



# GESCHÄFTSBERICHT 2022

gut und sicher wohnen  
Wir geben Menschen eine Heimat

---

KONZEPTION & REALISATION: PresseCompany GmbH  
INHALT & REDAKTION: Bauverein Schwäbisch Gmünd eG  
FOTOS & GRAFIKEN: Bauverein Schwäbisch Gmünd eG, [www.stock.adobe.com](http://www.stock.adobe.com)  
HERSTELLUNG: Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG



## INHALT

Vorwort	4
Mitgliedschaften	5
Organe & Rechtsverhältnisse	6
Jubilare	7
Kennzahlen auf einen Blick	8
Allgemeine Rahmenbedingungen zum Geschäftsjahr 2022	10
Tätigkeit der Genossenschaft in 2022	12
Mitgliederverwaltung	16
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	17
Finanzielle Leistungsindikatoren	19
Vorschlag für die Gewinnverwendung	20
Ausblick 2023	22
Chancen – Risiken	23
Sonstige Aktivitäten	24
Bericht des Aufsichtsrats	25
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022	26
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	28
Anhang des Jahresabschlusses 2022	29
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	30
Verstorbene Mitglieder	34
Impressum	36

# VORWORT DES GESCHÄFTSFÜHRENDEN VORSTANDS



Raynulf Jehle

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Mitgliederinnen und Mitglieder,

das Jahr 2022 war insgesamt ein sehr schwieriges Jahr. Nachdem die beiden vorangegangenen Jahre durch die Corona-Pandemie geprägt waren, brachte der Angriff Russlands auf die Ukraine nicht nur unsagbares Leid für die dort lebenden Menschen. Es ist ein Krieg mitten in Europa, dessen Auswirkungen wir alle zu spüren bekommen und uns wohl vor die gravierendste Herausforderung seit Jahrzehnten stellt. Die wechselseitigen Sanktionen zwischen den westlichen Staaten und Russland belasteten insbesondere die europäische Wirtschaft durch zeitweilige Lieferkettenproblemen sowie höheren Energiepreisen.

Die daraus resultierenden Baupreissteigerungen, Mangel und Lieferengpässe von Baumaterialien, steigende Bauzinsen, eine Inflation auf Rekordhöhe aber auch ein noch nie dagewesenes Förderchaos führte zu einer großen Verunsicherung in der gesamten Wohnungswirtschaft. Zudem sind sowohl von der derzeitigen Bundesregierung als auch von der Europäischen Union Gesetze und Verordnungen geplant, welche die Branche in den kommenden Jahren zu kostenintensiven Investitionen zwingt.

Dies alles führt zu einer schlechten Planbarkeit und einem ungewissen Blick in die Zukunft. So sind die Planungen für unser Neubauvorhaben in Großdeinbach zwar bis zur Bauantragsreife abgeschlossen, den Baubeginn haben wir jedoch vorerst zurückgestellt. Mit dem Doppelhaus in Bettringen hingegen wurde kurz vor der Erstellung dieses Berichts begonnen.

Trotz der schlechten Rahmenbedingungen haben wir auch in 2022 mit einem Bilanzgewinn von 123.557,06 EUR ein sehr gutes Gesamtergebnis erwirtschaften können. Zudem wurden fast 1,9 Millionen Euro in die Modernisierung und Erhaltung unseres Gebäudebestandes investiert.

Unsere Mieten sind trotz dieser hohen Investitionen stabil. Mit aktuell durchschnittlich 5,84 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen wir rund 22 Prozent unter den ortsüblichen Vergleichsmieten von durchschnittlich 7,39 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Wir sind bestrebt und bemüht unsere Mieten trotz der schwierigen Lage und steigenden Energiepreisen so gering wie möglich zu halten und die notwendigen Mieterhöhungen sozial verträglich zu gestalten. Schließlich sollen sich unsere Mieter und Mitglieder bei uns möglichst lange, gemäß unserem Wahlspruch „gut und sicher wohnen in der Genossenschaft“, wohl fühlen.

In diesem Sinne verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Raynulf Jehle'.

Raynulf Jehle

## MITGLIEDSCHAFTEN



Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V.  
[www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de)



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)



Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg  
[www.ostwürttemberg.ihk.de](http://www.ostwürttemberg.ihk.de)



VR-Bank Ostalb eG  
[www.vrbank-ostalb.de](http://www.vrbank-ostalb.de)



Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.  
[www.agv-online.de](http://www.agv-online.de)



Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.  
[www.vhw.de](http://www.vhw.de)

# ORGANE & RECHTSVERHÄLTNISSE

## VORSTAND

Geschäftsführender Vorstand

- Raynulf Jehle  
Immobilienfachwirt (IHK)

Nebenamtliche Vorstände

- Wolfgang Abele  
Bautechniker und Industriekaufmann i.R.
- Mathias Nann  
Sparkassenfachwirt

## AUFSICHTSRAT

Aufsichtsratsvorsitzender

- Daniel Preiß  
Rechtsanwalt

Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

- Wolfgang Munk  
Verwaltungsangestellter i.R.
- Birgit Heinzmann  
Hausfrau
- Wolfgang Lakner  
Techn. Angestellter i.R.
- Helmut Blind  
Stadtammann i.R.
- Andreas Mönch  
Mechaniker i.R.

## RECHTSFORM

Die Genossenschaft (eG) wurde am 09.02.1902 als Bau- und Sparverein Schwäbisch Gmünd GmbH gegründet und 1945 als Bauverein Schwäbisch Gmünd eG wieder neu gegründet.

Die Eintragung ins Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Schwäbisch Gmünd erfolgte am 14.02.1949 unter Nr. 107 BD.III Blatt 148

Sitz Schwäbisch Gmünd  
Amtsgericht Ulm  
Genossenschaftsregisternummer: 700020

## GESCHÄFTSSTELLE:

BAUVEREIN SCHWÄBISCH GMÜND eG

Justinus-Kerner-Straße 17  
73525 Schwäbisch Gmünd

Telefon (07171) 959190  
E-Mail [info@bauverein-gmuend.de](mailto:info@bauverein-gmuend.de)  
Internet [www.bauverein-gmuend.de](http://www.bauverein-gmuend.de)



