

Geschäftsbericht 2024



Bezirksbaugenossenschaft
Altwürttemberg e.G.

Wohnungsunternehmen (gegründet 1907)



Willkommen zu Hause!

“ Raiffeisens Idee bestärkt die Menschen darin, sich selbst die Veränderung zuzutrauen. Die Möglichkeiten des **gemeinschaftlichen Wirkens** begeistern immer mehr. In unseren politisch turbulenten Zeiten **verbindet diese Idee die Menschen** – regional, national, europäisch und auch global – und sie **ist aktueller** denn je. **“**

Werner Böhnke
Vorsitzender der Deutschen
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-
Gesellschaft (2012 bis 2018)

INHALT



VORWORT	5
----------------------	----------

UNSERE GENOSSENSCHAFT	6
------------------------------------	----------

Kurzporträt	6
Organe	7
· Vorstand	7
· Aufsichtsrat	7
· Vertreterversammlung	7
Mitglieder	8
Mitarbeiter	8
Dank des Vorstandes	9

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG	10
--	-----------

NEUBAU	16
---------------------	-----------

BERICHT DES AUFSICHTSRATES	20
---	-----------

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	22
---	-----------

Grundlage des Unternehmens	22
Wirtschaftsbericht	
· Geschäftsverlauf	22
· Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	23
Prognosebericht	25
Chancen- und Risikobericht	26
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	27

KENNZAHLEN	29
-------------------------	-----------

JAHRESABSCHLUSS 2024	30
-----------------------------------	-----------

Bilanz zum 31. Dezember 2024	30
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024	32
Anhang des Jahresabschlusses 2024	33

ABSCHIED	42
-----------------------	-----------

IMPRESSUM	43
------------------------	-----------



VORWORT

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

das Jahr 2024 war geprägt von Herausforderungen, aber auch von zahlreichen positiven Entwicklungen und neuen Impulsen für unsere Genossenschaft. Mit einem klaren Bekenntnis zu unseren genossenschaftlichen Werten – Solidarität, Nachhaltigkeit und Verlässlichkeit – konnten wir gemeinsam wichtige Meilensteine erreichen, um unserem Ziel näherzukommen: bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum für alle Generationen zu schaffen und langfristig zu sichern.



Eduard Schilling und René Rhein

Durch gezielte Investitionen in unseren Bestand, energetische Modernisierungsmaßnahmen und die Weiterführung unseres Neubauprogramms haben wir 2024 einen bedeutenden Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet. Insgesamt konnten wir 21 Wohneinheiten in Marbach, 16 in Kornwestheim und 11 in Gerlingen fertigstellen und an neue Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Besonders erfreulich ist, dass viele der neu errichteten Wohnungen an bestehende Mitglieder vergeben wurden.

Unser Anspruch bleibt es, bezahlbaren Wohnraum auch in Zukunft zu schaffen und zu erhalten. Daher setzen wir konsequent unseren Klimapfad um und konnten unser Modernisierungsvolumen im vergangenen Jahr erheblich steigern. Darüber hinaus wurden Photovoltaikanlagen auf Gebäuden der Bezirksbaugenossenschaft installiert. Diese Anstrengungen werden wir – stets im Einklang mit einer soliden Finanzplanung – weiter intensivieren, um unseren Wohnungsbestand zukunftssicher zu gestalten.

Wir sehen unsere Verantwortung jedoch nicht nur in der baulichen Entwicklung, sondern auch in der sozialen Unterstützung unserer Mitglieder. Kurze Wege und persönliche Ansprechpartner ermöglichen es uns, Anliegen schnell und möglichst unbürokratisch zu lösen – stets mit dem Menschen im Mittelpunkt unseres Handelns. Darüber hinaus haben wir im Jahr 2024 gemeinsam mit dem Aufsichtsrat eine soziale Agenda verabschiedet, die neue Angebote wie ein Wohnungstauschprogramm („Raumtausch“) und regelmäßige Veranstaltungen in unseren Quartieren umfasst.

Diese Erfolge wären ohne das Engagement unserer Mitglieder, unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie unserer Geschäftspartner nicht möglich gewesen. Ihnen allen gilt unser herzlicher Dank. Mit Ihrer Unterstützung, Ihren Ideen und Ihrem Vertrauen steht unsere Genossenschaft auch in anspruchsvollen Zeiten auf einem stabilen Fundament.

Ihre Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.

René Rhein
Technischer Vorstand

Eduard Schilling
Kaufmännischer Vorstand

Willkommen zu Hause!

UNSERE GENOSSENSCHAFT

DIE BEZIRKSBAUGENOSSENSCHAFT IM KURZPORTRAIT

„Schaffung und Erhalt von sicherem, bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum“ – das ist das Ziel der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.



Gründung
25.05.1907 als Bau- und Sparverein Kornwestheim



Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten
2.352
Seit Bestehen der Genossenschaft wurden 3.832 Wohneinheiten errichtet.



Wohn- und Nutzfläche
160.115,55 m²



Anzahl Mitglieder
3.199



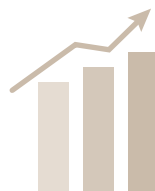
Grundmiete
8,22 €/m²



Bewirtschaftungsbedingte Leerstandsquote 0,17 %
(Stichtag 31.12.2024)



Eigenkapitalquote
70,7 % und 87,4 Mio. €



Bilanzsumme
125,5 Mio. €



Anzahl Beschäftigte
2 Vorstände, 23 Vollzeit- und Teilzeitbeschäftigte, eine Auszubildende, 17 geringfügig Beschäftigte

Prüfungsverband

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

In Zeiten steigender Mietpreise ermöglicht die Bezirksbaugenossenschaft vergleichbar preiswerten Wohnraum in ihren 2.330 Wohn- und 22 Gewerbeeinheiten in der Region Stuttgart.

Neben der Schaffung neuer Wohneinheiten ist sie für die Betreuung, Bewirtschaftung und die Verwaltung ihrer Wohnungen, Gewerbeeinheiten sowie Stellflächen zuständig.

Wir sind
Mitglied bei:



Mitglied der
Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



ORGANE

Unsere amtierenden Organe:

Vorstand

René Rhein
Technischer Vorstand

Eduard Schilling
Kaufmännischer Vorstand

Aufsichtsrat

Rolf Bittlingmaier
Vorsitzender

Heiko Laich
Stellvertretender Vorsitzender

Stefan Gabler
Schriftführer

Gökmen Sengül

Daniela Floß
Stellvertretende Schriftführerin

Jochen Zeltwanger



Vertreterversammlung



Aufsichtsrat



Vorstand

Vertreterversammlung

Nachstehend sind alle amtierenden Vertreter nach den einzelnen Wahlbezirken in alphabetischer Reihenfolge aufgelistet. Sofern einzelne Vertreter zwischenzeitlich ausgeschieden sind, ist der gewählte Ersatzvertreter nachgerückt.

