













GESCHÄFTSBERICHT 2022

Inhaltsverzeichnis

Seite

- 1 Vorwort des Vorstands
- 5 Allgemeiner Teil des Lageberichts 2022
- 8 Bericht des Vorstands
- 26 Bericht des Aufsichtsrates
- 28 Veränderungen im Aufsichtsrat
- 29 Jubilare
- 30 Bilanz zum 31. Dezember 2022
- 32 Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang des Jahresabschlusses 2022
- 37 Mitarbeitervorstellung

Vorwort des Vorstands

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

75 Jahre Baugenossenschaft Winnenden eG oder, wie wir vor 1990 firmierten, "Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft" — ein guter Grund für einen kurzen Rückblick. Am 4. August 1948 haben sich 52 Personen im Nebenzimmer des Gasthauses zur "Krone" in Winnenden eingefunden, um über die Gründung einer eingetragenen Wohnungsbaugenossenschaft zu verhandeln. Eröffnet wurde die Versammlung von dem Gründungsmitglied und damaligen Bürgermeister von Winnenden Herrn Hermann Schwab.



Am 20. August 1948 wurde bei einer öffentlichen Werbeversammlung

für die neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaft mit dem Aufruf geworben: "**Kampf der Wohnungsnot!** – Die Wohnungsnot in unserer Stadt hat einen katastrophalen Umfang angenommen. Wirksame Abhilfe ist nur möglich durch Schaffung neuer Wohnräume."

Im Anschluss an die Werbeveranstaltung wurde die erste Generalversammlung abgehalten. Von den, bis dahin beigetretenen, 55 Mitgliedern haben die 53 anwesenden Mitglieder die Herren Ingenieur Wilhelm Feßmann, Kaufmann Ernst Kienzle, Kinobesitzer Eugen Kienle, Zimmermeister Paul Wörner, Fabrikant Jakob Haller und Kaufmann Walter Bäuerle in den Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft gewählt. Am gleichen Tag noch wählte der Aufsichtsrat die Herren Bankvorstand Ferdinand Luckert und Bürgermeister Hermann Schwab zu Vorstandsmitgliedern der "Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft eGmbH, Winnenden".

Auch wenn die Verhältnisse von 1948 mit heute nicht zu vergleichen sind, so ist der satzungsgemäße Zweck der BGW zeitlos geblieben und aktueller denn je. "Die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung". Die genossenschaftliche Idee und auch die Fürsorge für Menschen bestimmt im Wesentlichen unser unternehmerisches Handeln bis heute.

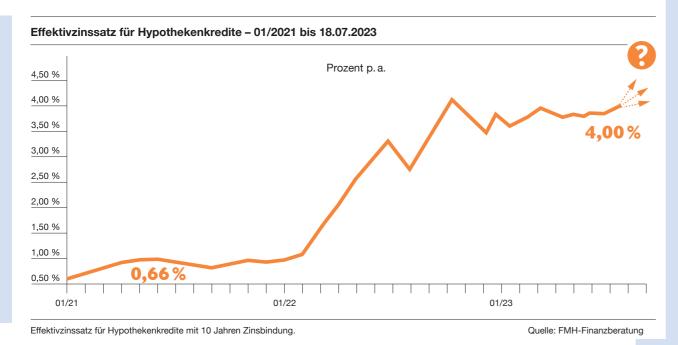




Wohnungsgenossenschaften sind nicht alt und verstaubt. Genossenschaftliches Wohnen bedeutet mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Wir stehen für Innovation sowie aktuelle Lösungsansätze und orientieren uns an den gesellschaftlichen Möglichkeiten und Bedürfnissen der Menschen, die zu uns kommen. Wir sind nicht an Maximalrenditen interessiert, sondern möchten auf einer soliden wirtschaftlichen Basis langfristig gesicherten und zeitgemäßen Wohnraum unseren Mitgliedern zur Verfügung stellen; getreu unserem Motto:

"Lebenslanges Wohnen bei der BGW"

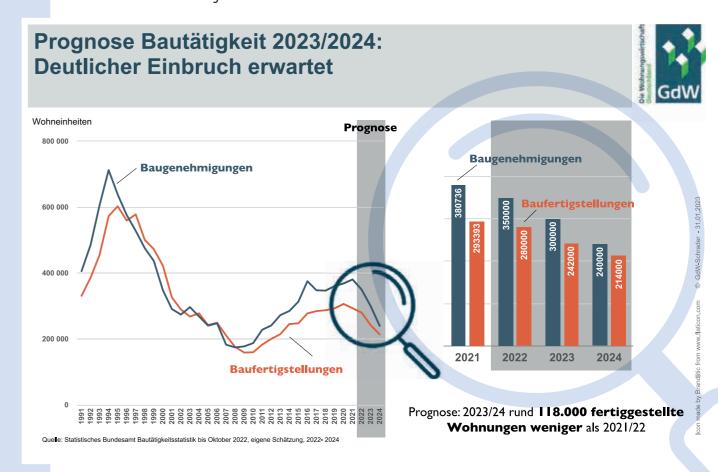
Die hohe Inflation und die stark gestiegenen Kreditzinsen stellen auch die BGW vor große Herausforderungen. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt spitzt sich zunehmend zu.



Insgesamt fehlten zum Jahresende 2022 in den Defizitregionen Deutschlands knapp 700.000 Wohnungen. Die Kette an wirtschaftlichen Schockwellen, beginnend mit der Coronapandemie, über den völkerrechtswidrigen Krieg Russlands gegen die Ukraine, bis hin zur Energiekrise in Kombination mit einer drastischen Verschlechterung

der Förderung für den Neubau und die streckenweise chaotische und unberechenbare Politik, führten zu einem nie dagewesenen Einbruch bei den Neubauten. Etwa 1/3 der geplanten Neubauvorhaben werden nach Auskunft der im GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) organisierten Unternehmen, zu denen die BGW auch gehört, nicht realisiert. Um einen Neubau in der aktuellen Kostensituation bei dem gestiegenen Zinsniveau zu finanzieren, bedürfte es mindestens einer Nettokaltmiete von 18,50 € bis 20 € pro Quadratmeter. Solch hohe Mieten sind für die breite Bevölkerung in Deutschland nicht mehr bezahlbar.

