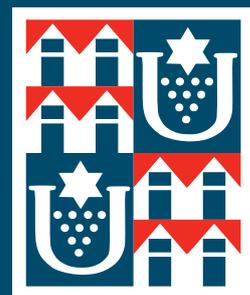


Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG

Geschäfts- bericht 2023



Wir trauern um unsere Mitglieder

**Im Geschäftsjahr 2023 sind seit der letzten
Mitgliederversammlung verstorben:**

| | |
|------------|------------|
| Aleksic | Mirjana |
| Bayer | Kathrin |
| Frank | Hedwig |
| Greiner | Ernst |
| Heidt | Nina |
| Kasperek | Wanda |
| Kotz | Christa |
| Meyer | Alfred |
| Möhrle | Alfred |
| Ristau | Hubert |
| Schlag | Rudolf |
| Schleißing | Rosa |
| Stahl | Bruno |
| Stolze | Gerda |
| Walchhofer | Horst |
| Wellna | Lieselotte |
| Zimmermann | Elsa |

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

Inhalt

Geschäftsverlauf und Lage

| | |
|---------------------------|----|
| Rahmenbedingungen..... | 02 |
| Geschäftsentwicklung..... | 04 |

Lage der Genossenschaft

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

Prognosebericht

| | |
|--|----|
| Neubautätigkeit..... | 14 |
| Instandhaltung und Modernisierung..... | 15 |
| Mietentwicklung..... | 16 |
| Finanzierungskosten..... | 17 |
| Zusammenfassung Prognosebericht..... | 17 |

Chancen- und Risikenbericht

| | |
|--|----|
| Risikomanagement..... | 18 |
| Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder..... | 18 |
| Sonstige Angaben/Finanzinstrumente..... | 19 |

Zahlen und Fakten.....

20

Bericht des Aufsichtsrates.....

22

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

| | |
|----------------------------------|----|
| Bilanz zum 31.12.2023..... | 24 |
| Aktiva..... | 24 |
| Passiva..... | 25 |
| Gewinn- und Verlustrechnung..... | 26 |
| Anhang..... | 27 |

Geschäftsverlauf und Lage

Die Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG, 1911 gegründet in Stuttgart, wird aktuell von 1.910 Genossenschaftsmitgliedern mit 23.347 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, 16 Gewerbeeinheiten, 613 Garagen, 140 Stellplätze und eine möblierte Gästewohnung) und die Verwaltung einer gewerblichen Einheit.

Die Geschäftsentwicklung 2023 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

Rahmenbedingungen

Die weltpolitischen Krisen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden Euro verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden Euro.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet.

Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des gemindernten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.07.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von 0,0 % auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.09.2023 erfolgten zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.09.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses.

Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen

5,9 %

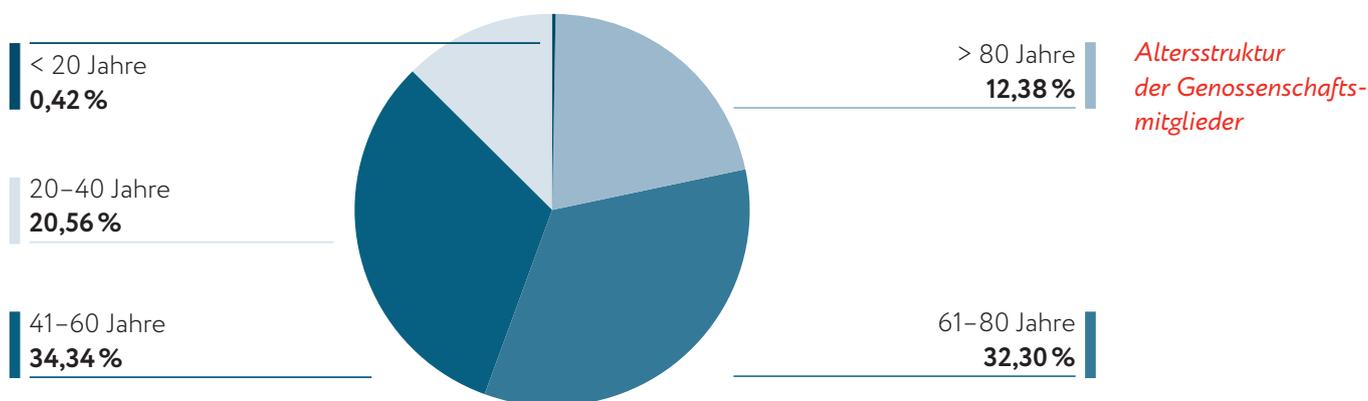
Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 %.

Zinsfestschreibung. Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %. Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rund 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rund 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,10 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

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



Geschäftsentwicklung

Unsere Genossenschaft kann für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt wiederum auf eine erfolgreiche Entwicklung zurückblicken.

Für Instandhaltungsmaßnahmen haben wir im Berichtsjahr rund € 2,05 Mio. ausgegeben. Dies entspricht, bezogen auf die Sollmieten, einer Reinvestitionsrate von rund 24 %.

Um zusätzliche Liquidität für die vor uns liegenden Aufgaben aufzubauen, wurden im Jahr 2023 keine größeren Modernisierungsvorhaben umgesetzt. Dadurch wurden Eigenmittel für die geplanten Neubauprojekte generiert.

Das Bauvorhaben NeckarPark Q5, für das der bereits mehrfach verzögerte Baubeginn nun im Jahr 2024 geplant war, wird aufgrund inzwischen fehlender Wirtschaftlichkeit nicht mehr durch unsere Genossenschaft realisiert. Die dafür ursprünglich vorgesehenen Eigenmittel stehen uns nun für weitere geplante Neubauprojekte und insbesondere auch für die zukünftig vorzunehmenden Maßnahmen zur Dekarbonisierung unseres Bestandes zur Verfügung.