Wahlbezirk 1

Bareis, Guenther
Franke, Steffen
Gabler, Monika
Grafe, Frank
Horntasch, Julian
König, Ulrike
Krecker, Martin
Reiss, Georg
Simon, Reinhard

Wahlbezirk 2

Gampper, Uwe
Hilse, Michael
Parcetic, Manfred
Peters, Harry
Richter, Alexander
Sokolow, Benno
Trölenberg, Sabine
Weiler, Gustav
Wenzel, Gerd

Wahlbezirk 3

Behm, Katrin
Bussek, Vivien

Dressler, Birgit
Grundmann, Erich
Kämmle, Markus
Kieber, Uwe
Offterdinger, Diana
Petrak, Inge
Reinhardt, Edgar

Wahlbezirk 4

Baier, Dorina
Hekenberger, Simone
Hilcher, Brigitte
Horntasch, Holger
Simioni, Martina
Steichele, Timo
Theis, Christoph

Wahlbezirk 5

Derner, Jörg
Englisch, Karin
Gerhardt, Christa
Mertlbauer, Beate
Sänger, Joachim
Völtz, Horst
Volz, Melanie

Wahlbezirk 6

Alt, Andrea
Hertkorn, Ramona
Humérez-Block, Monika
Josefiak, Klaus-Jürgen
Pfeifer, Frank
Ruppert, Astrid
Ruppert, Joachim
Wiesner, Thomas
Volz, Melanie

Wahlbezirk 7

Braun, Oliver Frank
Dürr, Sarah
Folti, Kathleen
Mann, Jürgen
Mittnacht, Claudia
Schön, Thomas
Wende, Jens

Wahlbezirk 8

Feistel, Ella

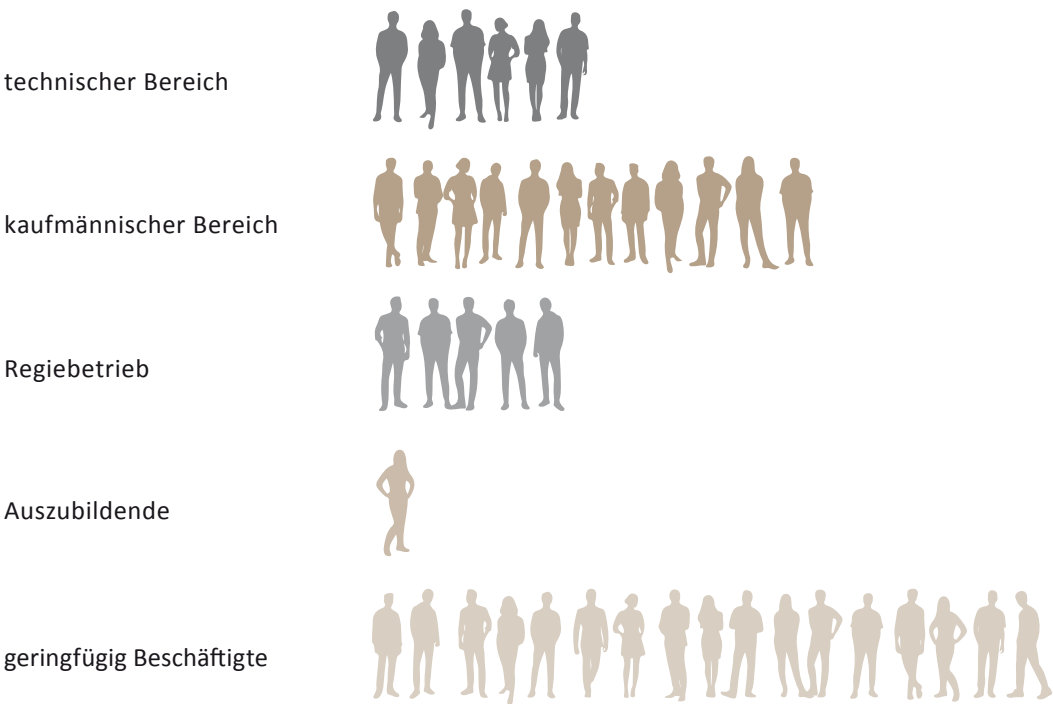
UNSERE MITGLIEDER

Im Geschäftsjahr 2024 sind 145 neue Mitglieder unserer Genossenschaft beigetreten. 101 Mitglieder sind ausgeschieden, so dass unsere Genossenschaft zum Ende 2024 aus 3.199 Mitgliedern bestand. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich zum Ende des Geschäftsjahres 2024 auf 30.594 erhöht. Damit verfügte die Genossenschaft zum Jahresende 2024 über ein Geschäftsguthaben aller Mitglieder in Höhe von 4,9 Mio. €. Die Mitgliederbewegung ist in nachstehender Tabelle detailliert aufgeführt.

2024		Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2024		3.155	30.153
Zugang 2024		145	1.488
Abgang 2024		101	1.047
Ende 2024		3.199	30.594

UNSERE MITARBEITER

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 23. Davon waren 12 Mitarbeiter im kaufmännischen, 5 Mitarbeiter im Regiebetrieb und 6 im technischen Bereich tätig. Die Bezirksbaugenossenschaft bildet derzeit eine Auszubildende aus. Außerdem waren 17 geringfügig Beschäftigte angestellt.



WIR SAGEN DANKE

Unser Erfolg ist das Ergebnis des außergewöhnlichen Engagements unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihr Einsatz, ihre Kompetenz und ihre Leidenschaft machen uns stark – und darauf sind wir sehr stolz.

Wir bedanken uns bei allen **Mitarbeiterinnen** und **Mitarbeitern**, dem **Aufsichtsrat**, allen **Vertreterinnen** und **Vertretern** sowie allen **Geschäftspartnern** für ein erfolgreiches Geschäftsjahr.



MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG 2024 – SICHERUNG DER LANGFRISTIGEN VERMIETBARKEIT

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. setzt auch im Jahr 2024 ihre langjährige Praxis fort, durch kontinuierliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ihre Liegenschaften zu erneuern und langfristig ihre Vermietbarkeit zu sichern. Mit einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und dem Ziel, den Wohnraum

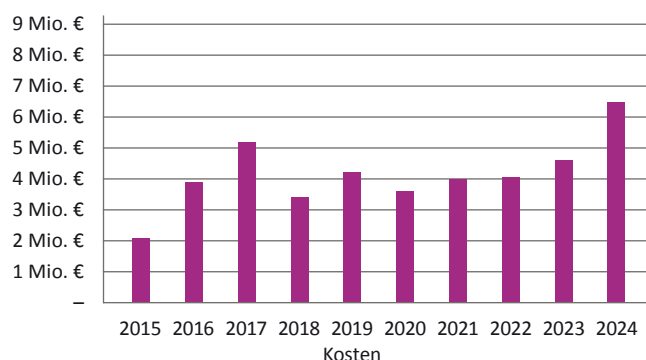
den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen anzupassen, wurden im Jahr 2024 umfangreiche Investitionen getätigt. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Wertsteigerung des Bestands bei, sondern auch zur Sicherstellung eines komfortablen und umweltbewussten Wohnens für die Mitglieder der Genossenschaft.

Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltungen

Im Jahr 2024 hat die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. insgesamt rund 6,5 Mio. € in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Dies stellt eine Steigerung von etwa 1,9 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr dar, in welchem 4,6 Mio. € in die Instandhaltung der Bestandsliegenschaften flossen. Bezogen auf die Gesamtwohnfläche von rund 157.390,38 m², bedeutet dies eine durchschnittliche Investition von etwa 41,30 €/m² Wohnfläche.

Diese signifikante Erhöhung der Investitionen unterstreicht das anhaltende Engagement der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G., ihre Gebäude auf den neuesten Stand der Technik und den wachsenden Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit zu bringen.

Investitionen Bestand 2015 – 2024



Teckstraße 38,
Stuttgart



Teckstraße 38,
Stuttgart

Auch im Geschäftsjahr 2024 haben wir bei Kündigungen von Mietverhältnissen die Möglichkeit ergriffen, frei werdende Wohnungen wieder umfangreich zu modernisieren, um sie den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen anzugleichen.

Die Investitionen im Jahr 2024 im Bereich Modernisierung und Instandhaltung verteilten sich auf folgende Bereiche:

Instandsetzung und Reparaturen:

Rund 1,1 Mio. € wurden für Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen verwendet, um den baulichen Zustand des Bestands zu erhalten und Mängel frühzeitig zu beheben.

Renovierungen im Rahmen der Neuvermietung:

Etwa 1,2 Mio. € wurden für die Renovierung und Modernisierung von Wohnungen im Zuge der Neuvermietung investiert, um diese an die heutigen Wohnbedürfnisse anzupassen.

