GESCHÄFTSBERICHT
2022

Bau
Geno

LEBENSLÄNGLICH
GUTES WOHNEN

SEIT 1919

Inhalt

1. Grußwort des Vorstands 4
Bau Geno Baugenossenschaft Backnang eG

2. Allgemeiner Teil des Lageberichts 2022 6 – 7

3. Unsere Genossenschaft auf einen Blick 8 – 11
3.1 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft
3.2 Organe der Genossenschaft
3.3 Beteiligungen und Mitgliedschaften

4. Bautätigkeit 12 – 14
4.1 Neubau von Mietwohnungen
4.2 Sanierung von Mietwohnungen
4.3 Energetische Teilsanierung

5. Entwicklung unserer Geschäftsfelder 15 – 17
5.1 Mietwohnungsverwaltung
5.2 Wohnungseigentumsverwaltung
5.3 Mietsonderverwaltung
5.4 Maklertätigkeit

6. Wirtschaftliche Lage 18 – 19
6.1 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
6.2 Chancen und Risiken der Geschäftsentwicklung

7. Jahresabschluss 19 – 31
7.1 Bilanz 2022
7.2 Gewinn- und Verlustrechnung 2022
7.3 Anhang des Jahresabschlusses 2022

8. Bericht des Aufsichtsrates 31

9. Prüfung der Genossenschaft 33

10. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 34
10.1 Begrüßung neuer Mitglieder
10.2 Trauer um verstorbene Mitglieder

11. Impressum 35

1. Grußwort
des Vorstands

Das Jahr 2022 war zunächst geprägt von großer Unsicherheit. Nachdem die Pandemie in den ersten Monaten weiterhin für große Einschränkungen im täglichen Leben sorgte, wurde die Welt mit einem Angriffskrieg gegen die Ukraine konfrontiert. Das daraus resultierende Leid für Millionen Menschen und die notwendige Hilfe stellte die westlichen Staaten vor große humanitäre und finanzielle Herausforderungen. Zudem stiegen die Kosten für Rohstoffe und Nahrungsmittel exorbitant. Die Inflation in Europa erreichte immer neue Höchststände. Zu guter Letzt stiegen die durchschnittlichen Zinsen für Baufinanzierungen in Deutschland im Laufe des Jahres von anfänglich durchschnittlich 1 % auf 4 %. Die Welt am Ende des Jahres 2022 war eine für das Bauen und Wohnen gänzlich andere als zu Beginn des Jahres.

Die zwischenzeitlich geltenden Gesetze im Umgang mit CO_2-Emissionen und fossilen Brennstoffen erhöhen die zukünftigen Hürden beim Erstellen und Erhalten von Wohnraum. Eine symbiotische Verknüpfung der Rahmenbedingungen beim Bauen, verbunden mit dem Schaffen von neuem Wohnraum, ist kaum realistisch.

Die Genossenschaft wird durch unsere Mitglieder sowie den Mitarbeitern durch diese turbulenten Zeiten getragen. Sie ermöglichen es, dass die Bau Geno gegenwärtig neuen Wohnraum erstellen, bestehenden Wohnraum erhalten und die Baugenossenschaft zukunftsfähig aufstellen kann. Darauf sind wir stolz. Dafür sind wir dankbar. Dieser persönliche Einsatz drückt sich zu unserer Freude in positiven Geschäftszahlen aus. Wir sind als Gemeinschaft weiterhin auf einem wirtschaftlich erfolgreichen Weg.

Unser herzlicher Dank geht an alle, die uns unterstützen.

Roland Irschik
Vorstand Bau Geno
Baugenossenschaft Backnang eG

Raphael Althaus
Vorstand Bau Geno
Baugenossenschaft Backnang eG

Unsere Entwicklung
der letzten Jahre

Entwicklung bis 2022

2. Allgemeiner Teil
des Lageberichts 2022

Mit dem am 24. Februar 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: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik.

Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der 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-Euro-Ticket, befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes 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.

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

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 %, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs 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 zu erwarten, dass die Mietpreise weiter ansteigen werden.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Man geht davon aus, dass es im Jahr 2023 zu einer leichten Rezession kommen wird.

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

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der 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.

3. Unsere Genossenschaft
auf einen Blick

Firmenanschrift	Bau Geno Baugenossenschaft Backnang eG Röntgenstraße 40 71522 Backnang
Gründung	26. März 1919
Genossenschaftsregister	Eingetragen beim Registergericht Stuttgart am 1. April 1920 (GenR 270026)

3.1 Zweck und Gegenstand
der Genossenschaft

Die zurzeit gültige Satzung wurde von der Mitgliederversammlung am 13. Juni 2012 beschlossen.

§ 2 (1) der Satzung lautet:
Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten und Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern.

Sie überlässt diese an die Mitglieder zu angemessenen Preisen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen, Beteiligungen sind zulässig.

