BGW
Baugenossenschaft
Winnenden eG

GESCHÄFTSBERICHT

2021

BGW
Baugenossenschaft
Winnenden eG

GESCHÄFTSBERICHT 2021

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Vorwort des Vorstands

3 Allgemeiner Teil des Lageberichts 2021

6 Bericht des Vorstands

22 Bericht des Aufsichtsrates

24 Jubilare

25 Nachruf Joachim Kristen

26 Bilanz zum 31. Dezember 2021

28 Gewinn- und Verlustrechnung

29 Anhang des Jahresabschlusses 2021

Vorwort des Vorstands

Michael Rieger

Liebe Mitglieder und Mieter, Kunden, Geschäftspartner und Freunde der Baugenossenschaft Winnenden eG,

nach zwei Jahren Pandemie hofften wir alle auf ein unbeschwertes und versöhnliches Jahr 2022. Diese Hoffnung wurde am 24. Februar 2022 mit dem Einmarsch von Russland in die Ukraine zerstört. Niemand hätte sich vorstellen können, dass es im 21. Jahrhundert nochmals in Europa Krieg geben würde. Die geopolitischen Spannungen haben die wirtschaftlichen Risiken nahezu unvorhersehbar vergrößert und weiter verschärft.

Für unsere Mieter machen sich die Auswirkungen des Krieges, neben steigenden Preisen in den Supermärkten, vor allem an den Zapfsäulen der Tankstellen und bei den Heizkosten, spätestens im nächsten Jahr bei der Nebenkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2022, bemerkbar.

Klimawandel, Energiewende, Materialknappheit, Personalmangel und die nun vom Krieg in der Ukraine ausgelösten Schockwellen verschärfen die geopolitischen Risiken für die Wohnungswirtschaft zunehmend. Auch wenn die Nachfrage nach Mietwohnungen immer noch ungebrochen hoch ist und die Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine die Nachfrage hochhalten werden, steht die Wohnungswirtschaft vor sehr großen Herausforderungen. Mit den aktuell historisch hohen Teuerungsraten und den steigenden Zinsen wird es auch für die BGW zunehmend schwieriger neuen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen für breite Schichten der Bevölkerung zu bauen.

Die BGW kann selbstbewusst sagen: Neben allen anderen Aufgaben haben wir seit 2009 rund 80 % unserer Gebäude teilweise oder vollständig energetisch modernisiert. Laut Umweltbundesamt hat der Gebäudesektor in

steigende Zinsen

Klimawandel

„Bezahlbares Wohnen kontra unbezahlbares Bauen?“

Inflation

Deutschland bislang den größten Beitrag zur Senkung der Treibhausgas-Emissionen erbracht: stolze minus 38 %. Die Unternehmen von unserem Verband GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) haben sogar insgesamt 60 % eingespart.

Der Wohnungsbau darf nicht durch immer neue Gesetze, Normen und Verordnungen überfrachtet werden. Die Folgen der jeweiligen Vorschriften müssen vor dem Inkrafttreten evaluiert und hinsichtlich ihres Kosten-Nutzen-Verhältnisses kritisch hinterfragt werden. Neben den ständig ansteigenden Materialkosten sind es die deutlich gestiegenen Anforderungen sowie regulatorische Vorgaben, die das Bauen in den letzten Jahren fortwährend verteuert und damit das Mietniveau ständig nach oben gedrückt haben.

Die bisherige Fokussierung auf immer höhere Neubaustandards der Gebäudehülle ist eine gravierende Fehlentwicklung, die nicht zu mehr Klimaschutz führt. Aktuelle Untersuchungen bestätigen, dass unterhalb eines Effizienzhaus 70 kaum noch ein positiver Nutzeneffekt in Bezug auf die reale Einsparung von Energie besteht. Auch sind die Auswirkungen hoher Neubaustandards auf den gesamten Wohnungsbestand insgesamt marginal. Bei einem Wohnungsbestand von etwa 40,6 Millionen Wohnungen in Deutschland entsprechen die rund 300.000 Wohnungen, die im Jahr 2021 gebaut wurden, gerade einmal einer Neubaurate von 0,74 % - umgekehrt sind etwa 80 % der im Jahr 2045 genutzten Gebäude bereits heute vorhanden.

Fazit: Bezahlbares Wohnen kontra unbezahlbares Bauen: Das macht uns zurzeit sehr große Sorgen. Wer kann hochgedämmte, luftdichte Häuser mit Wärmerückgewinnung, E-Ladestationen im Keller und Photovoltaik auf dem Dach zukünftig noch bezahlen?

Trotz aller genannten Schwierigkeiten und den eingetrübten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, stehen wir, als BGW zu unserem genossenschaftlichen Auftrag für unsere Mitglieder möglichst bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Schon in diesem Sommer können weitere 51 Wohnungen im Eichendorffweg und im Adelsbach bezogen werden. Näheres können Sie dem Geschäftsbericht entnehmen. Daher bleiben wir zuversichtlich und blicken gemeinsam positiv nach vorne.

Ihr Michael Rieger
Geschäftsführender Vorstand

Wir bleiben zuversichtlich

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2021

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

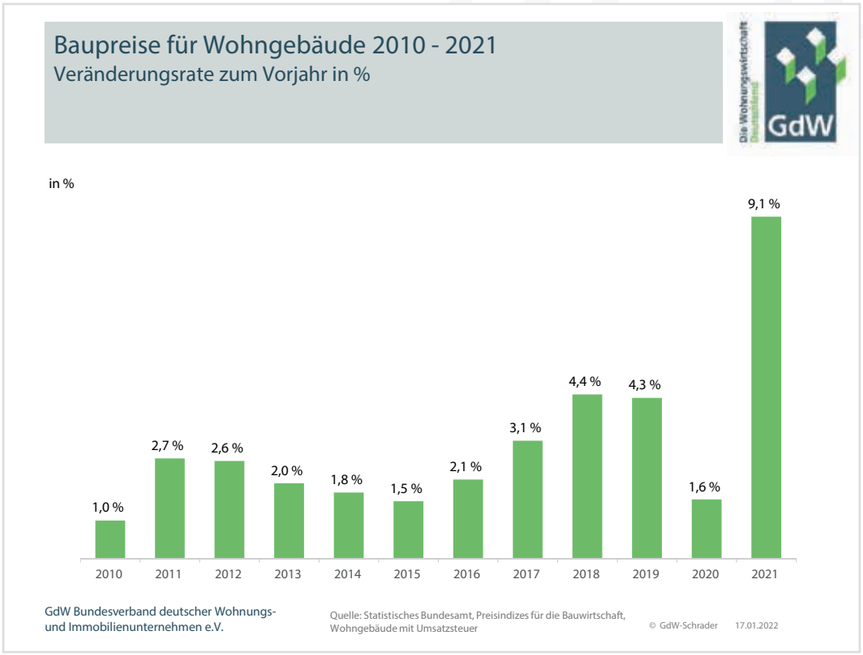
Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, bremste das zunehmende Infektionsgeschehen zum Jahresende die Wirtschaftsleistung abermals aus. Auf das Gesamtjahr gerechnet verblieb ein Wachstum von nur 3,4 %. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Die eingeführte CO2-Abgabe und krisenbedingten Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen, entfalten zunehmend ihre Wirkung auf die Preisentwicklung. Der Ausbruch des Krieges in der Ukraine hat die Inflation zuletzt bis auf 7,9 % im Vergleich zum Vorjahresmonat anwachsen lassen.