Modernisierungen der Gebäude:

Rund 4,2 Mio. € flossen in die umfassende Modernisierung von Fassaden, Dächern und der technischen Gebäudeausrüstung. Diese Maßnahmen trugen nicht nur zur Verbesserung des Wohnkomforts bei, sondern auch zur Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen. Hierzu zählen die Erneuerung der Heizungsanlagen, die Integration von Photovoltaikanlagen und die Verbesserung der Wärmedämmung.

Die gezielten Investitionen im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung zielen darauf ab, die Gebäude zukunftsfähig zu machen und den Wert der Liegenschaften langfristig zu sichern.

Ziele und Ergebnisse der Modernisierungsmaßnahmen

Ein wesentlicher Bestandteil unserer Strategie ist die kontinuierliche Anpassung der Gebäude an die sich wandelnden Anforderungen der Mieter.

Die Ergebnisse der durchgeführten Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen im Jahr 2024 umfassen unter anderem:

Ludwigsburg, Schwieberdinger Straße 27 – 31

Nach dem Einbau einer neuen Zentralheizung im Jahr 2023 wurden in diesem Jahr die Fenster erneuert, das Dach neu eingedeckt und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Zudem erhielt die Fassade einen neuen Anstrich. Diese Maßnahmen erhöhen nicht nur die Energieeffizienz des Gebäudes, sondern bieten den Mietern auch einen höheren Komfort.



*Schwieberdinger Straße 27 – 31,
Ludwigsburg*



Weil der Stadt, Alte Renninger Straße 37 – 39/1

Hier wurden die Bäder modernisiert, die alten Heizungsanlagen durch neue, effiziente Gasbrennwertgeräte ersetzt und die Fenster erneuert. Darüber hinaus wurde das Wärmedämmverbundsystem der Fassade mit einem neuen

Anstrich versehen, um die Energieeffizienz des Gebäudes zu erhöhen und den Wohnkomfort zu verbessern.

*Alte Renninger Straße 37 – 39/1,
Weil der Stadt*



Ludwigsburg, Talstraße 12

An diesem denkmalgeschützten Gebäude wurden die Fenster erneuert, das Dach neu eingedeckt und die Fassade mit einem frischen Anstrich versehen. Damit haben wir die historischen Elemente des Gebäudes bewahrt und gleichzeitig die bauliche Substanz auf den neuesten Stand gebracht.

Talstraße 12, Ludwigsburg





**Kornwestheim,
Ludwig-Herr-Straße 62 – 70
und Traifelbergstraße 8 – 12**

In Kornwestheim wurde jeweils eine Photovoltaikanlage auf den Dächern installiert mit dem Ziel, dies unseren Bewohnern in diesen Gebäuden als Mieterstrom zur Verfügung zu stellen.

*Dachaufsicht
Ludwig-Herr-Straße 62 – 70,
Kornwestheim*



Kornwestheim, Eastleighstraße 10/12

In einem zweiten Bauabschnitt wurden hier die Bäder modernisiert und die sanitären Versorgungs- und Entsorgungsleitungen wurden erneuert. Diese Arbeiten verbessern nicht nur die Funktionalität der Wohnungen, sondern erhöhen auch den Wohnkomfort der Mieter.

*Eastleighstraße 10/12,
Kornwestheim*





Weil der Stadt, Gartenstraße 32 + 34

In diesen Gebäuden wurden die alten Gaszentralheizungen durch zwei neue Wärmepumpen mit jeweils einer Gasspitzenlasttherme ersetzt. Diese Maßnahme steigert die Energieeffizienz der Gebäude und trägt zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes bei.

*Gartenstraße 32 + 34,
Weil der Stadt*

Stuttgart, Wagenburgstraße 46 – 50 und Wagenburgstraße 52 – 58

In diesen Gebäuden wurden der Fassadenputz ausgebessert und anschließend ein neuer Fassadenanstrich aufgebracht. Diese Maßnahmen sorgen für eine optische Aufwertung der Gebäude und verbessern gleichzeitig den Schutz vor Witterungseinflüssen.

*Wagenburgstraße 46 – 50 /
Wagenburgstraße 52 – 58,
Stuttgart*



NEUBAU

NEUBAUPROJEKTE – SCHAFFUNG VON NEUEM WOHNRAUM

Neben der Modernisierung des Bestands wurde auch in den Neubau investiert, um den wachsenden Bedarf an bezahlbarem und hochwertigem Wohnraum zu decken. Im

Jahr 2024 wurden drei bedeutende Neubauprojekte abgeschlossen, die durch ihre hohe Bauqualität und nachhaltige Ausstattungsmerkmale hervorstechen.

Marbach, Haffnerstraße 15 + Auerbachstraße 10

Im Neubauprojekt in der Haffnerstraße 15 und Auerbachstraße 10 in Marbach wurde im April 2024 der zweite Bauabschnitt erfolgreich abgeschlossen. Dieser umfasst 21 Wohnungen und eine Tiefgarage. Die Wohnungen bieten

modernen Wohnraum von 50 m² bis 109 m², darunter auch barrierearme 2-Zimmer-Wohnungen sowie familiengerechte 4-Zimmer-Wohnungen. Besonders hervorzuheben sind die energieeffizienten Ausstattungsmerkmale: Die Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung, Handtuchheizkörpern im Bad und großzügigen Balkonen ausgestattet.



21 Wohnungen
35 PKW-Stellplätze
Fertigstellung April 2024
Investition: 7,4 Mio. €



Ein weiteres Highlight ist die Photovoltaikanlage auf dem Dach, die zur Eigenstromerzeugung beiträgt und die Betriebskosten der Mieter senkt. Das gesamte Bauprojekt hatte ein Volumen von rund 7,4 Mio. € und fügt sich harmonisch in die bestehende Nachbarschaft ein.

Gerlingen, Hermannstraße 4

Auch in Gerlingen wurde ein weiteres Neubauprojekt erfolgreich abgeschlossen. Hier entstanden 11 moderne Wohnungen und eine Tiefgarage. Die Wohnungen variieren in der Größe von 45 m² bis 75 m² und bieten damit eine hohe Wohnqualität für Singles, Paare und kleine Familien. Wie auch in Marbach wurde auf eine nachhaltige Bauweise geachtet.

Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgt für die Eigenstromerzeugung, und eine Wärmepumpe stellt eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung sicher. Die Gesamtkosten des Projekts beliefen sich auf etwa 3,7 Mio. €.



11 Wohnungen
11 PKW-Stellplätze
Fertigstellung April 2024
Investition: 3,7 Mio. €



Kornwestheim, Jägerstraße 5 – 7

Zur Entwicklung des Liegenschaftsbestandes in der Jägerstraße in Kornwestheim wurde eine Planung erarbeitet, die den aktuellen Ansprüchen der Bezirksbaugenossenschaft entspricht.



So wurden die beiden Bestandsgebäude aus den Jahren 1928 und 1953 durch ein Ersatzneubauvorhaben mit 16 Wohnungen inklusive einer Tiefgarage ersetzt. Das Ziel der Überplanung des Liegenschaftsbestandes an diesem Standort ist es, den Ansprüchen der Bezirksbaugenossenschaft einer guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsvergung gerecht zu werden. So wurden vorwiegend kleine, barrierearme/barrierefreie Wohnungen konzipiert, um den Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden.

Mit der Fertigstellung des Ersatzneubauvorhabens zum November 2024, konnten alle 16 Wohnungen zum 16.12.2024 an die Bewohner übergeben werden. Unsere Ausstattungsmerkmale sind wie immer Fußbodenheizung für eine behagliche Wärme, ein Handtuchheizkörper im Bad und in den größeren Wohnungen sorgt ein separates WC für mehr Wohnkomfort. Eine PV-Anlage auf dem Dach dient zur Erzeugung eigenen Stroms und reduziert nicht nur die Betriebskosten der Mieter, sondern im Vordergrund steht auch der Klimaschutz mit der Nutzung erneuerbarer Energie aus Sonnenkraft. So auch die Heizung, welche an das Fernwärmenetz angeschlossen wurde und dadurch eine klimaneutrale Wärmequelle zum Heizen darstellt.



