewissenhaft erfüllt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat stets umfassend über die aktuellen Geschäftsentwicklungen und die Genossenschaft betreffenden wesentlichen Vorgänge. Die Gremien haben in gemeinsamen Sitzungen alle für die Genossenschaft wichtigen Fragen erörtert und die erforderlichen Entscheidungen gemeinsam getroffen. Die eingeschlagene Geschäftspolitik, nämlich unsere aktuellen Neubauprojekte umzusetzen und die Bestände unserer Genossenschaft weiter zu verbessern, wird vom Aufsichtsrat vollumfänglich mitgetragen. Bei Besichtigungen von sanierten und zu modernisierenden Objekten sowie der Begehung unseres Neubaus in der Steckfeldstraße 43–49 konnte sich der Aufsichtsrat von der Umsetzung der gemeinsam gefassten Beschlüsse überzeugen.

Darüber hinaus verfolgt unsere Genossenschaft auch das Ziel, den Wohnungsbestand durch attraktive Neubaumaßnahmen zu erweitern. Derzeit laufen die Planungen für unser Projekt NeckarPark Q5, das gemeinsam mit den Baugenossenschaften aus Bad Cannstatt und Münster umgesetzt werden soll, auf Hochtouren. Es ist geplant, den Bauantrag zeitnah einzureichen, so dass wir davon ausgehen, dass Anfang 2024 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Für unsere Baugenossenschaft werden wir dort insgesamt 30 Mietwohnungen und 10 Tiefgaragenstellplätze errichten.



*Erhard Brändle /  
Vorsitzender  
des Aufsichtsrates*

Ein weiteres Neubauprojekt betrifft die Nachverdichtung in Stuttgart-Untertürkheim. Dort planen wir insgesamt knapp 30 Mietwohnungen und eine Tiefgarage zu errichten. Die Wohnungen werden sich auf zwei Gebäudekörper auf unserem Grundstück in der Sattel- bzw. Schlotterbeckstraße verteilen.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrates haben sich in ihren Sitzungen über alle wichtigen Themen unserer Genossenschaft umfassend informiert. Zusätzlich wurden umfangreiche Prüfungshandlungen vorgenommen, aus denen sich keinerlei Beanstandungen ergeben haben. Von den Ausschusssitzungen des Aufsichtsrates und den gemeinsamen Sitzungen liegen ordnungsgemäß gefertigte Niederschriften vor. In einer Abschlussbesprechung wurde der Aufsichtsrat vom Prüfungsdirektor des vbw am 19.07.2022 über das Ergebnis der gesetzlichen Pflichtprüfung des Geschäftsjahres 2021 unterrichtet. Dabei wurde die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung uneingeschränkt bestätigt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde vom Aufsichtsrat einer umfassenden und sachkundigen Prüfung unterzogen. In der gemeinsamen Sitzung am 05. April 2023 wurden alle erforderlichen Beschlüsse gefasst. Aus unserer Sicht ist der Jahresabschluss korrekt aufgestellt.

*Der Geschäftsbericht des Vorstandes stellt den Geschäftsverlauf und die Situation der Genossenschaft zutreffend dar. Auch für den Aufsichtsrat sind ebenfalls keine Geschäftsrisiken erkennbar, die die Entwicklung oder den Bestand unserer Genossenschaft beeinträchtigen könnten.*

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns an.

Seit der letzten Mitgliederversammlung hat sich die Zusammensetzung unseres Gremiums und damit auch die Besetzung der Fachausschüsse verändert. Da unser ehemaliges Aufsichtsratsmitglied Dietmar Kolb, aufgrund seines Wohnortwechsels, aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist, musste ein neues Aufsichtsratsmitglied gewählt werden. Mit sehr großer Mehrheit hat die Mitgliederversammlung Herrn Eric Neumann in den Aufsichtsrat gewählt. Im Prüfungsausschuss arbeiten daher Frau Angelika Bühler-Hajverov und die Herren Erhard Brändle und Eric Neumann. Der Bau- und Wohnungsausschuss besteht aus den Damen Angelika Kespohl, Cathrin Schneider sowie Dagmar Wenzel. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist unverändert Herr Erhard Brändle, seine Stellvertreterin Frau Angelika Bühler-Hajverov und Frau Cathrin Schneider die Schriftführerin des Aufsichtsrates.