Problematische Baupreisentwicklung
Steigende Inflation

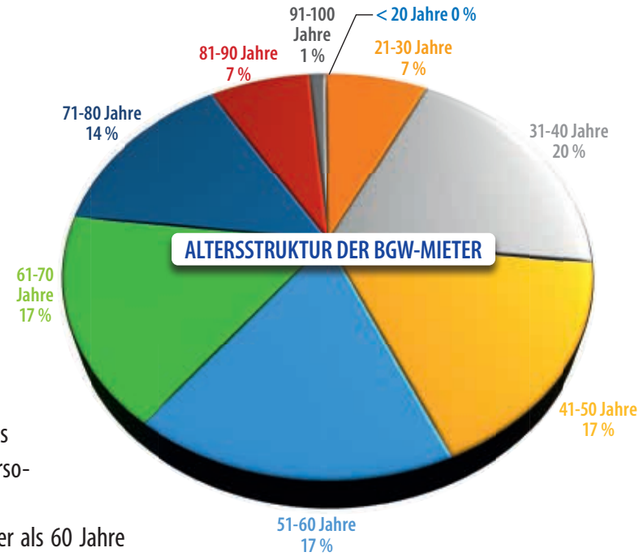
Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat.



Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Trotz der zurückhaltenden Geldpolitik der Europäischen Zentralbank auf den Preisanstieg, hat sich der Zinssatz für Baufinanzierungen bei 10-jähriger Zinsfestschreibung seit Jahresanfang auf über 3 % mehr als verdoppelt. Ein weiterer Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte bis Jahresende ist denkbar.



In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen.
Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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

Zahl der Privathaushalte steigt weiter an

Bericht des Vorstands

I. Das Geschäftsmodell der BGW

Die Genossenschaftsidee ist ein allen Interessenten offenstehendes, überkonfessionelles Modell der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung auf Grundlage von Kooperationen. Mitglieder werden durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen zu Miteigentümern.

Gründungsauftrag der Baugenossenschaft Winnenden eG (BGW) ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Der satzungsgemäße Zweck der BGW ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Aufgrund dieser mitgliederorientierten und sozialpolitischen Verpflichtung ist die BGW nicht ausschließlich gewinnorientiert. Die BGW kann Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen.

Aufgrund der ungebrochen hohen Nachfrage nach Wohnraum und dem niedrigen Zinsniveau, wurde der Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit in den letzten Jahren verstärkt auf den Neubau von Mietwohnungen gelegt. Soweit wirtschaftlich vertretbar werden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand umgesetzt.

Das Durchschnittsalter der BGW Mieter liegt bei 54 Jahre. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels war in den letzten Jahren die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum im Fokus unseres Handelns. Seit Ende 2021 ist nahezu jede zweite Wohnung im Bestand der BGW barrierearm. Unser Ziel ist es, dass unsere Mitglieder ein möglichst selbständiges, selbstbestimmtes und persönlich zufriedenstellendes Leben im Alter, in einer Wohnung der BGW, verbringen können. Ganz nach dem Motto

„Lebenslanges Wohnen bei der BGW“

II. Geschäftsverlauf

Auch wenn die wirtschaftlichen Folgen rund um die weltweite Corona-Pandemie schwer wiegen, so kann aus heutiger Sicht festgehalten werden, dass die Wohnungswirtschaft die Krise gut überstanden hat. Die Bauwirtschaft stabilisierte sogar die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021.

Corona hat viel verändert, nicht jedoch die ungebrochen hohe Nachfrage nach Mietwohnungen. Im Gegensatz hierzu haben Corona und die unterbrochenen Lieferketten, die schon seit Jahren steigenden Bau- und Materialkosten weiter ansteigen lassen und teilweise auch zu Materialknappheit auf den Baustellen geführt.

Bewirtschaftete Immobilien der BGW

Objekt	Wohnungs- und Gewerbeeinheiten	Wohnfläche (in qm)	Bezugsjahr
Körnle 6	3 Gewerbeeinheiten	164	1997
Schorndorfer Straße 22	1 Büro	374	2003
Ringstraße 90	1 Wohnheim	3.060	2008
Querstraße 3	1 Büro	160	2016
Bahnhofstraße 37/39	2 Büros	580	2018
Wohnungen			
Am Buchenbach 2	8	390	1956/90
Schwalbenweg 1 -Abriss in 2021-	0	0	0
Schiefersee 4-35	74	5.725	1964-66
Körnle 2	25	1.969	1966/2013
Steinhäusle 7-29	80	6.347	1969/2011/17/18
Körnle 8-14	40	2.884	1972
Schoweerweg 7-11	31	2.163	1991
Ruitzenmühle 11/Dinkelweg 4	12	881	1994
Schorndorfer Straße 22	1	110	1997
Körnle 6	26	1.317	1997
Steinhäusle 38	7	596	2014
Baacher Hauptstraße 55	6	617	2015
Marbacher Straße 21	5	348	2015
Ringstraße 131 (UV)	4	205	2015 (BJ 1939)
Querstraße 3	9	896	2016
Robert-Boehringer-Straße 15	5	395	2016 (BJ 1920)
Leutenbacher Straße 22	6	619	2016
Posttor 10	7	593	2017
Wolfsklingenweg 4-10/1	36	2.490	2018
Bahnhofstraße 39	12	1.006	2018
Posttor 12	9	531	2019
Steinhäusle 23/1	10	635	2019
Hermann-Hesse-Weg 1	6	450	2020
Elisabeth-Selbert-Straße 21	9	721	2020

Bezahlbaren, attraktiven und zukunftsorientierten Wohnraum bieten zu können, entwickelt sich zu einer immer größeren Herausforderung. Dank weiterhin niedrigen Zinsen im Jahr 2021 und der wirtschaftlichen Stärke der BGW, konnte parallel zu dem größten Bauprojekt der letzten 25 Jahre, dem Bau von 44 Mietwohnungen im Eichendorffweg, mit dem Bau von 7 weiteren Mietwohnungen im Neubaugebiet Adelsbach begonnen werden. Mit der weiterhin aktiven und nachhaltigen Neubautätigkeit der BGW soll das Bestandsportfolio, entsprechend der bisherigen Unternehmensstrategie, weiter ausgebaut werden. Außerdem investiert die BGW kontinuierlich in ihren Bestand, um die Wohnungen an heutige Wohnungsansprüche anzupassen und deren langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen.

Aus dem Anlagevermögen wurden im Jahr 2021 vier Wohnungen im Schiefersee 6, eine Wohneinheit in der Seestraße 36, ein Reihenhaus in der Hölderlinstraße sowie eine Wohnung und vier Tiefgaragenstellplätze in der Ruitzenmühle verkauft. Aus dem Verkauf ergaben sich Buchgewinne in Höhe von 1,39 Mio. Euro (VJ 840 TEUR).

Unser Mietshaus im Schwalbenweg 1 mit 15 Wohnungen musste abgerissen werden, da eine Sanierung und Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr möglich war.

Nachdem der Mietertreff im Wolfsklingenweg nicht in dem Umfang genutzt wurde, wie von uns erhofft, wurde dieser in eine Wohnung umgebaut und vermietet.
Des Weiteren hat die BGW zu den bereits im Anlagevermögen befindlichen 25 Wohnungen im Körnle 6 eine weitere Wohnung erworben.

