



GESCHÄFTSBERICHT 2023

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
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 2023	10
Tätigkeit der Genossenschaft in 2023	12
Nachhaltiges Wohnen	16
Mitgliederverwaltung	18
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	19
Finanzielle Leistungsindikatoren	21
Vorschlag für die Gewinnverwendung	22
Interview: Arbeiten beim Bauverein	24
Ausblick 2024	26
Chancen – Risiken	27
Sonstige Aktivitäten	28
Bericht des Aufsichtsrats	29
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023	30
Gewinn- und Verlustrechnung 2023	32
Anhang des Jahresabschlusses 2023	33
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	34
Verstorbene Mitglieder	38
Impressum	39

VORWORT DES GESCHÄFTSFÜHRENDEN VORSTANDS



Raynulf Jehle

**SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,
LIEBE MITGLIEDER,**

das Jahr 2023 hat viele von uns erneut herausgefordert und uns gezeigt, dass die weltpolitische Lage immer unvorhersehbare Wendungen nehmen kann. Die erbitterten Kämpfe infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine setzten sich im zweiten Jahr fort. Das grausame Massaker der Hamas an der israelischen Zivilbevölkerung führte zu einem weiteren Krieg im Nahen Osten. Auch die anhaltende Energiekrise, hohe Inflationsraten und der fortschreitende Klimawandel belasteten die Wirtschaft schwer. Und ein Heizungsgesetz aus Berlin hielt das Land monatelang in Atem. Die Welt bleibt im Krisenmodus.

Diese schwierige Gemengelage wirkt sich auch auf das Wohnen im Land aus. Hohe Zinsen und explodierende Baukosten haben den Wohnungsneubau nahezu zum Erliegen gebracht. Das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland hat zum Beispiel einen kompletten Baustopp verkündet. Aufgrund der Baukrise spannt sich die Lage auf dem Mietmarkt weiter an, überall fehlt es an bezahlbarem Wohnraum.

Auch vor unserer Genossenschaft macht die Baukrise keinen Halt. So musste der Baubeginn für unsere Neubauvorhaben in Großdeinbach weiterhin vorerst zurückgestellt werden. Umso stolzer macht es uns, dass wir trotz aller Widrigkeiten mit dem Bau eines Doppelhauses in Bettringen beginnen konnten. Bereits im Juni 2024 können die beiden Doppelhaushälften des modernen Holzbaus bezogen werden. In Sachen Nachhaltigkeit entsprechen die neuen Wohnungen höchstem Niveau.

Eine nachhaltige Entwicklung ist uns nicht nur hinsichtlich unserer Wohngebäude wichtig. Das gilt auch für unseren Mitarbeiterstab, der Ihnen tagtäglich mit Tat und Rat zur Seite steht. Wir freuen uns, dass wir Frau Nukic nach erfolgreicher Ausbildungszeit als Vollzeitbeschäftigte in unser zehnköpfiges Team übernehmen konnten.

Trotz vielfältiger Herausforderungen blicken wir mit einem Bilanzgewinn von 120.473,66 Euro und einem erwirtschafteten Jahresüberschuss von 133.523,27 Euro auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück. Damit wurden unsere im vergangenen Geschäftsbericht formulierten Erwartungen sogar leicht übertroffen. Die erwirtschafteten Gewinne möchten wir schwerpunktmäßig in die Modernisierung und den Erhalt unseres Wohnbestandes reinvestieren. Gleichzeitig konnte die Eigenkapitalquote stabil gehalten werden.

Auf einem stabilen Niveau bewegen sich auch unsere Mieten. In Zeiten massiv gestiegener Lebenshaltungskosten müssen viele jeden Euro zweimal umdrehen. Deshalb haben wir in den letzten Jahren auf Mieterhöhungen weitgehend verzichtet und diese im Geschäftsjahr 2023 nur moderat erhöht. Zum Bilanzstichtag lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in der Genossenschaft bei 5,93 Euro/m² Wohnfläche und damit weit unter dem durchschnittlichen Mietspiegel in der Region.

Wir sind stolz darauf, dass unser Gründungsversprechen nach über 120 Jahren immer noch Bestand hat: unseren Mitgliedern gute und preiswerte Wohnungen zu bieten. Auch in Zukunft werden wir alles daran setzen, diesem Anspruch gerecht zu werden.

In diesem Sinne verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Ihr Raynulf Jehle

MITGLIEDSCHAFTEN



Verband baden-württembergischer
Wohnungsunternehmen e.V.
www.vbw-online.de



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
www.gdw.de



Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
www.ostwürttemberg.ihk.de



VR-Bank Ostalb eG
www.vrbank-ostalb.de



Arbeitgeberverband der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V.
www.agv-online.de



Bundesverband für Wohnen
und Stadtentwicklung e.V.
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
Stadtamtmann 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.

Geschäftsstelle Bauverein Schwäbisch Gmünd eG



JUBILARE

75-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Gertrud Dolderer
Stadt Schwäbisch Gmünd

70-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Emma Rothaupt

60-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Elke Straub
Gerhard Both

50-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Thomas Amann
Dietmar Münch