Das vergangene Geschäftsjahr war auch für unsere Baugenossenschaft stark von den Folgen des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine geprägt. Die dadurch entstandenen Kostensteigerungen und Lieferprobleme haben unser Neubauvorhaben in Stuttgart-Steckfeld zum Glück nur teilweise zum Ende der Bauphase getroffen. Insgesamt kann daher trotzdem ein positives Fazit für den Neubau gezogen werden.

Das abgelaufene Kalenderjahr hat dem Team unserer Geschäftsstelle erneut ein hohes Maß an Einsatzbereitschaft und Flexibilität abverlangt. Für das große Engagement und die geleistete Arbeit bedankt sich der Aufsichtsrat deshalb ausdrücklich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung. Unser Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Bauprogramm erfordert auch in den kommenden Jahren einen hohen Personal- und Kapitaleinsatz. Wir wünschen den Entscheidungsträgern daher eine weiterhin glückliche Hand und sind davon überzeugt, dass der Vorstand und die Belegschaft weiterhin erfolgreich am Ausbau unserer Genossenschaft arbeiten werden. Daher sind wir auch sehr zuversichtlich, Ihnen für das Geschäftsjahr 2023 ebenfalls einen positiven Bericht vorlegen zu können.





# 1911

Die BGL wurde am 12.12.1911 gegründet.



Die Rechtsform der BGL ist die eingetragene Genossenschaft (eG).



Mitglieder  
**1.901**



Geschäftsanteile  
**22.484**



Mietwohnungen  
**1.340**



**15,5 Mio. €**  
Gesamtinvestitionssumme

Durchschnittliche  
Nettokaltmiete: monatlich  
7,33 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

**7,33**  
€/m<sup>2</sup>

# 58.756.200 €

Bilanzsumme



## Vorstand

Andreas Knoke  
Andreas Möhlmann  
Wolfram Scherer

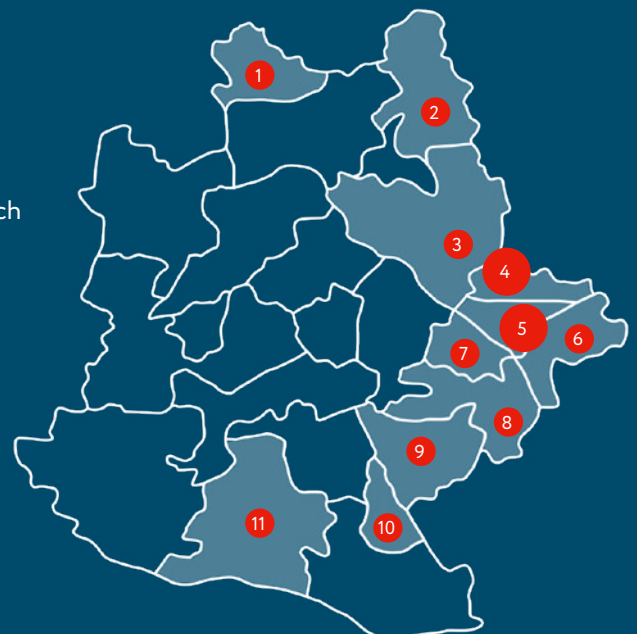


## Aufsichtsrat

Erhard Brändle, Vorsitzender  
Angelika Bühler-Hajverov  
Angelika Kespohl  
Eric Neumann  
Cathrin Schneider  
Dagmar Wenzel

## Standorte

1. Stammheim
2. Freiberg
3. Bad Cannstatt
4. Luginsland
5. Untertürkheim
6. Obertürkheim / Uhlbach
7. Wangen
8. Rohracker
9. Heumaden
10. Steckfeld / Birkach
11. Fasanenhof



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

## Bilanz zum 31.12.2022

### Aktiva

in Euro

	2022	2022	2021
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Immaterielle Vermögensgegenstände	8.048,97	8.048,97	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.129.967,91		30.975.568,15
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.357.329,19		2.437.990,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	305,22		305,22
Technische Anlagen und Maschinen	298.125,56		103.089,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.070,64		110.537,80
Anlagen im Bau	0,00		7.034.778,70
Bauvorbereitungskosten	302.222,73		141.530,73
Geleistete Anzahlungen	171.480,77	52.369.502,02	171.480,77
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	150,00	150,00	150,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>52.377.700,99</b>	<b>40.975.431,49</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.378.874,33		2.293.573,98
Andere Vorräte	214,34	2.379.088,67	428,68
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	51.318,25		39.481,22
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.163,88		1.623,52
Sonstige Vermögensgegenstände	245.566,07	301.048,20	213.216,43
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		3.698.382,76	1.936.346,57
<b>Bilanzsumme</b>		<b>58.756.220,62</b>	<b>45.460.101,89</b>