13 Mitarbeiter

428 Garagen + Stellplätze im Bestand

1 Mietsonderverwaltung Gewerbe

432
Wohnungen im Bestand
mit 29.105 m²
Wohnfläche

27 Mietsonderverwaltung Wohnungen

30 verwaltete Gewerbeeinheiten

1.568
verwaltete Wohnungen
nach dem WEMoG

24 Mietsonderverwaltung Garagen

5
gewerbliche und sonstige Einheiten im Bestand
mit 2.694 m² Nutzfläche

Stand 31.12.2022

3.2 Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Jürgen Beerkircher
Bankvorstand

Stellv. Vorsitzender

Dr. Josef Maichle
Dipl.-Physiker

Simone Apperger
Steuerberaterin

Rolf Schaible
Notar

Ralph Walter
Sparkassenvorstand

Uwe Weber
Geschäftsführer

Vorstand

Raphael Althaus
Master of Arts (M. A.), Dipl.-Betriebswirt (FH)

Roland Irschik
Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Immobilien-Ökonom

Mitgliederversammlung

Die Mitglieder werden jährlich zur Mitgliederversammlung eingeladen. Die Mitgliederversammlung bildet neben dem Aufsichtsrat und dem Vorstand das dritte Organ einer Genossenschaft.

Wir gratulieren zu 40 Jahren Mitgliedschaft:
Raphael Althaus (Vorstand), Leon Gross, Emma Stuber, Klaus Schützle, Roland Irschik (Vorstand), (v.l.n.r.)

Seit 65 Jahren Mieterin:
Roland Irschik (links) gratuliert Hildegard Ehrhardt

3.3 Beteiligungen und Mitgliedschaften

Die Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg vbw

RMHS service-rmhs.de

vdiv Baden-Württemberg

Bund der Selbständigen GEWERBEVEREIN BACKNANG e.V. Vielfältig wie das Leben.

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Haus & Grund Backnang

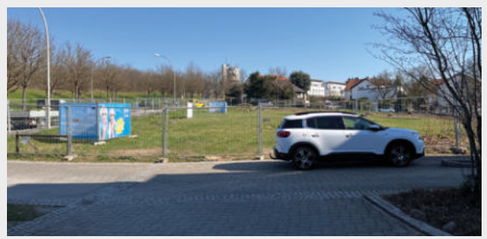
4. Bautätigkeit

Unsere Bautätigkeit im Jahr 2022 war gekennzeichnet durch den Neubau von 50 Mietwohnungen auf einem 3.258 m² großen Grundstück sowie einer energetischen Teilmodernisierung. Zudem wurden drei Wohnungen einer vollständigen Modernisierung unterzogen.

4.1 Neubau von Mietwohnungen Dresdener Ring, Backnang

Der Entwurf ging aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervor. Nach Jahren der Planung und dem Austausch mit allen Beteiligten fand am 1. April 2022 der offizielle Baggerbiss statt. Auf dem unbebauten Grundstück am Dresdener Ring entstehen 50 Mietwohnungen mit einer Tiefgarage und Außenstellplätzen. Elf der 50 Mietwohnungen werden vermietet an Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein. Die Wohnungen teilen sich auf vier Wohngebäude auf. Die Fertigstellung ist für Sommer 2024 geplant.

Kurzinfo
Anzahl Wohnungen: 50 (davon 11 Wohnungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein)
Anzahl Stellplätze: 51 x Tiefgarage, 12 x Außen, 67 x Fahrrad
Gesamtwohnfläche: 3.730 m²
Besonderheiten: Entwurf stammt aus einem städtebaulichen Architekten-Wettbewerb



4.2 Sanierung von Mietwohnungen

Wir investieren kontinuierlich in unseren Gebäudebestand, um für den Vermietungsmarkt attraktiv zu bleiben. Im Geschäftsjahr 2022 wurden drei Wohnungen kernsaniert und eine Hand voll Wohnungen teilsaniert. Die Sanierungen enthalten die Gewerke Elektro, Heizung, Sanitär und Trockenbau.

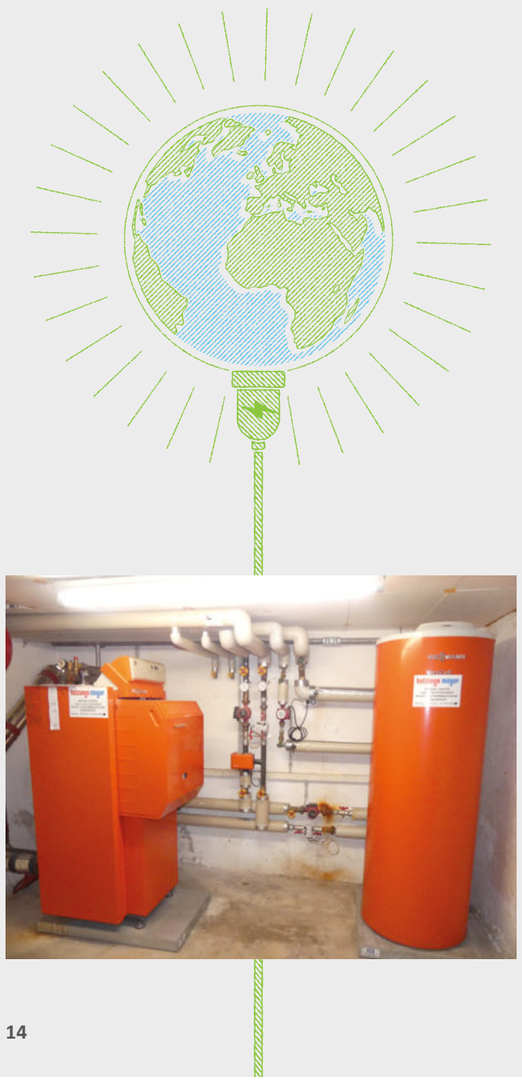
Objekte
In der Taus 18 in Backnang, Wohnung 206
Dresdener Ring 75 in Backnang, EG rechts
August-Lämmle-Straße 36 in Kirchberg an der Murr, DG rechts (siehe Fotos unten)