Von den angestrebten bundesweiten 400.000 Neubauwohnungen im Jahr 2023 werden voraussichtlich bis Jahresende nur 245.000 bis 280.000 Wohnungen fertig gestellt. Damit erhöht sich das Defizit der Ende 2022 bereits fehlenden 700.000 Wohnungen weiter.







Während die finanziellen Mehrbelastungen für Mieter also stetig wachsen, steigt gleichzeitig der Druck auf den Mietwohnungsmarkt. Um knapp 6 % sind die Angebotsmieten bundesweit innerhalb eines Jahres gestiegen, in manchen Regionen sogar um mehr als 10 %. Nicht nur die Angebotsmieten, sondern auch die Mietspiegel steigen im Einzelfall massiv. Die individuelle Wohnkostenbelastung nimmt dadurch besorgniserregend weiter zu, dabei waren viele Haushalte schon vor den Krisen überlastet.

Mit den hohen Baukosten und den weiter steigenden Zinsen wird es auch für die BGW zunehmend schwieriger, neuen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen für breite Schichten der Bevölkerung zu bauen. Neue Bauvorhaben sind nur mit einem hohen Eigenmitteleinsatz und deutlich höheren Mieten als bisher, wenn auch weiterhin unter dem Marktpreis liegend, realisierbar. Die Alternative wäre, wie Ende der 70er und Mitte der 90er Jahre, der Stopp von Neubauten.

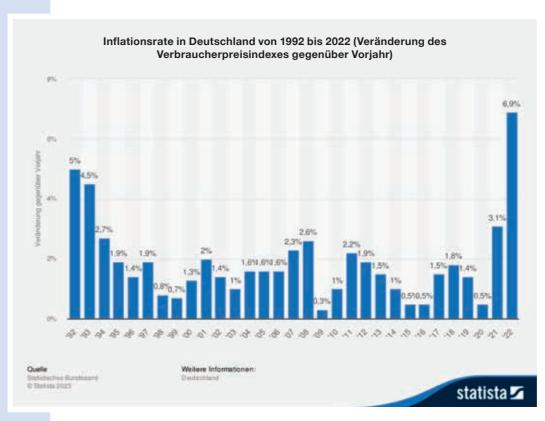
Trotz aller genannten Schwierigkeiten und den eingetrübten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird die BGW weiterhin das Ziel verfolgen, neuen Wohnraum für seine Mitglieder zu schaffen. Daher bleiben wir zuversichtlich und blicken gemeinsam positiv in die Zukunft.

> Wer aufhört, besser werden zu wollen, hört auf, gut zu sein."

Ihr Michael Rieger Geschäftsführender Vorstand

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2022

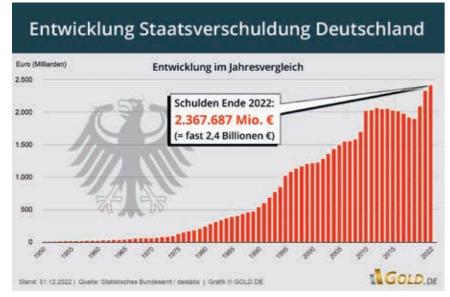
Mit dem am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 6,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik.



Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9. Im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung

versucht, Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-€-Ticket, befristete Senkung der Umsatzsteuer auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €. Dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.



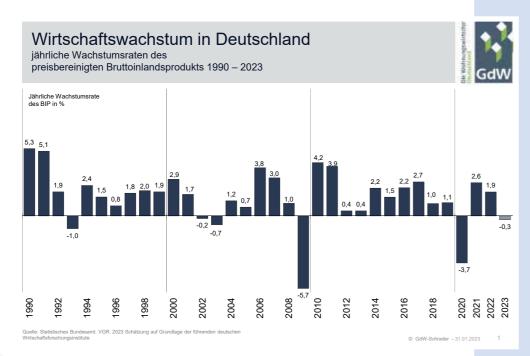


Die Staatsverschuldung (ohne Schattenhaushalte) mit 66,4 % bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist aber weiterhin über den erlaubten 60 % nach dem Maastricht-Vertrag.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangels ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.



Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 %-Punkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rund 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.



In Baden-Württemberg lebten Ende 2022 rund 11,28 Mio. Personen, im Vorjahr waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der 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.





Bericht des Vorstands

I. Das Geschäftsmodell der BGW

Die Baugenossenschaft Winnenden eG (ehemals GWG jetzt BGW) wurde 1948 gegründet. Mit den genossenschaftlichen Grundprinzipien "Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung" war es das oberste Ziel, die damalige Wohnungsnot zu beenden.

Heute liegt das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft in der Bewirtschaftung und Erweiterung des eigenen Wohnungsbestands mit dem Ziel einer guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der Mitglieder. Aufgrund dieser mitgliederorientierten und sozialpolitischen Verpflichtung ist die BGW nicht ausschließlich renditeorientiert.

Die BGW kann Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Daneben kann sie sonstige Geschäfte tätigen, die geeignet sind, dem Zweck der Genossenschaft zu dienen. Hierzu gehören z. B. Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen sowie soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

In den letzten 15 Jahren wurden fast 75 Mio. € in den Neubau und die Modernisierung sowie Sanierung des Bestands der BGW investiert. Die BGW arbeitet bei Neubauten und Sanierungen überwiegend mit regionalen Handwerkern und Dienstleistern zusammen, was zur wirtschaftlichen Stärkung der Region beiträgt.

"Aus der Region, für die Region"

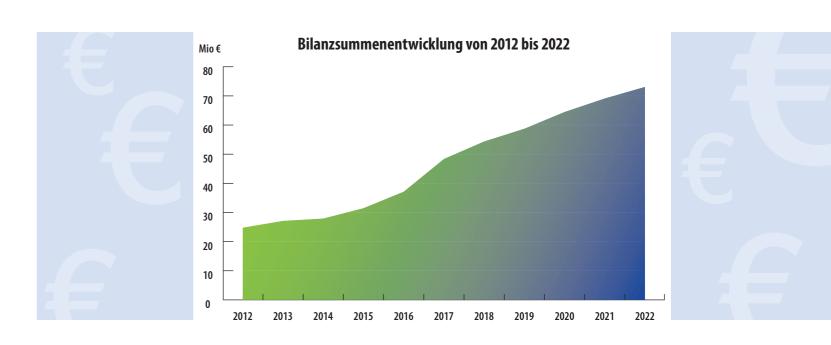
Wir sind stolz darauf, ein zuverlässiger Partner für unsere Mitglieder und Geschäftspartner zu sein und legen großen Wert auf eine persönliche Beziehung.