Geschäftsstelle Bauverein Schwäbisch Gmünd eG

## JUBILARE

### 60-jährige Mitgliedschaft

Herr Roland Seitz

Herr Karl Kebernik

### 50-jährige Mitgliedschaft

Herr Dieter Hardt

Herr Manfred Wagner

Herr Peter Wagner

### 40-jährige Mitgliedschaft

Frau Susanne Schierle

Frau Birgit Heinzmann

Frau Jozica Pranic

Frau Susanne Marouschek

### 30-jährige Mitgliedschaft

Herr Alexander Zielke

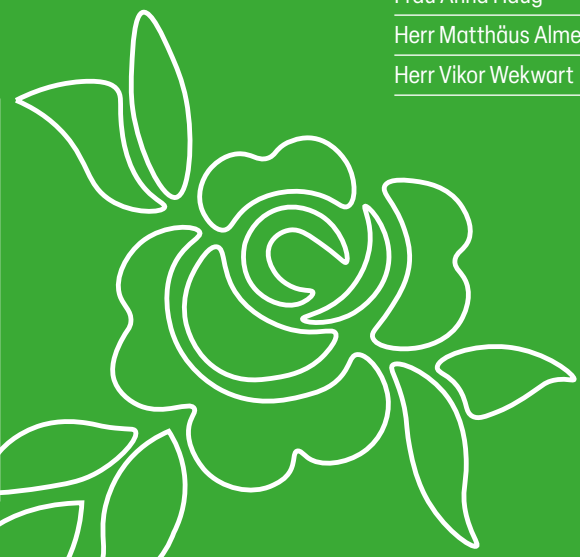
Frau Lydia Hein

Frau Anna Haug

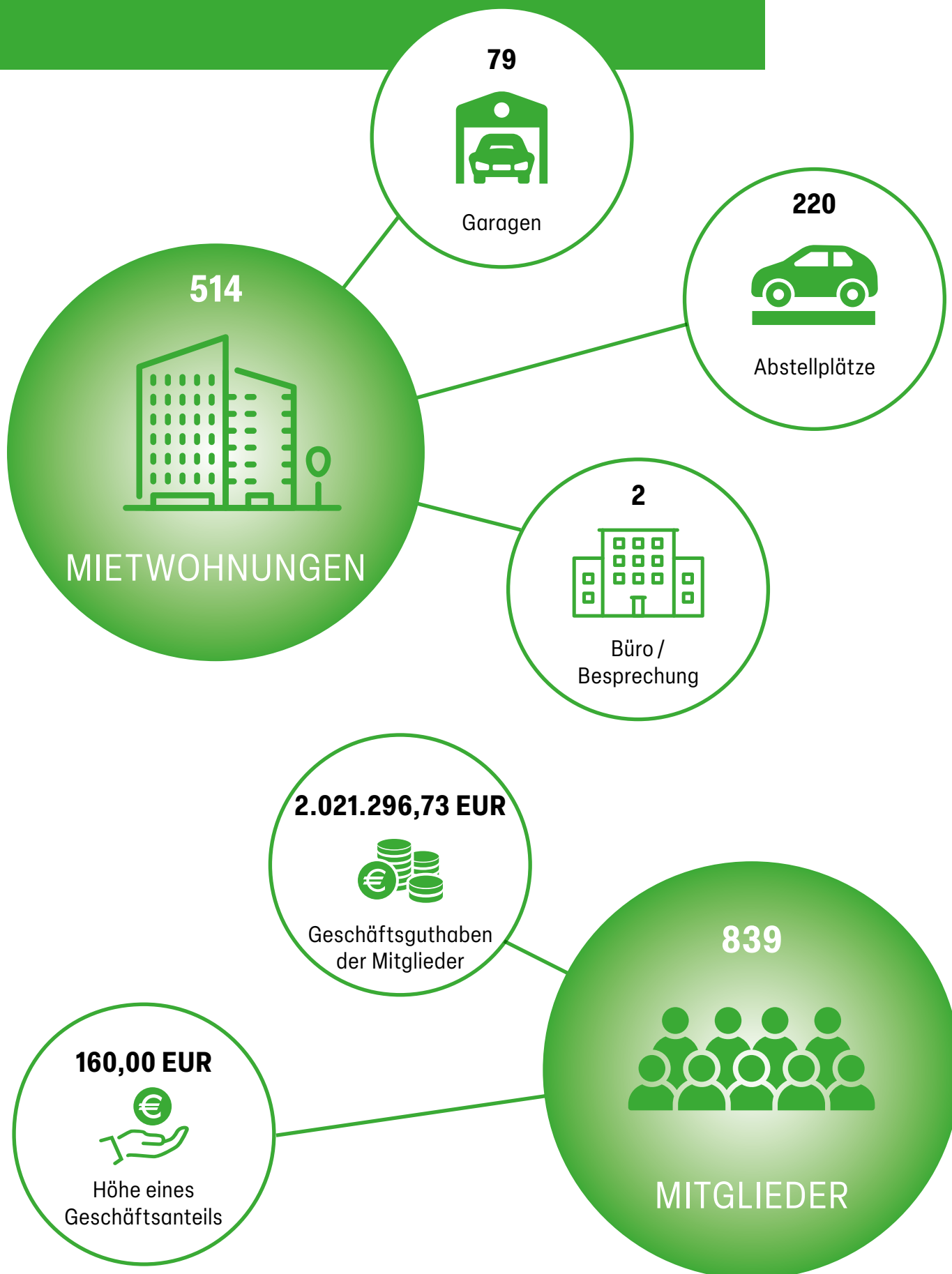
Herr Matthäus Almendinger

Herr Viktor Wekwart

Vielen Dank für Ihre Treue!



# KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK







**BILANZSUMME**

2022	15.315.860,74 EUR
2021	14.493.235,62 EUR

**ANLAGEVERMÖGEN**

2022	14.336.726,12 EUR
2021	13.693.669,37 EUR

**UMLAUFVERMÖGEN**

2022	979.134,62 EUR
2021	799.566,25 EUR

**EIGENKAPITAL**

2022	6.221.815,17 EUR
2021	5.939.341,68 EUR

**UMSATZERLÖSE  
AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG**

2022	2.838.601,81 EUR
2021	2.711.811,47 EUR

**JAHRESÜBERSCHUSS /  
JAHRESFEHLBETRAG**

2022	137.216,07 EUR
2021	103.831,25 EUR

**GEWINNVORTRAG**

2022	140,99 EUR
2021	438,29 EUR

**ENTNAHME AUS ERGEBNISRÜCKLAGE**

2022	0,00 EUR
2021	0,00 EUR

**EINSTELLUNG IN ERGEBNISRÜCKLAGE**

2022	13.800,00 EUR
2021	10.400,00 EUR

**BILANZGEWINN**

2022	123.557,06 EUR
2021	93.869,54 EUR

## ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN ZUM GESCHÄFTSJAHR 2022

Nachdem die Jahre 2020 und 2021 von der Corona-Pandemie geprägt waren, begann mit dem am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende.

Ausgehend von steigenden Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und steigenden Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Im Dezember erreichte die Inflationsrate sogar die historische Höchstmarke von 10 %.

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 %.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen sowie Fachkräftemangel 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.

Lieferengpässe, Materialknappheit, gestiegene Energiepreise sowie die Folgen von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg haben auch den Bausektor erheblich beeinflusst. Wie das Statistische Bundesamt Anfang Februar 2023 mitteilte, waren nahezu alle Baumaterialien im Jahresdurchschnitt 2022 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr. So erhöhte sich laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Damit stiegen die Kosten für Bauleistungen in den letzten zwei Jahren um fast 30 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. So sank die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in 2022 insgesamt um 5,7 % im Vergleich zum Vorjahr.

Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes zwar die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, dennoch wird damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

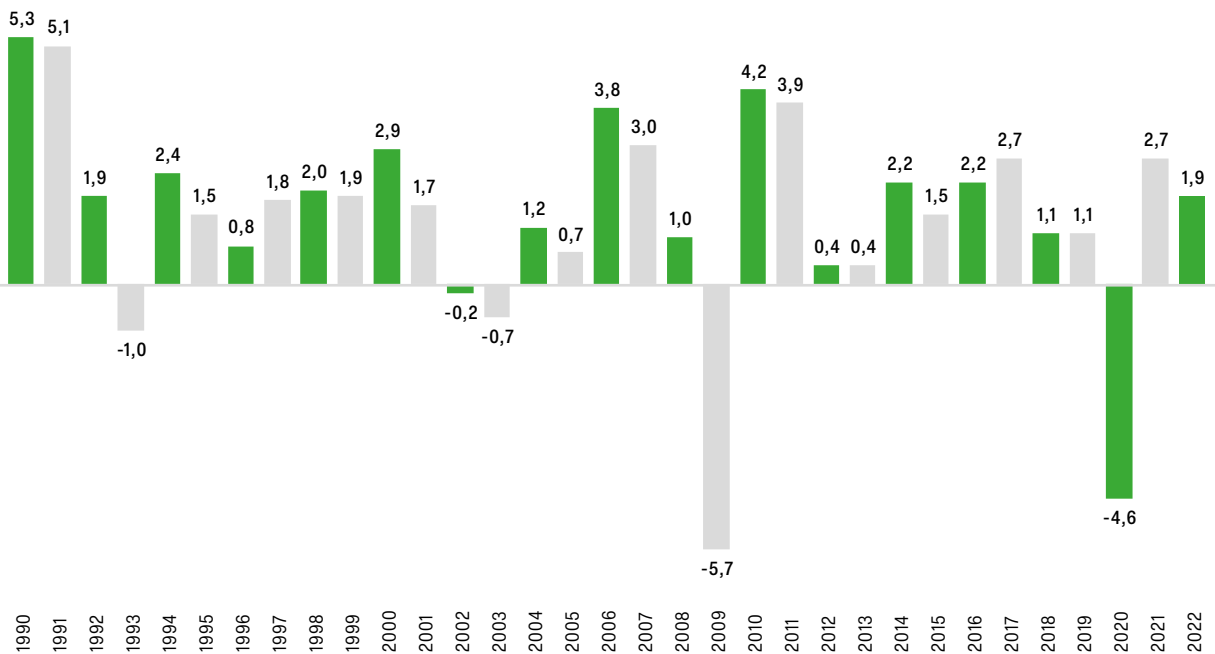
Der Arbeitsmarkt hingegen zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr sogar um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rund 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung 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 Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

### WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt

# TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT IN 2022

Die Genossenschaft war auch in 2022 im Wesentlichen mit der Modernisierung, Instandhaltung und Vermietung Ihres Gebäudebestandes, der Mitgliederverwaltung sowie mit den Vorbereitungen für diverse Neubauprojekte befasst.