Vorher

Nachher

4.3 Energetische Teilsanierung
Südstraße 76, Backnang

Im Bestandsgebäude Südstraße 76 wurde die Heizung ausgetauscht. Die alte Gaszentralheizung wurde gegen eine neue Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik getauscht. Zudem wurde der Heizraum vom Gebäudeinneren an die Gebäudeaußenseite verlegt. Die Maßnahme erfolgte in der Zeit von März bis Mai 2022.



5. Entwicklung unserer Geschäftsfelder

Obwohl wir im baden-württembergischen Vergleich zu den kleineren Wohnungsgenossenschaften zählen, sind wir in Backnang und Umgebung das Unternehmen mit dem größten Angebot an eigenen Mietwohnungen. Zudem bearbeiten wir die Geschäftsfelder der Wohnungseigentumsverwaltung, der Mietsonderverwaltung, das Bauträgergeschäft zum Zwecke des Verkaufs von Eigentumswohnungen und betätigen uns als Immobilienmakler für Dritte. Wir schöpfen somit die uns gemäß unserer Satzung möglichen Tätigkeitsfelder in vollem Umfang aus. Beiläufig ergeben sich somit Synergieeffekte, welche wir in Form von Fachwissen gebündelt an unsere Mitglieder und Kunden weiterreichen können.

5.1 Mietwohnungsverwaltung

Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen ist ungebrochen hoch. Zum Bilanzstichtag wurden 432 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 29.011 m² bewirtschaftet. Hinzu kommen 2.694 m² Gewerbefläche. Die Sollmieten konnten, aufgrund der Neuvermietung der Mietwohnungen in der Weissacher Straße 40, gegenüber dem Vorjahr (2.976.971 Euro) auf 3.131.789 Euro gesteigert werden.

Kurzinfo (Stand 31.12.2022):
- Anzahl Wohnungen: 432
- Anzahl Garagen- und Stellplätze: 428
- Gesamtfläche Wohnungen und Gewerbe: 31.705 m²
- Sollmieten (inkl. Gewerbeeinheiten): 3.131.789 Euro
  (ohne Erlösschmälerung und ohne Leerstände)
- 29 Mieterwechsel

5.2 Wohnungseigentumsverwaltung

Die Bau Geno ist in Backnang und Umgebung eine der größten Hausverwaltungen für Wohnungseigentümergemeinschaften. Gemäß der in unserer Satzung verankerten Wertevorstellungen stellen wir uns gerne dieser Aufgabe.

Folgende Vorteile bieten sich für unsere Kunden:

- Abschluss von Rahmenverträgen mit Dienstleistern und Versicherungen
- Kostenfreie Rechtsberatung durch Verbandszugehörigkeit
- Regelmäßige Weiterbildung unserer Mitarbeiter
- Kompetente Vertretung bei Abwesenheit eines Verwalters
- Kaufmännische und technische Betreuung
- Treuhänderische Sorgfaltspflicht

Die Ansprüche in der Betreuung werden stetig komplexer. Aus diesem Grund haben wir den von uns betreuten Wohnungsbestand um einige kleinere Einheiten reduziert, um den hohen Kundenanforderungen sowie dem damit verbundenen Zeiteinsatz weiterhin gerecht zu werden.

Kurzinfo (Stand 31.12.2022):
- Verwaltete Gemeinschaften: 125
- Verwaltete Wohnungen: 1.601 (davon 29 Wohnungen in eigenem Besitz)
- Verwaltete Garagen: 1.200 (davon 47 Garagen in eigenem Besitz)
- Verwaltete Gewerbeeinheiten: 30 (davon 5 Gewerbeeinheiten in eigenem Besitz)

5.3 Mietsonderverwaltung

In der Mietsonderverwaltung übernehmen wir für den Eigentümer alle anfallenden Aufgaben. Der Eigentümer bleibt auf Wunsch anonym und die Mieter werden fachmännisch betreut.