40-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

Ludwig Grimm
Sabine Chowanetz
Andreas Mönch
Marija Vuk

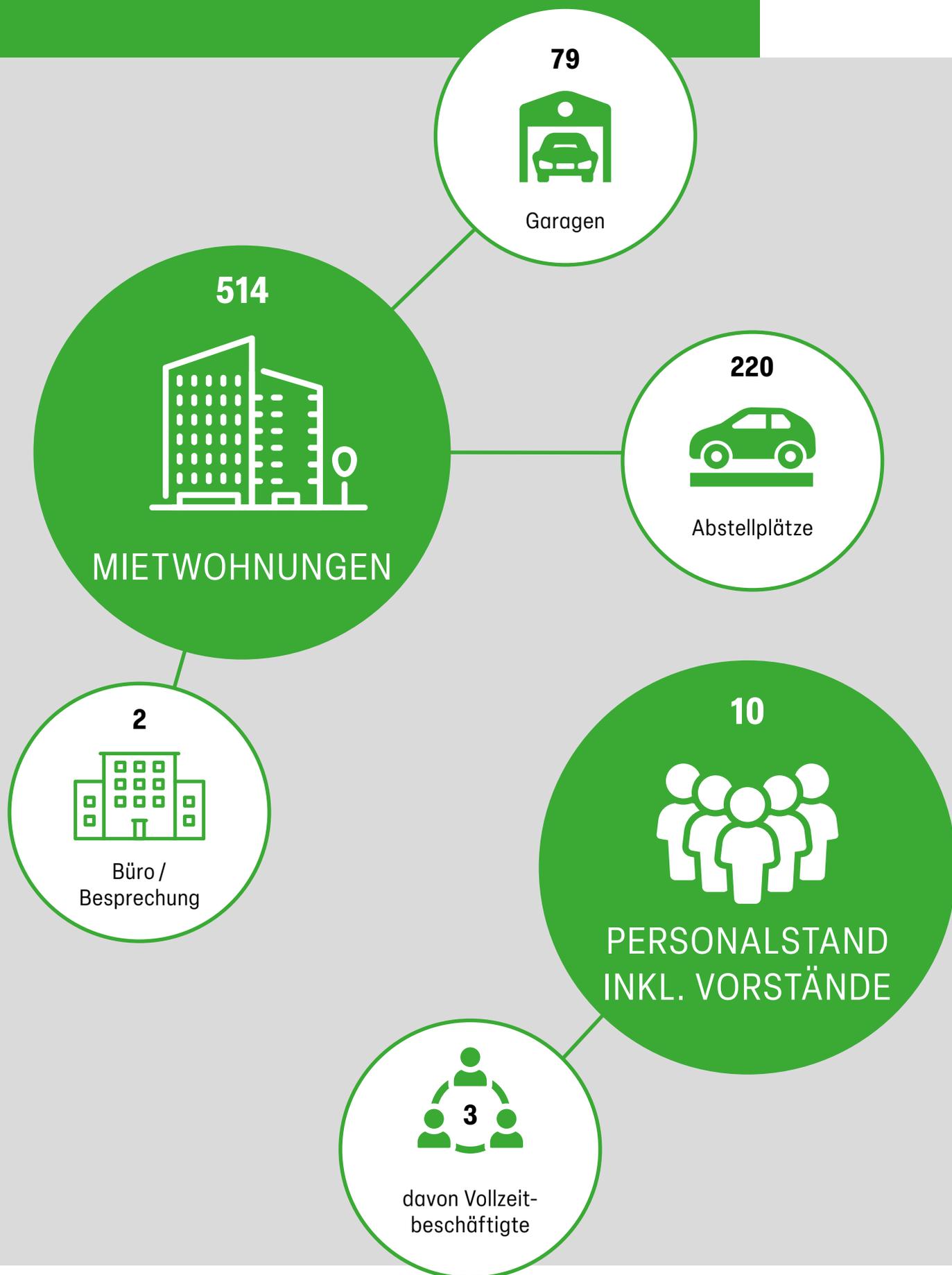
30-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

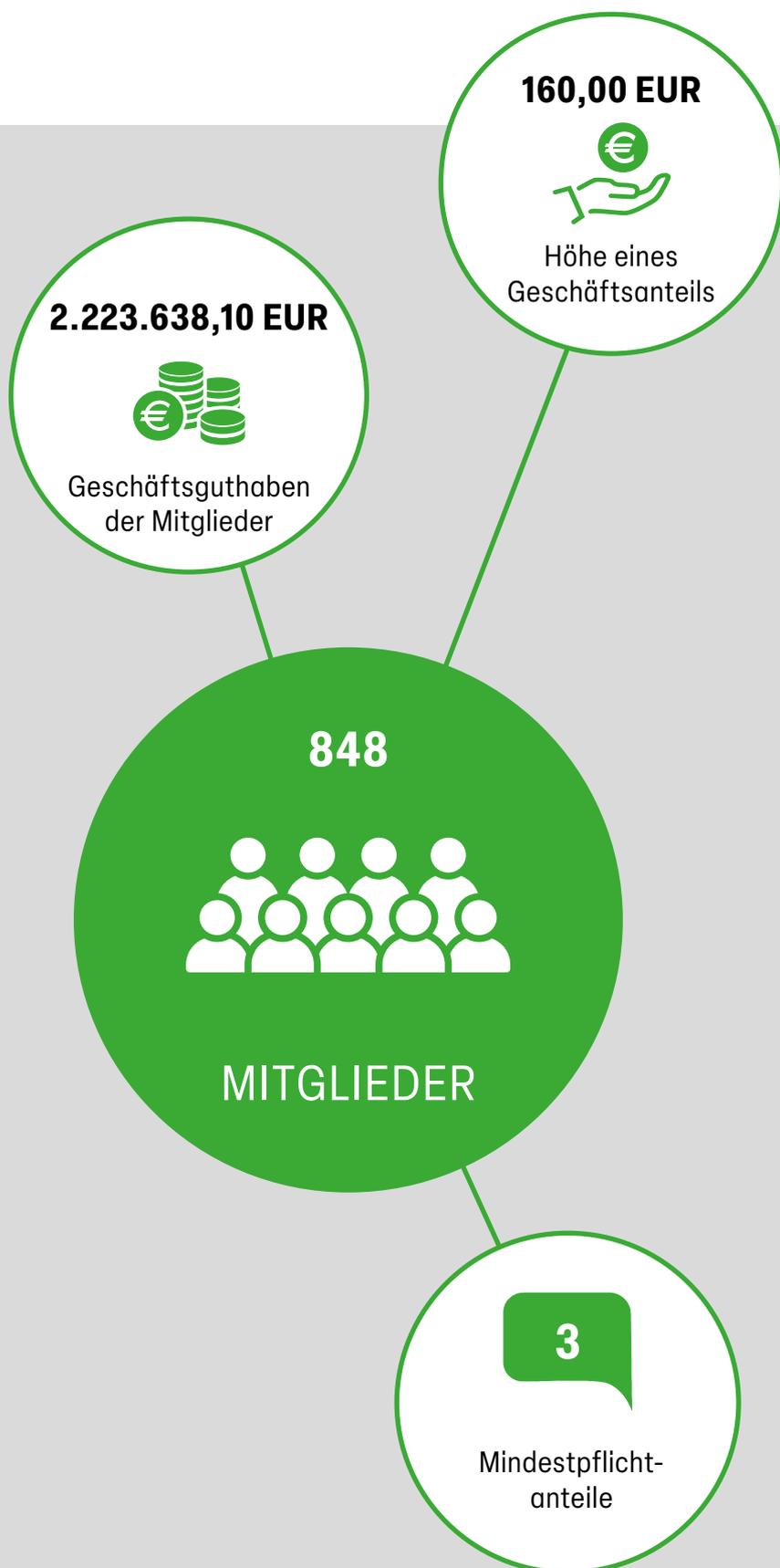
August Schäfer
Albert Ziegler
Franz Strohschneider