Die 75jährige Tradition des genossenschaftlichen Wohnens hat sich bei der BGW bewährt. Solidarität, Fairness und Menschlichkeit sind gewachsene Werte unserer Gesellschaft, die uns in unserer täglichen Arbeit prägen und leiten. Nicht umsonst gilt die BGW schließlich als eindrucksvoller Beleg dafür, dass soziale Gesinnung und wirtschaftlicher Erfolg sich nicht ausschließen.

II. Geschäftsverlauf

Die vollgefüllten Gasspeicher und der milde Winter 2022/2023 führten nicht zu der befürchteten Gasknappheit und den letztmöglich kalten Wohnungen. Aber auch viele unserer Mieter haben mit ihrem sparsamen Heizverhalten dazu beigetragen, dass es zu keinen Energieengpässen gekommen ist.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen blieb auch im Jahre 2022 ungebrochen hoch. Alle Anzeichen deuten darauf hin, dass sich kurz- bis mittelfristig keine Entspannung bei der Nachfrage nach Mietwohnungen abzeichnen wird. Soweit wirtschaftlich vertretbar, wird die BGW trotz der deutlich gestiegenen Zinsen weitere Mietwohnungen in den nächsten Jahren bauen und Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand umsetzen. Die BGW trägt seit Jahren mit ihrem umfangreichen Bauprogramm zur Schaffung von neuem Mietwohnraum dazu bei, die Wohnungsknappheit im Großraum Winnenden zu reduzieren. Ohne staatliche Hilfe wird dies aber, aufgrund der deutlich gestiegenen Zinsen, zukünftig nur mit einem höheren Eigenkapitaleinsatz als bisher und nicht mehr in dem Umfang und der Schnelligkeit wie seither möglich sein. Der Schwerpunkt unserer Investitionstätigkeit lag im Jahr 2022 auf der Realisierung unserer Neubauprojekte im Eichendorffweg 1-5 und in der Hungerbergstraße 105 im Neubaugebiet Adelsbach.





Aus dem Anlagevermögen wurden im Jahr 2022 drei Wohnungen im Schiefersee und ein Tiefgaragenstellplatz in der Ruitzenmühle verkauft. Aus den Anlageverkäufen ergaben sich insgesamt Buchgewinne in Höhe von 722 T € (VJ 1,39 Mio. €).

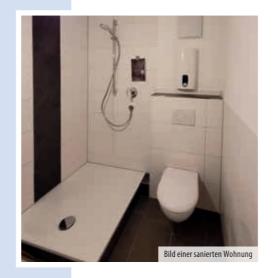
Bewirtschaftete Immobilien der BGW

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 35/39	2 Büros	580	2018
	Wohnungen		
Am Buchenbach 2	8	390	1956/90
Schwalbenweg 1 -Abriss in 2021-	0	0	0
Schiefersee 4-35	71	5.503	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	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
Eichendorffweg 1-5	44	3.036	2022
Hungerbergstraße 105	7	575	2022

Im Jahr 2022 sind altersbedingt zwei Mitarbeiterinnen aus der WEG-Verwaltung bei der BGW ausgeschieden. Bei 12 Gemeinschaften wurde daher der Verwaltervertrag nicht mehr verlängert oder im gegenseitigen Einvernehmen vorzeitig aufgelöst.

Beim Neubaugebiet Kreuzwiesen in Birkmannsweiler hat die BGW die Zuteilung von zwei Teilflächen, die für Mietwohnungsbau nicht brauchbar sind, an die Stadt Winnenden abgegeben. Dabei handelt es sich um Grundstücke für ein Einfamilienwohnhaus und für eine Doppelhaushälfte. Damit konnte die BGW auch die Ausgleichzahlung für das Handlungskonzept für sozialen Wohnungsbau bei diesen beiden Grundstücken (HaSoWo) vermeiden. Die Erschließung des kleinen Baugebiets ist immer noch nicht absehbar.

Sanierungen und Modernisierungen im Bestand





Bereits seit vielen Jahren investiert die BGW kontinuierlich in die Wertverbesserung und Substanzerhaltung ihrer Mietwohnungen, um die Wohnungen den heutigen Wohnungsansprüchen anzupassen und deren langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen.

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. Für die Verbesserung der Wohnqualität und Ausstattung unserer Wohnungen hat die BGW im Berichtsjahr 384.298,63 € investiert.



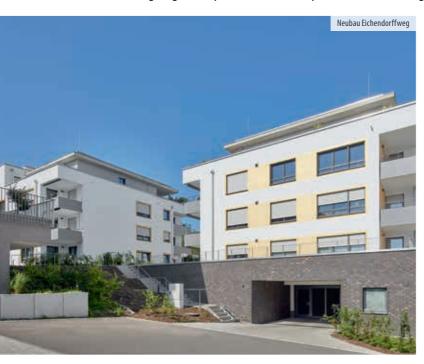


Neubauvorhaben

Die immer umfangreicher werdenden Planungs- und Genehmigungsverfahren und die zunehmende Bürokratie lassen die Projektlaufzeiten vom Planungsbeginn für ein Objekt bis zum Bezug der Mietwohnungen immer länger werden. Vier bis fünf Jahre sind heute die Regel.

Eichendorffweg 1-5

Die 1961 gebauten drei Mietshäuser im Eichendorffweg 1-3, 5 und 7 wurden 2019 abgerissen. Im September 2020 haben wir mit dem Aushub für den Neubau der 44 barrierearmen und generationengerechten Wohnungen sowie den 41 Tiefgaragenstellplätzen und 8 Stellplätzen im Freien begonnen.







Mit rund 10,7 Mio. € (ohne Grundstück) ist der Neubau im Eichendorffweg 1-5 das finanziell größte Einzelinvestment der BGW seit ihrer Gründung. Ein Grund dafür ist unter anderem die Vielzahl an Bauvorschriften und DINNormen. In den letzten 20 Jahren haben sich die Bauvorschriften von ca. 5.000 auf über 20.000 vervierfacht.