16 Wohnungen
16 PKW-Stellplätze
Fertigstellung Dezember 2024
Investition: 5,5 Mio. €

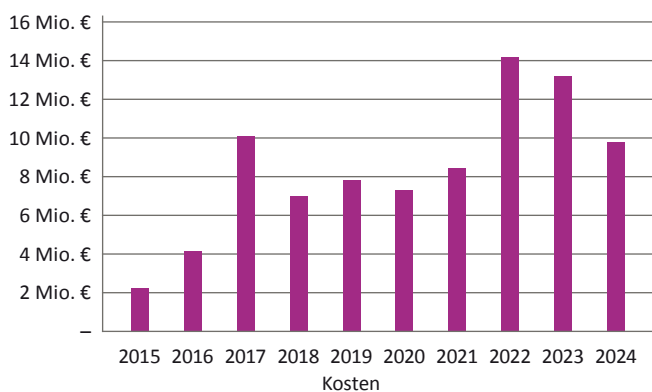
Zukünftige Projekte und nachhaltige Entwicklung

Neben den bereits abgeschlossenen Neubauten befinden sich auch weitere Projekte in der Planung bzw. Ausführung. So wird im Jahr 2025 ein weiteres Neubauprojekt mit 26 Wohnungen in Kornwestheim fertiggestellt.

Die Entscheidung über zukünftige Investitionen basiert auf einer kontinuierlichen Analyse des regionalen Marktes, der baulichen Gegebenheiten und der Bedürfnisse unserer Mitglieder.

Diese Analyse ermöglicht es uns, gezielt in die Entwicklung und Modernisierung von Wohnraum zu investieren, der sowohl den aktuellen als auch den zukünftigen Bedürfnissen gerecht wird.

Investitionen Neubau 2015 – 2024



Fazit und Ausblick

Die umfangreichen Investitionen in die Bestandsliegenschaften durch Modernisierungen und Neubauten im Jahr 2024 verdeutlichen das kontinuierliche Engagement der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. für eine nachhaltige, zukunftsorientierte Entwicklung des Wohnungsbestandes.

Durch die Verbesserung der Energieeffizienz und die Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse der Nutzer stellen wir sicher, dass unsere Liegenschaften auch in Zukunft eine hohe Lebensqualität bieten und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Die fortlaufende Analyse der Marktentwicklungen, der baulichen Substanz und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bilden die Grundlage für alle künftigen Investitionsentscheidungen. So werden wir auch in den kommenden Jahren weiterhin in die Modernisierung und den Neubau von Wohnraum investieren und unseren Mitgliedern sicheren, attraktiven und preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellen.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat insgesamt 11 Sitzungen inklusive einer Bautagung abgehalten. Außerdem fanden eine Klausurtagung, eine Sitzung des technischen Ausschusses und eine Sitzung des kaufmännischen Ausschusses statt. Ferner hielt der Aufsichtsrat drei außerordentliche Sitzungen ab. Des Weiteren fand eine ordentliche Vertreterversammlung am 26.06.2024 statt.

Die Sitzungsintervalle verliefen in regelmäßigen Abständen.

Im Jahr 2024 standen bei der ordentlichen Vertreterversammlung am 26.06.2024 die Aufsichtsratsmandate von Herrn Gökmen Sengül und Herrn Jochen Zeltwanger zur Wahl. Sowohl Herr Sengül als auch Herr Zeltwanger wurden mit erforderlicher Mehrheit zum Aufsichtsratsmitglied mit einer Amtszeit von jeweils drei Jahren wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden Herr Rolf Bittlingmaier zum Aufsichtsratsvorsitzenden, Herr Heiko Laich zum stellvertretenden Vorsitzenden, Herr Stefan Gabler zum Schriftführer und Frau Daniela Floß zur stellvertretenden Schriftführerin gewählt.

Die Vorprüfung des Geschäftsjahres 2024 durch den vbw fand im Zeitraum 09.12.-13.12.2024 sowie 03.02.-07.02.2025 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft statt. Die gesetzliche Hauptprüfung wurde in den Geschäftsräumen der Genossenschaft und den Büroräumen des vbw ab 22.04.2025 durchgeführt.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden in einer gemeinsamen Sitzung von den Prüfern des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vom Prüfungsergebnis unterrichtet.

Mit dem vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie mit dem Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden und empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zur Annahme.

Im Jahr 2024 hat der Aufsichtsrat zusammen mit den beiden Vorständen die systematische Entwicklung unserer Bestandsobjekte durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiter vorangetrieben. Daneben wurden die Planung und der Bau von zeitgemäßen Neubauprojekten, die der Genossenschaft ein generationenübergreifendes Wohnen für die Zukunft ermöglichen und unseren Mitgliedern ein Wohnen nach heutigem Standard bietet, erfolgreich fortgesetzt.

Aktuell befinden sich mehrere Projekte an verschiedenen Standorten im Bau bzw. wurden bereits fertiggestellt und vermietet. Diese befinden sich in Gerlingen, Kornwestheim, Stuttgart-Stammheim, Marbach und in Leonberg. Details über aktuelle Bauprojekte entnehmen Sie bitte dem aktuellen Geschäftsbericht oder auf der Website der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. (<https://bezirksbau.de/bauprojekte>).

Die mittel- und langfristige Liquiditäts- und Finanzplanung stellt einen zentralen Bestandteil der Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand dar. Hierbei hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand die aktuelle und zukünftige Finanzlage der Bezirksbaugenossenschaft im Blick. Somit ist es gewährleistet, dass der Kapitaldienst der für die Modernisierung und Neubauplanung notwendigen Fremdmittel zu jeder Zeit durch den erweiterten Cashflow gesichert ist.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand verläuft in geordneten Bahnen. Berichte und Daten werden für den Aufsichtsrat aufbereitet und im Vorfeld der gemeinsamen Sitzungen dem Aufsichtsrat zur Verfügung gestellt. Über alle wesentlichen Entscheidungen im Vorstand wird berichtet.

Alle die für Entscheidungen und Beschlüsse notwendigen Daten und betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden von den Vorständen dem Aufsichtsrat jederzeit transparent dargestellt und in regelmäßigen Quartalsberichten zusammengefasst aufbereitet.

Die amtierenden Aufsichtsratsmitglieder

v. l. n. r.: Rolf Bittlingmaier, Jochen Zeltwanger, Daniela Floß, Heiko Laich, Stefan Gabler, Gökmen Sengül.

Insbesondere die Controlling-Unterlagen und -Berichte, die der Vorstand kontinuierlich aufbereitet, haben sich inhaltlich und qualitativ signifikant verbessert. Dies trägt positiv zur Transparenz bei.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeitern und Vorständen für ihren Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Kornwestheim, im Mai 2025

gez. **der Aufsichtsrat**



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e. G. wurde am 25. Mai 1907 als Bau- und Sparverein Kornwestheim gegründet und gehört heute mit 2.330 Wohnungen sowie 22 Gewerbeeinheiten zu den großen und modernen Wohnungsunternehmen im Landkreis Ludwigsburg.

Kernaufgabe und Zweck der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsvorsorgung. Der Unternehmenssitz befindet sich in einem genossenschaftseigenen Gebäude in Kornwestheim.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,2 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im

Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rund 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rund 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat 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 zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Mrd. € verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Mrd. €.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio.

Privathaushalte. Nach der Voraussrechnung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rund 5,6 Mio. ansteigen.