Vielen Dank für Ihre Treue!

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK





BILANZSUMME

2023	16.522.606,57 EUR
2022	15.315.860,74 EUR

ANLAGEVERMÖGEN

2023	15.423.312,94 EUR
2022	14.336.726,12 EUR

UMLAUFVERMÖGEN

2023	1.099.293,63 EUR
2022	979.134,62 EUR

EIGENKAPITAL

2023	6.522.573,14 EUR
2022	6.221.815,17 EUR

**UMSATZERLÖSE
AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG**

2023	3.038.743,91 EUR
2022	2.838.601,81 EUR

**JAHRESÜBERSCHUSS /
JAHRESFEHLBETRAG**

2023	133.523,27 EUR
2022	137.216,07 EUR

GEWINNVORTRAG

2023	350,39 EUR
2022	140,99 EUR

ENTNAHME AUS ERGEBNISRÜCKLAGE

2023	0,00 EUR
2022	0,00 EUR

EINSTELLUNG IN ERGEBNISRÜCKLAGE

2023	13.400,00 EUR
2022	13.800,00 EUR

BILANZGEWINN

2023	120.473,66 EUR
2022	123.557,06 EUR

ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN ZUM GESCHÄFTSJAHR 2023

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden EUR verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden EUR.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Die Bauindustrie ist laut dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie gespalten. Während im Wirtschaftsbau und im öffentlichen Bau die Branche mit einem blauen Auge davongekommen sei – hier sind die Umsätze nur leicht eingebrochen –, sind die Umsätze im Wohnungsbau mit einem Minus von 12 % regelrecht eingebrochen. Laut dem statistischen Bundesamt haben die Baugenehmigungen von insgesamt 218.336 gegenüber dem Vorjahr (297.453 Genehmigungen) um 26,6 % abgenommen. Fertiggestellt wurden lediglich ca. 295.000 Wohneinheiten, darunter ca. 49.400 Sozialwohnungen, was weit unter dem gesteckten Ziel der Bundesregierung von 400.000 (darunter 100.000 Sozialwohnungen) liegt. Dazu passt, dass die neueste Studie des Pestel-Instituts die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage bundesweit auf rund 800.000 fehlende Wohnungen schätzt. Der Präsident des GdW, Axel Gedaschko, spricht von einer ¾ Million. Noch höher setzt das Institut die Zahl der nicht vorhandenen Sozialwohnungen an: 910.000 fehlen gemessen am Bedarf der Menschen mit geringen Einkommen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach An-

gaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem Zwölf-Jahres-Hoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer zehnjährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im ersten Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 um 24 %.

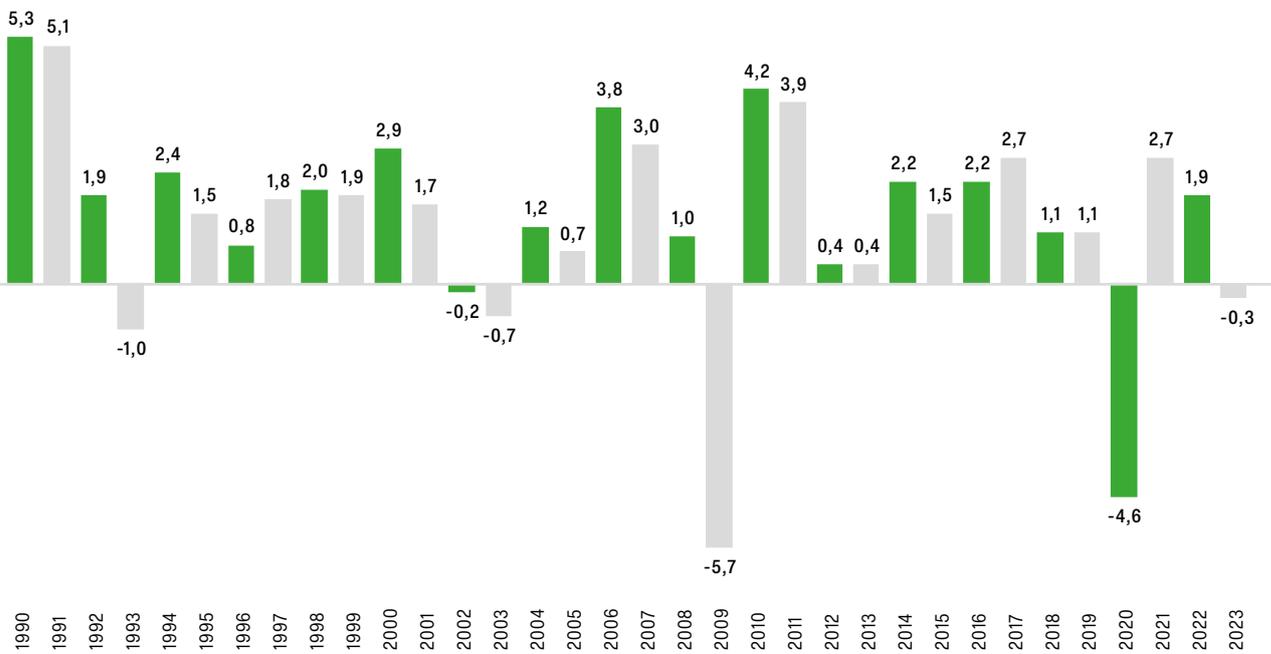
Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt

TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT IN 2023

Die Genossenschaft war auch in 2023 im Wesentlichen mit der Modernisierung, Instandhaltung und Vermietung ihres Gebäudebestandes sowie der Mitgliederverwaltung befasst. Außerdem wurde mit dem Bau eines Doppelhauses eine kleinere Neubaumaßnahme begonnen.

Der Bestand hat sich im Jahr 2023 nicht verändert.

Die Genossenschaft bewirtschaftet zum 31.12.2023:

514	Mietwohnungen
2	Büro Besprechung
79	Garagen
220	PKW-Abstellplätze

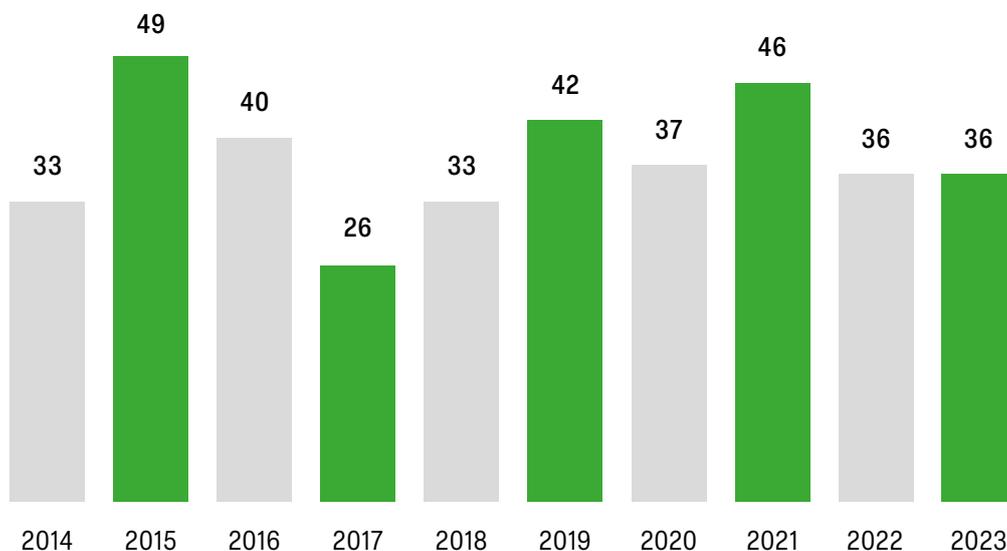
VERMIETUNG

Im Berichtsjahr hat sich die Fluktuation in unseren Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Wie im Jahr 2022 wurden nur 36 Wohnungen gekündigt.

MIETERFLUKTUATION 2014 – 2023

Kündigungen



Bezogen auf die vergangenen zehn Jahre haben wir durchschnittlich 37 Mieterwechsel jährlich zu verzeichnen.

Auch im Jahr 2023 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 auch in 2023 vor allem auf Lieferengpässe bei Material und den spürbaren Fachkräftemangel bei den Handwerksbetrieben zurückzuführen.

Die Fluktuationsquote liegt bei 6,99 % (Vorjahr 6,99 %), die Leerstandsquote bei 0,96 % (Vorjahr 1,25 %). Die durch Mieterwechsel und Modernisierungen bedingte Mietausfallquote liegt bei 0,77 % (Vorjahr 0,96 %).

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist im Verlauf des Jahres 2023 auf konstant hohem Niveau von durchschnittlich 450 geblieben. So waren zum Jahresende 465 Interessenten, darunter viele Flüchtlinge aus der Ukraine, bei uns als wohnungssuchend registriert. 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 vergangenen Jahre in unseren Gebäudebestand die bestimmenden Faktoren für die Beliebtheit unserer Wohnungen.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand sind im Vergleich zum Vorjahr zwar nur leicht auf 22.3326,91 EUR (Vorjahr 24.357,42 EUR) gesunken, eine nennenswerte Beeinträchtigung der Ertragslage besteht dadurch nach wie vor nicht.

Die Forderungen aus Vermietung zum Stichtag 31.12.2023 haben sich mit 10.703,00 EUR gegenüber dem Vorjahreswert (8.455,66 EUR) zwar erneut etwas erhöht, liegen

aber immer noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Im Berichtsjahr mussten 5.302,47 EUR (Vorjahr 1.522,07 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 jedoch aufgrund der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen weitgehend auf Mieterhöhungen verzichtet. Zudem hatten wir im Jahr 2022 aufgrund der Energiekrise, der steigenden Inflation und den damit verbundenen enormen Preissteigerungen im Energiesektor auf Bestandsmieterhöhungen verzichtet. Aufgrund der hohen Investitionen in unseren Gebäudebestand, der gestiegenen Verwaltungskosten, und gestiegener Kosten aufgrund gesetzlicher Regelungen und Vorgaben sind wir jedoch leider gezwungen, künftig wieder moderate Mieterhöhungen durchzuführen, womit bereits in 2023 begonnen wurde.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in der Genossenschaft bei 5,93 EUR/m² Wohnfläche.



TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT IN 2023

SANIERUNG | MODERNISIERUNG

Unser Hauptaugenmerk lag in 2023 wiederum auf der Sanierung einzelner Wohnungen sowie auf der kontinuierlichen Verbesserung unseres Gebäude- und Wohnungsbestandes. So wurden im Berichtsjahr rund 520 TEUR in die Modernisierung einzelner Wohnungen investiert.

Aufgrund von Mieterwechseln mussten zehn in die Jahre gekommene Wohnungen komplett sowie vier Wohnungen in Teilbereichen modernisiert werden. Um funktionale familien- und altersgerechte Wohnungen zu erhalten, waren teilweise aufwendige Grundrissänderungen notwendig, wobei wir in den Erdgeschosswohnungen wiederum darauf geachtet haben, dass die Bäder, wenn möglich, barrierearm (z.B. ebenerdige Dusche, Verbreiterung der Tür) umgebaut wurden.

Die bereits in 2022 begonnene energetische Sanierung des Gebäudes Nelkenweg 22/24 wurde in 2023 beendet. Im Rahmen der Restarbeiten wurde auch die Fotovoltaikanlage auf dem Gebäude in Betrieb genommen. Hierbei sind im Berichtsjahr noch Kosten in Höhe von rund 105 TEUR angefallen.

Für Sondermaßnahmen, wie z.B. die Erneuerung bzw. der Austausch von zahlreichen Haustüren, Briefkastenanlagen, Heizungsanlagen, allgemeiner Elektroinstallationen in Keller und Gemeinschaftsräumen im Kiesäcker sowie die ein oder andere Badsanierung wurden rund 434 TEUR ausgegeben.

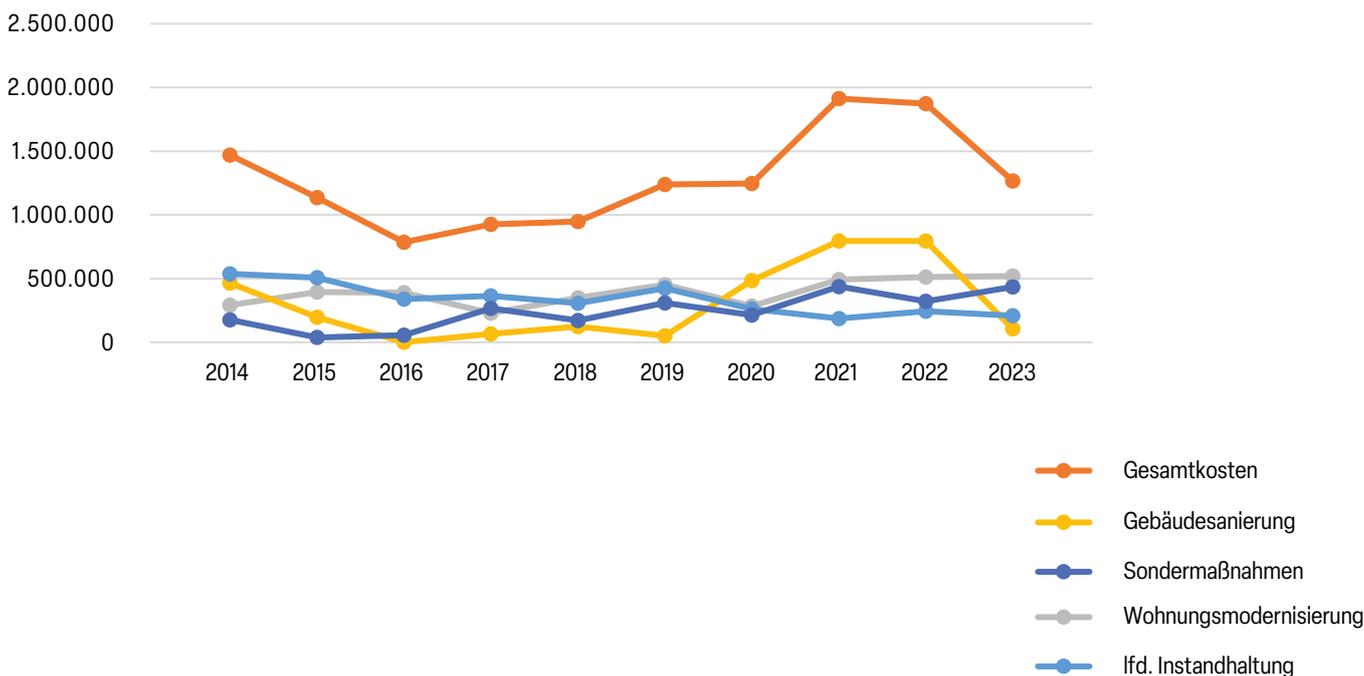
Die sonstige laufende Instandhaltung schlug mit Kosten in Höhe von rund 207 TEUR zu Buche.

Alle kleinen und größeren Maßnahmen steigerten erneut den Wohnwert, was ja letztendlich unseren Mieterinnen und Mietern zugutekommt.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr somit rund 1.267 TEUR in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investiert.



ENTWICKLUNG DER INSTANDHALTUNGS- / MODERNISIERUNGSKOSTEN 2014 – 2023



NEUBAU

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr mit dem Bau eines Doppelhauses in Bettringen begonnen. Das Haus wurde in massiver Holzbauweise mit speziell gedämmter Außenhülle durch die Firma Kaufmann GmbH aus Oberstadion errichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels einer Sole/Wasser Erdwärmepumpe die in Verbindung mit der Lüftungstechnik für ein ökologisches und gesundes Raumklima sorgt. Zusätzlich sorgt eine Frischluftanlage mit Wärmerückgewinnung automatisch für saubere und reine Raumluft und reduziert zudem den Energieverbrauch. In Verbindung mit der Holzbauweise entsteht so ein gesundes und angenehmes Wohnraumklima. Eine Fotovoltaikanlage mit entsprechendem Speicher rundet die technische Seite ab.