Neben einer Vielzahl kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen und der Fortsetzung der Kanalsanierung auf unseren Grundstücken wurde auch der Umbau zweier ehemaliger Garagen zu Bürofläche für unsere technische Abteilung erfolgreich abgeschlossen. Daneben haben wir Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden Barbarossastraße 75, Azuritweg 8 und Azuritweg 10 errichtet.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 78 Wohnungen gekündigt, davon 15 im öffentlich geförderten Bereich. Nach Abzug der internen Mieterwechsel konnten lediglich 69 Wohnun-

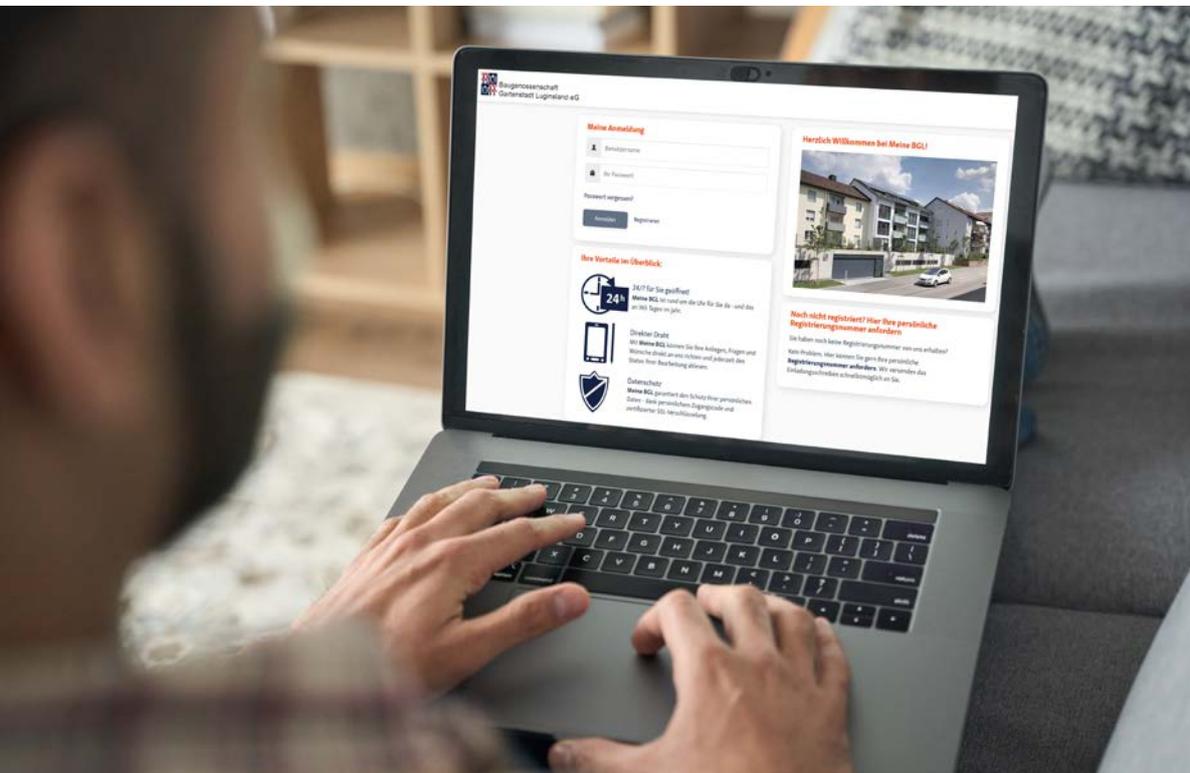
gen neuen Mietern angeboten werden; dies entspricht einer bereinigten Fluktuationsrate von knapp 5,2 %. Damit ist die Fluktuation im Vorjahresvergleich geringfügig gesunken und liegt weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die Ertragsbasis unserer Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2023 durch die Vollausswirkung der Neuvermietung unseres Neubaus in der Steckfeldstraße 43–49 und die vorgenommenen Mietanpassungen weiter verbessert. Neben den Erhöhungen gemäß § 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 Gremien unserer Baugenossenschaft haben in 2023 beschlossen, die Zielmiete für künftige Mieterhöhungen unserer frei finanzierten Wohnungen auf lediglich 85 % der ortsüblichen Vergleichsmiete festzulegen. Dies ist ein deutliches Signal, dass unsere Baugenossenschaft ihren Mitgliedern auch künftig Wohnungen zu fairen Mietpreisen zur Verfügung stellen möchte.

Die gestiegenen Kosten für die Umsetzung unserer geplanten Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten und die hohen Finanzierungskosten solcher Maßnahmen erfordern auch weiterhin eine stabile Finanzierungsbasis. Diese sichern wir unverändert über unsere Mieteinnahmen, weshalb wir zur Erfüllung der künftigen Herausforderungen die Mieten auch weiterhin moderat werden anpassen müssen.

Die aktivierten Kosten 2023 betreffen insbesondere verschiedene in Planung befindliche Neubauprojekte (T€ 290,4), nachträgliche Herstellungskosten für unseren Neubau in Stuttgart-Steckfeld (T€ 243,8), Kosten für ver-



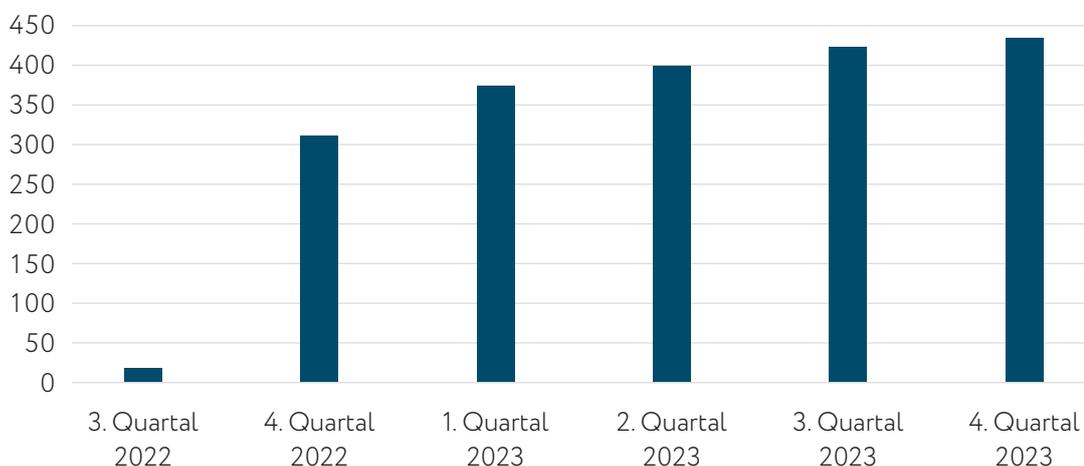
Benutzeroberfläche des CRM-Portals für die Mitglieder

schiedene Photovoltaikanlagen (T€ 122,2) und Restkosten für den Umbau von Garagen in Büroräumlichkeiten (T€ 49,3) sowie den Erwerb von Erbbaurechtsgrundstücken in Untertürkheim (T€ 21,4).