Bild einer sanierten Wohnung

Bild einer sanierten Wohnung

Sanierungen und Modernisierungen im Bestand

Bei jedem Mieterwechsel wird der Zustand der BGW-Wohnung über die Bestandsmanagementsoftware „mevivo“ erfasst und analysiert. Spätestens wenn ein über Jahrzehnte andauerndes Mietverhältnis endet, gibt es in den Wohnungen erheblichen Modernisierungsbedarf.

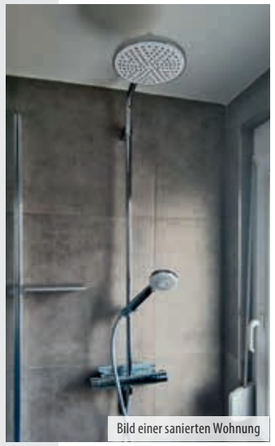


Bild einer sanierten Wohnung

Bild einer sanierten Wohnung

Dies ist zum Beispiel die Modernisierung der Elektroinstallation, die Komplettsanierung des Bades und ggf. die Erneuerung der Kalt- und Warmwasserleitungen, Heizkörper, Bodenbeläge, Wand- und Bodenfliesen und nicht zuletzt auch Maler- und Tapezierarbeiten. Im Berichtsjahr wurden ca. 17,25 % (= 700.809,66 €) der Nettomieteinnahmen (VJ ca. 15,1 %; 594.244,61 €) für die laufende bauliche Instandhaltung unserer Gebäude und in die Verbesserung der Wohnqualität und Ausstattung unserer Wohnungen investiert.

Am Buchenbach 2

Am Buchenbach 2

Vor 7 Jahren hat im Auftrag der BGW ein Architekturbüro aus Winnenden, die Gesamtkosten für eine umfangreiche energetische Modernisierung und Instandsetzung unseres Mietshauses Am Buchenbach 2 auf unwirtschaftliche 1,8 Mio. € taxiert. Der Abriss und die Neubebauung des Grundstücks wären als Alternative zur Sanierung nur mit deutlich weniger Mietwohnungen wie bisher möglich gewesen.

Um die notwendig werdenden Mieterhöhungen für die Mieter, bei einer Modernisierung des Hauses, im Rahmen halten zu können, wurde der ursprüngliche Sanierungsumfang deutlich reduziert und über einige Jahre gestreckt. Nach der Erneuerung der Heizung und der Dämmung der Kellerdecke wurden im Jahr 2019 die Fenster erneuert. Im Jahr 2020 wurde die Gebäudehülle energetisch mit einer Wärmedämmung (WDVS) verbessert und die Balkone saniert.

Barrierearmes und generationengerechtes Wohnen im Großprojekt Eichendorffweg

Zum Schluss der mehrjährigen Sanierung wurden im Jahr 2021 noch die Außenanlagen erneuert und um einen neuen Müllplatz erweitert. Mit der Fertigstellung der Außenanlagen ist unser Mietshaus Am Buchenbach 2 optisch und energetisch deutlich aufgewertet.

Neubauvorhaben

Die Zahl der Wohnungssuchenden hat sich auch zu Pandemiezeiten kaum verringert. Die Anzahl der Kündigungen hat sich aber deutlich reduziert. Der weiterhin hohen Nachfrage versucht die BGW schon seit Jahren durch Wohnungsneubau zu begegnen. Dies ist aber aufgrund der deutlich gestiegenen Grundstückskosten sowie den stark steigenden Baukosten und den immer umfangreicher werdenden Planungs- und Genehmigungsauflagen kaum noch umsetzbar und wenn dann nur mit immer längeren Projektlaufzeiten.

Eichendorffweg 1-5

Die 1961 gebauten drei Mietshäuser im Eichendorffweg 1-3, 5 und 7 wurden 2019 abgerissen. Im September 2020 hat die Firma Schief aus Winnenden mit dem Aushub für unseren Neubau im Eichendorffweg 1-5 begonnen.

Im Protokoll der Mitgliederversammlung von 1960, der damaligen GWG, ist zu lesen:

„Neben dem Bau von Eigenheimen erscheint uns die Erstellung von Mietwohnungen an Bedeutung zu gewinnen. Das Wohnen in einer Genossenschaftswohnung wird immer mehr angestrebt, da dem Wohnungssuchenden hier keine Kündigung droht."

Eichendorffweg 1-5

Eichendorffweg 1-5

Wie doch die Zeit vergeht! Die Themen aber bleiben die gleichen oder gewinnen sogar noch an Bedeutung.

Mit fast 11 Mio. Euro (ohne Grundstück) ist der Bau der 44 barrierearmen und generationengerechten Wohnungen, sowie den 41 Tiefgaragenstellplätzen und 8 Stellplätzen im Freien, das finanziell größte Einzelinvestment der BGW seit ihrer Gründung. Ein Grund dafür sind die heute geforderten energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle und die Vielzahl an Bauvorschriften und DIN-Normen.

Die BGW Häuser werden in der energetisch niedrigen Kategorie KfW Effizienzhaus 55 gebaut. Die drei Gebäude werden über das Nahwärmenetz der Stadtwerke Winnenden mit Energie versorgt und mit einem modernen Glasfaseranschluss an das Breitbandnetz der Telekom angeschlossen. Alle Wohnungen sind barrierearm über Aufzüge erreichbar und mit dem hohen BGW Standard ausgestattet. Neben Fußbodenheizung, einem modernen Vinylbelag sowie elektrischen Rollläden und Markisen in den Wohnungen werden die Häuser mit einem modernen Zutrittssystem ausgestattet. 20 der 41 Tiefgaragenstellplätze erhalten ein modernes Lastmanagement für die Ladeinfrastruktur der E-Ladestationen.

Wie bereits bei unserem letzten Großprojekt im Wolfsklingenweg, wird unser Kooperationspartner die BürgerEnergie Schwaikheim eG, auch den BGW-Mietern im Eichendorffweg, lokal produzierten Strom, der mittels Photovoltaikanlagen auf den Dächern der drei Häuser erzeugt wird, anbieten (Mieterstrommodell).

Hungerbergstraße 105

Hungerbergstraße 105

Hungerbergstraße 105 im Neubaugebiet Adelsbach

Im Neubaugebiet Adelsbach investiert die BGW in den Neubau von 7 modernen Mietwohnungen ca. 2,8 Mio. Euro. Mit dem Bau, im KfW Effizienzhaus 55 Standard, wurde im März 2021 begonnen. Aufgrund der schwachen Bodentragfähigkeit mussten für über 150 TEUR 76 Bohrpfähle bis zu 10 Meter tief ins Erdreich, zur Tiefergründung, gerammt werden.

Alle 7 Wohnungen sind barrierearm über Aufzüge erschlossen und mit dem BGW Standard ausgestattet.

Bei allen Projekten hat die BGW wieder einen Großteil der Gewerke an örtliche oder regional ansässige Unternehmen und Handwerker vergeben, ganz nach unserem Leitspruch

„Aus der Region, für die Region“

Wir verdienen unser Geld in der Region und wir investieren unser Geld in die Region.

III. Lage der Genossenschaft

Seit 2015 hat die BGW in den Neubau von Mietwohnungen über 42 Mio. Euro investiert. Angesichts der seit Jahresanfang 2022 stark angestiegenen Zinsen und der Einstellung der Kfw Neubauförderung für den Energieeffizienzhausstandard 55 wird dies, ohne höhere Neubaumieten, zukünftig wirtschaftlich nicht möglich sein.