Geschäftsentwicklung

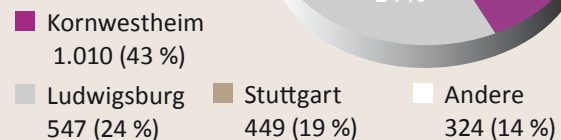
Der Immobilienbestand der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. konzentriert sich überwiegend auf die Städte Kornwestheim, Leonberg, Ludwigsburg, Marbach, Stuttgart und Weil der Stadt. In diesen Städten sowie in der gesamten Metropolregion Stuttgart bleibt die Nachfrage nach Wohnraum unverändert hoch, während das Angebot an verfügbaren Wohnungen weiterhin begrenzt ist.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden erneut umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Ergänzend dazu konnten drei Neubauprojekte in Marbach, Gerlingen und Kornwestheim erfolgreich realisiert werden, wodurch insgesamt 48 neue Mietwohnungen entstanden sind. Zusätzlich konnte ein Dachgeschoss in Leonberg zu einer Wohnung umgebaut werden.

Damit setzt sich der Liegenschaftsbestand zum 31.12.2024 wie folgt zusammen:

- 2.330 Wohneinheiten mit 157.390,38 m²
- 22 Gewerbeeinheiten mit 2.725,17 m²
- 881 Garagen und Tiefgaragenplätze
- 374 Stellplätze

Verteilt nach Städten setzt sich der Mietwohnungsbestand wie folgt zusammen:



Neben der Schaffung neuen Wohnraums wurden im vergangenen Jahr erhebliche Investitionen in Höhe von rund 4,2 Mio. € im Rahmen unseres Klimapfads, des Ausbaus von Photovoltaikanlagen sowie umfassender Gebäudesanierungen getätigt. Dadurch konnten die Ziele unserer Dekarbonisierungsstrategie nahezu vollständig erreicht oder durch den erfolgreichen Start neuer Projekte weiter vorangetrieben werden. Im Zuge der Gebäudemodernisierungen wurden die Gebäudehüllen ertüchtigt und die Heizungsanlagen ausgetauscht beziehungsweise auf einen anderen Energieträger umgestellt. Die ursprünglich geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten konnten weitestgehend umgesetzt werden. Aufgrund von Kapazitätsengpässen im Bereich des Fernwärmeausbaus konnten zwei geplante Maßnahmen jedoch nicht umgesetzt werden.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. ihre Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 19,2 Mio. € steigern. Dies entspricht einer signifikanten Steigerung gegenüber dem Vorjahreswert von 18,0 Mio. € und übertrifft die im Lagebericht 2023 prognostizierten Umsatzerlöse von 18,5 Mio. €.

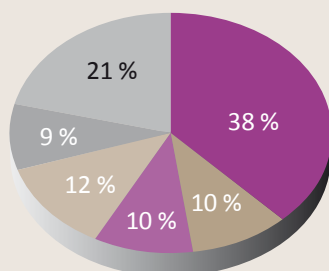
Hauptursachen für diese Entwicklung sind moderate Mieterhöhungen, die Integration neu hinzugewonnener Wohnobjekte sowie eine konsequent umgesetzte Vermietungsstrategie für den bestehenden Wohnungsbestand.

„ Zum 31.12.2024 betrug die bewirtschaftungsbedingte Leerstandsquote lediglich 0,17 %, was vier Wohnungen entspricht und die anhaltend hohe Nachfrage nach den Wohneinheiten der Genossenschaft eindrucksvoll belegt. „

Am Bilanzstichtag, dem 31.12.2024, betrug die durchschnittliche Sollmiete für die Wohnungen und Gewerbeeinheiten der Genossenschaft 8,22 €/m².

Die durchschnittliche Sollmiete verteilt sich in Mietpreisspannen je Quadratmeter Wohnfläche auf die Gesamtanzahl der Wohnungen wie folgt:

- bis 7,50 €/m²
- 7,50 - 8,00 €/m²
- 8,00 - 8,50 €/m²
- 8,50 - 9,00 €/m²
- 9,00 - 9,50 €/m²
- über 9,50 €/m²



Rund 50 % unserer Wohnungen weisen eine Sollmiete von unter 8,00 €/m² aus. Ein klares Signal, dass der Auftrag, ein bezahlbares und gutes Wohnen zu ermöglichen, erfüllt wird.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen beliefen sich auf 6,0 Mio. €, im Vergleich zum Vorjahr (4,6 Mio. €) bei einer prognostizierten Summe von 6,2 Mio. €.

Zusätzlich wurden rund 0,5 Mio. € für den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den Genossenschaftsgebäuden investiert.

Die Zinsaufwendungen verringerten sich im Geschäftsjahr 2024 auf 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €), was vor allem auf Zinsen für langfristige Darlehen zurückzuführen ist. Gleichzeitig verringerte sich der Anteil an Bereitstellungszinsen im Vergleich zum Vorjahr, was zu einer moderaten Entlastung führte. Auf der Ertragsseite konnten durch eine konsequente und zugleich vorsichtige Anlagestrategie Zinseinnahmen in Höhe von 65 T€ erwirtschaftet werden.

Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr 2024 rund 2,8 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €).

Trotz der Herausforderungen in den Kostenbereichen bleibt die Ertragslage insgesamt erfreulich. Der erzielte Jahresüberschuss von 4,2 Mio. € übertrifft die Prognose von 3,5 Mio. €. Dies verdeutlicht die solide finanzielle Stabilität und Leistungsfähigkeit der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. selbst in einem anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld.

Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2024 wurden folgende Investitionen getätigt:

Instandhaltung und Modernisierung	6,0 Mio. €
Ausbau Photovoltaikanlagen	0,5 Mio. €
Neubau	9,8 Mio. €
Gesamt	16,3 Mio. €

Zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2024 Darlehen in Höhe von 4,2 Mio. € aufgenommen. Gleichzeitig wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 1,5 Mio. € vorgenommen. Zusätzlich haben wir Tilgungszuschüsse in Höhe von rund 1,0 Mio. € erhalten.

Die Stabilität der Finanzierungen wird durch das verfügbare Eigenkapital sichergestellt. Durch eine fundierte strategische Planung, die die geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt, sowie die gezielte Nutzung vorhandener liquider Mittel und freier Beleihungsreserven ist gewährleistet, dass die Investitionstätigkeit auch in Zukunft fortgeführt werden kann.

Die Kapitalstruktur der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. ist ausgewogen, wobei die Eigenkapitalquote mit 70,7 % auf einem hohen Niveau liegt und dem Vorjahr entspricht (70,8 %). Die Eigenkapitalrendite bleibt mit 4,8 % (gegenüber 4,7 % im Vorjahr) weiterhin über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr auf 125,5 Mio. € (Vorjahr: 119,7 Mio. €) erhöht.

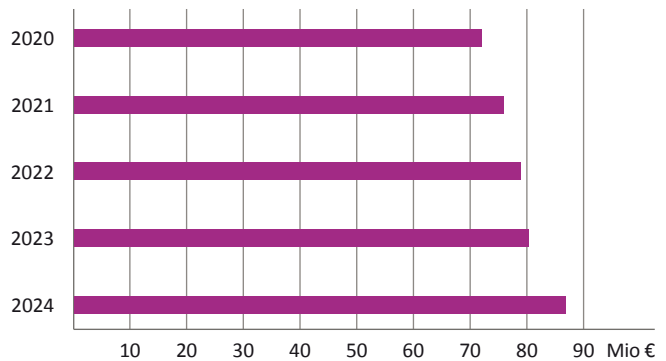
Das Eigenkapital umfasst zum Jahresende eine Summe von 87,4 Mio. € (Vorjahr: 83,3 Mio. €). Die Geschäftsguthaben betragen 4,9 Mio. € (Vorjahr: 4,8 Mio. €). Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr beruht vor allem auf dem erwirtschafteten Ergebnis.

Den größten Anteil des Gesamtvermögens nimmt das Sachanlagevermögen mit 93,6 % und einer Summe von 117,4 Mio. € (Vorjahr 110,1 Mio. €, bzw. 92,0 %) ein. Hintergrund für die Steigerung sind hauptsächlich die laufenden Baumaßnahmen sowie aktivierte Modernisierungsmaßnahmen.