Das Geschäftsjahr 2023 ist für die Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG insgesamt erfolgreich verlaufen. Trotz der nochmals gestiegenen, insbesondere bürokratischen Mehrbelastungen, konnten wir mit der Unterstützung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die vielen Herausforderungen in einem schwierigen Umfeld gut meistern. Es ist uns gelungen, die Digitalisierung weiter voranzu-

bringen, unser Mieterportal zu etablieren und auch die Restarbeiten an unserem Neubau in Stuttgart-Steckfeld abzuschließen. Auch wurde mit der Eintragung der Neufassung unserer Satzung am 20.12.2023 dieses in der Vorbereitung sehr arbeitsintensive Projekt erfolgreich abgeschlossen.

Zusätzlich haben wir intensiv daran gearbeitet, die erforderliche Datenbasis zu generieren, um in einem nächsten Schritt einen Klimapfad für unsere Baugenossenschaft zu entwickeln. Der Vorstand dankt daher allen Beschäftigten für ihre hervorragende Arbeit und das gezeigte große Engagement.



kumulierte Entwicklung der Registrierungen im CRM-Portal, offizieller Start November 2022

Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

| | 31.12.2022 | | 31.12.2023 | | Veränderung |
|---|-----------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|
| | T€ | v.H. | T€ | v.H. | T€ |
| Vermögensstruktur | | | | | |
| Anlagevermögen | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 52.377,5 | 89,1 | 51.654,8 | 86,3 | -722,7 |
| Finanzanlagen | 0,2 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,0 |
| Umlaufvermögen | | | | | |
| Unfertige Leistungen | 2.378,9 | 4,1 | 2.437,3 | 4,1 | 58,4 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | 3.698,4 | 6,3 | 5.387,5 | 9,0 | 1.689,1 |
| Übriges Umlaufvermögen | 301,2 | 0,5 | 363,3 | 0,6 | 62,1 |
| Gesamtvermögen | 58.756,2 | 100,0 | 59.843,1 | 100,0 | 1.086,9 |
| Kapitalstruktur | | | | | |
| Eigenkapital | 22.523,0 | 38,3 | 24.931,3 | 41,7 | 2.408,3 |
| Fremdkapital | | | | | |
| Pensionsrückstellungen | 4.217,0 | 7,2 | 4.672,4 | 7,8 | 455,4 |
| Übrige Rückstellungen | 47,6 | 0,1 | 55,4 | 0,1 | 7,8 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 27.769,4 | 47,3 | 25.568,9 | 42,7 | -2.200,5 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.643,7 | 4,5 | 2.983,9 | 5,0 | 340,2 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 353,2 | 0,6 | 456,3 | 0,7 | 103,1 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 1.202,3 | 2,0 | 1.174,9 | 2,0 | -27,4 |
| Gesamtkapital | 58.756,2 | 100,0 | 59.843,1 | 100,0 | 1.086,9 |



Die Bilanzsumme der Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG ist im Vorjahresvergleich um T€ 1.086,9 gestiegen.

Auf der Vermögensseite ist das Anlagevermögen durch die über den Investitionen liegenden Abschreibungen um T€ 722,7 gesunken. Das Umlaufvermögen stieg hingegen, vor allem durch den Zugang Flüssiger Mittel, um rund T€ 1.809,6 an.

Die Anzahl unserer Mitglieder erhöhte sich um 9 Personen auf insgesamt 1.910. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden

Mitglieder stieg um 863 Anteile auf insgesamt 23.347 Anteile, da die Mitglieder die Möglichkeit genutzt haben, weitere zusätzliche Geschäftsanteile zu übernehmen. Die Geschäftsguthaben sämtlicher verbleibender Mitglieder sind um T€ 152,3 auf rund T€ 3.714,9 angestiegen.

Bedingt durch die über den Darlehensaufnahmen liegenden Tilgungen sind per Saldo die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um rund T€ 2.200,5 gesunken.

Finanzlage

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

| | 2023 | 2023 | 2022 |
|---|----------|----------------|----------------|
| | T€ | T€ | T€ |
| Jahresüberschuss | 2.364,9 | | 2.105,7 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 1.488,9 | | 1.307,5 |
| Zunahme langfristiger Rückstellungen | 455,4 | | 788,7 |
| Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen | 18,3 | | 18,4 |
| Cash Flow nach DVFA/SG | | 4.327,5 | 4.220,3 |
| Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen | 7,8 | | -8,6 |
| Zunahme kurzfristiger Aktiva | -138,7 | | -150,2 |
| Zunahme kurzfristiger Passiva | 407,1 | | 16,3 |
| Cash Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit | | 4.603,7 | 4.077,8 |
| (-) planmäßige Tilgungen | -2.190,7 | | -1.972,2 |
| Cash Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgungen | | 2.413,0 | 2.105,6 |

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich nach Abzug der Tilgungen gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 307,4 erhöht. Durch Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 766,2), außerplanmäßige Tilgungen (T€ 23,0) und Auszahlungen für Dividenden (T€ 135,7) sind Finanzmittel abgeflossen. Durch die Valutierung von Darlehen (T€ 22,0) und Zugänge bei den Geschäftsguthaben (T€ 179,0) konnte dieser Mittelabfluss teilweise kompensiert werden.

Insgesamt erhöhte sich der Finanzmittelbestand durch die zahlungswirksamen Veränderungen im Geschäftsjahr 2023 um T€ 1.689,1 auf T€ 5.387,5 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:

| | 2022 | 2023 | Veränderung |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| | T€ | T€ | T€ |
| Deckungsbeitrag aus | | | |
| Hausbewirtschaftung | 4.221,2 | 4.484,4 | 263,2 |
| Bau- und Betreuungstätigkeit | -2,4 | -3,2 | -0,8 |
| Kapitaldienst | -57,9 | 31,4 | 89,3 |
| Deckungsbeiträge insgesamt | <u>4.160,9</u> | <u>4.512,6</u> | <u>351,7</u> |
| (-) gesamter Verwaltungsaufwand | -2.405,6 | -2.259,9 | 145,7 |
| Betriebsergebnis | <u>1.755,3</u> | <u>2.252,7</u> | <u>497,4</u> |
| übrige Rechnung | 350,4 | 112,2 | -238,2 |
| Jahresüberschuss | 2.105,7 | 2.364,9 | 259,2 |