Die BGW-Häuser wurden in der energetisch niedrigen Kategorie KfW Effizienzhaus 55 gebaut. Die drei Gebäude werden über das Nahwärmenetz der Stadtwerke Winnenden mit Energie versorgt. Alle Wohnungen sind barrierearm über Aufzüge erschlossen. Neben Fußbodenheizung, einem modernen Vinylbelag sowie elektrischen Rollläden und Markisen in den Wohnungen, sind die Häuser mit einem modernen Zutrittssystem ausgestattet. 17 der 41 Tiefgaragenstellplätze können mit einer Schnellladestation für E-Fahrzeuge, über eine intelligente Ladeinfrastruktur, ausgestattet werden. Ein dynamisches Lastmanagement verteilt aktiv die verfügbare Ladeleistung optimal auf alle zu ladenden Elektrofahrzeuge. Mehrkosten von bis zu 3-4 T€ für einen TG-Platz mussten hierfür investiert werden.

Von Juni bis August wurden die Wohnungen an unsere Mieter übergeben. Unser Kooperationspartner, die Bürger-Energie Schwaikheim eG, bietet den BGW-Mietern im Eichendorffweg lokal produzierten Strom, der mittels Photovoltaikanlagen auf den Dächern der drei Häuser erzeugt wird, an (sog. Mieterstrommodell).







Hungerbergstraße 105 im Neubeugebiet Adelsbach

Im Neubaugebiet im Adelsbach investierte die BGW in den Neubau von 7 modernen Mietwohnungen ca. 2,6 Mio. €. Mit dem Bau des KfW Effizienzhaus 55 Mietshauses wurde im März 2021 begonnen.



Alle 7 Wohnungen sind barrierearm über Aufzüge erschlossen und mit dem BGW-Standard ausgestattet. Die Wohnungen wurden im Juli 2022 an die Mieter übergeben.

Sophie-Scholl-Straße 13 in Schwaikheim

Im März 2022 haben wir trotz der stark angestiegenen Baukosten mit unserem Neubauvorhaben in Schwaikheim im Neubaugebiet "Heiße Klinge" 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 über die L-Bank refinanzieren. Die 11 Wohnungen werden über eine moderne Luft- Wasser-Wärmepumpe beheizt und im bewährten BGW-Standard barrierearm ausgebaut. Bei den beiden Dachterrassenwohnungen haben wir erstmals die Infrastruktur für Smart-Home vorinstalliert.



Bis Ende Oktober 2023 sollen die Wohnungen an unsere Mieter übergeben werden. Insgesamt investiert die BGW ca. 4,6 Mio. € in den Neubau in Schwaikheim.

Unser Kooperationspartner, die BürgerEnergie Schwaikheim eG, wird unseren Mietern ihr bewährtes Mieterstrommodell zum Bezug von Strom, der über eine PV-Anlage auf dem Dach produziert wird, anbieten.

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 2014 hat die BGW in den Neubau von Mietwohnungen über 50 Mio. € investiert. Angesichts der seit Jahresanfang 2022 stark angestiegenen Zinsen und der Einstellung der KfW Neubauförderung für den Energieeffizienzhausstandard 55 ist dies zukünftig, ohne deutlich höhere Neubaumieten, wirtschaftlich nicht mehr möglich. Hier ist der Staat gefordert, mit einer vergünstigten Refinanzierungsmöglichkeit für den Mietwohnungsbau und einer massiven Neubauoffensive entgegenzusteuern.

Als größter Vermieter im Großraum Winnenden verwaltete die BGW Ende 2022 27 Mietobjekte. Die Gesamtwohnfläche hat sich aufgrund des Neubaus im Eichendorffweg und der Hungerbergstraße auf 35.261 m² erhöht (VJ 32.240 m²). Des Weiteren bewirtschaftet die BGW 7 gewerbliche bzw. sonstige Einheiten (ohne eigenes Büro) mit 3.405 m².

476 Wohnungen (VJ 428)
7 Gewerbe (VJ 7)
524 Stellplätze (VJ 465)

(Stand 31.12.2022)

Um weitere 11 Wohnungen und 15 Stellplätze erhöht sich der BGW-Wohnungsbestand im November 2023 mit der Fertigstellung unseres Neubaus in der Sophie-Scholl-Straße in Schwaikheim. Bis Ende 2025 wird der Ausbau des Wohnungsbestandes auf über 500 Wohnungen angestrebt.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist weiterhin hoch, sodass wir keine größeren Leerstände haben. Zum 31.12.2022 führen wir 245 Wohnungsinteressenten und 49 Stellplatzinteressenten auf unserer Warteliste.

Im Jahr 2022 gab es bei 39 Wohnungen und 75 Stellplätzen einen Mieterwechsel.

Um einen reibungslosen Mieterwechsel zu garantieren, planen wir in der Regel einen 1-monatigen Leerstand der Wohnung zwischen dem bisherigen und dem neuen Mieter ein. Damit ist gewährleistet, dass der neue Mieter eine mängelfreie Wohnung erhält.

Sondereigentumsverwaltung / Hausverwaltung für Dritte

Bei der Sondereigentumsverwaltung oder Hausverwaltung für Dritte übernimmt die BGW die komplette Verwaltung ihrer Wohnungen. Von der Mietersuche bis hin zur Erstellung der Abrechnung über die Beauftragung von Instandsetzungen und der Kommunikation mit dem Mieter übernehmen wir das gesamte Leistungspaket, sowohl in allen technischen als auch kaufmännischen Fragen.

Neben Eigentümern einzelner Wohnungen in den von uns verwalteten Wohnungseigentümergemeinschaften, beauftragen auch zunehmend immer mehr Eigentümer ganzer Mehrfamilienhäuser die BGW mit der Verwaltung ihrer Immobilien.