Die langfristigen Investitionen und Bauvorbereitungskosten werden durch langfristige Objektfinanzierungsmittel (29,4 Mio. €) und Eigenmittel vollständig gedeckt.

Die Vermögenslage der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. ist geordnet.

Entwicklung des Eigenkapitals der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.



PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir Modernisierungs- und Instandhaltungskosten in Höhe von rund 6,9 Mio. €. Die Umsatzerlöse werden voraussichtlich 19,9 Mio. € betragen. Auf Grundlage der Unternehmensplanung wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 4,0 Mio. € erwartet.

Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten und der weiterhin hohen Zinsen für Fremdmittel sind Neubauvorhaben derzeit wirtschaftlich schwer umsetzbar. Hinzu kommt eine volatile Förderpolitik, die zusätzliche Herausforderungen mit sich bringt. Infolgedessen wurde das bisher sehr starke Engagement im Bereich der Neubauvorhaben reduziert. Zum Bilanzstichtag umfasste das Neubauvolumen der im Bau befindlichen Projekte insgesamt 26 Wohneinheiten auf eigenen Grundstücken.

Im Rahmen unserer Dekarbonisierungsstrategie verfolgen wir das langfristige Ziel, den CO₂-Ausstoß unserer Bestände kontinuierlich zu reduzieren und einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele zu leisten. Für die kommenden Jahre stehen gezielte Investitionen in die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden sowie die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien an. Wir setzen auf moderne Heiztechnologien, die Integration von Photovoltaikanlagen und die Optimierung der Wärmedämmung, um den Energieverbrauch zu senken. Diese Maßnahmen sollen nicht nur zur Reduktion des ökologischen Fußabdrucks beitragen, sondern auch langfristig die Betriebskosten senken und die Wertigkeit unserer Immobilien sichern. Für das nächste Geschäftsjahr planen wir in 10 Objekten energetische Modernisierungsmaßnahmen. Darüber hinaus werden weiterhin Neubauprojekte realisiert, um den wachsenden Bedarf an nachhaltigem Wohnraum zu decken.

Eine langfristige finanzielle Planung unter Berücksichtigung der Finanz- und Liquiditätsentwicklung stellt sicher, dass diese Maßnahmen im Einklang mit den Unternehmenszielen und der wirtschaftlichen Stabilität umgesetzt werden können.

Bezüglich der CO₂-Umlage ergeben sich nach dem 10-Stufenmodell folgende Verteilungen:

CO ₂ -Emissionen in kg/(m ² a)	Anzahl Wirtschaftseinheiten
< 12	18
12 bis < 17	29
17 bis < 22	16
22 bis < 27	8
27 bis < 32	1
32 bis < 37	0
37 bis < 42	2
42 bis < 47	0
47 bis < 52	0
>= 52	0

Die Belastung für das Unternehmen wird im kommenden Jahr voraussichtlich 5 T € betragen.

Wir gehen von einer weiterhin soliden wirtschaftlichen Grundlage aus. Die hohe Nachfrage nach genossenschaftlichen Mietwohnungen besteht weiterhin.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikomanagementsystem

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. nutzt ein mehrstufiges und auf die einzelnen Geschäftsbereiche ausgerichtetes Risikomanagementsystem, um Risiken, die für die Entwicklung der Genossenschaft von Bedeutung sein könnten, rechtzeitig erkennen zu können. Dieses Risikomanagementsystem ist aufgrund der Betriebsgröße des Unternehmens auf der Ebene der Geschäftsleitung angesiedelt. Abweichende Entwicklungen oder erkennbare Risiken, die von Bedeutung sind, können damit frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Die wesentlichen Bestandteile des Risikomanagementsystems bestehen aus dem internen Kontrollsystem, den allgemeinen Controlling-Instrumenten, dem Compliance-Management sowie dem Frühwarnsystem.

Risikobericht

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Es besteht die Möglichkeit, dass das geplante Jahresergebnis nicht erreicht wird, wenn die vorgesehenen Instandhaltungsbudgets überschritten werden oder die prognostizierten Entwicklungen bei den Mieten oder Refinanzierungskosten nicht eintreten.

Zusätzliche Risiken ergeben sich durch anhaltend hohe Baukosten und Baupreissteigerungen, neue regulatorische Anforderungen für Neubauvorhaben sowie potenzielle zeitliche Verschiebungen von Bauprojekten. Zudem werden bei der Projektplanung und -kalkulation mögliche Verzögerungen infolge von Personal- und Materialengpässen berücksichtigt.

Es wird erwartet, dass die Zinsen auf ihrem aktuellen Niveau verbleiben. Diese Entwicklung beeinflusst direkt die Planung und Finanzierung zukünftiger Bauprojekte sowie den Zinsaufwand. Insbesondere ist weiterhin mit erhöhten Finanzierungskosten zu rechnen, die sich vor allem auf Neubaumaßnahmen und Vorhaben zur Dekarbonisierung auswirken werden.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bleibt bestehen. Allerdings besteht das Risiko längerer Leerstände, sinkender Mieten oder Mietausfälle, wenn der Wohnungsbestand nicht den aktuellen Anforderungen des Marktes

entspricht und dadurch schwer vermietbar wird. Zudem könnten Leerstände durch Materialengpässe, begrenzte Verfügbarkeit von Handwerksbetrieben und daraus resultierende Verzögerungen entstehen, was eine Verringerung der Umsatzerlöse zur Folge haben könnte.

Die Bundesregierung prognostiziert derzeit ein leichtes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts für die Jahre 2025 und 2026. Dennoch besteht das Risiko, dass die anhaltend schwache wirtschaftliche Lage oder eine mögliche Stagnation beziehungsweise ein begrenztes Wirtschaftswachstum zu Entlassungen in verschiedenen Unternehmen führen könnte. Dies wiederum könnte Mietrückstände verursachen und somit zu einer Minderung der Erlöse beitragen.

Die Gewinnung von Fach- und Führungskräften bleibt eine zentrale Herausforderung. Langzeiterkrankungen oder andere Ausfälle erfordern eine interne Kompensation durch die Organisation, wobei ein zusätzliches Risiko im Verlust von Know-how liegt. Zur Minderung dieser Risiken intensiviert die Genossenschaft die Integration von Geschäftsprozessen in die IT und fördert die Standardisierung wiederkehrender Aufgaben.

Die Entlohnung und weitere Rahmenbedingungen orientieren sich am Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft und entsprechen somit den branchenüblichen Standards. Darüber hinaus bietet die Genossenschaft eine Vielzahl von Mitarbeiter Benefits an.

Die Rahmenbedingungen für die Energiebezugskosten haben sich stabilisiert. Nach Abschluss von Ausschreibungen wurden für die kommenden Jahre Rahmenvereinbarungen getroffen, die für einen Teil des Wohnungs- und Gewerbebestandes eine Preissicherheit gewährleisten. Es wird erwartet, dass das Niveau der Inflationsrate weitgehend konstant bleibt. Größere Erlösausfälle infolge steigender Bruttowarmmieten sind derzeit nicht zu erwarten. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft das Ziel, den Anstieg der Betriebskosten für die Bewohnerinnen und Bewohner nachhaltig zu begrenzen. Dennoch wird die Gesamtbelastung für Mieterinnen und Mieter mit sehr niedrigen Einkommen trotz dieser Maßnahmen voraussichtlich weiter zunehmen.

Der Wegfall oder die Reduktion von Fördermitteln hat direkte wirtschaftliche Auswirkungen, da diese zur Schonung der Liquidität und zur Reduzierung der Aufwendungen beitragen. Die Volatilität der Fördermittel sowie eine unzureichende Bereitstellung führen zudem zu Planungsunsicherheiten und können potenziell Verzögerungen im Projektablauf verursachen.

Darüber hinaus bestehen unter anderem bei den Personalkosten und den betrieblichen Aufwendungen Steigerungen, die in Planungen einbezogen werden.