Das Leistungspaket sieht wie folgt aus:

- Übernahme aller anfallenden Aufgaben eines Vermieters
- inklusive Durchführung von Besichtigungen vor Ort
- inklusive Abschluss des Mietvertrags
- inklusive Erstellung der Nebenkostenabrechnung
- inklusive Überwachung der Mietzahlungen
- inklusive Angebotseinholung, Auftragsvergabe und Auftragskontrolle von Instandhaltungsmaßnahmen

Kurzinfo (Stand 31.12.2022):
Verwaltete Objekte: 20 (davon 27 Wohnungen, 24 Garagen, 6 Gewerbeeinheiten)

5.4 Maklertätigkeit

Auf Anfrage begleiten wir unsere Kunden beim Wohnungs- oder Hausverkauf sowie bei der Veräußerung unbebauter Grundstücke.

Dabei übernehmen wir sämtliche Aufgaben, die während einer Veräußerung anfallen können:

- Kostenlose Bewertung der Immobilie oder des Grundstücks
- Durchführung einer Vorauswahl anhand unserer Interessentenkartei
- Professionelle Aufbereitung der Verkaufsunterlagen
- Zielgerichtete Werbemaßnahmen
- Vereinbarung und Durchführung der Besichtigungstermine
- Prüfung der Bonität des Käufers
- Begleitung der Kaufvertragsparteien bis zur erfolgreichen Beurkundung

Im Jahr 2022 wurden wir bei sechs Immobilienverkäufen und drei Immobilienvermietungen hinzugezogen. Aufgrund der vorhandenen Kompetenz soll das Maklergeschäft weiter ausgebaut werden. Unseren Kunden stehen wir für sämtliche Fragen rund um den Verkauf von Häusern und Wohnungen zu Verfügung.

6. Wirtschaftliche Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bau Geno Baugenossenschaft Backnang eG ist nach wie vor solide.

6.1 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage der Bau Geno Baugenossenschaft Backnang eG ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Die Bilanzsumme hat sich von 39,35 Millionen Euro auf 42,33 Millionen Euro vergrößert. Die Steigerung ist auf Anlagen im Bau, hier der Neubau am Dresdener Ring in Backnang, zurückzuführen. Das Anlagevermögen ist daher deutlich gestiegen. Dieser Umstand bildet sich in der Anlagenintensität ab. Betrug sie 2021 93,97 %, so waren es 2022 97,53 %. Der Anlagendeckungsgrad von 96,28 % (Vorjahr 100,22 %) zeigt, dass das Anlagevermögen langfristig finanziert ist.

Gleichlautend zur Vermögenslage kann die Finanzlage als solide bezeichnet werden. Der bilanztechnisch ermittelte Cashflow nach DVFA in Höhe von 1,08 Millionen Euro (Vorjahr 2,46 Millionen Euro) ermöglicht es, notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mehrheitlich mit Eigenkapital zu finanzieren. Zur Finanzierung von geplanten Maßnahmen der Sanierung und Modernisierung werden stets staatlich verfügbare Zuschüsse geprüft sowie langjährige Geschäftsbeziehungen zu Kreditinstituten genutzt.

Die Ertragslage kann als zufriedenstellend angegeben werden.

6.2 Chancen und Risiken der Geschäftsentwicklung

Die Konzentration unserer Geschäftsentwicklung zielt im Wesentlichen darauf ab, in Zukunft 500 Mietwohnungen im Eigenbestand zu halten. Die im Bau befindlichen 50 Mietwohnungen am Dresdener Ring werden uns bei der geplanten Fertigstellung im Herbst 2024 unserem Ziel bereits sehr nahebringen. Wo es möglich ist, werden Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Schaffung neuen Wohnraums ausgeschöpft. Da die Bau Geno kaum über unbebaute Grundstücke verfügt, ist eine Entwicklung in dieser Richtung derzeit überschaubar. Darüber hinaus gilt es, die von uns verwalteten Wohnungseigentümergemeinschaften weiterhin professionell zu betreuen.

Nahezu alle Bestandsgebäude haben an der Gebäudehülle in den letzten 15 Jahren eine energetische Sanierung erfahren. Zurückgenommene Wohnungen werden im Einzelfall auf den baulichen Zustand hin geprüft und bei Bedarf analog der sanierten Gebäudehülle modernisiert.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Bestandsgebäude sieht der Vorstand keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft. Ausgelaufene Darlehen konnten zu verträglichen Konditionen neu abgeschlossen werden. Zinsänderungsrisiken für mittelfristig auslaufende Darlehen werden regelmäßig bewertet.

Das interne Risikomanagementsystem erfasst alle bedeutenden Geschäftsbereiche. Es beinhaltet ein internes Kontrollsystem (IKS) sowie ein Controlling-System. Das Controlling-System beinhaltet eine mehrjährige Investitions-, Finanz- und Ertragsplanung für das Gesamtunternehmen und die Einzelmaßnahmen.