Im Auftrag Dritter verwaltete die BGW zum 31.12.2022

101 Wohnungen56 Stellplätze



Was bietet die BGW:

- Die komplette Kommunikation mit dem Mieter. Auf Wunsch wird der Name des Vermieters auch vertraulich behandelt
- Bearbeitung des Mieterwechsel (Besichtigungen, Abschluss des Mietvertrages,
 Wohnungsabnahme/-übergabe)
- ▶ Überwachung der Mietzahlung
- ▶ Durchführung von Mieterhöhungen
- ► Erstellung der Betriebskostenabrechnung
- ► Beauftragung und Überwachung von Instandsetzungen

... und vieles mehr



Wohnungseigentumsverwaltung

Im letzten Jahr sind altersbedingt zwei Mitarbeiterinnen aus der WEG-Verwaltung ausgeschieden. Da das Hauptaugenmerk der BGW auf der Verwaltung ihres eigenen Bestandes liegt und eine Neueinstellung für die WEG-Verwaltung aktuell nicht vorgesehen ist, wurden Verwalterverträge nicht mehr verlängert oder im gegenseitigen Einvernehmen mit den Eigentümergemeinschaften vorzeitig aufgelöst. Bei der Suche nach einem neuen Verwalter für die WEGs war die BGW behilflich und kümmerte sich um mindestens 3 Angebote pro Liegenschaft und stellte den Versammlungsraum für die Eigentümerversammlung kostenfrei zur Verfügung. Daher reduzierten sich die verwalteten Eigentumswohnungen bis zum 31.12.2022 um 242 Einheiten.

Die BGW verwaltet aktuell noch 21 Objekte mit:

401 Wohnungen6 Gewerbe (ohne eigenes Büro)334 Stellplätze

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. Die Übertragung der Anteile mit 70 T€ und die Auszahlung der Gewinnanteile an den Gewinnrücklagen der RMHS und RMHV in Höhe von über 78 T€ erfolgte im Jahr 2022.





Personal

Bisher hat die BGW im Ausbildungsverbund über die RMHS ausgebildet. Nach dem Ausscheiden der BGW als Gesellschafter bei der RMHS bildet die Baugenossenschaft ab 2022 wieder selbst aus.

Frau Maxi Sigle verstärkt das Team der BGW seit 01.09.2022 und absolviert eine dreijährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau.

Zum 01.10.2022 konnten wir die vakante Stelle in der Technikabteilung mit Frau Erika Mattausch wieder besetzen. Frau Mattausch ist unter anderem für die Organisation und Überwachung der Wohnungssanierungen bei Mieterwechsel verantwortlich.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Er hat im Jahr 2022 ausgereicht, um die planmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen zu decken.

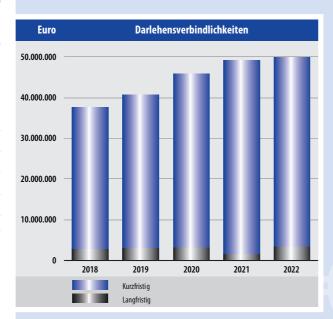


Die Bilanzsumme hat sich im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 3,97 Mio € (+ 5,8 %) auf 73,1 Mio € erhöht. Das bilanzielle Eigenkapital hat sich um über 1,3 Mio € (VJ 1,4 Mio €) auf 19,2 Mio € (VJ 17,9 Mio €) erhöht. Maßgeblich hierfür sind die Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Rücklagen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich geringfügig auf 26,3 % (VJ 25,9 %). Damit verfügt die BGW über einen guten Eigenkapitalstock. Aufgrund der gedrosselten Neubautätigkeit in den nächsten Jahren wird sich die Eigenkapitalquote voraussichtlich in den kommenden Jahren stetig und kontinuierlich erhöhen.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft wird unverändert vom Anlagevermögen bestimmt. Das Anlagevermögen der BGW hat sich im Jahr 2022 um ca. 4 Mio € (VJ 4,4 Mio €) erhöht. Ursächlich hierfür sind vor allem die aktivierten Baukosten für die Neubauten in der Hungerbergstraße und dem Eichendorffweg sowie dem im Bau befindlichen Mietshaus in der Sophie-Scholl-Straße in Schwaikheim. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist weiterhin geordnet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nahmen aufgrund der Neubaumaßnahmen um 2,45 Mio. € zum Vorjahr zu. Die BGW verfügt über ein sehr gutes Rating bei seinen finanzierenden Kreditinstituten. Für die im Bau befindlichen Projekte konnten noch Darlehen zu niedrigen Konditionen aufgenommen werden. Die Darlehensverbindlichkeiten erhöhten sich im Jahr 2022 von 49,2 Mio € auf 51,7 Mio €.

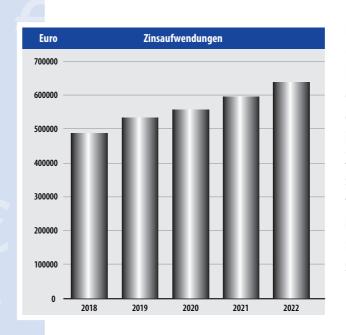




Neben den Erträgen aus Anlageverkäufen wurde ein wesentlicher Beitrag zum Jahresergebnis in der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erzielt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (inklusive Betriebskosten) erhöhten sich um 337 T€ (VJ 137 T€). Die Sollmieten erhöhten sich vor allem wegen der Fertigstellung der Neubauten im Eichendorffweg sowie in der Hungerbergstraße und den damit verbunden Mieteinnahmen.

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 reduzierten sich die Mietforderungsrückstände auf 7.013,36 € (VJ 10.637,14 €). Bezogen auf die Gesamtmieteinnahmen sind dies nach wie vor nur unwesentliche 0,16 %. Trotzdem gilt es Risiken, wie einen 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 € 3.335,78 (VJ 1.340,78 €) wurden im Jahr 2022 ausgebucht.

Die Erträge aus Betreuungstätigkeit setzten sich aus den WEG-Verwalterhonoraren sowie den Vergütungen für Sonderverwaltungen zusammen. Die Einnahmen in diesem Geschäftsbereich sanken, wegen der Abgabe von 12 Gemeinschaften im abgelaufenen Geschäftsjahr. Im Jahr 2023 werden die Einnahmen weiter sinken. Unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sind die Erträge aus Photovoltaikanlagen ausgewiesen.



Die Instandhaltungsaufwendungen lagen mit 384,3 T€ unter der Planung und dem Umfang vom VJ mit 701 T€. Die Aufwendungen für Instandhaltungen wurden aus Eigenmitteln finanziert. Der Abschreibungsaufwand ist aufgrund der fertig gestellten Neubauten um weitere 67 T€, im Vergleich zum VJ, gestiegen. Trotz erneut gestiegenen Zinsaufwendungen, um 38,4 T€ zum Vorjahr, auf insgesamt 638,1 T€ ist die Liquiditäts- und Finanzierungssituation der BGW weiterhin geordnet. Bei der Realisierung zukünftiger Bauprojekte muss wegen des gestiegenen Zinsniveaus zukünftig mehr Eigenkapital von der BGW eingesetzt werden.