Chancenbericht

Der Wohnungsbestand der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. befindet sich innerhalb der Metropolregion Stuttgart, wo weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt sowie eine anhaltende Zuwanderung prognostiziert werden. Die durchschnittliche Bestandsmiete liegt nach wie vor unter der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel. Vor diesem Hintergrund ist von einer anhaltend hohen Nachfrage nach Mietwohnungen auszugehen.

Die für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlichen Finanzmittel können durch den Cashflow sowie die vorhandene Liquidität gedeckt werden. Zudem gewährleisten hohe Beleihungsreserven und langfristig stabile Finanzierungskennzahlen, dass bei Bedarf Fremdmittel aufgenommen werden können.

Die stabile Lage der Genossenschaft basiert hauptsächlich auf einem fortlaufenden Liquiditätszufluss durch dauerhafte Mieteinnahmen. Die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnraums, in Verbindung mit kontinuierlicher Instandhaltung und Modernisierung, trägt zur Werterhaltung bei.

Als Genossenschaft mit einer sehr langen Tradition genießen wir einen guten Ruf als verlässlicher Partner.

Angesichts der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der vorhandenen Prozess- und Organisationsstrukturen ist die Genossenschaft gut aufgestellt, um künftige Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen.

Risikoberichterstattung über die Verwendung

von Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite betreffen kurzfristige Forderungen und liquide Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Verteilung der liquiden Mittel auf verschiedene Banken und Sparkassen werden die einzelnen Sicherungssysteme voll genutzt.

Die originären Finanzinstrumente auf der Passivseite umfassen langfristige Darlehen für Objektfinanzierungen sowie kurzfristige Verbindlichkeiten. Aufgrund der Streuung der Fälligkeiten und der Zinsfestschreibungen sind die Auswirkungen von Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiken unbedeutend.

Kornwestheim, 30. April 2025

Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.



René Rhein
Technischer Vorstand



Eduard Schilling
Kaufmännischer Vorstand



KENNZAHLEN

Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanziellen Leistungsindikatoren können für unsere Genossenschaft ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		Geschäftsjahr %	Vorjahr %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,5	3,5
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	4,8	4,7

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		Geschäftsjahr %	Vorjahr %
Anlageintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	93,6	92,0
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	70,7	70,8
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	23,5	23,2

Weitere Kennzahlen		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Durchschnittliche Sollmiete	$\frac{\text{Sollmieten (Wohnungen und Gewerbe)}}{\text{m}^2 \text{ Nutzfläche}}$	8,22	7,98

Die durchschnittliche Sollmiete ist infolge der Erstvermietung der im Jahr 2024 fertig gestellten Wohnungen und aufgrund

von Mietanpassungen im Bestand und erfolgter Wohnungssanierung um monatlich 0,24 €/m² auf 8,22 €/m² angestiegen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Fluktuationsrate bewegt sich weiterhin im Rahmen des branchenüblichen Niveaus.

Die Leerstandsquote ist gegenüber dem Vorjahr auf einen Wert von 1,1 % gesunken und unterdurchschnittlich.

Auf die geplanten investitionsbedingten Leerstände, zum Beispiel aufgrund Abriss oder Verkauf, entfällt ein Anteil von 0,93 %, sodass der bewirtschaftungsbedingte Leerstand bei 0,17 % liegt.

		Geschäftsjahr %	Vorjahr %
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	8,6	10,1
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	1,1	1,5

JAHRESABSCHLUSS 2024

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVSEITE	2024 €	2024 €	2023 €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00	3.724,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.034.847,11		89.472.504,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	60.384,76		60.384,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.269.140,59		3.269.140,59
Technische Anlagen und Maschinen	122.807,00		13.521,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	385.913,58		350.086,00
Anlagen im Bau	8.626.546,86		15.062.647,08
Bauvorbereitungskosten	1.944.338,22	117.443.978,12	1.824.922,95
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		117.444.030,12	110.056.983,3
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.155.548,24		3.334.631,52
Andere Vorräte	55.951,56	4.211.499,80	48.973,86
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	26.832,84		45.133,56
Sonstige Vermögensgegenstände	171.072,66	197.905,50	153.086,29
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		3.644.977,12	6.043.978,34
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		80,00	4.503,49
BILANZSUMME		125.498.492,54	119.687.290,37

PASSIVSEITE	2024 €	2024 €	2023 €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	130.720,00		156.800,00
der verbleibenden Mitglieder	4.895.040,00		4.824.480,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.600,00	5.039.360,00	13.440,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			(0,00)
Kapitalrücklage		78.082,08	75.907,08
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	6.477.600,00		6.056.600,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 421.000,00 €			(391.700,28)
Bauerneuerungsrücklage	68.507.000,00		65.307.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.200.000,00 €			(3.000.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	6.717.197,84	81.701.797,84	6.381.115,22
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 336.082,62 €			(440.784,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	4.209.348,79		3.916.499,70
Einstellung in Ergebnisrücklagen	3.621.000,00	588.348,79	3.391.700,28
EIGENKAPITAL INSGESAMT		87.407.588,71	83.340.141,722
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.699.164,00		1.862.952,00
Steuerrückstellungen	65.070,52		131.911,00
Sonstige Rückstellungen	756.212,80	2.520.447,32	920.613,54
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.443.645,07		27.775.789,83
Erhaltene Anzahlungen	4.447.045,92		3.978.256,57
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.818,39		11.211,12
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.321.427,70		1.363.824,95
Sonstige Verbindlichkeiten	285.561,28	35.515.498,36	223.497,76
davon aus Steuern: 24.944,72 €			(19.357,15)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.406,12 €			(4.188,17)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		54.958,15	79.091,88
BILANZSUMME		125.498.492,54	119.687.290,37

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	2024 €	2024 €	2023 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.163.584,21		17.951.981,14
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.864,66	19.205.448,87	3.021,02
Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		820.916,72	233.577,03
Sonstige betriebliche Erträge		789.699,06	411.238,11
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.375.908,58		7.766.108,67
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19.396,18	9.395.304,76	15.046,05
ROHERGEBNIS		11.420.759,89	10.818.662,58
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.747.499,89		1.623.905,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 18.528,52 €	385.345,62	2.132.845,51	369.706,08 (21.650,00)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.799.050,41	2.348.243,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.270.399,82	1.536.959,02
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		64.637,51	22.834,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		224.580,06	284.524,76
Steuern vom Einkommen und Ertrag		494.147,72	419.526,51
Ergebnis nach Steuern		4.564.373,88	4.258.630,49
Sonstige Steuern		355.025,09	342.130,79
JAHRESÜBERSCHUSS		4.209.348,79	3.916.499,70
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.621.000,00	3.391.700,28
BILANZGEWINN		588.348,79	524.799,42

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	33,33 %
Wohngebäude	linear	1,25 – 2,5 %
Garagen	linear	2,50 %
Außenanlagen	linear	10,00 %
Technische Anlagen	linear	10,00 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,14 – 33,33 %

Ab dem Geschäftsjahr 1991 werden alle Wohnbauten, die nach 1961 erstellt wurden, mit 2,00 % linear abgeschrieben.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer auf mindestens 20 bzw. 30 Jahre verlängert.

Bei erworbenen Objekten erfolgt die Abschreibung nach einer geschätzten Restnutzungsdauer.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert.

Unter den unfertigen Leistungen werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten geführt.

Die Restbestände an Heizöl und Holzpellets werden nach der FiFo-Methode (First In – First Out) ermittelt und unter der Position andere Vorräte ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert beziehungsweise mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt worden.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck nach dem Teilwertverfahren bewertet. Gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden die Rückstellungen für Pensionen pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Zinssatz beträgt 1,88 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen wurden jährliche Rentensteigerungen von 2,50 % angenommen. Eine Fluktuationsannahme wurde nicht getroffen.