## Passiva

	2022	2022	2021
<b>Eigenkapital</b>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	92.643,27		80.818,67
der verbleibenden Mitglieder	3.562.538,77		3.500.965,30
aus gekündigten Geschäftsanteilen	251,06	3.655.433,10	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 36.886,90			(32.456,03)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.010.000,00		2.790.000,00
Bauerneuerungsrücklage	7.721.884,70		5.971.879,01
Andere Ergebnisrücklagen	8.000.000,00	18.731.884,70	8.000.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.105.666,58		1.251.568,50
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.970.005,69	135.660,89	1.116.898,85
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>22.522.978,69</b>	<b>20.478.332,63</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.217.007,00		3.428.303,00
Sonstige Rückstellungen	47.620,00		56.219,00
		4.264.627,00	
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.769.447,82		17.244.684,83
Erhaltene Anzahlungen	2.643.740,66		2.437.879,37
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.053,19		1.677,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	255.759,20		505.294,36
Sonstige Verbindlichkeiten	96.333,68	30.766.334,55	72.035,69
davon aus Steuern: € 52.510,37			(53.741,91)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.202.280,38	1.235.675,77
<b>Bilanzsumme</b>		<b>58.756.220,62</b>	<b>45.460.101,89</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

in Euro

	2022	2022	2021
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.259.356,96		9.744.676,02
b) aus Betreuungstätigkeit	134,06		134,06
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.327,25	10.288.818,27	28.986,89
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		85.300,35	181.971,04
Sonstige betriebliche Erträge		357.804,73	34.032,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.403.634,31		4.840.465,32
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.553,48	4.406.187,79	2.629,01
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.325.735,56</b>	<b>5.146.705,97</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	992.456,86		913.063,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	987.240,62	1.979.697,48	616.143,37
davon für Altersversorgung € 802.195,68			(443.466,44)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.307.469,25	1.369.288,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen		445.623,53	555.235,65
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3,79		5,06
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.536,64	5.540,43	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		231.117,96	181.394,27
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen € 63.424,00			(67.936,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-2,07	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.367.369,84</b>	<b>1.511.585,42</b>
Sonstige Steuern		261.703,26	260.016,92
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.105.666,58</b>	<b>1.251.568,50</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.970.005,69	1.116.898,85
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>135.660,89</b>	<b>134.669,65</b>

## A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG Stuttgart-Untertürkheim ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer GnR 360 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelung der Satzung aufgestellt.

Die Baugenossenschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Die größenmäßigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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 wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung 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 Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 40 Jahren neu festgelegt.

Die Abschreibungen bei den Wohngebäuden werden grundsätzlich auf eine Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren, in Einzelfällen von 50 Jahren, vorgenommen. Bei kürzeren Erbbaurechten entsprechend deren Laufzeit.

Die Abschreibungen bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten (ausschließlich Garagen) richten sich nach einer Nutzungsdauer von 20 bis 40 Jahren.

Die in der Bilanzposition Technische Anlagen und Maschinen erfasste Solaranlage sowie die Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher wird jeweils über 10 Jahre, die übrigen Photovoltaikanlagen werden über 20 Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde 2022 auf die zu erwartende Nutzungsdauer von 3–10 Jahren vorgenommen. Die Geschäftsfahrzeuge werden auf eine Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten mehr als € 250 und bis zu € 1.000 betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Bei den Finanzanlagen sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Materialvorräte wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigenurteilen nach der PUC-Methode ermittelt. Als Rechnungsgrundlage dienten die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 3 % p.a. (Vorjahr 2 % p.a.) und Rentensteigerungen in Höhe von 2,5 % p.a. (Vorjahr 2 % p.a.) berücksichtigt. Eine Fluktuationsannahme wurde nicht getroffen. Der zugrunde liegende Rechnungszins gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung beträgt 1,78 % (Stand 12/2022).