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

Aufgrund des Jahresergebnisses von 2022 kann die BGW in die gesetzliche Rücklage 150 T€, in andere Ergebnisrücklagen 500 T€ und in die Bauerneuerungsrücklage 650 T€ zur Stärkung des Eigenkapitals einstellen.

Bilanzgewinn

Nach Bilanzausweis beträgt der Bilanzgewinn 284.453,61 € (VJ 333.620,93 €) . Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen vor, aus diesem Gewinn eine Dividende von 4 % (in Höhe von ca. 64 T€) auf die zu Beginn des Geschäftsjahres gezeichneten und eingezahlten Geschäftsanteile auszuschütten, der Rest soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Chancen und Risiken

Die Ansprüche der Wohnungssuchenden im Hinblick auf die Wohnungsausstattung sind in den letzten Jahren weiter gestiegen, weshalb die BGW kontinuierlich bestrebt ist, 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.

Aktuell wird der Mietwohnungsbestand der BGW mit Hilfe der Bestandsmanagementsoftware MevivoEco energetisch bewertet, um daraus eine langfristige Unternehmensstrategie für die Klimaneutralität des BGW-Bestandes bis 2045 zu entwickeln (sog. Klima Roadmap).

Auch wenn die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft absehbar nicht weniger werden, sind derzeit für die BGW keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Risiken aus der Preisentwicklung des Bau- und Baunebenhandwerks halten wir trotz der gestiegenen Preise, unter Berücksichtigung unserer stabilen Einnahmesituation, für beherrschbar. Weit schwieriger erweist sich zunehmend die Suche nach Handwerkern, die unseren

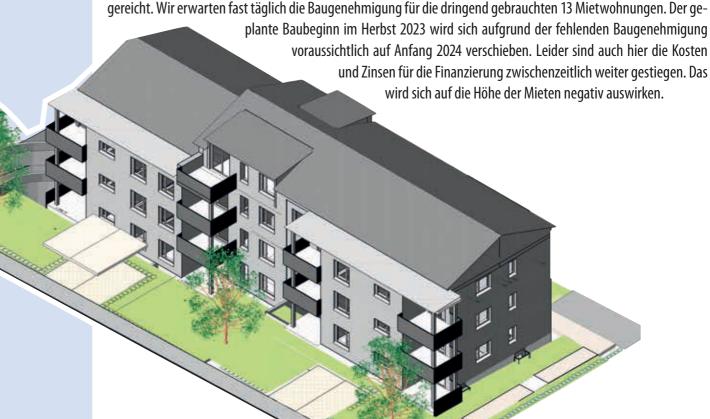
Qualitätsansprüchen gerecht werden (sog. Fachkräftemangel). Dank unseren langjährigen sehr guten Geschäftsbeziehungen zu örtlichen Handwerkern betrifft dies nur vereinzelte Gewerke, die in Winnenden oder Umgebung kaum noch anzutreffen sind.

Laufendes Geschäftsjahr und Prognosebericht

Die Realisierung von Neubauprojekten ist aufgrund der stark gestiegenen Zinsen und der weiterhin hohen Baukosten zukünftig nur noch mit einem deutlich höheren Eigenkapitaleinsatz möglich.

Unser Neubau in Schwaikheim liegt im Zeitplan. Bei einem Neubaufest im Mai 2023 konnten die zukünftigen Mieter und Nachbarn den Bau besichtigen. Von den 11 Wohnungen sind 9 Wohnungen bereits vermietet. Im Oktober werden die Wohnungen an die zukünftigen Mieter übergeben.

Bereits im August 2022 haben wir unser Baugesuch für die Neubebauung im Schwalbenweg 1 in Winnenden eingereicht. Wir erwarten fast täglich die Baugenehmigung für die dringend gebrauchten 13 Mietwohnungen. Der ge-





Geplant ist, unser Mietshaus im Schwalbenweg an das Nahwärmenetz der Hungerbergschule anzuschließen.

Im Januar 2023 hat die BGW das Gebäude in der Ringstraße 90 an die Paulinenpflege Winnenden e.V. zum Jahresende verkauft.

Nach jahrelangen Bemühungen, mit Unterstützung der Gemeinde Leutenbach, ist es der BGW gelungen, neben der Ortsmitte "Am Löwenplatz" in Leutenbach mehrere Grundstücke, für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses, zu erwerben. Nach intensiven Beratungen und Abwägen aller Risiken und Chancen hat der Gemeinderat von Leutenbach mehrheitlich im Juli 2023 entschieden, die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des geplanten Neubaus von der BGW zu kaufen. Damit ist die Realisierung des Projektes, trotz deutlich gestiegener Zinsen, mit einem hohen Eigenkapitaleinsatz der BGW und dem Verkaufserlös aus der Gewerbeeinheit an die Gemeinde Leutenbach, möglich.



Dank des Vorstands

Der Vorstand dankt dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihre engagierte Arbeit.

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 all unseren Geschäftspartnern, Handwerkern, Architekten, den Banken, der Gemeinde Leutenbach, der Gemeinde Schwaikheim und der Stadt Winnenden 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 August 2023







Jürgen Schneider Vorstand

 $\overline{24}$ 25



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 2021 und dem Prüfungsbericht des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. beschäftigt und den Aufsichtsrat informiert. Der vbw hat zum 31.12.2021 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.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig über die Entwicklung und die Lage sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzliche Fragen informiert. Eine quartalsweise Berichterstattung stellt zudem sicher, dass die Mitglieder des Aufsichtsrates über die laufende Geschäftsentwicklung der BGW zeitnah informiert sind.

In der am Dienstag, 26. Juli 2022, stattgefundenen 74. Generalversammlung über das Geschäftsjahr 2021 wurden Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Die Aufsichtsratsmitglieder Herr Heiko Nothacker und Frau Nicole Steiger standen turnusgemäß zur Wiederwahl. Beide Aufsichtsratsmitglieder wurden jeweils in ihrem Amt bestätigt.