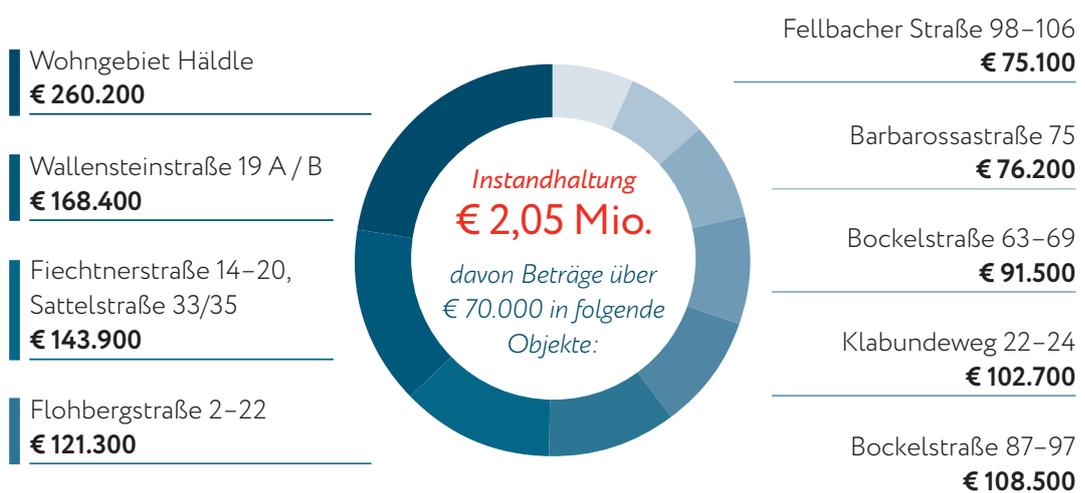
Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich 2023 wegen geringerer Instandhaltungsausgaben und insbesondere wegen der im Vorjahresvergleich erhöhten Mieteinnahmen. Diese resultieren aus der erstmals ganzjährigen Vermietung der Steckfeldstraße 43-49 sowie vorgenommenen Mietanpassungen; dadurch konnte die Ertragskraft unserer Genossenschaft weiter gestärkt werden.

Die im Wirtschaftsplan für 2024 beschlossenen Instandhaltungsarbeiten verteilen sich auf eine Vielzahl kleinerer Projekte. Daneben werden die Planungen zur Dekarbonisierung unseres Gebäudebestandes weiter vorangebracht; für diesbezügliche Projekte wurden € 400.000 über den Wirtschaftsplan bereitgestellt. Daneben wird die Sanierung des Abwasserkanalnetzes weiter umgesetzt; dafür stehen € 500.000 zur Verfügung. Für alle im Jahr 2024 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erwarten wir Ausgaben in Höhe von knapp € 3,5 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 rund T€ 125,5 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€ 18,3 und liegen somit auf Vorjahresniveau.

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





*Steckfeldstraße 43–49,
Impressionen der Außenanlage*



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 Kapaldienst trug im Jahr 2023 nach vielen Jahren erstmals wieder mit einem positiven Deckungsbeitrag zum Ergebnis bei. Dies war aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus und der daraus resultierenden deutlich höheren Zinserträge möglich.

Die Summe der Deckungsbeiträge aus allen ordentlichen Betriebsfunktionen weist im Jahr 2023 einen Überschuss von T€ 4.512,6 aus und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 351,7 erhöht. Ursächlich dafür ist hauptsächlich der gestiegene Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung.

Der Verwaltungsaufwand liegt im Berichtsjahr bei T€ 2.259,9 und damit um T€ 145,7 unter dem Vorjahresniveau. Diese Reduzierung ergibt sich vor allem aus den gegenüber dem Vorjahr gesunkenen Aufwendungen für Altersversorgung.

Da im Gegensatz zum Vorjahr in 2023 keine Tilgungszuschüsse mehr gebucht werden konnten, ging der Überschuss aus der übrigen Rechnung um T€ 238,2 auf T€ 112,2 zurück.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren konnten für unser Unternehmen ermittelt werden:

| Rentabilitätskennzahlen | | % | Vorjahr % |
|--|--|--------|-----------|
| Gesamtkapitalrentabilität | $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 4,19 | 3,87 |
| Eigenkapitalrentabilität | $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$ | 9,49 | 9,35 |
| Return On Investment | $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 3,95 | 3,58 |
| Vermögens- und Finanzierungskennzahlen | | % | Vorjahr % |
| Anlagenintensität | $\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$ | 86,32 | 89,14 |
| Umlaufintensität | $\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$ | 13,68 | 10,86 |
| Langfristiger Fremdkapitalanteil | $\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 42,45 | 47,26 |
| Anlagendeckungsgrad | $\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$ | 106,49 | 104,07 |
| Eigenkapitalquote | $\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 41,66 | 38,33 |
| | | | Vorjahr |
| Dynamischer Verschuldungsgrad | $\frac{\text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Cash Flow}}$ | 5,9 | 6,6 |

| Weitere Kennzahlen | | € | Vorjahr € |
|---|--|------|-----------|
| Durchschnittliche Sollmiete/m ² p.m. | $\frac{\text{Sollmieten (incl. Garagen und Stellplätzen)}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ | 7,92 | 7,47 |
| Fremdkapitalzins/m ² p.m. | $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ | 0,13 | 0,15 |
| Abschreibungen/m ² p.m. | $\frac{\text{Abschreibungen auf Wohn- und anderen Bauten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ | 1,24 | 1,17 |
| Tilgungen/m ² p.m. | $\frac{\text{planmäßige Tilgungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ | 2,04 | 1,83 |
| Instandhaltung/m ² p.m. | $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ | 1,90 | 1,99 |
| Modernisierung/m ² p.m. | $\frac{\text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ | 0,00 | 0,00 |
| | | % | Vorjahr % |
| Fluktuationsrate (bereinigt) | $\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$ | 5,15 | 5,52 |
| Durchschnittliche Leerstandsquote | $\frac{\text{durchschnittlicher Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ | 0,5 | 1,1 |

Prognosebericht

Neubautätigkeit

NeckarPark Q5 – es war nicht möglich, eine wirtschaftliche Umsetzung des Projektes zu sichern.

Beim Bauvorhaben NeckarPark Q5 haben sich die Planungen über Jahre verzögert. Durch den Anstieg der Baukosten und Zinsen verschlechterte sich die erwartete Wirtschaftlichkeit in dieser Zeit zusehends. Der Versuch, zusammen mit der Stadt Stuttgart eine akzeptable Finanzierungslösung zu finden, scheiterte. Es war nicht möglich, eine wirtschaftliche Umsetzung des Projektes zu sichern, zudem hätten sich inakzeptable Liquiditätsabflüsse ergeben. Darüber konnten zusätzlich bestehende externe Risiken nicht ausgeräumt werden: Insbesondere zu benennen ist die Tatsache, dass einer der wichtigsten Finanzierungsbausteine, die Förderung über das Landeswohnraumförderungsprogramm, aktuell nicht genutzt werden kann. Auch kann keine verlässliche Aussage darüber getroffen werden, wann und zu welchen Konditionen dieser Finanzierungsbaustein wieder zur Verfügung steht.