Neben einer großzügigen Raumaufteilung mit ca. 130 m² Wohnfläche bietet jede Haushälfte eine hochwertige sanitäre Ausstattung (Badewanne, ebenerdige Dusche, Doppelwaschbecken, Gäste-WC), Parkettböden, Holzdecken, zusätzliche Nutzflächen in Keller (Vollunterkellerung) und Bühne sowie je zwei PKW-Stellplätze und private Gartenanteile. Die beiden Doppelhaushälften können bereits im Juni 2024 bezogen werden.

NACHHALTIGES WOHNEN



WIR VEREINEN
KLIMASCHUTZ
UND BEZAHLBARE
MIETEN



Deutschland hat das Ziel, bis 2045 treibhausgasneutral zu werden. Baden-Württemberg möchte dieses Ziel sogar schon fünf Jahre früher erreichen: Bis dann muss also ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgas-Emissionen und deren Abbau herrschen. Dabei ist die Reduzierung der CO₂-Emissionen im Gebäudebereich von enormer Bedeutung. Wohngebäude und andere Gebäude wie Büros, Schulen und Krankenhäuser gehören zu den größten Verursachern von CO₂-Emissionen. In Deutschland sind sie aktuell für etwa 35 Prozent des gesamten Energieverbrauchs verantwortlich.

Auch der Bauverein Schwäbisch Gmünd leistet seinen Beitrag, damit die ambitionierten Klimaziele erreicht werden können. Unser jüngster Neubau in Bettringen ist ein echtes Vorzeigeprojekt in Sachen Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Und der moderne Holzbau zeigt, dass ökologisches Bauen und bezahlbarer Wohnraum keine Gegensätze sein müssen, sondern in einer guten Gemeinschaft auch zusammenpassen können.

Die beiden neuen Doppelhaushälften in Bettringen wurden in massiver Holzbauweise von der Firma Kaufmann GmbH errichtet. Die Verwendung von massiven Dübelholzwänden bietet einen erhöhten Wärme-

und Brandschutz. Eine besonders hochwertig gedämmte und luftdichte Gebäudehülle sorgt für minimalen Energieverbrauch. Mit der ökologischen Außendämmung werden Wärmebrücken wirkungsvoll vermieden. Die massiven Holzwände regulieren das Raumklima, speichern Wärme im Winter und halten das Haus im Sommer kühl.

Die Energieversorgung der Häuser erfolgt durch eine Sole/Wasser-Erdwärmepumpe, die in Verbindung mit moderner Lüftungstechnik ein ökologisches und gesundes Raumklima schafft. Die Frischluftanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt automatisch für saubere und reine Raumluft, was nicht nur das Wohnklima verbessert, sondern auch den Energieverbrauch weiter reduziert. Durch die Kombination dieser Technologien entsteht ein gesundes, angenehmes Wohnumfeld, das höchsten ökologischen Standards entspricht.



UNSER ZIEL: DEN WOHNUNGS- BAU DER ZUKUNFT AKTIV GESTALTEN

Ergänzt wird dieses nachhaltige Energiekonzept durch eine Fotovoltaikanlage mit entsprechendem Speicher. Die Bewohnerinnen und Bewohner können sich somit über niedrige Betriebskosten und einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz freuen.

Neben der ökologischen Bauweise und der effizienten Energienutzung bieten die Doppelhaushälften eine großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Jede Haushälfte verfügt über circa 120 Quadratmeter Wohnfläche und noch einmal in etwa so viel Nutzflächen im Keller und auf der Bühne sowie über eine große, überdachte Südterrasse und einen privaten Gartenanteil.

Unser Neubau ist als KfW 40 Plus Massivholzhause zertifiziert. Das belegt die herausragende Energieeffizienz und Nachhaltigkeit des Gebäudes. Unser Ziel ist es, durch solche Projekte den Wohnungsbau der Zukunft zu gestalten: Bezahlbare und gleichzeitig nachhaltige Wohnräume, die den hohen Anforderungen an Klimaschutz und Lebensqualität gerecht werden.

Deshalb haben wir uns auch dafür entschieden, künftig für all unsere Bestände mit der professionellen Energieeffizienzsoftware mevisoECO zu arbeiten. Mit diesem Tool können die exakten Verbrauchsdaten aller Gebäude erfasst und Einsparpotenziale ermittelt werden. Auswirkungen bestimmter Maßnahmen auf die CO₂-Emissionen werden haargenau berechnet. Unter Einsatz von Künstlicher Intelligenz wird sichtbar, ob sich beispielsweise der Austausch von Fenstern, der Einsatz einer alternativen Heizungsart oder der Einbau von Fotovoltaik lohnt oder andere Modernisierungsoptionen wirkungsvoller sind.

Auf diese Weise wollen wir in einem ersten Schritt Klimaroadmaps für die Gebäude mit den meisten Energieeinsparmöglichkeiten ausarbeiten. Einen ersten Nachhaltigkeitsreport für unseren gesamten Bestand haben wir bereits erstellt. Wir haben uns dabei bewusst für eine Zusammenarbeit mit der Firma wowiconsult entschieden, die in der Region verwurzelt und innerhalb der Wohnungswirtschaft renommiert ist.

Der Bauverein Schwäbisch Gmünd wird auch in Zukunft Projekte umsetzen, die Nachhaltigkeit und Klimaschutz mit bezahlbarem Wohnraum vereinen. Denn nur durch solche Initiativen können wir eine lebenswerte Zukunft gestalten und gleichzeitig unseren Mitgliedern attraktive Wohnangebote bieten.