Für die Nachfolge des verstorbenen Aufsichtsratsmitglieds Joachim Kristen wurde Frau Eva Wahl neu in den Aufsichtsrat gewählt. Leider konnte Frau Wahl nicht persönlich an der Versammlung teilnehmen, da sie erst kurz zuvor Mutter wurde. Herr Schillinger stellte Frau Wahl daher der Generalversammlung anhand eines Kurzlebenslaufs vor. Frau Wahl ist 29 Jahre alt und von Beruf Hebamme. Seit 2016 ist sie Mitglied bei der BGW und gleichfalls Mieterin.

In unserer diesjährigen Generalversammlung am 28. September 2023 wird der geprüfte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 vorgelegt. Die gesetzliche Prüfung fand Mitte Juli 2023 statt. Über das Prüfungsergebnis wird in der Generalversammlung berichtet.

Turnusgemäß scheiden Herr Herbert Schillinger und Frau Annette Traub aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen die Wiederwahl vor.

Nach fast 30-jähriger erfolgreicher Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied scheidet Herr Jürgen Sanzenbacher nach der diesjährigen Generalversammlung wegen Erreichen der satzungsmäßigen Altersgrenze aus dem Aufsichtsrat aus. Aufsichtsrat und Vorstand danken Herrn Sanzenbacher für sein langjähriges Engagement zum Wohle unserer Genossenschaft. Für die Nachfolge von Herrn Sanzenbacher schlagen Vorstand und Aufsichtsrat Herrn Oliver Grötsch aus Winnenden zur Wahl in den Aufsichtsrat vor. Herr Oliver Grötsch wird sich bei der Generalversammlung vorstellen.

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 2022 geleistete gute Arbeit, die die wichtigste Grundlage für das positive Ergebnis auch im vergangenen Geschäftsjahr bildete. Gerade in Anbetracht der Pandemie und den darauffolgenden eintrübenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verdient dies besondere Anerkennung.

Winnenden, 14. August 2023

Für den Aufsichtsrat

Herbert Schillinger Aufsichtsratsvorsitzender



2/





Veränderungen im Aufsichtsrat

Herr Jürgen Sanzenbacher

... wurde 1993 in den Aufsichtsrat der BGW gewählt. Viele Entscheidungen hat er in all den Jahren mit getroffen und zahlreiche Projekte begleitet.

Wegen seiner ruhigen und besonnenen Art war seine Expertise gefragt und geschätzt.

Herr Sanzenbacher wird nach Erreichen der satzungsmäßigen Altersgrenze nach 30-jähriger Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheiden.

Für sein überaus großes Engagement und die gute Zusammenarbeit mit den Aufsichtsratsmitgliedern und dem Vorstand der BGW bedanken wir uns ganz herzlich bei ihm.

Wir wünschen Herrn Sanzenbacher auch zukünftig eine stabile Gesundheit, damit er die Entwicklung unserer BGW weiter interessiert verfolgen kann.

Frau Eva Wahl

... wurde 2022 von der Generalversammlung in den Aufsichtsrat der BGW gewählt.

Frau Eva Wahl ist verheiratet und seit 2022 glückliche Mutter einer Tochter. Frau Wahl und ihre Familie sind seit 2016 Mieter der BGW in Birkmannsweiler. Nach ihrem Studium der angewandten Informatik hat Frau Wahl eine Ausbildung als Hebamme abgeschlossen.

Bis zur Geburt ihrer Tochter war Frau Wahl als Hebamme beim Rems-Murr-Klinikum in Winnenden freiberuflich tätig.





Jubilare

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





Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	Gesch	Geschäftsjahr	
Anlagevermögen	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.660,00	6.003,00
Sachanlagen			,
Grundstücke mit Wohnbauten	57.270.474,50		45.855.967,46
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.438.593,02		7.716.311,68
Grundstücke ohne Bauten	1.867.589,99		2.334.677,73
Bauten auf fremden Grundstücken	10.337,00		12.059,00
Technische Anlagen und Maschinen	190.323,00		210.707,00
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	214.426,76		165.294,00
Anlagen im Bau	2.130.222,97		8.762.408,18
Bauvorbereitungskosten	216.084,88		220.679,37
Geleistete Anzahlungen	4.793,40	_	0,00
		69.342.845,52	65.278.104,42
Finanzanlagen			
Beteiligungen	0,00		70.000,00
Andere Finanzanlagen	9.250,00		9.000,00
		9.250,00	79.000,00
Anlagevermögen insgesamt		69.354.755,52	65.363.107,42
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. a. Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	666.514,12		734.313,49
Bauvorbereitungskosten	20.294,20		20.294,20
Grundstücke mit fertigen Bauten	33.256,93		231.418,13
Unfertige Leistungen	1.139.444,33		1.039.343,34
Andere Vorräte	25.626,59		12.909,14
Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
			2.038.278,30
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	7.013,36		10.637,14
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.497,09		1.790,73
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	67.373,31		6.072,56
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	329.224,75		290.688,49
		406.108,51	309.188,92
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	65.011,24		181.697,38
Bausparguthaben	1.389.435,96		1.234.705,23
		1.454.447,20	1.416.402,61
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.584,14		911,64
		1.584,14	911,64
		73.102.031,54	69.127.888,8

Passiva		Gesch	äftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital		€	€	€
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres a	usaeschiedenen Mitalieder	48.320,00		44.080,00
der verbleibenden Mitglieder	asyesemenenen mitghenen	1.627.680,00		1.591.360,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		0,00		1.200,00
		<u>-</u>		1.636.640,00
Rückständige fällige Einzahlungen au	f Geschäftsanteile 160,00 €			(0,00)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklagen		2.400.000,00		2.250.000,00
davon aus Jahresüberschuss	150.000,00€			(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		2.350.000,00		1.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss	650.000,00€			(700.000,00)
Andone Freeholtentista		12.500.000,00		12.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss	500.000,00€	.2.300.000,000		(550.000,00)
	300,000,000			15.950.000,00
Bilanzgewinn			·	,
Gewinnvortrag		270.971,33		315.382,57
Jahresüberschuss		1.313.482,28		1.468.238,36
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.300.000,00		1.450.000,00
				333.620,93
Eigenkapital insgesamt			19.210.453,61	17.920.260,93
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen u. ä. Ve	rnflichtungen	58.222,59		23.979,03
Steuerrückstellungen	ipilicituligeli	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	-	412.980,90		370.494,56
sonstige nucleatendingen	-	112.550 50	_ 471.203,49	394.473,59
				3
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditin	stituten	51.650.803,33		49.205.369,74
Erhaltene Anzahlungen		1.225.982,41		1.102.891,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung		8.099,86		3.597,35
Verbindlichkeiten aus Betreuungstäti	_	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen un	d Leistungen	476.258,71		437.887,57
Sonstige Verbindlichkeiten		44.353,84	-	46.144,30
			53.405.498,15	50.795.890,50
davon - aus Steuern	26.097,58€			(27.613,89)
- im Rahmen der	14414.6			/4.42.27\
sozialen Sicherheit	144,14 €		14.074.30	(143,27)
Passive Rechnungsabgrenzungsposte	П		14.876,29	17.263,87
Bilanzsumme			73.102.031,54	69.127.888,89



Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschä	ftsjahr	Vorjahı
Jmsatzerlöse	€	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.320.274,32		4.983.729,98
o) aus Verkauf von Grundstücken	164.060,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	203.729,62		228.450,97
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.964,98		37.684,03
		5.729.028,92	5.249.864,98
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		100.100,99	100.301,50
Sonstige betriebliche Erträge		816.803,73	1.440.879,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.427.044,26		1.612.287,63
o) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	169.901,37		0,00
r) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	43.141,36		39.974,28
		-1.640.086,99	-1.652.261,91
Rohergebnis		5.005.846,65	5.138.783,79
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	831.882,15		796.012,93
o) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	213.527,99		170.905,74
davon für Altersversorgung 42.572,88 €		1.045.410,14	966.918,67
			(13.177,25)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.442.508,85	1.375.541,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen		451.165,14	613.294,51
rträge aus Beteiligungen	0,00		3.330,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30,00		140,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.976,64		4.239,38
		4.006,64	7.709,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		638.127,28	599.712,26
Steuern von Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		1.432.641,88	1.591.026,04
Sonstige Steuern		119.159,60	122.787,68
ahresüberschuss		1.313.482,28	1.468.238,36
Gewinnvortrag		270.971,33	315.382,57
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.300.000,00	1.450.000,00
Bilanzgewinn		284.453,61	333.620,93

Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 Bilanzierungsund 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 JahreWohnbauten:80 Jahreab 1991 nicht länger als50 Jahre

Das aus dem Umlaufvermögen umgewidmete Objekt Ringstr. 131 wird auf die Restnutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

Geschäfts- und andere Bauten:25 - 50 JahreTechnische Anlagen:20 JahreBetriebs- und Geschäftsausstattung:3 - 10 Jahre

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.

Die Finanzanlagen sind 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. Zudem wurde der Aufwand für das Folgejahr für die Schaltung einer Anzeige 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.

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 1,78 % (Stand Monatsende Dezember 2022, Restlaufzeit 15 Jahre).

Rentensteigerungen wurden in Höhe von 3 % 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 € 1.575,00. 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 99 T€ entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag 158 T€. Der saldierte Ausweis über 58 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 Preisund 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 1.139.444,33 € (Vorjahr 1.039.343,34 €) 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	149.061,33	131.150,14

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	51.650.803,33 (49.205.369,74)	1.843.625,32 (1.627.029,46)	7.572.824,78 (6.320.584,32)	42.234.353,23 (41.257.755,96)	51.650.803,33 (49.205.369,74)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.225.982,41 (1.102.891,54)	1.225.982,41 (1.102.891,54)	÷	×	77	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.099,86 (3.597,35)	8.099,86 (3.597,35)	77	×	7-7	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	÷	5.5	7.7	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	476.258,71 (437.887,57)	361.043,47 (437.887,57)	115.215,24 (0,00)	-	÷-	
Sonstige Verbindlichkeiten	44.353,84 (46.144,30)	44.353,84 (46.144,30)	7-7	-	÷.÷	
Gesamtbetrag	53.405.498,15 (50.795.890,50)	3.483.104,90 (3.217.550,22)	7.688.040,02 (6.320.584,32)	42.234.353,23 (41.257.755,96)	51.650.803,33 (49.205.369,74)	

^{*)} 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 722.580,86 €
Kostenerstattungen 48.472,13 €

2. Abschreibungen

In der Position ist folgender, periodenfremder Aufwand enthalten:

Sonderabschreibung Bauvorhaben Körnle

Geschäftsjahr 0,00 € Vorjahr 29.995,87 €

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In der Position sind folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

Abbruchkosten

Geschäftsjahr 0,00 € Vorjahr 201.969,83€

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 489,12 € Vorjahr 192,45 €



D. Sonstige Angaben

- 1. Aus der Bestellung von fremden Sicherheiten bestehen Haftungsverhältnisse über T€ 0,00 (VJ T€ 978,0).
- 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	1.610.322,00€
aus Käufen von Grundstücken (HaSoWo)	102.102,00€
aus Leasingverpflichtungen	37.027,00 €

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	6
Technische Mitarbeiter	3,5	1
Geringfügig Beschäftigte	0	7
	6,5	14

4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2022	1.536	19.892
Zugang 2022	107	1.070
Abgang 2022	58	614
Ende 2022	1.585	20.348

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 36.320,00€ Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht um 36.320,00€

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

6. Mitglieder des Vorstands:

Michael Rieger, Geschäftsführer Jürgen Schneider, Bankbetriebswirt (WSA)

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Herbert Schillinger, Bankvorstand Vorsitzender Gerd Feess, Rektor stv. Vorsitzender Eva Wahl, Hebamme Jürgen Sanzenbacher, Verwaltungsangestellter Dr. Ulrich Brachmann, Rechtsanwalt Annette Traub, Trainerin für Business-Etikette Dr. Jürgen Rommel, Agrar-Ingenieur Nicole Steiger, Lehrerin und Bankkauffrau Heiko Nothacker, Kämmerer d. Gemeinde Leutenbach

Winnenden, den 17. Mai 2023

Der Vorstand: Michael Rieger Jürgen Schneider



vbw Verband baden-württembergischer

Herdweg 52/54 · 70174 Stuttgart











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

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

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

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

Satz/Gestaltung: Werbetechnik Grom & Ilg, Backnang Druck: Druckerei Stil & Find, Leutenbach Auflage: 1.800 Stück