Sorgen machen wir uns um die weiterhin stark steigenden Baupreise sowie die Dynamik bei der Gesetzgebung im Bereich der Gebäudeenergie. Gebündelt mit den heutigen baurechtlichen Anforderungen an Neubauten ist eine sozial ausgewogene und für die Bau Geno auskömmliche Kalkulation der Angebotsmieten kaum mehr zu realisieren.

7. Jahresabschluss

Die Bau Geno Baugenossenschaft Backnang eG weist zum 31.12.2022 einen Bilanzgewinn in Höhe von 1.041.881,09 Euro aus. Im Vorjahr lag der Gewinn bei 969.422,18 Euro. Die Bilanzsumme lag im Jahr 2022 bei 42,33 Millionen Euro (Vorjahr: 39,35 Millionen Euro).

7.1 Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite		Geschäftsjahr 31.12.2022	Vorjahr 31.12.2021
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00 €	147,00 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.123.042,74 €		29.940.978,63 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.795.256,61 €		3.869.664,61 €
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00 €		1.569.397,11 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	34.449,00 €		40.259,00 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	146.151,91 €		158.206,91 €
6. Anlagen im Bau	8.055.475,67 €		0,00 €
7. Bauvorbereitungskosten	4.375,00 €		1.299.826,67 €
8. Geleistete Anzahlungen	0,00 €	41.158.750,93 €	28.000,00 €
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	129.271,71 €		70.000,00 €
2. Andere Finanzanlagen	500,00 €	129.771,71 €	500,00 €
Anlagevermögen insgesamt		**41.288.522,64 €**	**36.976.979,93 €**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	751.315,24 €		783.051,98 €
2. Andere Vorräte	10.338,78 €	761.654,02 €	5.124,61 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	9.240,10 €		14.630,61 €
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.773,75 €		51.428,50 €
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.030,22 €		767,26 €
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.367,96 €		17.157,79 €
5. Sonstige Vermögensgegenstände	180.628,14 €	210.040,17 €	505.352,48 €
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	44.919,11 €		997.298,12 €
2. Bausparguthaben	28.986,86 €	73.905,97 €	0,00 €
Bilanzsumme		**42.334.122,80 €**	**39.351.791,28 €**

Passivseite		Geschäftsjahr 31.12.2022	Vorjahr 31.12.2021
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	14.280,00 €		20.790,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	1.176.840,00 €	1.191.120,00 €	1.130,430,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	0,00 €		210,00 €
II. Kapitalrücklage		28.972,32 €	27.972,32 €
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.371.756,22 €		1.357.756,22 €
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	14.000,00 €		159.000,00 €
2. Andere Ergebnisrücklagen	8.737.967,59 €	10.109.723,81 €	8.737.967,59 €
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €		1.300.00,00 €
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	918.759,68 €		840.783,10 €
2. Jahresüberschuss	137.121,41 €		1.587.639,08 €
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	14.000,00 €	1.041.881,09 €	1.459.000,00 €
Eigenkapital insgesamt		**12.371.697,22 €**	**12.244.338,31 €**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	336.651,00 €		343.779,00 €
2. Steuerrückstellungen	0,00 €		21.852,64 €
3. Sonstige Rückstellungen	333.494,78 €	670.145,78 €	440.071,02 €
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.519.803,37 €		24.691.439,27 €
2. Erhaltene Anzahlungen	926.822,65 €		852.860,86 €
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	596.864,22 €		596.565,39 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.722,75 €		102.743,86 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten	197.767,90 €	29.284.980,89 €	50.962,93 €
– davon aus Steuern:	16.677,16 €		31.193,36 €
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	1.418,10 €		1.665,12 €
D. Rechnungsabgrenzungsposten		7.298,91 €	7.178,00 €
Bilanzsumme:		**42.334.122,80 €**	**39.351.791,28 €**

7.2 Gewinn- und Verlustrechnung
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

		Geschäftsjahr 31.12.2022	Vorjahr 31.12.2021
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.914.953,02 €		3.720.004,86 €
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €		8.627.622,59 €
c) aus Betreuungstätigkeit	483.042,79 €		462.178,16 €
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	131.869,32 €	4.529.865,13 €	165.939,05 €
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		31.736,74 €	7.890.646,23 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		26.222,12 €	31.392,44 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		73.868,20 €	1.273.240,64 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.062.081,17 €		1.656.041,17 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	119.711,69 €		213.887,09 €
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.620,28 €	1.190.413,14 €	5.713,89 €
6. Rohergebnis		3.407.805,57 €	4.514.089,36 €
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	873.569,62 €		846.216,44 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	203.923,96 €	1.077.493,58 €	195.745,27 €
– davon für Altersversorgung	36.530,32 €		35.543,68 €
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		962.934,74 €	905.248,70 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		497.033,18 €	397.321,93 €
10. Erträge aus Beteiligungen	4.630,00 €		3.330,00 €
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,00 €		10,00 €
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	86,48 €	4.726,48 €	0,94 €
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		594.338,24 €	498.751,06 €
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		10.708,32 €	21.872,47 €
15. Ergebnis nach Steuern		270.023,99 €	1.652.274,43 €
16. Sonstige Steuern		132.902,58 €	64.635,35 €
17. Jahresüberschuss		137.121,41 €	1.587.639,08 €
18. Gewinnvortrag		918.759,68 €	840.783,10 €
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		14.000,00 €	1.459.000,00 €
20. Bilanzgewinn		**1.041.881,09 €**	**969.422,18 €**