Der Wohnungsbestand der BGW hat sich, zum Bilanzstichtag 31.12.2021 auf 428 Wohnungen (VJ 448), wegen des Abrisses im Schwalbenweg und der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnung im Schiefersee 4 zum Vorjahr erstmals seit Jahren leicht verringert. Mit der Fertigstellung der Neubauten im Eichendorffweg und im Adelsbach, wird sich der Wohnungsbestand wieder deutlich erhöhen. Die Gesamtwohnfläche hat sich daher auf 32.240,40 qm(VJ 33.621,35 qm), im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls leicht verringert. Des Weiteren bewirtschaftet die BGW 8 gewerbliche bzw. sonstige Einheiten mit 3.779,15 qm und 474 (VJ 482) Garagen und Stellplätze.

Bis Ende 2024 wird der Ausbau des Wohnungsbestandes auf über 500 Wohnungen angestrebt. Aufgrund der Neubauaktivitäten wird sich nach der aktuellen 5-Jahresplanung die Bilanzsumme der BGW bis zum Jahr 2025 voraussichtlich auf über 90 Mio. € erhöhen.

Wohnungseigentümer- und Mietsonderverwaltung

Neben der Verwaltung von Bestandsgebäuden ist die BGW auch weiterhin als Hausverwalter für Wohnungseigentümergemeinschaften und Mietsonderverwaltungen tätig. Die BGW verwaltet im Jahr 2021 noch 33 Wohnungseigentümergemeinschaften (VJ 34) mit 635 Wohnungen (VJ 655). Des Weiteren 82 Wohnungen als Sondereigentumsverwaltung und 4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 19 Wohnungen, im Auftrag des jeweiligen Eigentümers. Mit dem Ausscheiden von zwei Mitarbeitern in der WEG-Verwaltung im Jahre 2022 wird die Anzahl der zu betreuenden Wohnungseigentümergemeinschaften weiter reduziert.

Personal

Die stetig ändernden Gesetze erfordern eine kontinuierliche Weiterbildung, welche von der BGW gerne gefördert und unterstützt wird. Durch die Möglichkeit der Teilnahme an Online-Seminaren konnten mehr Weiterbildungen als in den Vorjahren von den Mitarbeitern absolviert werden. Die BGW erhielt im Jahr 2021 erneut die Fortbildungsauszeichnung des vdiv (Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg) für die Teilnahme an Seminaren und Weiterbildungen. Zur Verstärkung des BGW-Teams wurde Frau Carolin Fechter als Assistenz der Geschäftsleitung und für den Bereich Immobilienverwaltung in 2021 eingestellt. Sie hat die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Rems-Murr-Hausservice GmbH & Co. KG absolviert. Im Bereich Buchhaltung wurde Herr Andrej Fredel, zum 01.01.2022, für die in Mutterschutz gehende Frau Ute Becker, eingestellt.

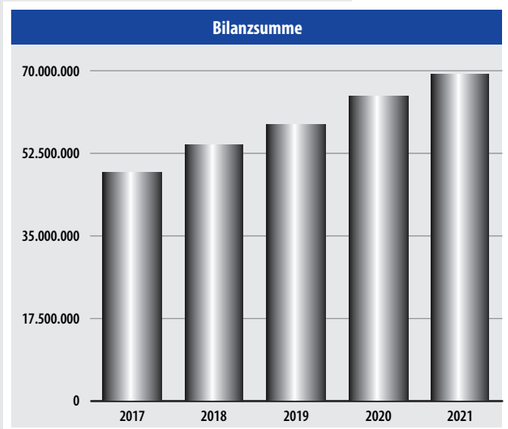
Rems-Murr Hausservice GmbH & Co. KG.

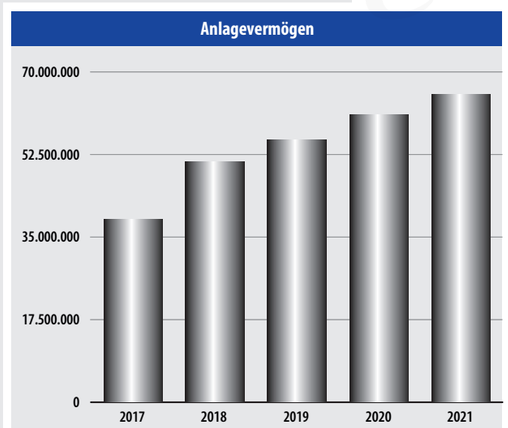
Zum 31.12.2021 schied die BGW, aus geschäftspolitischen und strategischen Gründen, als Gesellschafter aus der RMHS und der RMHV aus.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Finanzlage der BGW ist weiterhin geordnet und langfristig gesichert. Die Zahlungsverpflichtungen konnten aufgrund durchgängig vorhandener liquider Finanzmittel jederzeit uneingeschränkt erfüllt werden. Investitionen zur Bestandserhaltung sowie für die in der Durchführung befindlichen Neubauprojekte sind durch Darlehen, dem laufenden Cashflow und sonstige Kapitalreserven finanziert.

Finanzlage langfristig gesichert





Die Bilanzsumme hat sich im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 4,6 Mio. € (+ 7,2%) auf 69.127.888,89 € erhöht. Das bilanzielle Eigenkapital hat sich um über 1,4 Mio. € (VJ 1,2 Mio. €) auf 17.920.260,93 € (VJ 16.499 T€) erhöht. Maßgeblich hierfür sind die Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Rücklagen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich geringfügig auf 25,9 % (VJ 25,6%). Damit verfügt die Baugenossenschaft Winnenden weiterhin über einen guten Eigenkapitalstock. Aufgrund der prognostizierten Bilanzausweitung, zur Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum, wird sich die Eigenkapitalquote voraussichtlich in den nächsten Jahren reduzieren. Allerdings sind in diesen Zahlen die stillen Reserven in unserem Gebäudebestand nicht berücksichtigt.

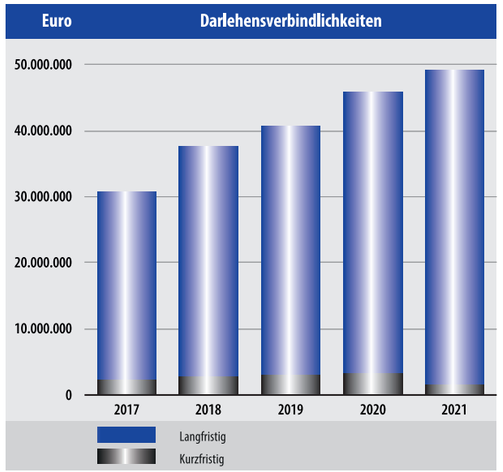
Das Anlagevermögen der BGW hat sich im Jahr 2021 um ca. 4,4 Mio. € (VJ 5,4 Mio. €) auf 65,4 Mio € erhöht. Ursächlich hierfür sind vor allem die aktivierten Baukosten für die Neubauten in der Hungerbergstraße 105 sowie dem Eichendorffweg 1-5.

Die BGW verfügt über ein sehr gutes Rating bei seinen finanzierenden Kreditinstituten. Für die im Bau befindlichen Projekte konnten noch zu niedrigen Konditionen Darlehen aufgenommen werden. Die Darlehensverbindlichkeiten erhöhten sich im Jahr 2021 um ca. 3,33 Mio. € auf 49,2 Mio. € (VJ 45,9 Mio. €).

Neben den Erträgen aus Anlagenverkäufen wurde ein wesentlicher Beitrag zum Jahresergebnis in der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erzielt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (inklusive Betriebskosten) erhöhten sich um 137 T€ (VJ 220 T€).