Die Steuerrückstellungen und Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass erkennbare Risiken und Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils

in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zu erwartende Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Mietzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum vor diesem Zeitpunkt darstellen.

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand per 31.12.2024 €
	Stand per 01.01.2024 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen Zugänge (+) Abgänge (-) €	
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	38.303,65				38.303,65
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	138.916.799,86	1.328.738,87	972.000,00	15.617.907,68	154.891.446,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	226.783,79				226.783,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.749.814,96				4.749.814,96
Technische Anlagen und Maschinen	17.640,83	33.851,35		80.568,74	132.060,92
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	635.516,64	112.350,73	18.168,18		729.699,19
Anlagen im Bau	15.062.647,08	9.262.376,20		-15.698.476,42	8.626.546,86
Bauvorbereitungskosten	1.824.922,95	420.783,07	301.367,80		1.944.338,22
	161.434.126,11	11.158.100,22	1.291.535,98	0,00	171.300.690,35
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	52,00				52,00
	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	161.472.481,76	11.158.100,22	1.291.535,98	0,00	171.339.046,00

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert	
Stand per 01.01.2024	Abschrei- bungen Geschäftsjahr	Abschrei- bungen Abgänge	Abschrei- bungen Um- buchungen	Abschrei- bungen Zu- schreibungen	Stand per 31.12.2024	am 31.12.2023	am 31.12.2024
€	€	€	€	€	€	€	
34.579,65	3.724,00				38.303,65	3.724,00	0,00
49.444.294,93	2.412.304,37				51.856.599,30	89.472.504,93	103.034.847,11
166.399,03					166.399,03	60.384,76	60.384,76
1.480.674,37					1.480.674,37	3.269.140,59	3.269.140,59
4.119,83	5.134,09				9.253,92	13.521,00	122.807,00
285.430,64	76.520,15	18.165,18			343.785,61	350.086,00	385.913,58
		301.367,80				15.062.647,08	8.626.546,86
						1.824.922,95	1.944.338,22
51.380.918,80	2.493.958,61	319.532,98	0,00	0,00	53.856.712,23	110.053.207,31	117.443.978,12
						52,00	52,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
51.415.498,45	2.497.682,61	319.532,98	0,00	0,00	53.895.015,88	110.056.983,31	117.444.030,12



Unfertige Leistungen

In der Position unfertige Leistungen sind 4.155.548,24 € (Vj.: 3.334.631,52 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Position Forderungen aus Vermietung sind mit 47.685,53 € (Vj.: 97.790,74 €) wertberichtigt.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt -11.612,00 €.

Sonstige Rückstellungen

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen in nicht unerheblichen Umfang enthalten.

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Prozessrisiken und Rechtsberatung	4.000,00	60.000,00
Abschlussprüfung, Steuerberatung und Jahresabschlusserstellung	85.000,00	100.000,00
Verwaltungskosten und Personalaufwand	84.147,80	57.613,54
Ausstehende Rechnungen	578.065,00	670.000,00

Verbindlichkeiten

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

Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen.

	Insgesamt		Davon		
			Restlaufzeit		gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.443.645,07 (27.775.789,83)	2.004.866,70 (1.629.260,41)	7.997.379,41 (6.597.551,16)	19.441.398,96 (19.548.978,26)	29.443.645,07 (27.775.789,83)
Erhaltene Anzahlungen	4.447.045,92 (3.978.256,57)	4.447.045,92* (3.978.256,57)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.818,39 (11.211,12)	17.818,39 (11.211,12)			
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.321.427,70 (1.363.824,95)	996.801,77 (1.096.216,77)	324.625,93 (267.608,18)		
Sonstige Verbindlichkeiten	285.561,28 (223.497,76)	285.561,28 (223.497,76)			
GESAMTBETRAG (Vorjahr)	35.515.498,36 (33.352.580,23)	7.752.094,06 (6.938.442,63)	8.322.005,34 (6.865.159,34)	19.441.398,96 (19.548.978,26)	29.443.645,07 (27.775.789,83)

* steht zur Verrechnung an

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen	144.780,51 €
Versichungsentschädigungen	114.261,16 €
Zuschüsse	389.305,38 €

Abschreibungen

Abschreibungen von Bauvorbereitungskosten	301.367,80 €
---	--------------

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Abschreibungen Mietforderungen	71.152,67 €
--------------------------------	-------------

Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzanlage von Bedeutung sind:

Die Finanzierung der sonstigen finanziellen Verpflichtungen erfolgt durch flüssige Mittel des Umlaufvermögens.

Baumaßnahmen	6.014 T€
Leasinggebühren	167 T€

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	2
Technische Mitarbeiter	4	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5	0
Gesamt	19	4

Außerdem waren durchschnittlich 17 geringfügig Beschäftigte und eine Auszubildende angestellt.

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 70.560,00 € erhöht.

Die Haftsumme beträgt 3.666.880,00 €; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 77.120,00 € erhöht.

Es bestehen aus Mietkautionen Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 252.713,63 € (Vorjahr: 240.145,19 €).

Mitgliederbewegung

Anfang 2024	3.155
Zugang 2024	145
Abgang 2024	101
Ende 2024	3.199

Prüfungsverband

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

Verwaltungsorgane

Mitglieder des Vorstandes:

René Rhein
Eduard Schilling

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rolf Bittlingmaier (Vorsitzender)
Maler i.R.

Heiko Laich (stellv. Vorsitzender)
Bankkaufmann

Jochen Zeltwanger
selbstständiger Architekt

Gökmen Sengül
Energieanlagenelektroniker

Daniela Floß
Coach IMS/SMS

Stefan Gabler
Dipl.-Betriebswirt (FH)

Weitere Angaben

Nach Ablauf des Jahres 2024 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Gesellschaft von wesentlicher (finanzieller) Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung führen könnten.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 4.209.348,79, einen Betrag von 421.000,00 € gem. § 56 der Satzung in die gesetzliche Rücklage und im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von € 3.200.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und den sich ergebenden Bilanzgewinn 2024 von € 588.348,79 zur Ausschüttung einer 4 %-igen Dividende in Höhe von € 192.979,20 und € 395.369,59 zur Einstellung in andere Ergebnismrücklagen zu verwenden.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Kornwestheim, 30. April 2025

Der Vorstand



René Rhein
Technischer Vorstand



Eduard Schilling
Kaufmännischer Vorstand

ABSCHIED

WIR TRAUERN UM UNSERE IM JAHR 2024 VERSTORBENEN MITGLIEDER

Johann Bitto, Ludwigsburg

Filippos Moessiadis, Kornwestheim

Guenther Demel, Leinfelden-Echterdingen

Frank Peters, Kornwestheim

Alexander Enns, Ludwigsburg

Herbert Reinelt, Kornwestheim

Rudolf Gruber, Ludwigsburg

Brigitte Rekos, Kornwestheim

Wilfried Jaiser, Ludwigsburg

Bernhard Rohr, Ludwigsburg

Wieslaw Kuchna, Kornwestheim

Wolfgang Schiedel, Stuttgart

Eveline Langer-Bujok, Fellbach

Günter Schmid, Stuttgart

Ingeborg Mai, Ludwigsburg

Günter Schmidt, Kornwestheim

Karl-Heinz Meyer, Kornwestheim

Helmut Sorg, Stuttgart

Herausgeber:

Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.

Fotos:

Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.,
Zimmermann Visuelle Kommunikation, Stuttgart,
iStockphoto, Adobe Stock, Envato

Layout und Gestaltung:

Zimmermann Visuelle Kommunikation, Stuttgart

Druck:

Stolzenberger Druck



Bezirksbaugenossenschaft
Altwürttemberg e.G.

Wohnungsunternehmen (gegründet 1907)



Willkommen zu Hause!

Karl-Joos-Straße 55
70806 Kornwestheim

Telefon 07154 81 39-0
Telefax 07154 81 39-99

info@bezirksbau.de
www.bezirksbau.de