MITGLIEDERVERWALTUNG

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr positiv verändert. Zum 31.12.2023 sind, unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge, 848 Mitglieder in das Genossenschaftsregister eingetragen.

DIE MITGLIEDERBEWEGUNG UND DIE ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSANTEILE ZEIGEN FOLGENDES BILD:

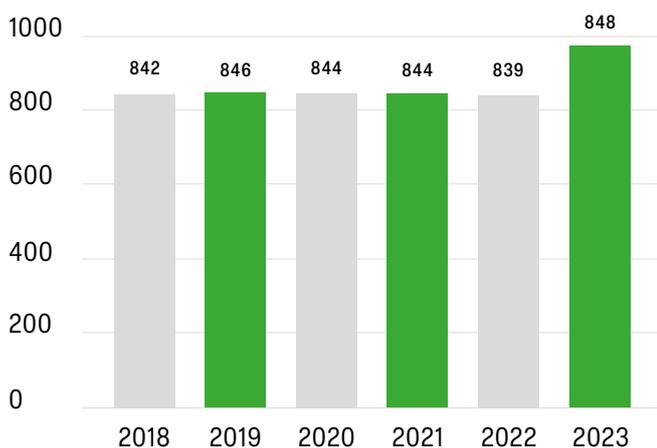
	MITGLIEDER	GESCHÄFTSANTEILE
STAND 01.01.2023	839	12.219
Zugang 2023 durch		
Beitritte	46	823
Übernahme weiterer Anteile		1.089
Zwischensumme	885	14.131
Abgang 2023 durch		
In früheren Jahren ausgeschieden	2	6
Übertragungen	4	19
Tod	9	47
Ausschluss	1	4
Anteilskündigungen		1.090
Kündigung	21	416
STAND 31.12.2023	848	12.549

Die Höhe des Geschäftsanteils beträgt 160,- EUR.

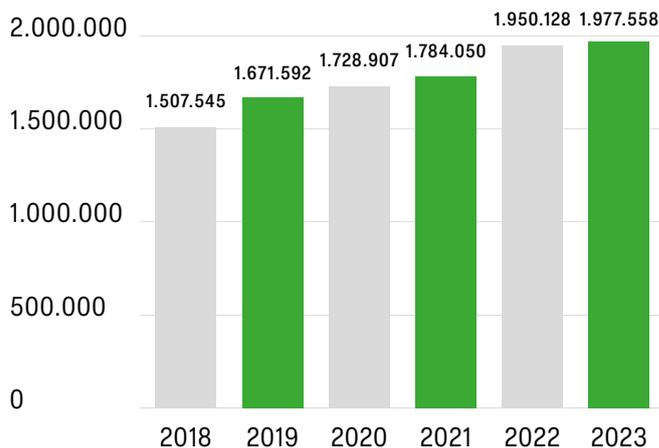
Die rückständigen Einzahlungen auf die gezeichneten Anteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 11.081,90 EUR (Vorjahr 4.911,80 EUR).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 27.429,88 EUR auf nunmehr 1.977.558,10 EUR erhöht.

MITGLIEDERBEWEGUNG



ENTWICKLUNG GESCHÄFTSGUTHABEN



WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

ERTRAGSLAGE

Obwohl auch in 2023 die schwierigen Rahmenbedingungen wie z.B. Preissteigerungen im Bausektor, hohe Energiekosten, mangelhafte staatliche Förderungen, überbordende Bürokratie oder gesetzliche Vorgaben anhielten haben wir hohe Investitionen in unseren Gebäudebestand und den Neubau getätigt. Trotzdem konnten wir erneut ein sehr gutes Ergebnis erzielen. So wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 133.523,27 EUR erwirtschaftet. Der Überschuss resultiert maßgeblich aus der nach wie vor guten Ertragslage. Bis auf modernisierungsbedingte zeitlich begrenzte Leerstände waren alle Wohnungen durchgehend vermietet, sowie der Aktivierung von Bauleistungen bei Sanierung/Modernisierung unseres Gebäude- und Wohnungsbestandes bei entsprechender Verlängerung der Nutzungsdauer dieser Gebäude. Auch trugen moderate Mieterhöhungen, vor allem bei Neuvermietungen und nach erfolgter Modernisierung, dazu bei.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie den beiden Photovoltaikanlagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 193 TEUR auf rd. 3.055 TEUR erhöht. Die durchschnittliche Kaltmiete lag im Berichtsjahr bei 5,86 EUR je m² Wohnfläche. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von rd. 11 TEUR 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 gut. 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 300.757,97 EUR auf nunmehr 6.522.573,14 EUR erhöht.

Die Bilanzsumme ist, unter Berücksichtigung von Zu- und Abschreibungen, um 1.206.745,83 EUR auf 16.522.606,57 EUR gestiegen.

Zur Finanzierung diverser Modernisierungsmaßnahmen sowie der Neubautätigkeit wurden langfristige Kredite in Höhe von 939 TEUR aufgenommen. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgung in Höhe von rd. 508 TEUR sowie einer vorzeitigen Tilgung in Höhe von rd. 143 TEUR haben sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um rd. 288 TEUR auf 7.143.022,12 EUR erhöht. Unter Einbeziehung der gestiegenen Bilanzsumme liegt die langfristige Fremdkapitalquote zum 31.12.2023 bei 43,23 % (Vorjahr 44,75%). Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten wurden mit einem weiteren Geldmarktkredite in Höhe von 345 TEUR ein langfristiger Kredit abgelöst sowie diverse Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen finanziert. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten betragen somit zum Ende des Berichtsjahres 1.620 TEUR.