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen für Pensionen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren zum durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Jahren beträgt € 311.034.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, 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.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 2.378.874,33 (Vorjahr € 2.293.573,98) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	2022	2021
Forderungen aus Vermietung	€ 0,00	€ 110,45
Sonstige Vermögensgegenstände	€ 92.875,57	€ 91.325,91
	<b>€ 92.875,57</b>	<b>€ 91.436,36</b>

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Ergebnisrücklagen			
(1) gesetzliche Rücklagen	2.790.000,00	220.000,00	3.010.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	5.971.879,01	1.750.005,69	7.721.884,70
(3) Andere Ergebnisrücklagen	8.000.000,00	0,00	8.000.000,00

5. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

---

Erhaltene Anzahlungen

---

Verbindlichkeiten aus Vermietung

---

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

---

Sonstige Verbindlichkeiten

**Gesamtbetrag**

\* = die nur zur Verrechnung anstehen      <sup>1</sup> GPR = Grundpfandrechte  
(in Klammern sind die Vorjahreswerte angegeben)



	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung <sup>1</sup>
		unter 1 Jahr €	1–5 Jahre €	über 5 Jahre €		
	27.769.447,82 (17.244.684,83)	2.386.088,93 (1.727.246,74)	6.417.880,33 (5.698.278,84)	18.965.478,56 (9.819.159,25)	27.769.447,82 (17.244.684,83)	GPR (GPR)
	2.643.740,66* (2.437.879,37*)	2.643.740,66* (2.437.879,37*)				
	1.053,19 (1.677,24)	130,00 (776,30)	923,19 (900,94)			
	255.759,20 (505.294,36)	255.759,20 (505.294,36)				
	96.333,68 (72.035,69)	96.333,68 (72.035,69)				
	<b>30.766.334,55</b> (20.261.571,49)	<b>5.382.052,47</b> (4.743.232,46)	<b>6.418.803,52</b> (5.699.179,78)	<b>18.965.478,56</b> (9.819.159,25)	<b>27.769.447,82</b> (17.244.684,83)	

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Zinsaufwendungen sind wesentliche Beträge enthalten:

Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen gemäß dem versicherungsmathematischen Gutachten vom 25.01.2023 in Höhe von € 63.424,00 (Vorjahr: € 67.936,00).

## E. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.
2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Finanzmittel für geplante Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen u.a. \_\_\_\_\_ € 315.000

Zur Finanzierung wurden folgende Darlehensbeträge noch nicht zum 31.12.2022 abgerufen:

Vorhaben	Kreditgeber	Darlehensbetrag
Erwerb Erbbaurechtsgrundstücke	Volksbank a.W.	€ 22.000

Es bestehen Dauerschuldverhältnisse aus Erbbaurechtsverträgen mit einer Restlaufzeit zwischen 58 und 73 Jahren. Die Belastung betrug im Jahre 2022 insgesamt T€ 65,2.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	1
Technische Mitarbeiter	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	-	13
<b>Gesamt</b>	<b>12</b>	<b>14</b>

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	1.880
Zugang 2022	111
Abgang 2022	<u>90</u>
<b>Ende 2022</b>	<b>1.901</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder  
haben sich im Geschäftsjahr erhöht um \_\_\_\_\_ € 61.573,47  
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um \_\_\_\_\_ € 3.360,00  
Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf \_\_\_\_\_ € 304.160,00

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Andreas Knoke  
Andreas Möhlmann  
Wolfram Scherer

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Erhard Brändle, Aufsichtsratsvorsitzender  
Angelika Bühler-Hajverov  
Angelika Kespohl  
Dietmar Kolb (bis 30.05.2022)  
Eric Neumann (ab 30.05.2022)  
Cathrin Schneider  
Dagmar Wenzel



gez. Knoke



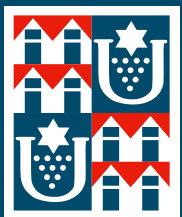
gez. Möhlmann



gez. Scherer

**Der Vorstand**

Stuttgart, 5. April 2023



**Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG**  
Goldbergstraße 36, 70327 Stuttgart  
Tel. 0711/336939-0, Fax 0711/336939-20  
info@bg-luginsland.de, www.bg-luginsland.de

### **Impressum**

Herausgegeben von:  
Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG  
Goldbergstraße 36, 70327 Stuttgart  
V.i.S.d.P. Andreas Knoke  
Tel. 0711/336939-0, Fax 0711/336939-20  
info@bg-luginsland.de, www.bg-luginsland.de

Nachdruck, auch auszugsweise,  
nur mit Genehmigung des Vorstandes der  
Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG

Layout: VH7 Medienküche GmbH, Stuttgart

Druck: Druckerei Hanstein GmbH, Fellbach