Der Bestand hat sich im Jahr 2022 nicht verändert.

Lediglich eine Wohnung über unserer Geschäftsstelle wurde zu einem Sitzungsraum umgewandelt.

Die Genossenschaft bewirtschaftet zum 31.12.2022 514 Mietwohnungen, 2 Büro/Besprechung, 79 Garagen und 220 PKW-Abstellplätze.

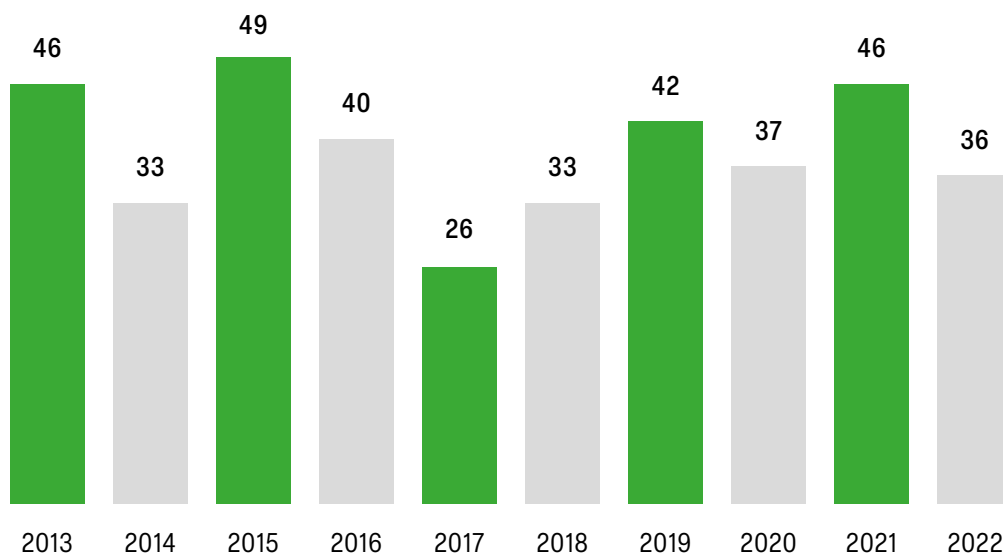
## VERMIETUNG

Im Berichtsjahr ist die Fluktuation in unseren Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Wurden in 2021

noch 46 Wohnungen gekündigt, waren es in 2022 nur noch 36 Wohnungskündigungen.

## MIETERFLUKTUATION 2013 – 2022

Kündigungen



Bezogen auf die letzten 10 Jahre haben wir durchschnittlich 38,8 Mieterwechsel jährlich zu verzeichnen.

Auch im Jahr 2022 sind uns die zeitnahen Weitervermietungen der gekündigten Wohnungen ohne größere Probleme gelungen. Leerstände entstanden nur anlässlich Modernisierungen und notwendigen Schönheitsreparaturen bei einem Mieterwechsel. Allerdings benötigen wir für

eine Modernisierung deutlich länger als noch vor einem Jahr. Dies ist vor allem auf Lieferengpässen bei Material und dem spürbaren Fachkräftemangel bei den Handwerksbetrieben zurückzuführen.

Die Fluktuationsquote liegt bei 8,54 % (Vorjahr 8,9 %), die Leerstandsquote bei 1,25 % (Vorjahr 0,67 %).  
Die durch Mieterwechsel und Modernisierungen bedingte Mietausfallquote liegt bei 0,96% (Vorjahr 0,55 %).

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist im Verlauf des Jahres 2022 leicht gestiegen. Zum Jahresende waren über 300 Interessenten bei uns als wohnungssuchend registriert, darunter 52 Mitglieder. Seit Jahresbeginn registrieren wir eine verstärkte Nachfrage, vor allem auch von Flüchtlingen aus der Ukraine. Am stärksten nachgefragt sind nach wie vor 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Diese Wohnungstypen machen zusammen mehr als die Hälfte der nachgefragten Wohnungen aus.

Neben der in unserer Region weiterhin angespannten Wohnungsmarktsituation im Vermietungsbereich, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment, sind hauptsächlich unser faires und gutes Preis- / Leistungsverhältnis sowie die Investitionen der letzten Jahre in unseren Gebäudebestand die bestimmenden Faktoren für die Beliebtheit unserer Wohnungen.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand sind zwar auf 24.357,42 EUR (Vorjahr 15.942,50 EUR) angestiegen, eine nennenswerte Beeinträchtigung der Ertragslage ist dadurch dennoch nicht entstanden.

Die Forderungen aus Vermietung zum Stichtag 31.12.2022 haben sich mit 8.455,66 EUR gegenüber dem Vorjahreswert zwar fast verdoppelt, liegen aber immer noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

Im Berichtsjahr mussten 1.522,07 EUR (Vorjahr 218,52 EUR) an Mietforderungen abgeschrieben werden.

Moderate Mieterhöhungen werden kontinuierlich anlässlich einer Neuvermietung sowie nach erfolgter Modernisierung durchgeführt. Darüber hinaus werden normalerweise, auch auf Empfehlung des Prüfungsverbandes, in regelmäßigen Abständen die Mieten an die ortsüblichen Vergleichsmieten angepasst. In den Jahren 2020 und 2021 hatten wir aufgrund der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen auf diese Mieterhöhungen verzichtet. In 2022 hatten wir aufgrund der Energiekrise, der steigenden Inflation und den damit verbundenen enormen Preissteigerungen im Energiesektor erneut auf Bestandsmieterhöhungen verzichtet. Zum Bilanzstichtag lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in der Genossenschaft bei 5,78 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.



# TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT IN 2022

## SANIERUNG/MODERNISIERUNG

Unser Hauptaugenmerk lag in 2022 wiederum auf der Sanierung einzelner Wohnungen sowie auf der kontinuierlichen Verbesserung unseres Gebäude- und Wohnungsbestandes.

Als größere Maßnahme ist hier die energetische Sanierung/Modernisierung des Gebäudes Nelkenweg 22/24 zu nennen. Neben der Dachneueindeckung mit Wärmedämmung wurden hier die Außenhülle wärmegeklämt, Hauseingangs- und Wohnungstüren erneuert sowie der Sichtschutz an den Balkonen erneuert. Zudem wurde auf der gesamten Südwest-Seite des Daches eine Fotovoltaikanlage installiert, die allerdings u.a. aufgrund von Lieferschwierigkeiten der Batteriespeicher erst in 2023 in Betrieb ging. Insgesamt sind im Berichtsjahr für die Sanierung Kosten in Höhe von rund 693tsd. EUR angefallen, darunter rund 57tsd EUR für die Fotovoltaikanlage.

Als weitere größere Maßnahmen muss hier die Dach- und Fassadensanierung des Gebäudes Gutenbergstraße 19 genannt werden. Bei diesem Gebäude waren neben der Fassadensanierung auch die Sanierung des maroden Daches überfällig gewesen. Die Kosten hierfür beliefen sich auf rund 103tsd EUR.

Im Berichtsjahr wurden zudem rund 512tsd. EUR in die Modernisierung einzelner Wohnungen investiert. Aufgrund von Mieterwechseln mussten elf in die Jahre gekommenen

Wohnungen komplett sowie zwei Wohnungen in Teilbereichen modernisiert werden. Um funktionale familien- und altersgerechte Wohnungen zu erhalten, waren teilweise auch aufwendige Grundrissänderungen notwendig. In den Erdgeschosswohnungen haben wir wiederum darauf geachtet, dass die Bäder, wenn möglich, barrierearm (beispielsweise ebenerdige Dusche, Verbreiterung der Tür) umgebaut wurden. Hervorzuheben ist hier der rollstuhlgerechte Umbau einer EG-Wohnung im Jörg-Ratgeb-Weg mit einer offenen Wohnküche und einem großzügig bemessenen behindertengerechten Bad.

Für Sondermaßnahmen, wie zum Beispiel die Erneuerung bzw. der Austausch von zahlreichen Haustüren, Briefkastenanlagen, Heizungsanlagen oder Badsanierungen wurden rund 321tsd. EUR ausgegeben.