7.3 Anhang des Jahresabschlusses

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unsere Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB.
3. Von der Schutzklausel des § 286. Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung des HGB bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear 33,3 %
Wohngebäude	linear 2,0 % degressiv mit den steuerlichen Höchstsätzen bei den Objekten Schwenninger Straße 39/41. Seit dem Geschäftsjahr 1991 werden Gebäude, die nach 1960 erstellt wurden, über eine RND von höchstens 50 Jahren abgeschrieben. Gebäude, die bis 1960 erstellt wurden, werden auf die RND, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, abgeschrieben.
Garagen	linear 4,0 %
Außenanlagen	linear 10,0 %
Geschäftsbauten	linear 2,0 %
Technische Anlagen und Maschinen	linear 5,0 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear 7,6 – 33,33 %

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

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen
Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Neben Fremdkosten wurden auch eigene Architekten- und Bauleiterkosten aktiviert.

Die Bilanzierung der Zu- und Abgänge erfolgte grundsätzlich nach dem wirtschaftlichen Übergang.

Die anderen Vorräte wurden wie folgt bewertet:

Heizölbestände	FiFo-Methode

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung	Einzelwertberichtigung

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 wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der PUC-Methode (Project Unit Credit Method) 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 des von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen zehn Jahre von 1,78 % (Stand 31.12.2022, Restlaufzeit 15 Jahre). Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,5 % p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % p.a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 7.061 Euro. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Verbindlichkeiten
Darlehensverbindlichkeiten wurden grundsätzlich mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs kosten 31.12.2021 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2022 €	Abschreibungen (kumulierte) €	Abschreibungen Zugänge €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31.12.2021 €	Buchwert zum 31.12.2022 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.021,02					1.021,02	874,02	147,00		1.021,02	147,00	0,00	147,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.188.983,06	34.834,90	7.074,78			43.216.743,18	13.248.004,43	850.136,00	4.439,99	14.093.700,44	29.940.978,63	29.123.042,74	850.136,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.163.067,05					4.163.067,05	293.402,44	74.408,00		367.810,44	3.869.664,61	3.795.256,61	74.408,00
Grundstücke ohne Bauten	1.569.397,11			-1.596.397,11		0,00	0,00				1.569.397,11	0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	116.194,52					116.194,52	75.935,52	5.810,00		81.745,52	40.259,00	34.449,00	5.810,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	439.316,49	26.097,74	28.574,38			436.839,85	281.109,58	32.433,74	22.855,38	290.687,94	158.206,91	146.151,91	32.433,74
Anlagen im Bau	0,00	5.028.242,82		3.027.232,85		8.055.475,67	0,00				0,00	8.055.475,67	
Bauvorbereitungskosten	1.299.826,67	162.384,07		-1.457.835,74		4.375,00	0,00				1.299.826,67	4.375,00	
Geleistete Anzahlungen	28.000,00			-28.000,00		0,00	0,00				28.000,00	0,00	
	50.804.784,90	5.251.559,53	35.649,16	-28.000,00	0,00	55.992.695,27	13.898.451,97	962.787,74	27.295,37	14.833.944,34	36.906.332,93	41.158.750,93	962.787,74
Finanzanlagen													
Beteiligungen	70.000,00	31.271,71		28.000,00		129.271,71	0,00				70.000,00	129.271,71	
Andere Finanzanlagen	500,00					500,00	0,00				500,00	500,00	
	70.500,00	31.271,71	0,00	28.000,00	0,00	129.771,71	0,00	0,00	0,00	0,00	70.500,00	129.771,71	0,00
Anlagevermögen insgesamt	50.876.305,92	5.282.831,24	35.649,16	0,00	0,00	56.123.488,00	13.899.325,99	962.934,74	27.295,37	14.834.965,36	36.976.979,93	41.288.522,64	962.934,74

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 751.315,24 Euro (Vorjahr 783.051,98 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:
Sonstige Vermögensgegenstände: 95.580,34 Euro (Vorjahr: 82.845,25 Euro)

4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Gewährleistung	208.003,00 €	207.897,00 €
Unterlassene Instandhaltung	20.000,00 €	99.000,00 €
Prüfungskosten	30.000,00 €	28.000,00 €