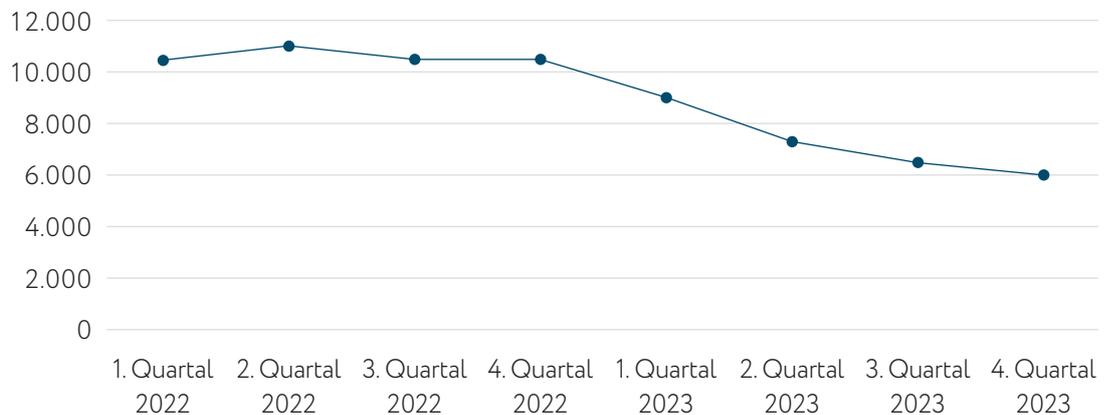
Im Ergebnis haben die Gremien unserer Baugenossenschaft deshalb einstimmig beschlossen, das Bauvorhaben nicht umzusetzen. Auch die Partnergenossenschaften aus Bad Cannstatt und Münster, mit denen wir das Projekt gemeinsam umsetzen wollten, sind zu dem gleichen Ergebnis gekommen.

Das Bemühen aller Beteiligten besteht nunmehr darin, den Grundstückskaufvertrag rückabzuwickeln und die bereits erfolgten Planungen einem anderen Interessenten weiter zu verkaufen. Erste diesbezügliche Gespräche wurden bereits geführt.

Nachdem das Bauvorhaben im NeckarPark Q5 nicht mehr realisiert werden kann, werden die Planungen für unsere Neubauprojekte in der Sattelstraße und der Schlotterbeckstraße in Untertürkheim intensiviert. Wir hoffen sehr, dass die Nachverdichtung mit der Erstellung von zwei Gebäuden mit insgesamt 28 Mietwohnungen sowie einer Tiefgarage erfolgreich verlaufen. Selbstverständlich werden wir auch dort ein besonderes Augenmerk auf die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes legen.

Baugenehmigungen von Wohnungen in Baden-Württemberg

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2024





Wohngebiet
Halden

Wann die Realisierung der beiden Bauvorhaben in Stuttgart-Heumaden möglich wird, bleibt abzuwarten. Dort möchten wir insgesamt ca. 28 Mietwohnungen auf unseren Grundstücken erstellen.

Neben den umsetzbaren Neubauvorhaben werden wir unser Augenmerk in den kommenden Jahren zunehmend auf die Dekarbonisierung unseres Gebäudebestandes ausrichten müssen. Damit konkurrieren die Neubauprojekte und die Modernisierungsmaßnahmen um die zur Verfügung stehenden finanziellen Ressourcen.

Wirtschaftlich darstellbare Neubaumaßnahmen wollen wir auch zukünftig planen und umsetzen. Dies ist erforderlich, um unseren Wohnungsbestand insgesamt zu verjüngen und unseren Mitgliedern auch weiterhin modernen, attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können.

Instandhaltung und Modernisierung

Die Planungen für 2024 sehen die Realisierung vieler kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen vor. Ferner soll die Kanalsanierung weiter umgesetzt werden. Daneben sollen energetische Optimierungsmaßnahmen die Effizienz der Heizungssysteme verbessern.

Selbstverständlich werden sowohl für 2024 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. Dadurch werden die Wohnungen ebenfalls an die aktuell gewünschten Anforderungen des Marktes angepasst.

Mietentwicklung

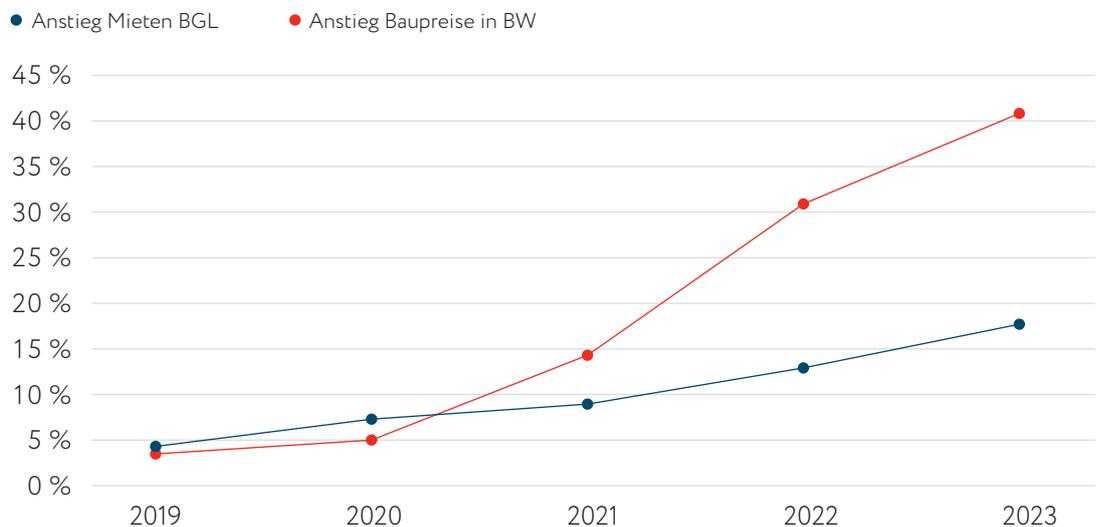
Unsere Mieteinnahmen sind die Grundlage dafür, den erforderlichen Anteil an Eigenfinanzierungsmitteln für die geplanten Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu generieren. Um das erforderliche Gesamtvolumen dieser Maßnahmen erhalten zu können, müssten die Mietanpassungen die Kostensteigerungen vollumfänglich ausgleichen. In der jüngeren Vergangenheit war dies aufgrund der gravierenden Preissprünge für Bauleistungen für uns nicht umsetzbar. Denn es war und ist unsere Intension, unsere Mieterinnen und Mieter bei den Mietanpassungen nicht zu überfordern. Wir haben deshalb die Mieterhöhungen in den vergangenen Jahren nur in dem Maße vorgenommen, wie es aufgrund der Preissteigerungen unerlässlich war.