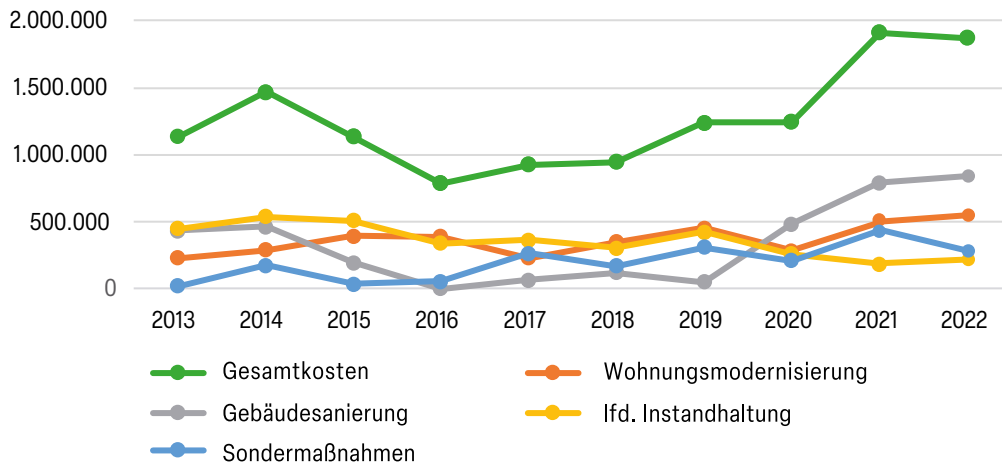
Die sonstige laufende Instandhaltung schlug mit Kosten in Höhe von 243tsd. EUR zu Buche.

Alle kleinen und größeren Maßnahmen steigerten erneut den Wohnwert, dies letztendlich unseren Mietern zugutekommt.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr rund 1.872tsd. EUR in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investiert.



ENTWICKLUNG DER INSTANDHALTUNGS- / MODERNISIERUNGSKOSTEN 2013 – 2022



Zu erwähnen ist, dass wir trotz schwieriger Rahmenbedingungen unserer Philosophie treu geblieben sind und, bis auf wenige Ausnahmen fast alle Aufträge an Unternehmen aus Schwäbisch Gmünd oder dem näheren Umland vergeben wurden.

NEUBAU

Wie bereits in den letzten Jahren angekündigt wollen wir in den kommenden Jahren zusätzlichen und dringend benötigten Wohnraum durch Neubaumaßnahmen bereitstellen. So planen wir in Gmünd-Bettringen den Bau eines Doppelhauses. Hier war ursprünglich der Bau eines kleineren Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen angedacht. Wir konnten jedoch leider keine Abweichung vom Bebauungsplan erwirken, sodass die Planung ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten vorsieht. Geplant ist hier ein KfW 40 plus Doppelhaus in massiver Holzbauweise. Baubeginn ist für Mai 2023 geplant.

In Großdeinbach haben wir uns im Neubaugebiet Im Holder II ein größeres Grundstück mit rund 3000 qm gesichert, auf dem wir den Bau von drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 35 Wohnungen planen. Die Planung ist soweit fertiggestellt, sodass kurzfristig ein Bauantrag gestellt werden kann. Die Maßnahme ist jedoch u.a. aufgrund der aktuellen Baupreis- und Zinsentwicklung vorläufig zurückgestellt.

Für beide Maßnahmen sind im Berichtsjahr insgesamt Bauvorbereitungskosten von rund 223tsd EUR angefallen.

# MITGLIEDERVERWALTUNG

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr leicht verändert. Zum 31.12.2022 sind, unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge, 839 Mitglieder in das Genossenschaftsregister eingetragen.

DIE MITGLIEDERBEWEGUNG UND DIE ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSANTEILE ZEIGEN FOLGENDES BILD:

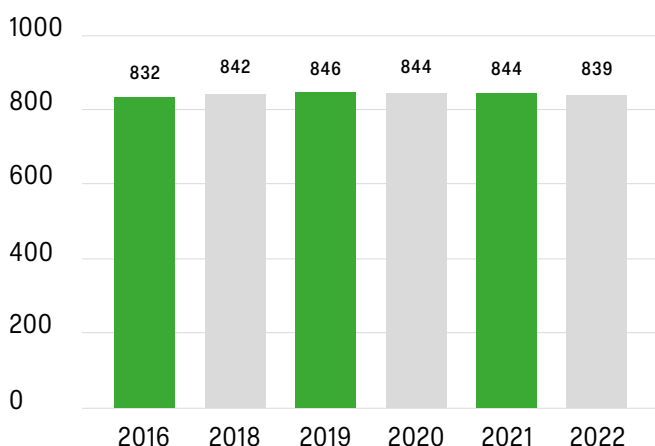
STAND 01.01.2021	MITGLIEDER	GESCHÄFTSANTEILE
	844	11.191
<b>Zugang 2021 durch</b>		
Beitritte	44	863
Übernahme weiterer Anteile		951
Zwischensumme	888	13.005
<b>Abgang 2022 durch</b>		
Übertragungen	3	12
Teilübertragungen		314
Tod	16	72
Ausschluss	5	16
Anteilskündigungen		94
Kündigung	25	278
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>839</b>	<b>12.219</b>

Die Höhe des Geschäftsanteils beträgt 160,- EUR.

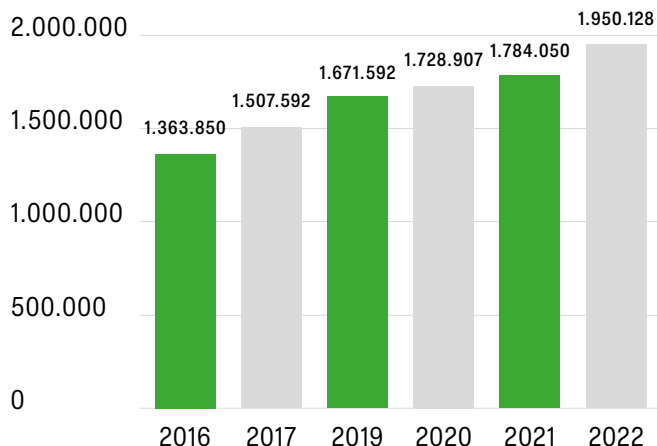
Die rückständigen Einzahlungen auf die gezeichneten Anteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 4.911,80 EUR (Vorjahr 6.029,24 EUR).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 166.077,46 EUR auf nunmehr 1.950.128,22 EUR erhöht.

MITGLIEDERBEWEGUNG



ENTWICKLUNG GESCHÄFTSGUTHABEN





## WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

### ERTRAGSLAGE

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen, wie den massiven Preissteigerungen im Bausektor, den stark gestiegenen Bauzinsen und hohen Energiekosten sowie den weiterhin hohen Investitionen in unseren Gebäudebestand, konnten wir erneut ein sehr gutes Ergebnis erzielen. So konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 137.216,07 EUR erwirtschaftet werden. Der Überschuss resultiert maßgeblich aus der nach wie vor guten Ertragslage sowie der Aktivierung von Bauleistungen bei Sanierung / Modernisierung unseres Gebäude- und Wohnungsbestandes. Auch trugen geringe Mieterhöhungen bei Neuvermietungen und nach erfolgter Modernisierung dazu bei. Bis auf modernisierungsbedingte zeitlich begrenzte Leerstände waren alle Wohnungen durchgehend vermietet.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie den beiden Photovoltaikanlagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 127tsd. EUR auf rund 2.862tsd. EUR erhöht. Die durchschnittliche Kaltmiete lag im Berichtsjahr bei 5,75 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von rund 14tsd. EUR setzen sich neben den Erträgen aus Mahngebühren hauptsächlich aus den Rabattrückvergütungen von neuen Heizungsanlagen, Erstattungen von Versicherungen, Auflösung von Rückstellungen sowie der Inanspruchnahme gekündigter Geschäftsanteile, zusammen.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist zufriedenstellend. Es ist seit Jahren eine positive Tendenz zu beobachten.



### VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Aufgrund des erneut guten Gesamtergebnisses hat sich das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft im Berichtsjahr um 282.473,49 EUR auf nunmehr 6.221.815,17 EUR erhöht.

Die Bilanzsumme ist, unter Berücksichtigung von Zu- und Abschreibungen, um 822.625,12 EUR auf 15.315.860,74 EUR gestiegen.

Zur Finanzierung diverser Modernisierungsmaßnahmen wurden langfristige Kredite in Höhe von 500tsd. EUR aufgenommen. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgung in Höhe von 512tsd. EUR sowie einer vorzeitigen Tilgung in Höhe von rund 154tsd. EUR haben sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um rund 166tsd. EUR auf 6.854.563,36 EUR vermindert. Die langfristige Fremdkapitalquote liegt somit zum 31.12.2022 bei 44,75 % (Vorjahr 48,44 %). Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten wurden mit einem weiteren Geldmarktkredit in Höhe von 750tsd. EUR ein langfristiger Kredit abgelöst sowie diverse Planungskosten und Sanierungsmaßnahmen finanziert. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten betragen somit zum Ende des Berichtsjahres 1.275tsd. EUR und liegen innerhalb des Gesamtkreditrahmens bei der LBBW.