Die Sollmieten erhöhten sich um 120 T€ auf insgesamt 4,1 Mio. €. Den Sollmieten stehen Erlösschmälerungen in Höhe von 57 T€ (VJ 72 T€) gegenüber. Diese sind hauptsächlich auf Leerstände während Wohnungseinzelmodernisierungen nach Mieterwechsel und dem bevorstehenden Abriss vom Schwalbenweg 1 zurückzuführen.

Wesentlich für die konstant positive Geschäftsentwicklung der BGW in den letzten Jahren war die solide Mieterstruktur sowie die ungebrochen hohe Nachfrage nach Mietwohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Mietforderungsrückstände moderat auf 10.637,14 € (VJ 6.427,14 €). Bezogen auf die Gesamtmieteinnahmen sind dies nach wie vor nur unwesentliche 0,23 %.
Trotzdem gilt es Risiken wie Zahlungsverzug genau im Auge zu behalten und bereits in einem frühen Stadium mit den Mietern ggf. nach Lösungen zu suchen. Uneinbringliche Forderungen in Höhe von € 1.340,78 (VJ 6.005,01 €) wurden im Jahr 2021 ausgebucht.

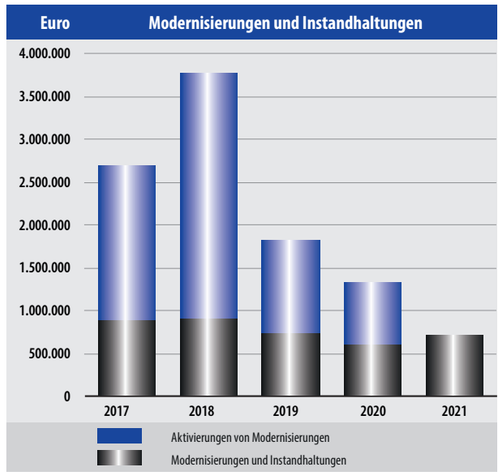


Die Erträge aus Betreuungstätigkeit setzten sich aus den WEG-Verwalterhonoraren sowie den Vergütungen für Sonderverwaltungen zusammen. Unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sind die Erträge aus Photovoltaikanlagen ausgewiesen.

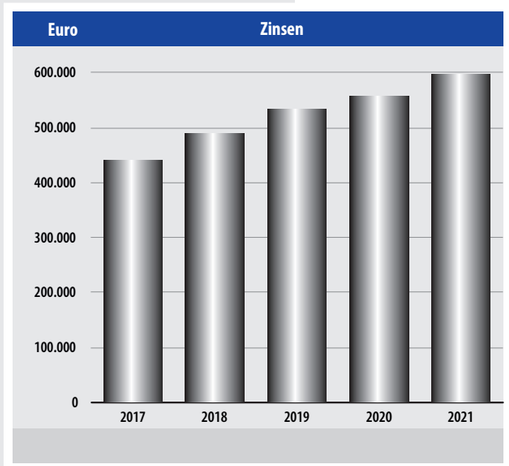
Die Instandhaltungsaufwendungen lagen mit 701 T€ leicht über der Planung und dem Umfang vom VJ (594 T€).

Insgesamt hat die BGW im Jahr 2021 ca. 708 T€ in die Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, zum Wohle unserer Mieter und Mitglieder, investiert.

Der Abschreibungsaufwand ist um weitere 69 T€, im Vergleich zum VJ, gestiegen. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden



im Jahr 2021 durch die Abbruchkosten vom Schwalbenweg 1 mit ca. 202 TE stark belastet. Ohne diesen Sonderfaktor hätten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Jahr 2021 nur mäßig auf 413 T€ (VJ 397,2 T€), im Vergleich zum VJ, erhöht.



Trotz gestiegenen Zinsaufwendungen, um 38 T€ zum Vorjahr, auf 599,7 T€ ist die Finanzierungssituation der BGW weiterhin geordnet.

Die Ertrags- und Vermögenslage garantiert weiterhin eine stabile Geschäftsentwicklung der BGW. Die BGW verfügt nach wie vor über ausreichend Mittel, die es ihr ermöglicht, allen Zahlungsverpflichtungen jederzeit uneingeschränkt nachzukommen. Die Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen getilgt.

Für die Realisierung zukünftiger Bauprojekte muss wegen des gestiegenen Zinsniveaus mehr Eigenkapital eingesetzt werden. Daher ist es zwingend notwendig das Eigenkapital weiter zu erhöhen. Aufgrund des Jahresergebnisses von 2021 kann die BGW in die gesetzliche Rücklage 200 T€, in andere Ergebnisrücklagen 550 T€ und in die Bauerneuerungsrücklage 700 T€ zur Stärkung des Eigenkapitals einstellen.
In den letzten 13 Jahren hat die BGW über 16,7 Mio. Euro in die Sanierung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes investiert. Dies war nur unter Ausschöpfung aller finanziellen Ressourcen und zeitlich versetzt möglich. Der Sanierungsstau im Bestand konnte daher nur langsam abgebaut werden. Gebäude wie im Eichendorffweg und Schwalbenweg konnten gar nicht mehr wirtschaftlich saniert werden und mussten abgerissen werden. Bei den noch zu sanierenden Gebäude stellt sich ebenfalls die Frage, ob ein Abriss wirtschaftlich nicht sinnvoller wäre.

Bilanzgewinn

Nach Bilanzausweis beträgt der Bilanzgewinn 333.620,93 € (VJ 377.216,17€). Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen vor, aus diesem Gewinn eine Dividende von 4% (in Höhe von insgesamt 62.329,60 €) auf die zu Beginn des Geschäftsjahres gezeichneten und eingezahlten Geschäftsanteile auszuschütten, der Rest (in Höhe von 271.291,33 €) soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Chancen und Risiken

Die Ansprüche der Wohnungssuchenden im Hinblick auf die Wohnungsausstattung sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen, weshalb die BGW kontinuierlich hohe Anstrengungen unternahm, die energetische Qualität ihrer Bestandsobjekte wie auch die Wohnraumqualität ihrer Wohnungen zu verbessern. Auch in der Zukunft ist geplant, weiter nachhaltig in den Bestand zu investieren, um die langfristige Vermietbarkeit der Mietbestände sicherzustellen.

Auch wenn sich die Herausforderungen aktuell für die Wohnungswirtschaft besonders stark kumulieren, sind für die BGW keine bestandsgefährdenden Risiken derzeit erkennbar. Ukraine-Krieg und flüchtende Menschen, die Wohnraum benötigen, Kfw-Förderstopp und Bauprojekte, die aufgrund der fehlenden finanziellen Förderung erschwert oder unmöglich werden, eine hohe Inflation, steigende Baupreise und Baustoffmangel, die die Planung von Bau- und Sanierungsprojekten deutlich erschweren, werden aber auch die Entwicklung der BGW in den nächsten Jahren merklich beeinträchtigen. Außerdem soll der CO2-Preis zwischen Mietern und Vermieter aufgeteilt werden, gestaffelt nach einem Stufenmodell, das sich an der energetischen Qualität des Gebäudes orientiert. Gleichzeitig treibt der Krieg die Preise für Energie in die Höhe. Sie hatten bereits im vergangenen Jahr deutlich angezogen. Seit Kriegsbeginn sind sie explodiert und weitere Preissteigerungen sind je nach politischer Entwicklung zu erwarten. Unsere Mieter werden dies schmerzlich mit der Betriebskostenabrechnung für 2022 im Jahr 2023 zu spüren bekommen. Die BGW rät daher jedem Mieter bis dahin ausreichend finanzielle Rücklagen für die zu erwartende Nachzahlung zu schaffen.