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber	27.519.803,37	1.549.828,42	5.348.844,44	20.621.130,51	27.519.803,37	GPR
Kreditinstituten	(24.691.439,27)	(1.763.174,14)	(6.228.665,27)	(16.699.599,86)	(24.691.439,27)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	926.822,65	926.822,65*				
	(852.860,86)	(852.860,86)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	596.864,22	7.913,35	588.950,87		588.950,87	Bü
	(596.565,39)	(16.229,04)	(580.336,35)		(580.336,35)	Bü
Verbindlichkeiten aus Lieferungen	43.722,75	43.722,75				
und Leistungen	(102.743,86)	(102.743,86)				
Sonstige Verbindlichkeiten	197.767,90	197.767,90				
	(50.962,93)	(50.962,93)				
Gesamtbetrag	29.284.980,89	2.726.055,07	5.937.795,31	20.621.130,51	28.108.754,24	
	(26.294.572,31)	(2.785.970,83)	(6.809.001,62)	(16.699.599,86)	(25.271.775,62)	

GPR = Grundpfandrecht
Bü = Bürgschaft

* steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bestandsveränderungen
Es ergaben sich folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung:

Abschreibungen Betriebskosten	473,80 € (Vorjahr: 81.293,09 €)

2. Sonstige betriebliche Erträge
Es ergaben sich folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung:

Erträge aus Anlagenverkäufen	11.703,30 € (Vorjahr: 269.555,84 €)
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen Bau Geno	4.573,93 € (Vorjahr: 236.273,70 €)
Erträge aus der Bruchteilsgemeinschaft Lindengarten	209,30 € (Vorjahr: 452.484,30 €)
Erträge aus der Bruchteilsgemeinschaft Neue Mitte Schwaikheim	3.850,02 € (Vorjahr: 166.654,32 €)

Bei den Erträgen aus der Bruchteilsgemeinschaft Lindengarten handelte es sich im Wesentlichen um die Auflösung von Rückstellungen, bei den Erträgen aus der Bruchteilsgemeinschaft Neue Mitte Schwaikheim um eine Baukostenerstattung.

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen
Es ergaben sich folgende periodenfremde Aufwendungen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verlust aus Anlagenabgängen	1.719,00 €	30.528,00 €

Der Verlust ergibt sich aus der Rückgängigmachung der Aktivierung von Softwarelizenzen.

4. Zinsen und ähnliche Erträge
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Zinserträge:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	49,00 €	0,00 €

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen
Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	6.175,00 €	8.042,00 €

D. Sonstige Angaben

1. Zinsswap-Vereinbarungen
Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken von drei Darlehen in Höhe von insgesamt 3.745.010,16 Euro bestanden am Abschlussstichtag zwei Zinsswaps mit einem Bezugsbetrag von 3.125.951,00 Euro bzw. 673.900,00 Euro. Diese tauschen die variablen Zinsen der Darlehen in eine feste Verzinsung. Entsprechend § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten in Form von Mikro-Hedges/Portfolio-Hedges gebildet. Eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe der negativen Marktwerte von -100.838,80 Euro bzw. +78.961,02 Euro wurde daher nicht bilanziert.

Die Marktwerte wurden anhand der Mark-to-Market-Methode ermittelt. Zur Messung der Effektivität wird die Critical-Terms-Match-Methode angewandt. Die gegenläufigen Wertentwicklungen aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich bis zum Ende der jeweiligen Sicherungsbeziehung am 31.12.2036 bzw. 30.06.2038 vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheiten erfolgt über die Einfrierungsmethode.

2. Zum Abschlussstichtag unterliegen folgende Beträge der Ausschüttungs- bzw. Abführungssperre:
Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz:

7-Jahres-Durchschnittszinssatz	7.061,00 €

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	933
Zugang 2022	42
Abgang 2022	42
Ende 2022	933

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 46.410,00 Euro erhöht.

Eine Nachschusspflicht besteht nach § 18 der Satzung nicht.

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

Laufende Bauvorhaben	9.625.819,95 €
Leasingverpflichtungen, sonstige Verträge	200.101,88 €

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	5
Technische Mitarbeiter	1	1
Reinigungskraft	0	1
Geringfügig Beschäftigte	0	5
Gesamt	8	12

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Althaus, Raphael	Geschäftsführender Vorstand
Irschik, Roland	Nebenamtlicher Vorstand

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Beerkircher, Jürgen	Bankvorstand (Aufsichtsratsvorsitzender)
Dr. Maichle, Josef	Dipl.-Physiker (Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Apperger, Simone	Steuerberaterin
Menikheim, Steffen	Geschäftsinhaber (bis 06.07.2022)
Schaible, Rolf	Notar
Walter, Ralph	Sparkassendirektor
Weber, Uwe	Geschäftsführer (ab 06.07.2022)

E. Weitere Angaben

1. Vorgeschlagen wird folgende Gewinnverwendung:

Vom Bilanzgewinn in Höhe von	1.041.881,09 €
wird eine Dividende von 5 % ausgeschüttet	56.479,50 €
und auf neue Rechnung vorgetragen	985.401,59 €

Backnang, den 7. Mai 2022

Raphael Althaus
Vorstand

Roland Irschik
Vorstand

8. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Jahr 2022 sehr gewissenhaft mit dem Geschäftsverlauf und der Bautätigkeit der Genossenschaft auseinandergesetzt. Es haben vier gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand stattgefunden. Der Prüfungsverband vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat hierbei an einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand teilgenommen. Zudem gab es zwei Sitzungen mit dem Prüfungsausschuss und Vorstand.