Zusammen mit Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten, Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen sowie Kontokorrentverpflichtungen belaufen sich die Gesamtverbindlichkeiten zum 31.12.2022 auf 8.205.921,78 EUR.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum Stichtag 4.301,76 EUR (Vorjahr 12865,17 EUR). Die Guthaben bei Bausparkassen belaufen sich auf 215.828,21 EUR (Vorjahr 179.438,33 EUR)

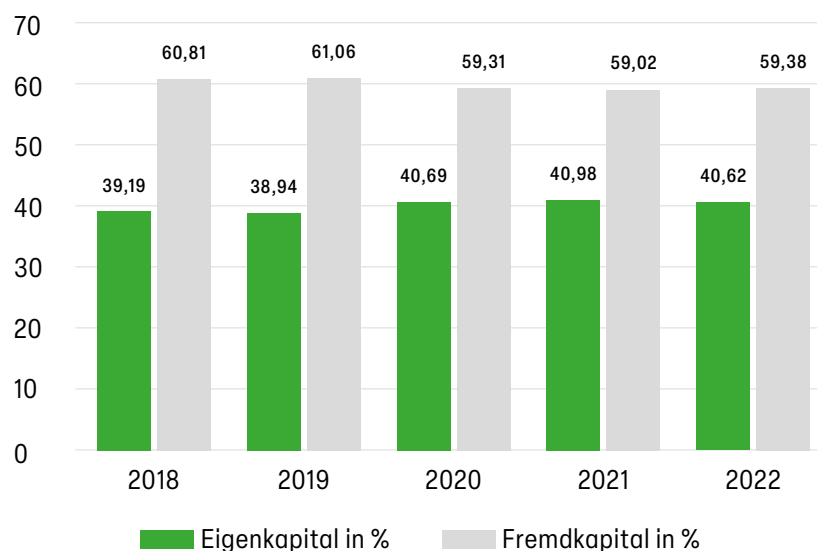
Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2022 über Rücklagen in Höhe von 4.055.383,48 EUR. (Vorjahr 3.832.426,38 EUR).

Die Kapital- und Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind solide und geordnet. Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung ist nicht zu befürchten. Die Zahlungsfähigkeit war und ist jederzeit gewährleistet. Die wirtschaftliche Lage wird als positiv beurteilt.

Die Genossenschaft verfügt auch weiterhin über ausreichende Rücklagen und Beleihungsreserven, wodurch die Finanzierung der in den nächsten Jahren geplanten Maßnahmen gesichert ist.

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

### KAPITALENTWICKLUNG



Das in der Bilanz ausgewiesene Gesamtkapital gliedert sich wie folgt:

	2022	%	2021	%
Eigenkapital	6.221.815,17 EUR	40,62	5.939.341,68 EUR	40,98
Fremdkapital	9.028.474,93 EUR	58,95	8.494.131,35 EUR	58,61
Rechnungsabgrenzung	19.302,58 EUR	0,13	16.433,64 EUR	0,11
Rückstellungen	46.268,06 EUR	0,30	43.328,95 EUR	0,30
	15.315.860,74 EUR	100,00	14.493.235,62 EUR	100,00

Auch zum 31.12.2022 befinden sich mit 96,37 % (Vorjahr 98,18 %) der größte Teil des Anlagevermögens der Genossenschaft im eigenen Miethausbestand.

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

		EUR	%	% VORJAHR
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	292.906	1,72	1,61
	Bilanzsumme	15.315.861		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	137.216	2,21	1,75
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	6.221.815		
Return On Investment	Jahresüberschuss	137.216	0,90	0,72
	Bilanzsumme	15.315.861		
Anlagenintensität	Anlagevermögen	14.336.726	93,61	94,48
	Gesamtvermögen	15.315.861		
Sachanlagenintensität	Sachanlagenvermögen	14.332.626	93,58	94,48
	Gesamtvermögen	15.315.861		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	979.135	6,39	5,52
	Gesamtvermögen	15.315.861		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	6.854.563	110,17	118,20
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	6.221.815		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	6.854.563	44,75	48,44
	Bilanzsumme	15.315.861		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50 % Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	13.076.378	91,21	94,64
	Anlagevermögen	14.336.726		
Eigenkapitalsquote	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	6.221.815	40,62	40,98
	Bilanzsumme	15.315.861		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen – Zuschreibungen – akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	845.755		767.790 EUR

# VORSCHLAG FÜR DIE GEWINNVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2022 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 137.216,07 EUR abgeschlossen. Im Wirtschaftsplan für 2022 hatten wir mit einem Jahresüberschuss von 105tsd. EUR gerechnet. Der geplante Überschuss wurde somit um rund 32tsd. EUR überschritten, was in erster Linie auf die Aktivierung von Modernisierungs-/Sanierungskosten bei gleichzeitiger sehr guter Auslastung unserer Wohnungen zurückzuführen ist.

Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Jahr 2021 in Höhe von 140,99 EUR sowie der gesetzlichen Einstellung in die Ergebnisrücklage in Höhe von 13.800,00 EUR wird zum 31.12.2022 ein Bilanzgewinn in Höhe von 123.557,06 EUR ausgewiesen.

## VORSCHLAG FÜR DIE GEWINNVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung, aus dem Bilanzgewinn für 2022 die Ausschüttung von 2 % Dividende zu beschließen. Dies entspricht 35.706,67 EUR, zu beschließen. Daraus ergibt sich die folgende Gewinnverwendung:

Dividende 2 % für 2022	35.706,67 EUR
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	87.500,00 EUR
Vortrag auf neue Rechnung	350,90 EUR
Bilanzgewinn zum 31.12.2021	123.557,06 EUR

Die Wertstellung und Auszahlung der Dividende sollen zum 21.07.2023 erfolgen. Die Auszahlung des Auseinandersetzungs-guthabens soll ebenfalls zum 21.07.2023 erfolgen.

Sofern keine Freistellungsaufträge oder Nichtveranlagungsbescheinigungen vorliegen, werden die Abgeltungssteuer, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer direkt an das Finanzamt abgeführt. Das Mitglied erhält eine entsprechende Steuerbescheinigung.



## TÄTIGKEIT DER VERWALTUNGSORGANE

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden regelmäßig wöchentliche Besprechungen und Sitzungen der Vorstände statt. Zudem wurden von den Vorständen und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zahlreiche Fortbildungsveranstaltungen, zum Teil online bzw. als Video-Konferenz oder als Inhaus-Schulung besucht.

In vier gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden alle wichtigen Geschäftsvorgänge besprochen, beraten und einvernehmlich entschieden. Darüber hinaus informierten sich der Aufsichtsratsvorsitzende und sein Stellvertreter in regelmäßigen Abständen, teils telefonisch, über die laufenden Geschäftsvorgänge.

Die Mitgliederversammlung 2022 wurde nochmals im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt. Vorstand und Aufsichtsrat hatten die Situation mehrfach intensiv besprochen und waren zu dem Ergebnis gekommen, dass eine normale Präsenzversammlung, auch in Fürsorge der Risikogruppen unter den Mitgliedern, noch nicht durchgeführt werden konnte. Vorstand und Aufsichtsrat hatten

daher einstimmig beschlossen, die Mitgliederversammlung 2022, unter Bezugnahme auf §3Abs.1 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie vom 27.03.2020, im Wege des schriftlichen Verfahrens durchzuführen. Die Mitglieder hatten die Möglichkeit mittels Abstimmungsbogen über alle relevanten Entscheidungen abzustimmen. Erfreulicherweise machten 267 Mitglieder von ihrem Stimmrecht Gebrauch. Bei der Durchführung der Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren hielt sich die Genossenschaft strikt an alle gesetzlichen Vorgaben sowie an die Empfehlungen des GDW und des vbw. Hierbei sind die Regularien erledigt sowie dem Vorstand und dem Aufsichtsrat mit sehr großer Zustimmung Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 erteilt worden. Turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden waren die Herren Daniel Preiß und Helmut Blind. Beide Aufsichtsratsmitglieder stellten sich zur Wiederwahl und wurden, ebenfalls mit sehr großer Zustimmung, für eine weitere satzungsgemäße Periode gewählt.