Die Mehrzahl der im Jahre 2024 geplanten Mietanpassungen wurde bereits angekündigt. Neben den allgemeinen Mietanpassungen werden die Mietpreise auch bei jedem Mieterwechsel überprüft und insbesondere, wenn größere Investitionen in die Wohnung erforderlich geworden sind, entsprechend angepasst.

Selbstverständlich ist es unverändert unser Bestreben, unseren Mitgliedern auch künftig ein günstiges und verantwortbares Preis-Leistungs-Verhältnis für die angemietete Wohnung anzubieten.

Prozentualer Anstieg der Durchschnittsmieten der BGL und der Baupreise in Baden-Württemberg (kumuliert)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2024





Notkerweg 3

Finanzierungskosten

Die aktuelle Zinsbelastung des Fremdkapitals unserer Genossenschaft ist weiterhin 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 2024 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 Mitglie-

der weiter an der Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes sowie der Umsetzung unserer Neubauvorhaben arbeiten.

Die Anzahl der im ersten Quartal statistisch erfassten Mieterwechsel liegt annähernd auf dem Niveau des Vorjahres, weshalb wir von einer konstanten Fluktuationsrate ausgehen. Diese impliziert Instandhaltungsausgaben für diesen Bereich, die sich lediglich durch Kostensteigerungen erhöhen dürften. Daher gehen wir insgesamt davon aus, dass die Instandhaltungskostenansätze aus dem Wirtschaftsplan 2024 nicht gravierend überschritten werden.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2024 aufgrund der geplanten Instandhaltungsausgaben einen Jahresüberschuss, der die Stärkung der Rücklagen ermöglicht. Für 2025 gehen wir davon aus, ein ausgeglichenes Jahresergebnis erwirtschaften zu können.

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 Instandhaltungsplan 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 überwiegend geplant und ergeben sich vor allem, wenn 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. Deshalb müssen erhebliche finanzielle Mittel zur Verbesserung des Wohnungsbestandes bereitgestellt werden. Um die optimale Allokation der vorhandenen finanziellen Ressourcen bezüglich der notwendigen energetischen Maßnahmen zu ermitteln, wird eine Klima-Roadmap erarbeitet, mit deren Hilfe die Gesamtplanung optimiert werden kann.

Die für die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen benötigten Finanzmittel müssen 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 kurz- bis mittelfristig durch die fehlende Neubautätigkeit nicht verbessern dürfte, ist die Nachfrage nach unseren 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 Mieterhöhungspotential, welches jedoch nicht voll ausgeschöpft werden soll.

Finanzierungsrisiko

Unsere Baugenossenschaft besitzt ein gutes Rating. Dadurch ist sichergestellt, dass wir Fremdmittel zu attraktiven 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 weiter ungünstig entwickeln könnten. Der Finanzierungsbereich ist daher als bedeutender Schwerpunkt in unser Risikomanagementsystem integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen 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 5 Jahre daher keine nennenswerten Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse festgestellt.

Für die Finanzierung der bevorstehenden Neubauvorhaben und umfangreichen 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.



1911

Die BGL wurde am 12.12.1911 gegründet.



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



Mitglieder

1.910



Geschäftsanteile

23.347



Mietwohnungen

1.340



€ 2,78 Mio.