Risiken aus der Preisentwicklung des Bau- und Baunebenhandwerks halten wir trotz der stark angestiegenen Preise, unter Berücksichtigung unserer stabilen Einnahmesituation für noch beherrschbar. Weit schwieriger erweist sich zunehmend die Suche nach Handwerkern, die unseren Qualitätsansprüchen gerecht werden. Dank unseren langjährigen sehr guten Geschäftsbeziehungen zu örtlichen Handwerkern, betrifft dies nur vereinzelt Gewerke, die in Winnenden oder Umgebung kaum noch anzutreffen sind. Mangelnde Terminverlässlichkeit und Materialknappheit haben zu Bauverzögerungen bei unseren Neubauvorhaben geführt. Mit viel Engagement und mit Unterstützung der baubegleitenden Architekten sowie dem Projektsteurer im Eichendorffweg, konnte unser Projektverantwortlicher Jochen Albrecht die Verzögerungen noch in Grenzen halten.

Laufendes Geschäftsjahr und Prognosebericht

Zum Jahreswechsel und im laufenden Geschäftsjahr ergaben sich mehrere unvorhergesehene Personalwechsel in der Buchhaltung, der Technik und der WEG Verwaltung. Da der unternehmerische Schwerpunkt nach wie vor beim Neubau von Mietwohnungen und der Verwaltung der Bestandsgebäude liegt, war es notwendig das Geschäftsfeld der WEG-Verwaltung weiter zu reduzieren. Circa 30 % der Verwalterverträge müssen daher zum 31.12.2022 beendet bzw. im beiderseitigen Einvernehmen vorzeitig aufgelöst werden.

Die Stelle für den Bilanzbuchhalter konnte zum 01.01.2022 neu besetzt werden. Bei der Ausschreibung für den Immobilientechniker dagegen spürt auch die BGW den überall vorhandenen Fachkräftemangel.

Schule beendet – was nun? Du hast genug vom Schulbank drücken und bist jetzt auf der Suche nach einer coolen Ausbildung? Wir, die Baugenossenschaft Winnenden, suchen zum 01.09.2022 zur Unterstützung unseres Teams eine/n Auszubildende/n zur/zum

Immobilienkauffrau /-kaufmann (m/w/d)

Schwaikheim

Nachdem die BGW als Gesellschafter aus der RMHS bzw. RMHV ausgeschieden ist, wird die BGW ab Herbst 2022 wieder selbst einen Ausbildungsplatz für die Ausbildung zum / zur Immobilienkauffrau / -mann (m/w/d) anbieten.

Unsere Neubauten im Eichendorffweg und Adelsbach schreiten, trotz Bauzeitenverzug, deutlich sichtbar voran.
Ab Juli 2022 werden die Wohnungen hausweise an die Mieter übergeben.

Im März 2022 haben wir trotz extrem stark angestiegener Baukosten mit unserem Neubauvorhaben in Schwaikheim begonnen. Vor der Einstellung des KfW-Programms, zur Finanzierung von Neubauten als Effizienzhaus 55, konnte die BGW das Projekt zu günstigen Konditionen im Dezember 2021 noch refinanzieren. Die 11 Wohnungen werden über eine moderne Luft-, Wasser-Wärmepumpe beheizt und im bewährten BGW Standard barrierearm ausgebaut.

Die Planung für eine Neubebauung im Schwalbenweg 1 wird voraussichtlich bis Ende 2022 abgeschlossen sein. Eine besondere Herausforderung stellt die zukünftige Heizungsart für das neue Mietshaus dar.

Dank des Vorstands

Der Vorstand dankt dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihre engagierte Arbeit, auch in den schwierigen Zeiten der Covid-19-Pandemie.

Dank gilt auch all denen, die in den einzelnen Häusern durch ihre Mitarbeit und Unterstützung das Wohnen bei der BGW zu etwas Besonderem machen.
Darüber hinaus bedanken wir uns bei unseren Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Schließlich gilt unser Dank auch all unseren Geschäftspartnern, Handwerkern, Architekten, den Banken, der Stadt Winnenden, der Gemeinde Leutenbach und der Gemeinde Schwaikheim sowie allen nicht Genannten, die unsere Arbeit unterstützen.

Auch dem vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. mit seinen Tochterunternehmen, insbesondere der WTS, danken wir für die gute Zusammenarbeit und Unterstützung.

Winnenden, im Juni 2022

Michael Rieger

Michael Rieger
Geschäftsführender
Vorstand

Jürgen Schneider

Jürgen Schneider
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde in insgesamt vier Sitzungen vom Vorstand über den Geschäftsverlauf und über wichtige Geschäftsvorfälle und Bauvorhaben sowie die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft unterrichtet. Wichtige Geschäftsvorfälle sind dabei eingehend erörtert worden. Sofern nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung notwendig, wurden entsprechende Beschlüsse gefasst. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat sich ausführlich mit dem Jahresabschluss 2020 und dem Prüfungsbericht des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. beschäftigt und den Aufsichtsrat informiert. Der vbw hat zum 31.12.2020 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Es wurde die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung festgestellt. Es gab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, insbesondere die Beratung und Überwachung der Geschäftsführung, erfüllt und über die vorgelegten zustimmungspflichtigen Geschäfte entschieden. Innerhalb des Aufsichtsratsgremiums und den Ausschüssen war die Arbeit zielgerichtet und konstruktiv. Dies gilt ganz besonders für die Zusammenarbeit mit dem Vorstand.

In der am Dienstag, 27. Juli 2021 stattgefundenen 73. Generalversammlung über das Geschäftsjahr 2020 wurden Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Ulrich Brachmann, Gerd Feess und Dr. Jürgen Rommel standen turnusgemäß zur Wiederwahl. Alle drei Aufsichtsratsmitglieder wurden jeweils in ihrem Amt bestätigt.

In unserer diesjährigen Generalversammlung am 26. Juli 2022 wird der geprüfte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 vorgelegt. Die gesetzliche Prüfung fand Anfang Mai 2022 statt. Über das Prüfungsergebnis wird in der Generalversammlung berichtet.

Turnusgemäß scheiden Frau Nicole Steiger und Herr Heiko Nothacker aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen die Wiederwahl vor.

Im Oktober 2021 erreichte uns die traurige Nachricht vom Tod unseres Aufsichtsratsmitglieds Joachim Kristen. Mit Herrn Kristen verlieren wir einen sehr geschätzten Aufsichtsratskollegen und die BGW einen kompetenten Ansprechpartner. Unsere Anteilnahme gilt seiner Familie. Für die Nachfolge von Herrn Kristen schlagen Vorstand und Aufsichtsrat Frau Eva Wahl aus Birkmannsweiler zur Wahl in den Aufsichtsrat vor.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns einschließlich des Dividendenvorschlags von 4% zu und empfiehlt der Generalversammlung die Annahme der Vorschläge.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2021 geleistete gute Arbeit, die die wichtigste Grundlage für das positive Ergebnis auch im vergangenen Geschäftsjahr bildete. Gerade in Anbetracht der Pandemie in den letzten zwei Jahren verdient dies besondere Anerkennung.