## ORGANISATION UND MITARBEITER

In der Zusammensetzung des Vorstandes ergaben sich im Berichtsjahr keine Veränderungen. Der Vorstand besteht somit auch weiterhin aus einem hauptamtlichen geschäftsführenden Vorstand sowie den beiden nebenamtlichen Vorständen.

Bei der Besetzung unserer Geschäftsstelle gab es eine Veränderung. Aufgrund des Mutterschaftsurlaubs einer Mitarbeiterin und der anschließenden Teilzeittätigkeit haben wir uns dazu entschieden, eine weitere Vollzeit-

kraft einzustellen. Seit dem 15.07.2022 verstärkt Frau Elif Sahin unser Team. Somit waren zum Bilanzstichtag zwei Vollzeitkräfte, zwei Teilzeitkraft und eine Auszubildende beschäftigt.

Für die Außenpflege unserer Wohnanlagen sowie leichte Hausmeistertätigkeiten unterstützen uns zwei Mitarbeiter als geringfügig Beschäftigte. Zur Entlastung unserer Verwaltung tragen nach wie vor unsere ehrenamtlichen Hausvertreter bei.

# AUSBLICK 2023

Das Geschäftsjahr 2023 begann zunächst mit der Generalsanierung von zwei Wohnungen eher verhalten um dann aber im Verlauf des ersten Halbjahres etwas an Dynamik zuzulegen. Bis zur Berichterstellung wurden fünf Wohnungen komplett und zwei weitere Wohnung in Teilbereichen renoviert/modernisiert, drei weitere Wohnungen sind in Planung. Hinzu kommen nach wie vor viele kleinere Instandhaltungsarbeiten die z.B. bei einem Mieterwechsel anfallen. Zudem wurden bei der in 2022 durchgeführten energetischen Sanierung des Gebäudes Nelkenweg 22/24 noch diverse Restarbeiten erledigt. Auch die Fotovoltaikanlage ist zwischenzeitlich in Betrieb gegangen.

Mit dem Neubau der Doppelhaushälfte in Schwäbisch Gmünd-Bettringen wurden zwischenzeitlich ebenfalls begonnen.

**GEPLANT SIND IN DIESEM JAHR WIEDER UMFANGREICHE MODERNISIERUNGEN, SANIERUNGEN UND INSTANDHALTUNGEN. IN UNSEREM WIRTSCHAFTSPLAN SIND HIERFÜR INVESTITIONEN IN HÖHE VON 1,35 MILLIONEN EUR VORGESEHEN DIE SICH WIE FOLGT VERTEILEN:**

- 550.000 EUR für die Renovierung einzelner Wohnungen
- 550.000 EUR für Sondermaßnahmen u.a.
- Heizungs-/Badsanierungen in einzelnen Wohnungen
- Erneuerung Heizung Nelkenweg 22/24
- Erneuerung der Keller-Elektroinstallationen im Kiesäcker
- 250.000 EUR für die sonstige laufende Instandhaltung

Außerdem wollen wir trotz der derzeit schwierigen Lage auch unsere Neubautätigkeit nicht außer Acht lassen. So sind für das bereits begonnene Doppelhaus in Bettringen 1,2 Millionen EUR eingeplant. Und auch für den Kauf des Grundstücks in Großdeinbach sind zusammen mit weiteren Bauvorbereitungskosten 850tsd. EUR vorgesehen.

Insgesamt sind für das laufende Geschäftsjahr rund 3,4 Millionen Euro an Investitionen in unseren Gebäudebestand und für die Neubautätigkeit vorgesehen.

Ob und in welchem Umfang die geplanten Maßnahmen, insbesondere die Neubautätigkeit in Großdeinbach, vollzogen werden können, ist derzeit allerdings nicht absehbar. Der Wohnungsbau ist derzeit mit Preisentwicklungen konfrontiert, wie es sie in den letzten Jahrzehnten nicht gegeben hat. Hinzu kommen steigende Zinsen, Lieferengpässe bei verschiedenen Materialien und ein

immer dramatisch werdender Fachkräftemangel. Auch die Pläne der Bundesregierung tragen nicht gerade zu einer Beruhigung bei. Allein die geforderte Umstellung der Heizungssysteme auf regenerative Energien wird für die Wohnungswirtschaft und somit auch für uns eine der größten Herausforderungen der nächsten Jahre sein.

Im Vermietungsbereich haben wir bis zur Berichterstellung bereits 24 Mieterwechsel zu verzeichnen. Auffallend ist hierbei, dass über die Hälfte der Wohnungen aus altersbedingten Gründen oder wegen Todesfällen aufgegeben wurden. Dennoch konnten wir bisher alle freierwerdenden, die nicht generalsaniert werden, Wohnungen zeitnah weitervermieten. Auch für die Zukunft sehen wir hier keinerlei Probleme oder Risiken, was allerdings auch daran liegt, dass es nach wie vor an bezahlbarem Wohnraum fehlt und wir dieses Marktsegment noch abdecken können.

Die Nachfrage, besonders nach preiswertem Wohnraum, ist unverändert hoch. Seit Jahresbeginn registrieren wir hier einen deutlichen Anstieg. Waren es zu Jahresbeginn noch 300 Wohnungssuchende, sind derzeit über 400 ernsthafte Interessenten, darunter 60 Mitglieder, bei uns registriert.

Trotz der derzeitigen allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Verunsicherung, gehen wir weiterhin von einer positiven Entwicklung unserer Genossenschaft aus. Größere Hemmnisse oder bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind bis heute ausgeblieben. Sofern keine unvorhergesehenen Ereignisse eintreten, welche das Bilanzergebnis negativ beeinflussen könnten, erwarten wir für 2023 einen Jahresüberschuss von rund 100tsd. EUR.



## CHANCEN – RISIKEN

Zweck unserer Genossenschaft ist, gemäß der Satzung, die Förderung unserer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung. Damit wir dieses Ziel nachhaltig erreichen, modernisieren und sanieren wir kontinuierlich unsere Wohnungsbestände insbesondere auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit.

Zudem ist für die nächsten Jahre eine stetige Neubautätigkeit im Rahmen unserer Möglichkeiten geplant. Sofern sich eine günstige Gelegenheit bietet, ist auch ein Zukauf von Gebäuden und Wohnungen denkbar. Die Strategie unserer Genossenschaft ist auch weiterhin auf ein moderates Wachstum ausgelegt.

Allerdings stehen wir hierbei, nicht zuletzt durch staatliche Vorgaben, beispielhaft seien hier als Stichworte Energiewende, Klimaneutralität und Dekarbonisierung genannt, vor sehr großen Herausforderungen. Auch die hohe Inflation, steigende Baukosten, steigende Zinsen, Material- und Lieferengpässe, Fachkräftemangel und nicht zuletzt die auf hohem Niveau verharrenden Energiepreise machen die Aufgabe nicht einfacher. Zudem dürfen wir auch Themen wie Nachhaltigkeit, demographischer Wandel und Digitalisierung nicht in unserer Chancen- und Risikobetrachtung vernachlässigen. Unsere Wohnungsbestände sind zwar zu einem Großteil saniert und modernisiert bzw. befinden sich in einem guten akzeptablen Zustand, sodass nachhaltig Erträge generiert werden können. Dennoch müssen wir auch hier in den nächsten Jahren enorme Investitionen tätigen. Es ist daher leider unabdingbar, dass wir unsere Mieten von Zeit zu Zeit anpassen müssen. Für die nächsten Jahre sind daher moderate Mietanpassungen geplant. Auch kommen wir nicht

umhin Modernisierung- und Sanierungskosten zumindest zum Teil auf die Mieterinnen und Mieter umzulegen. Selbstverständlich werden wir darauf achten, dass alle Mieterhöhungen sozial verträglich sind und auch künftig noch deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen werden.

Mit der strategischen Ausrichtung unserer Genossenschaft sind wir in der Lage, unseren Mitgliedern entsprechenden Wohnraum zu einem vernünftigen Preis anbieten zu können. Wir verfolgen dabei das Ziel, unsere Mieter möglichst bis ins hohe Alter in ihren eigenen vier Wänden und somit in ihrem vertrauten Wohnumfeld zu belassen.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 lagen keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungs-beeinträchtigenden Risiken vor. Risiken, die unsere Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage wesentlich und nachhaltig beeinträchtigen, sind im Berichtsjahr nicht zu erkennen.