Das Jahresergebnis 2022 wurde festgestellt. Der Wirtschaftsplan sowie das Bauprogramm 2023 wurden verabschiedet. Der Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben. Das Jahresergebnis ist sehr zufriedenstellend und wird zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung im Jahr 2023 die Feststellung des Jahresabschlusses 2022 und die Verwendung des Bilanzgewinns 2022 in der vorgelegten Form.

Der Aufsichtsrat spricht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand seinen Dank und seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Backnang, im Mai 2023

Jürgen Beerkircher
Aufsichtsratsvorsitzender

9. Prüfung der Genossenschaft

Die Prüfung gem. §§ 53 ff GenG durch den Verband vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., das Geschäftsjahr 2021 betreffend, wurde vom 11.07.2022 bis 22.07.2022 durchgeführt.

Über das Prüfergebnis wurde vom Prüfer in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 19.10.2022 berichtet.

Die Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses.

Grundsätzliche Feststellungen
Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 437 Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Bauträger, als Verwalter von Wohnungseigentum und als Makler.

Im Berichtsjahr wurde ein Gebäude mit 17 Mietwohnungen fertiggestellt. Ferner wurden im üblichen Umfang notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Verwaltung des eigenen Miethausbestands und die Verwaltung fremder Wohnungen erfolgten ordnungsgemäß und sachkundig.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck durch „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung“ an Mitglieder erfüllt.

Zum 31. Dezember 2021 sind sämtliche Einheiten aus den Bruchteilsgemeinschaften erfolgreich veräußert und an die Erwerber übertragen worden.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht
Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von 1.587.639,08 Euro ab. Dieser ist in erster Linie auf den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung
Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Vorstand und Aufsichtsrat bedanken sich beim Prüfverband für dieses Testat.

10. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr

Die Bau Geno Baugenossenschaft Backnang eG zählte zum Bilanzstichtag 933 Mitglieder. Im Geschäftsjahr konnten wir 42 neue Mitglieder begrüßen. Insgesamt schieden 42 Mitglieder durch Kündigung, Übertragung oder Tod satzungskonform aus der Genossenschaft aus. Für ihre über 40-jährige Mitgliedschaft in der Genossenschaft wurden die Mitglieder Frau Emma Stuber, Herr Leonhard Groß sowie Herr Klaus Schützle geehrt.

10.1 Begrüßung neuer Mitglieder

Georgios Giannakidis
Katja Vanessa Giannakidis
Alexander Fast
Sebahate Haziri
Ardit Haziri
Silke Mayer
Thorsten Steinebronn
Taisia Mumber
Ivona Matic
Britta Michel
Muharrem Maloku
Severgjane Maloku
Barbara Grösser
Rabia Sener
Hikmet Sener
Louis Sonntag
Amelie Chatzialexandrou
Uwe Weber
Ludmila Zilke
Bruno Teixeira de Sousa
Britta Wobidi-Rekic
Uwe Müller
Bastian Weber
Toni Oesterle
Viktoria Fast
Nathalie Gunesch
Lea Schierle
Hakan Cukurtas
Merve Cukurtas
Sigrid Wunderlich
Sabit Elezi
Vjollca Elezi
Lukas Winkler
Beverly Boamah
Ahmed Avdullahi
Vittoria Cartiere
Alexander Tratsch
Olena Tratsch
Hannelore Preisler
Hakan Özkul
Gunhild Biegler
Alexander Dumler

10.2 Trauer um unsere verstorbenen Mitglieder

Wir gedenken unseren im Jahr 2022 verstorbenen Mitgliedern. Wir trauern ebenso um die Mitglieder, deren Tod im Jahr 2022 mitgeteilt wurde, jedoch in früheren Jahren liegt:

Adolf Riethmüller
Manfred Janzen
Günther Böhmig
Helene Höfer
Marianne Breuninger
Agnes Kammer
Karl Mayer
Werner Kreisel
Marianne Pfeiffer
Gerhard Wieland
Doris Hahn
Arnold Lange
Lore Knöller
Christa Giesecke
Irma Koppenhöfer
Elfriede Reininger
Heinz Fritz
Hans Andreas Biegler

Spenden im Jahr 2022

Förderverein der Grundschule Sachsenweiler e.V.
1.000 Euro

Backnanger Tafel
1.500 Euro

11. Impressum

Herausgeber
Bau Geno
Baugenossenschaft Backnang eG
Röntgenstraße 40
71522 Backnang
www.baugeno.de

Gestaltung
bemarkenswert GmbH
Agentur für Kommunikation
71522 Backnang
www.bemarkenswert.de

Druck
würth druck GmbH & Co. KG
Schorndorfer Str. 67
73635 Rudersberg
www.sinneserlebnis.de

Bau Geno
Baugenossenschaft Backnang eG
Röntgenstraße 40
71522 Backnang

www.baugeno.de

Bau
Geno