Gesamtinvestitionssumme

Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je m² Wohnfläche

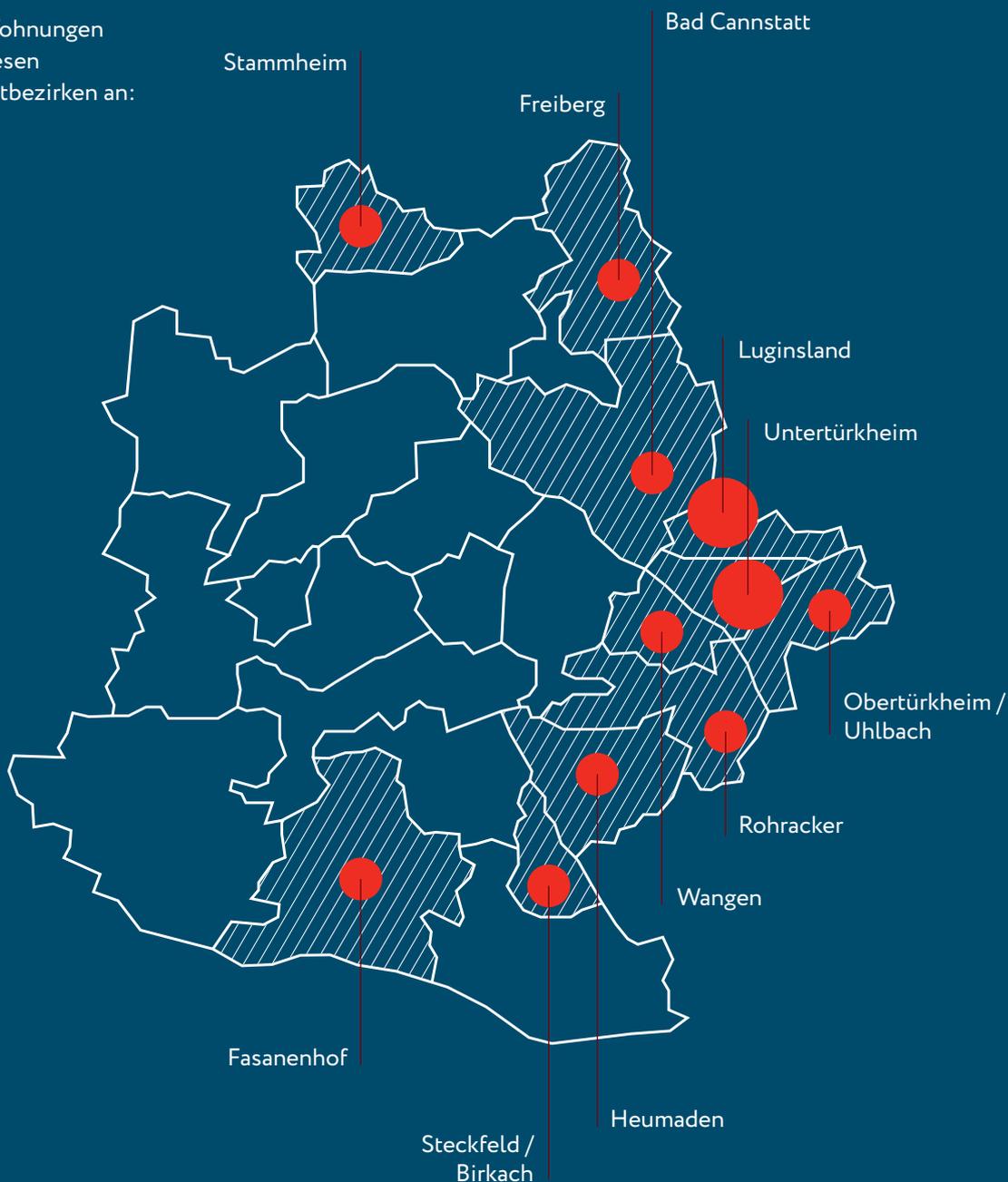
7,64
€/m²

€ 59.843.100

Bilanzsumme

Standorte

Unsere 1.340 Wohnungen bieten wir in diesen Stuttgarter Stadtbezirken an:



Vorstand

Andreas Knoke
Andreas Möhlmann
Wolfram Scherer



Aufsichtsrat

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

Bericht des Aufsichtsrates



*Erhard Brändle /
Vorsitzender
des Aufsichtsrates*

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2023 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 wirtschaftliche Neubauvorhaben umzusetzen und die Bestände unserer Genossenschaft weiter zu verbessern, wird vom Aufsichtsrat vollumfänglich mitgetragen. Bei der Besichtigung einer Vielzahl unserer Bestandsobjekte sowie des Neubaus in der Steckfeldstraße 43–49 konnte sich der Aufsichtsrat von der Umsetzung der gemeinsam gefassten Beschlüsse überzeugen. Dabei wurden auch mögliche Potentiale auf dem Weg zur Dekarbonisierung erörtert und aufgezeigt.

Unverändert verfolgt unsere Genossenschaft auch das Ziel, den Wohnungsbestand durch attraktive Neubaumaßnahmen zu erweitern.

Diese dürfen jedoch nicht langfristig defizitär sein und dadurch unsere Genossenschaft dauerhaft finanziell belasten. Zum Bedauern des Aufsichtsrates haben sich die Rahmenbedingungen unseres Bauvorhabens NeckarPark Q5 inzwischen gravierend verschlechtert. Neben den gestiegenen Baukosten und dem deutlich erhöhten Zinsniveau verteuert eine Vielzahl von Bauvorschriften das Projekt zusätzlich. Nachdem inzwischen auch keine Mittel mehr im Landeswohnraumförderungsprogramm zur Verfügung stehen und unklar ist, wann und zu welchen Konditionen dieses wieder sicher eingeplant werden kann, mussten die Gremien zur Abwendung dauerhafter Fehlbeträge den Ausstieg aus diesem Bauprojekt beschließen. Die von der Stadt Stuttgart angebotene Unterstützung hat leider nicht ausgereicht, um das Projekt wirtschaftlich umsetzen zu können.

Aufgrund des Ausstiegs aus dem Neubauprojekt NeckarPark Q5 wird es unsere Zielsetzung sein, die eigentlich zu einem späteren Zeitpunkt geplante Nachverdichtung auf einem eigenen Grundstück in Stuttgart-Untertürkheim zu beschleunigen. Dort möchten wir insgesamt knapp 30 Mietwohnungen und eine Tiefgarage errichten. Die Wohnungen werden sich auf zwei Gebäudekörper auf unserem Grundstück in der Sattel- bzw. Schlotterbeckstraße verteilen. Sobald die Planungen es zulassen, wird auch hier die Wirtschaftlichkeit zu überprüfen sein.

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 Verbandsprüfer des vbw am 11. Juli 2023 über das Ergebnis der gesetzlichen Pflichtprüfung des Geschäftsjahres 2022 unterrichtet. Dabei wurde die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung uneingeschränkt bestätigt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde vom Aufsichtsrat einer umfassenden und sachkundigen Prüfung unterzogen. In der gemeinsamen Sitzung am 20. März 2024 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 nicht verändert. Im Prüfungsausschuss arbeiten 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 kann auch für unsere Baugenossenschaft wieder als sehr herausfordernd bezeichnet werden. Neben den Baukostensteigerungen und einem deutlich erhöhten Zinsniveau ist auch das Vertrauen in die Zuverlässigkeit und Planbarkeit der wohnungswirtschaftlichen Förderprogramme verloren gegangen. Dies, zusammen mit einer unveränderten Flut bürokratischer Hürden in der täglichen Arbeit sind eine große Belastung für uns alle. Leider ist hier keine Besserung in Sicht.

Das abgelaufene Kalenderjahr hat daher 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 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 2024 ebenfalls einen positiven Bericht vorlegen zu können.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva

in Euro

| | 2023 | 2023 | 2022 |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 7.342,36 | 8.048,97 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 48.189.577,00 | | 49.129.967,91 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.276.667,83 | | 2.357.329,19 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 305,22 | | 305,22 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 401.268,22 | | 298.125,56 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 113.518,25 | | 110.070,64 |
| Bauvorbereitungskosten | 494.702,68 | | 302.222,73 |
| Geleistete Anzahlungen | 171.480,77 | 51.647.519,97 | 171.480,77 |
| Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen | | 150,00 | 150,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 51.655.012,33 | 52.377.700,99 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 2.437.348,70 | | 2.378.874,33 |
| Andere Vorräte | 8.248,29 | 2.445.596,99 | 214,34 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 36.352,15 | | 51.318,25 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 2.656,44 | | 4.163,88 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 315.979,64 | 354.988,23 | 245.566,07 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten | | 5.387.464,01 | 3.698.382,76 |
| Bilanzsumme | | 59.843.061,56 | 58.756.220,62 |