Bei den Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren oder mehr. Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist werden die Restvaluten i.d.R. prolongiert bzw. vollständig getilgt.

Liquiditätsrisiken sind weder kurz- noch längerfristig zu erwarten. Der Kapitaleinsatz kann aus den regelmäßigen Zahlungseingängen aus der Vermietungstätigkeit erbracht werden. Die für die Modernisierungen bzw. Neubauten benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden. Beleihungsreserven und Rücklagen sind ausreichend vorhanden.



## SONSTIGE AKTIVITÄTEN

Trotz der hohen Investitionen in unseren Gebäudebestand haben wir unser soziales Engagement auch in 2022 in gleichem Umfang wie in den vergangenen Jahren beibehalten. Erneut wurden verschiedene Sportvereine, insbesondere die Handballabteilung des TSB Schwäbisch Gmünd, der TV Wetzgau oder auch der 1.FC Normannia Gmünd durch Sponsoring unterstützt.

## SCHLUSSWORT

Gemäß unserer Unternehmensphilosophie wurden in 2022 alle Aufträge ausschließlich an Handwerker und Firmen aus der Region vergeben. Wir leisten damit unseren Anteil regionale Arbeitsplätze zu sichern.

Aus ökologischen und umweltfreundlichen Gründen setzten wir bislang bei der Modernisierung von Heizungsanlagen auf moderne Gas-Brennwert-Gerät mit einem geringen Energiebedarf. sowie, wo möglich, auf den Einsatz von regenerativer Energie, wie z.B. Pelletanlagen. Zudem unterhalten wir derzeit drei Fotovoltaikanlagen. Auch aufgrund künftiger gesetzlicher Vorgaben sowie steigender Energiepreise sind wir derzeit damit beschäftigt alternative Heizmöglichkeiten für unsere Liegenschaften auszuloten.

Damit sich unsere Mieterinnen und Mieter wohlfühlen sind wir stets bemüht die Grünanlagen zu verschönern. Gerne

unterstützen wir Mieterinnen und Mieter die z.B. Rabatte mit Blumen verschönern möchten.

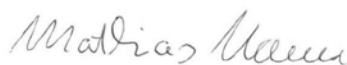
Bedanken möchten wir uns bei den Mitgliedern, den Mietern, den Unternehmen der Bauwirtschaft, den Banken, Behörden und Verwaltungen sowie allen Partnern, die die Arbeit unserer Genossenschaft wertschätzen und unterstützt haben. Auch gilt unser Dank den nebenamtlichen Hausvertretern für deren persönlichen Einsatz zum Nutzen des Bauvereins.

Für die gute und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat möchte sich der Vorstand ebenfalls bedanken. Ein besonderer Dank gebührt den Mitarbeiter/innen auf der Geschäftsstelle, Frau Katrin Munz, Frau Aylin Kaya, Frau Zemira Nukic, Frau Elif Sahin sowie Herrn Georg Staiber.

Schwäbisch Gmünd, im Juni 2023



Raynulf Jehle



Mathias Nann



Wolfgang Abele



## BERICHT DES AUF SICHTSRATS

Zur Wahrnehmung unserer gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten haben wir uns vom Vorstand in vier gemeinsamen Sitzungen über alle wichtigen Geschäftsvorfälle und Entwicklungen unterrichten lassen. Darüber hinaus haben sich der Aufsichtsratsvorsitzende sowie sein Stellvertreter regelmäßig, teils telefonisch, über die Geschäftsabläufe informiert. Zudem fanden eine konstituierende Sitzung sowie eine zusätzliche Sitzung des Aufsichtsrats statt.

Genehmigungs- und zustimmungsbedürftige Vorgänge wurden geprüft, mit dem Vorstand beraten, einvernehmlich entschieden sowie die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats führte sieben Beleg- und Buchungsprüfungen einschließlich einer Kassenprüfung durch. Hierbei ergaben sich keine Beanstandungen.

Aufgrund der Covid-19-Pandemie und den damit verbundenen Auflagen war uns das Risiko einer Präsenzveranstaltung noch zu hoch. Vorstand und Aufsichtsrat hatten daher einstimmig beschlossen, die Mitgliederversammlung 2021, unter Bezugnahme auf §3 Abs.1 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie vom 27.03.2020, erneut im Wege des schriftlichen Verfahrens durchzuführen. Die Mitglieder hatten die Möglichkeit mittels Abstimmungsbogen über alle relevanten Entscheidungen abzustimmen. Hierbei wurden sämtliche Regularien erledigt sowie dem Aufsichtsrat und dem Vorstand Entlastung erteilt.

Turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden waren Herr Daniel Preiß und Herr Helmut Blind. Beide Aufsichtsratsmitglieder stellten sich zur Wiederwahl und wurden für eine weitere satzungsgemäße Periode gewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden, jeweils einstimmig, Herr Rechtsanwalt Daniel Preiß zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Wolfgang Lakner zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2021 erfolgte vom 07.11. – 18.11.2022 zum Großteil in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. In einer gemein-

samen virtuellen Schlussbesprechung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde von den Verbandsprüfern über das Ergebnis der Prüfung eingehend berichtet. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis kann in der Geschäftsstelle eingesehen werden.

Der Aufsichtsrat hat den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2022 sowie den Geschäftsbericht geprüft und erklärt sich hiermit einverstanden. Auch der Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung ist vom Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2022 festzustellen und den Vorschlag zur Gewinnverwendung zu genehmigen.

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern. Turnusgemäß scheidet mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung die Aufsichtsräte Frau Birgit Heinzmann und Herr Wolfgang Munk aus diesem Gremium aus. Beide Aufsichtsräte stellen sich zur Wiederwahl. Die Wiederwahl ist zulässig.

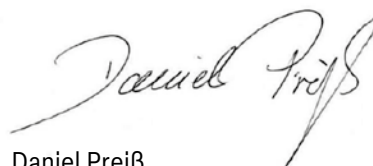
Der Dank des Aufsichtsrates gilt den drei Vorstandsmitgliedern Raynulf Jehle, Mathias Nann und Wolfgang Abele.

An dieser Stelle möchten wir auch den Mitarbeiterinnen und dem Mitarbeiter auf der Geschäftsstelle Frau Katrin Munz, Frau Aylin Kaya, Frau Zemira Nukic, Frau Elif Sahin und Herrn Georg Staiber für ihre engagierte Arbeit herzlich danken.

Ein besonderer Dank gilt den Mitgliedern, Mietern und Geschäftspartner für das der Genossenschaft auch im letzten Jahr entgegengebrachte Vertrauen.

Schwäbisch Gmünd, im Juli 2023

Für den Aufsichtsrat



Daniel Preiß  
Aufsichtsratsvorsitzender

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

## 1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVSEITE	2022 EUR	2022 EUR	2021 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		3.350,35	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	13.815.605,05		13.445.064,84
2. Grundstücke mit anderen Bauten	80.694,48		83.518,08
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	123.224,17		123.224,17
4. Technische Anlagen und Maschinen	15.181,31		17.900,35
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.169,27		20.465,51
6. Anlagen im Bau	6.816.245,31		3.703.585,24
7. Bauvorbereitungskosten	225.421,26	14.332.625,77	2.746,42
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>14.336.726,12</b>	<b>13.693.669,37</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		712.509,33	565.311,81
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	8.455,66		4.624,56
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.351,57		27.513,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	10.688,09	46.495,32	9.813,38
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.301,76		12.865,17
2. Bausparguthaben	215.828,21	220.129,97	179.438,33
<b>BILANZSUMME</b>		<b>15.315.860,74</b>	<b>14.493.235,62</b>

PASSIVSEITE	2022 EUR	2022 EUR	2021 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	56.128,51		33.920,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.950.128,22		1.784.050,76
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 4.911,8   Vorjahr EUR 6.029,24	15.040,00	2.021.296,73	24.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	21.577,90		20.917,90
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 13.800,00   Vorjahr EUR 10.400,00	968.085,52		954.285,52
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 59.000,00   Vorjahr EUR 160.000,00	2.178.130,77		2.119.130,77
3. Andere Ergebnismrücklagen	909.167,19	4.055.383,48	909.167,19
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	140,99		438,29
2. Jahresüberschuss	137.216,07		103.831,25
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	13.800,00	123.557,06	10.400,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		6.221.815,17	5.939.341,68
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	6.861,05		3.638,82
2. Sonstige Rückstellungen	39.407,01	46.268,06	39.690,13
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.205.921,78		7.606.343,85
2. Erhaltene Anzahlungen	611.762,49		542.537,39
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.848,57		4.099,45
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	185.124,26		320.091,29
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 9.206,9   Vorjahr EUR 8.835,42 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 184,28   Vorjahr EUR 0,00	21.817,83	9.028.474,93	21.059,37
			726.716,16
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		19.302,58	16.433,64
<b>BILANZSUMME</b>		<b>15.315.860,74</b>	<b>14.493.235,62</b>