Winnenden, 01. Juni 2022

Für den Aufsichtsrat

Herbert Schillinger
Aufsichtsratsvorsitzender

Herbert Schillinger

Jubilare

Es ist uns eine Freude, dieses Jahr folgende Mitglieder für ihre langjährige Mitgliedschaft bei der BGW zu ehren:

60 Jahre Mitglied:

Anton König

50 Jahre Mitglied:

Gerhard Hammer
Margret Härle
Marie-Luise Koller
Hildegard Weck

40 Jahre Mitglied:

Astrid Hellmund
Christoph Piluk
Albert Schäfer
Gerhard Scheerer

25 Jahre Mitglied:

Wilhelm Ackermann
Lieselotte Auerbach
Hannelore Erbele
Jörg Freimuth
Daniela Geletu
Lucian Geletu
Irene Gherghe
Anette Greiner
Anton Hippich
Elfriede Hummel
Dieter Hummel
Irma Lang
Margot Lipperer
Alexander Merdian
Winfried Mergenthaler
Dagmar Mergenthaler
Andreas Niznik
Bogumila Niznik
Lydia Rau
Alexander Rau
Susanne Sauter
Bernd Wagner
Claudia Zippan
Harald Zippan

... Mitglieder einer starken Gemeinschaft!

Nachruf

Am 01. Oktober 2021 ist unser Aufsichtsratsmitglied

Herr Joachim Kristen

verstorben.

Joachim Kristen

Herr Kristen hat im Rahmen seiner Aufsichtsratstätigkeit seit 1989 mit großem Engagement und hohem Verantwortungsbewusstsein an der Weiterentwicklung der BGW über drei Jahrzehnte mitgewirkt. Große Neubauprojekte wie das Körnle 6 (seniorengerechtes Wohnen im Schelmenholz) und die strategische Neuausrichtung der BGW Anfang 2010 hat Herr Kristen entscheidend mitbegleitet. Sein Wort und sein Rat wurden von allen gehört und geschätzt.

Mit Joachim Kristen verlieren wir einen liebenswerten und hochgeschätzten Menschen, der sich um unsere Baugenossenschaft Winnenden eG große Verdienste erworben hat.

Durch seine freundliche und hilfsbereite, von klaren Wertvorstellungen geprägte Art, wurde ihm große Sympathie, Respekt und Anerkennung im Aufsichtsrat, Vorstand und von den Mitgliedern der BGW entgegengebracht.

Wir werden Joachim Kristen stets ein ehrendes Andenken bewahren.

BGW
Baugenossenschaft
Winnenden eG

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		**6.003,00**	10.351,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	45.855.967,46		47.180.696,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.716.311,68		7.984.459,68
Grundstücke ohne Bauten	2.334.677,73		2.729.318,52
Bauten auf fremden Grundstücken	12.059,00		13.781,00
Technische Anlagen und Maschinen	210.707,00		234.228,00
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	165.294,00		184.311,00
Anlagen im Bau	8.762.408,18		2.273.749,95
Bauvorbereitungskosten	220.679,37		321.850,20
		65.278.104,42	60.922.394,45
Finanzanlagen			
Beteiligungen	70.000,00		70.000,00
Andere Finanzanlagen	9.000,00		5.000,00
		79.000,00	75.000,00
Anlagevermögen insgesamt		**65.363.107,42**	**61.007.745,45**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. a. Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	734.313,49		733.033,49
Bauvorbereitungskosten	20.294,20		20.294,20
Grundstücke mit fertigen Bauten	231.418,13		231.418,13
Unfertige Leistungen	1.039.343,34		939.041,84
Andere Vorräte	12.909,14		15.219,57
Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		2.038.278,30	1.939.007,23
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	10.637,14		6.427,14
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		145.000,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.790,73		2.441,35
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.072,56		10.787,80
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	290.688,49		274.531,78
		309.188,92	439.188,07
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	181.697,38		86.272,20
Bausparguthaben	1.234.705,23		1.013.575,82
		1.416.402,61	1.099.848,02
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	911,64		1.551,64
		911,64	1.551,64
Bilanzsumme		**69.127.888,89**	**64.487.340,41**

Passiva		Geschäftsjahr		Vorjahr
Eigenkapital		€	€	€
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		44.080,00		52.960,00
der verbleibenden Mitglieder		1.591.360,00		1.566.240,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		1.200,00		2.480,00
			1.636.640,00	1.621.680,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 €			(0,00)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklagen		2.250.000,00		2.050.000,00
davon aus Jahresüberschuss	200.000,00 €			(150.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		1.700.000,00		1.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss	700.000,00 €			(600.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		12.000.000,00		11.450.000,00
davon aus Jahresüberschuss	550.000,00 €			(450.000,00)
			15.950.000,00	14.500.000,00
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		315.382,57		335.710,00
Jahresüberschuss		1.468.238,36		1.241.506,17
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.450.000,00		1.200.000,00
			333.620,93	377.216,17
Eigenkapital insgesamt			**17.920.260,93**	**16.498.896,17**
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen		23.979,03		21.923,25
Steuerrückstellungen		0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen		370.494,56		381.275,82
			394.473,59	403.199,07
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		49.205.369,74		45.871.026,93
Erhaltene Anzahlungen		1.102.891,54		991.534,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.597,35		4.745,56
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0,00		59,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		437.887,57		666.570,52
Sonstige Verbindlichkeiten		46.144,30		35.590,65
			50.795.890,50	47.569.527,12
davon - aus Steuern	27.613,89 €			(23.495,82)
- im Rahmen der sozialen Sicherheit	143,27 €			(141,25)
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			**17.263,87**	15.718,05
Bilanzsumme			**69.127.888,89**	**64.487.340,41**

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse	€	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.983.729,98		4.847.224,33
b) aus Betreuungstätigkeit	228.450,97		203.779,69
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.684,03		44.942,72
		5.249.864,98	5.095.946,74
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		100.301,50	-2.105,69
Sonstige betriebliche Erträge		1.440.879,22	878.139,72
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.612.287,63		1.444.394,34
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		796,39
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	39.974,28		35.640,95
		-1.652.261,91	-1.480.831,68
Rohergebnis		**5.138.783,79**	**4.491.149,09**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	796.012,93		723.613,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	170.905,74		149.594,31
davon für Altersversorgung 13.177,25 €		966.918,67	873.207,83
			(14.741,90)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.375.541,69	1.306.283,80
Sonstige betriebliche Aufwendungen		613.294,51	397.194,35
Erträge aus Beteiligungen	3.330,00		3.330,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	140,00		20,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.239,38		4.052,12
		7.709,38	7.402,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		599.712,26	561.732,58
Steuern von Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		**1.591.026,04**	**1.360.132,65**
Sonstige Steuern		122.787,68	118.626,48
Jahresüberschuss		1.468.238,36	1.241.506,17
Gewinnvortrag		315.382,57	335.710,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.450.000,00	1.200.000,00
Bilanzgewinn		**333.620,93**	**377.216,17**

Anhang des Jahresabschlusses 2021

A. Allgemeine Angaben

1. Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Winnenden und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stuttgart (GnR 260110).

2. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.
Die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurde beachtet. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „andere Finanzanlagen“, „andere Rechnungsabgrenzungsposten“ sowie „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ erweitert.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Von der Wahlmöglichkeit Angaben nicht in der Bilanz sondern im Anhang darzustellen, wurde Gebrauch gemacht.

3. Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft nach § 267 HGB. Von den Erleichterungen der §§ 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

4. Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben.
Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich erhaltener Tilgungszuschüsse und planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Dabei wurden folgende Gesamtnutzungsdauern bei Sachanlagen zugrunde gelegt:

Immaterielle Vermögensgegenstände:	5 Jahre
Wohnbauten:	80 Jahre
ab 1991 nicht länger als	50 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten:	25 - 50 Jahre
Technische Anlagen:	20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung:	3 - 10 Jahre

Aufgrund des 2021 erfolgten Abrisses des Gebäudes Schwalbenweg 1 wurde die Restnutzungsdauer in 2020 von 17 Jahren auf 14 Monate reduziert.
Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzliche 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. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 40 und 50 Jahren neu festgelegt.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter (AK zw. 250,00 € und 1.000,00 € netto) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20% abgeschrieben.

Bei Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke ohne Bauten sowie die Grundstücke mit fertigen Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten erfasst. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Einstandspreisen. Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt nach der FiFo-Methode (First in- First out).

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

Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Abschreibungen für Leasingeinmalzahlungen werden entsprechend der Leasingdauer (48 Monate) abgegrenzt. Eine Pelletsanlieferungsgebühr (für das Miethaus Bahnhofstraße 39) der Stadt Winnenden wird über die Dauer von 5 Jahren abgegrenzt.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Soweit aufgrund der geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG Sonstige Rückstellungen hätten vermindert werden müssen, wurde gem. Art. 67 Abs. 1 EGHGB von dem Beibehaltungswahlrecht Gebrauch gemacht, weil davon auszugehen ist, dass die aufgelösten Beträge bis zum 31.12.2024 wieder zugeführt werden müssen. Daraus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Überdotierung der sonstigen Rückstellungen in Höhe von 1.692,00 €.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 1,87 % (Stand Monatsende Dezember 2021, Restlaufzeit 15 Jahre).

Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2 % p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % p.a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinsatz beträgt € 5.294. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Eine Rückdeckungsversicherung zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen wurde an den Berechtigten verpfändet. Das Deckungsvermögen wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB mit den Altersversorgungsverpflichtungen saldiert. Der Verrechnungsbetrag von 102 T€ entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag 126 T€. Der saldierte Ausweis über 23 T€ erfolgt unter der Position Pensionsrückstellungen. Rückdeckungsversicherungsansprüche werden auf Basis versicherungsmathematischer Gutachten bzw. Mitteilungen der Versicherer mit den fortgeführten Anschaffungskosten zum Bilanzstichtag bewertet. 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 ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position Unfertige Leistungen sind 1.039.343,34 € (Vorjahr 939.041,84 €) 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:

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	131.150,14	112.671,68

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt (Vorjahr)	Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	Davon gesichert	Art der Sicherung*)
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.205.369,74 (45.871.026,93)	1.627.029,46 (3.109.517,55)	6.320.584,32 (6.120.045,54)	41.257.755,96 (36.641.463,84)	49.205.369,74 (45.871.026,93)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.102.891,54 (991.534,40)	1.102.891,54 (991.534,40)	-.-	-.-	-.-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.597,35 (4.745,56)	3.597,35 (4.745,56)	-.-	-.-	-.-	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (59,06)	0,00 (59,06)	-.-	-.-	-.-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	437.887,57 (666.570,52)	437.887,57 (666.570,52)	-.-	-.-	-.-	
Sonstige Verbindlichkeiten	46.144,30 (35.590,65)	346.144,30 (35.590,65)	-.-	-.-	-.-	
Gesamtbetrag	**50.795.890,50 (47.569.527,12)**	**3.217.550,22 (4.808.017,74)**	**6.320.584,32 (6.120.045,54)**	**41.257.755,96 (36.641.463,84)**	**49.205.369,74 (45.871.026.93)**	

*) GPR=Grundpfandrecht

4. Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Darlehen ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten Verbindlichkeitenspiegel.

5. Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrages, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Geschäftsjahre abgezinst.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge
In der Position sind folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

Erträge aus Anlagenverkäufen	1.392.358,38 €
Erträge aus der Auflösung der sonstigen Rückstellungen	15.766,70 €

2. Abschreibungen
In der Position ist folgender, periodenfremder Aufwand enthalten:

Sonderabschreibung Schwalbenweg 1
Geschäftsjahr 0,00 € Vorjahr 35.482,00 €

Sonderabschreibung Bauvorhaben Körnle
Geschäftsjahr 29.995,87 € Vorjahr 0,00 €

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen
In der Position sind folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

Verluste aus Abgängen Sachanlagen
Geschäftsjahr 0,00 € Vorjahr 1.713,00 €

Abbruchkosten
Geschäftsjahr 201.969,83 € Vorjahr 0,00 €

Die Abbruchkosten betreffen das Objekt Schwalbenweg 1.

4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
In dieser Position sind folgende Aufwendungen enthalten, davon aus Verwahrentgelt:

Verwahrentgelt
Geschäftsjahr 192,45 € Vorjahr 0,00 €

D. Sonstige Angaben

1. Aus der Bestellung von fremden Sicherheiten bestehen Haftungsverhältnisse über T€ 978,0 (VJ T€ 973,8). Die Bestellung von Sicherheiten beruhen auf der Belastung unserer Grundstücke mit Grundschulden zugunsten des Erwerbers des Schiefersee 4. Das Risiko einer Inanspruchnahme sehen wir nicht, weil Kaufpreiszahlungen in voller Höhe eingegangen sind.

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

aus laufenden Bauvorhaben	3.182.677,00 €
aus Käufen von Grundstücken (HaSoWo)	102.102,00 €
aus Leasingverpflichtungen	17.807,00 €

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	8
Technische Mitarbeiter	4	1
Geringfügig Beschäftigte	0	6
	6	**15**

4. Mitgliederbewegung
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 25.120,00 €.

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2021	1.534	19.578
Zugang 2021	77	907
Abgang 2021	75	593
Ende 2021	1.536	19.892

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 25.120,00 € erhöht.

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

6. Mitglieder des Vorstands:
Michael Rieger, Geschäftsführer
Jürgen Schneider, Bankbetriebswirt (WSA)

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Herbert Schillinger, Bankvorstand Vorsitzender
Gerd Feess, Rektor stv. Vorsitzender
Joachim Kristen, Elektromechaniker († 01.10.2021)
Jürgen Sanzenbacher, Verwaltungsangestellter
Dr. Ulrich Brachmann, Rechtsanwalt
Annette Traub, Bezirksreferentin
Dr. Jürgen Rommel, Agrar-Ingenieur
Nicole Steiger, Lehrerin und Bankkauffrau
Heiko Nothacker, Kämmerer d. Gemeinde Leutenbach

Winnenden, den 06. Mai 2022

Der Vorstand:
Michael Rieger Jürgen Schneider

Wir danken allen Mitgliedern für ihr Vertrauen und die gute Zusammenarbeit!

BGW
Baugenossenschaft
Winnenden eG

Impressum

Herausgeber:
Baugenossenschaft Winnenden eG
Schorndorfer Str. 22
71364 Winnenden
Telefon 0 71 95 / 13 77-0
Telefax 0 71 95 / 13 77-66
www.bgw-winnenden.de

Vorstand:
Michael Rieger
Jürgen Schneider
Aufsichtsrat:
Herbert Schillinger (Vorsitzender)
Genossenschaftsregisternummer:
260110

Verantwortlich für den Inhalt:
BGW
Fotonachweis:
Archiv BGW | PantherMedia

Satz/Gestaltung:
Werbetechnik Grom & Ilg, Backnang
Druck:
Druckerei Stil & Find, Leutenbach
Auflage:
2.000 Stück