Passiva

in Euro

| | 2023 | 2023 | 2022 |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 113.127,07 | | 92.643,27 |
| der verbleibenden Mitglieder | 3.714.862,67 | | 3.562.538,77 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 6.448,12 | 3.834.437,86 | 251,06 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 25.402,14 | | | (36.886,90) |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 3.250.000,00 | | 3.010.000,00 |
| Bauerneuerungsrücklage | 9.708.706,79 | | 7.721.884,70 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 8.000.000,00 | 20.958.706,79 | 8.000.000,00 |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 2.364.930,54 | | 2.105.666,58 |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen | 2.226.822,09 | 138.108,45 | 1.970.005,69 |
| Eigenkapital insgesamt | | 24.931.253,10 | 22.522.978,69 |
| Rückstellungen | | | |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 4.672.411,00 | | 4.217.007,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 55.426,50 | 4.727.837,50 | 47.620,00 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 25.568.902,50 | | 27.769.447,82 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.983.853,93 | | 2.643.740,66 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 923,19 | | 1.053,19 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 405.637,13 | | 255.759,20 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 49.708,56 | 29.009.025,31 | 96.333,68 |
| davon aus Steuern: € 34.533,13 | | | (52.510,37) |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | 1.174.945,65 | 1.202.280,38 |
| Bilanzsumme | | 59.843.061,56 | 58.756.220,62 |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

in Euro

| | 2023 | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------------|---------------------|
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 10.765.117,04 | | 10.259.356,96 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 134,06 | | 134,06 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 37.107,45 | 10.802.358,55 | 29.327,25 |
| Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 58.474,37 | 85.300,35 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 122.840,19 | 357.804,73 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 4.449.255,46 | | 4.403.634,31 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 3.353,11 | 4.452.608,57 | 2.553,48 |
| Rohergebnis | | 6.531.064,54 | 6.325.735,56 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.147.069,96 | | 992.456,86 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 675.053,76 | 1.822.123,72 | 987.240,62 |
| davon für Altersversorgung € 463.563,71 | | | (802.195,68) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.488.924,61 | 1.307.469,25 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 472.103,95 | 445.623,53 |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 3,79 | | 3,79 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 105.790,60 | 105.794,39 | 5.536,64 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 219.651,78 | 231.117,96 |
| davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen € 74.390,00 | | | (63.424,00) |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 0,00 | -2,07 |
| Ergebnis nach Steuern | | 2.634.054,87 | 2.367.369,84 |
| Sonstige Steuern | | 269.124,33 | 261.703,26 |
| Jahresüberschuss | | 2.364.930,54 | 2.105.666,58 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 2.226.822,09 | 1.970.005,69 |
| Bilanzgewinn | | 138.108,45 | 135.660,89 |

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG 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 größtenmäßigen 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:

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben.

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 Immateriellen Vermögensgegenständen erfolgen auf eine Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren.

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 Photovoltaikanlagen mit Batteriespeicher werden jeweils über 10 Jahre, die übrigen Photovoltaikanlagen über 20 Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde 2023 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 Wert-

abschläge 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 Sachverständigengutachten nach der PUC-Methode ermittelt. Als Rechnungsgrundlage dienten die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 3 % p.a. (Vorjahr 3 % p.a.) und Rentensteigerungen in Höhe von 2,5 % p.a. (Vorjahr 2,5 % p.a.) berücksichtigt. Eine Fluktuationsannahme wurde nicht getroffen. Der zugrunde liegende Rechnungszins gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung beträgt 1,82 % (Stand 12/2023).

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 € 76.292.

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.

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Diese betreffen im Wesentlichen

passivierte Grundstücksverbilligungen aus einem Grundstückserwerb und der damit verbundenen Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 2.437.348,70 (Vorjahr € 2.378.874,33) 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:

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sonstige Vermögensgegenstände | € 92.018,42 | € 92.875,57 |

4. Rücklagenspiegel

| | Bestand am Ende des Vorjahres € | Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres € | Bestand am Ende des Geschäftsjahres € |
|------------------------------|---------------------------------------|---|---|
| Ergebnisrücklagen | | | |
| (1) gesetzliche Rücklagen | 3.010.000,00 | 240.000,00 | 3.250.000,00 |
| (2) Bauerneuerungsrücklage | 7.721.884,70 | 1.986.822,09 | 9.708.706,79 |
| (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 ¹ GPR = Grundpfandrechte
(in Klammern sind die Vorjahreswerte angegeben)

| | Insgesamt € | davon Restlaufzeit | | | gesichert € | Art der Sicherung ¹ |
|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---|-----------------------------------|
| | | unter 1 Jahr € | 1-5 Jahre € | über 5 Jahre € | | |
| | 25.568.902,50 (27.769.447,82) | 2.200.325,56 (2.386.088,93) | 5.772.152,43 (6.417.880,33) | 17.596.424,51 (18.965.478,56) | 25.568.902,50 (27.769.447,82) | GPR (GPR) |
| | 2.983.853,93* (2.643.740,66*) | 2.983.853,93* (2.643.740,66*) | | | | |
| | 923,19 (1.053,19) | 0,00 (130,00) | 923,19 (923,19) | | | |
| | 405.637,13 (255.759,20) | 405.637,13 (255.759,20) | | | | |
| | 49.708,56 (96.333,68) | 49.708,56 (96.333,68) | | | | |
| | 29.009.025,31 (30.766.334,55) | 5.639.525,18 (5.382.052,47) | 5.773.075,62 (6.418.803,52) | 17.596.424,51 (18.965.478,56) | 25.568.902,50 (27.769.447,82) | |

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind als außergewöhnliche Beträge enthalten:
€ 97.900,15 als Teilabschreibung der Bauvorbereitungskosten des Bauvorhabens NeckarPark Q5 zur Abdeckung der Wertbeeinträchtigung, da das Projekt insgesamt aufgrund der Rahmenbedingungen unwirtschaftlich ist.
2. In den Zinsaufwendungen sind wesentliche Beträge enthalten:
Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen gemäß dem versicherungsmathematischen Gutachten vom 22.01.2024 in Höhe von € 74.390,00 (Vorjahr: € 63.424,00).

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: € 403.100,00.
Es bestehen Dauerschuldverhältnisse aus Erbbaurechtsverträgen mit einer Restlaufzeit zwischen 57 und 72 Jahren. Die Belastung betrug im Jahre 2023 insgesamt T€ 70,8.
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. | - | 12 |
| Gesamt | 12 | 13 |

| | |
|-----------------------|--------------|
| 5. Mitgliederbewegung | |
| Anfang 2023 | 1.901 |
| Zugang 2023 | 77 |
| Abgang 2023 | <u>68</u> |
| Ende 2023 | 1.910 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 152.323,90.

Die Mitgliederversammlung hat am 11. Mai 2023 den Ausschluss der Nachschusspflicht in der Satzung beschlossen. Die Eintragung im Genossenschaftsregister erfolgte am 20. Dezember 2023, so dass keine Haftsumme mehr besteht.

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
Eric Neumann
Cathrin Schneider
Dagmar Wenzel



gez. Knoke



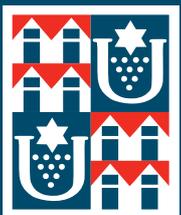
gez. Möhlmann



gez. Scherer

Der Vorstand

Stuttgart, 20. März 2024



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