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	2022 EUR	2022 EUR	2021 EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.838.601,81		2.711.811,47
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.984,51	2.861.586,32	23.120,16
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		147.197,52	71.089,54
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		13.826,87	13.935,12
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.470.145,55		1.376.453,89
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	829,11	1.470.974,66	563,49
<b>5. Rohergebnis</b>		1.551.636,05	1.442.938,91
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	267.965,86		253.252,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	55.350,27	323.316,13	55.490,37
<b>7. Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	712.701,41		662.489,22
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		193.810,88	194.741,41
<b>9. Erträge aus Finanzanlagen</b>	24,50		11,25
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	401,88	426,38	338,09
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		125.689,78	129.159,23
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		4.438,65	-5.893,28
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		192.105,58	154.049,28
<b>14. Sonstige Steuern</b>		54.889,51	50.218,03
<b>15. Jahresüberschuss</b>		137.216,07	103.831,25
<b>16. Gewinnvortrag</b>		140,99	438,29
<b>17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		13.800,00	492.748,47
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>123.557,06</b>	<b>93.869,54</b>

### 3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

der Bauverein Schwäbisch Gmünd eG mit Sitz in Schwäbisch Gmünd, eingetragen beim Genossenschaftsregister Ulm unter der Nummer GenR 700020.

#### 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. Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.
3. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde teilweise 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

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre verlängert. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	33,33 %
Wohngebäude	linear	2,0 % bzw. Nutzungsdauer 80 Jahre
Andere Bauten	linear	Nutzungsdauer 30 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,6 % bis 33,33 %

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

##### UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

##### RÜCKSTELLUNGEN

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Ausgewiesen werden ausschließlich kurzfristige Rückstellungen.

##### VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.



# C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## I. BILANZ

### 1. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2022	ZUGÄNGE 2022 EUR	ABGÄNGE 2022 EUR	UMBUCHUNGEN (+ / -) 2022 EUR	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2022
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	37.510,84	4.159,05			41.669,89
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	26.254.134,38	1.065.213,26			27.319.347,64
Grundstücke mit anderen Bauten	244.296,15				244.296,15
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	123.224,17				123.224,17
Technische Anlagen und Maschinen	21.752,32				21.752,32
Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.098,20	6.380,78			102.478,98
Anlagen im Bau	0,00	57.330,23			57.330,23
Bauvorbereitungskosten	2.746,42	222.674,84			225.421,26
	26.742.251,64	1.351.599,11	0,00	0,00	28.093.850,75
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	750,00				750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>26.780.512,48</b>	<b>1.355.758,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28.136.270,64</b>



ABSCHREIBUNGEN

(KUMULIERTE) 01.01.2022 EUR	GESCHÄFTS- JAHR 2022 EUR	ABGÄNGE EUR	UM- BUCHUNGEN EUR	ZU- SCHREIBUNGEN EUR	(KUMULIERTE) 31.12.2022 EUR	BUCHWERT AM 31.12.2021 EUR	BUCHWERT ZUM 31.12.2022 EUR
37.510,84	808,70				38.319,54		3.350,35
12.809.069,54	694.673,05				13.503.742,59	13.445.064,84	13.815.605,05
160.778,07	2.823,60				163.601,67	83.518,08	80.694,48
0,00						123.224,17	123.224,17
3.851,97	2.719,04				6.571,01	17.900,35	15.181,31
75.632,69	11.677,02				87.309,71	20.465,51	15.169,27
0,00							57.330,23
0,00						2.746,42	225.421,26
13.049.332,27	711.892,71	0,00	0,00	0,00	13.761.224,98	13.692.919,37	14.332.625,77
0,00						750,00	750,00
<b>13.086.843,11</b>	<b>2712.701,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.799.544,52</b>	<b>13.693.669,37</b>	<b>14.336.726,12</b>



2. IN DER POSITION  
„UNFERTIGE LEISTUNGEN“

sind EUR 712.509,33  
(Vorjahr EUR 565.311,81)  
noch nicht abgerechnete  
Betriebskosten enthalten.



3. DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O. Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

VERBINDLICH- KEITEN	INSGESAMT EUR	RESTLAUFZEIT			GESICHERT	
		DAVON UNTER 1 JAHR EUR	DAVON 1 BIS 5 JAHRE EUR	DAVON ÜBER 5 JAHRE EUR	DAVON GESICHERT EUR	ART DER SICHERUNG
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.205.921,78 (7.606.343,85)	1.859.520,93 (1.101.088,64)	1.872.836,43 (31.962.117,42)	4.473.564,42 (4.543.137,79)	8.205.921,78 (7.606.343,85)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	* 611.762,49 (542.537,39)	611.762,49 (542.537,39)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.848,57 (4.099,45)	3.848,57 (4.099,45)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	185.124,26 (320.091,29)	171.781,18 (305.577,67)	13.343,08 (14.513,62)			
Sonstige Verbindlichkeiten	21.817,83 (21.059,37)	21.817,83 (21.059,37)				
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>9.028.474,93</b> (8.494.131,35)	<b>2.668.731,00</b> (1.974.362,52)	<b>1.886.179,51</b> (1.976.631,04)	<b>4.473.564,42</b> (4.543.137,79)	<b>8.205.921,78</b> (7.606.343,85)	<b>GPR</b> GPR

Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen. GPR=Grundpfandrecht. \*Steht zur Verrechnung an.



Team Bauverein (v.l.n.r.): Katrin Munz, Elif Sahin, Raynulf Jehle, Aylin Kaya, Wolfgang Abele, Zemira Nukic, Mathias Nann, es fehlt Georg Staiber



**D. SONSTIGE ANGABEN**

1. Mitgliederbewegung	
Anfang 2022	844
Zugang 2022	44
Abgang 2022	49
Ende 2022	839

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EUR 166.077,46 erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

2. Durchschnittlich waren 4 Arbeitnehmer und 2 geringfügig Beschäftigte in der Genossenschaft tätig.

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

4. Mitglieder des Vorstandes:  
Raynulf Jehle  
hauptamtlicher Genossenschaftsvorstand  
Immobilienfachwirt

Mathias Nann  
Sparkassenfachwirt

Wolfgang Abele  
Industriekaufmann/Techniker i. R.

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Daniel Preiß,  
Rechtsanwalt  
Aufsichtsratsvorsitzender

Wolfgang Lakner  
techn. Angestellter i. R.

Helmut Blind  
Stadtamtman i. R.

Birgit Heinzmann  
Hausfrau

Andreas Mönch  
Mechaniker i. R.

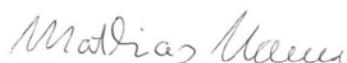
Wolfgang Munk,  
Verwaltungsangestellter i.R.  
stv. Vorsitzender

Schwäbisch Gmünd, den

Der Vorstand



Raynulf Jehle



Mathias Nann



Wolfgang Abele

## VERSTORBENE MITGLIEDER

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2022 verstorbenen Mitglieder.  
Einige von ihnen haben jahrzehntelang bei uns gewohnt und  
die Arbeit unserer Genossenschaft geschätzt und gefördert.

WIR WERDEN IHRER EHREND GEDENKEN.

FRANZ HETZEL

---

OTTO RÖDING

---

JOHANNA MARIA SIR

---

REINER STANKOWITZ

---

IRENE ZIEGLER

---

RITA MARTIN

---

RUDOLF HERBST

---

WALTER GEIGER

---

HELMUT BÄHR

---

HANS DUDA

---

PETRA HERRLING

---

LJUBOW TAACH

---

KLARA GENG

---

SEZAI EKER

---

PAULINE STEINGRÄBER

---

GISELA RUDOLPH

---







BAUVEREIN SCHWÄBISCH GMÜND eG  
Justinus-Kerner-Straße 17  
73525 Schwäbisch Gmünd

Telefon (07171) 959190  
E-Mail [info@bauverein-gmuend.de](mailto:info@bauverein-gmuend.de)  
Internet [www.bauverein-gmuend.de](http://www.bauverein-gmuend.de)

gut und sicher wohnen  
Wir geben Menschen eine Heimat

---