Zusammen mit Verbindlichkeiten aus Kapitalkosten, Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Darlehenszinsen sowie Kontokorrentverpflichtungen belaufen sich die Gesamtverbindlichkeiten zum 31.12.2023 auf 8.862.529,87 EUR.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum Stichtag 25.400,43 EUR (Vorjahr 4.301,76 EUR). Die Guthaben bei Bausparkassen belaufen sich auf 271.274,34 EUR (Vorjahr 215.828,21 EUR).

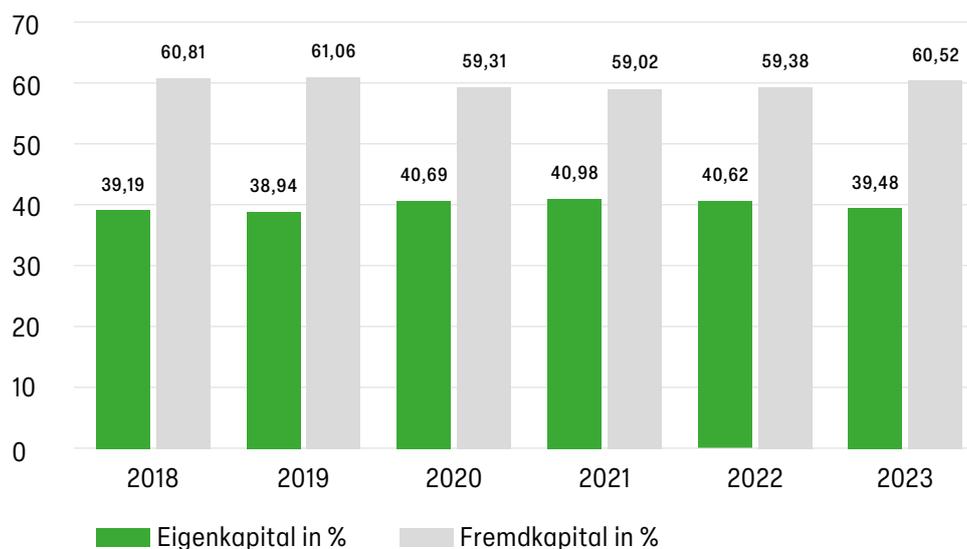
Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2023 über Rücklagen in Höhe von 4.156.283,48 EUR (Vorjahr 4.055.383,48 EUR).

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:

	2023	%	2022	%
Eigenkapital	6.522.573,14 EUR	39,48	6.221.815,17 EUR	40,62
Fremdkapital	9.916.318,81 EUR	60,02	9.028.474,93 EUR	58,95
Rechnungsabgrenzung	24.328,22 EUR	0,15	19.302,58 EUR	0,13
Rückstellungen	59.386,40 EUR	0,36	46.268,06 EUR	0,30
BILANZSUMME	16.522.606,57 EUR	100,00	15.315.860,74 EUR	100,00

Auch zum 31.12.2023 befinden sich mit 90,10 % (Vorjahr 96,37 %) 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	364.466	2,21	1,72
	Bilanzsumme	16.522.607		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	133.523	2,05	2,21
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	6.522.573		
Return On Investment	Jahresüberschuss	133.523	0,81	0,90
	Bilanzsumme	16.522.607		
Anlagenintensität	Anlagevermögen	15.423.313	93,35	93,61
	Gesamtvermögen	16.522.607		
Sachanlagenintensität	Sachanlagenvermögen	15.420.599	93,33	93,58
	Gesamtvermögen	16.522.607		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	1.099.294	6,65	6,39
	Gesamtvermögen	16.522.607		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	7.143.022	109,51	110,17
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	6.522.573		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	7.143.022	43,23	44,75
	Bilanzsumme	16.522.607		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50 % Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	13.665.595	88,60	91,21
	Anlagevermögen	15.423.313		
Eigenkapitalsquote	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	6.522.573	39,48	40,62
	Bilanzsumme	16.522.607		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen – Zuschreibungen – akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	815.503		845.755 EUR

VORSCHLAG FÜR DIE GEWINNVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2023 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 133.523,27 EUR abgeschlossen. Im Wirtschaftsplan für 2023 hatten wir mit einem Jahresüberschuss von 103 TEUR gerechnet. Der geplante Überschuss wurde somit um rd. 30 TEUR überschritten, was in erster Linie auf die Aktivierung von Modernisierungs-/ Sanierungskosten zurückzuführen ist. Auch die sehr gute Auslastung unserer Wohnungen und die moderaten Mieterhöhungen beeinflussten das Ergebnis positiv.

Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Jahr 2022 in Höhe von 350,39 EUR sowie der gesetzlichen Einstellung in die Ergebnisrücklage in Höhe von 13.400,00 EUR wird zum 31.12.2023 ein Bilanzgewinn in Höhe von 120.473,66 EUR ausgewiesen.

VORSCHLAG FÜR DIE GEWINNVERWENDUNG

Nicht zuletzt aufgrund gesetzlicher Vorgaben müssen wir in den nächsten Jahren in unseren Gebäudebestand enorme Investitionen tätigen. Zudem streben wir, sofern die Rahmenbedingungen stimmen, eine moderate Neubautätigkeit an. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung, aus dem Bilanzgewinn für 2023 die Ausschüttung von 2,5 % Dividende, dies entspricht 48.753,21 EUR, zu beschließen. Ein Großteil des restlichen Gewinns soll, wie in den Jahren zuvor, zur Stärkung des Eigenkapitals und für künftige Aufgaben in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt werden. Daraus ergibt sich die folgende Gewinnverwendung:

Dividende 2,5 % für 2023	48.753,21 EUR
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	71.500,00 EUR
Vortrag auf neue Rechnung	220,45 EUR
BILANZGEWINN ZUM 31.12.2023	120.473,66 EUR

Die Wertstellung und Auszahlung der Dividende sollen zum 01.08.2024 erfolgen. Die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens soll ebenfalls zum 01.08.2024 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 dem Mitarbeiter zahlreiche Fortbildungsveranstaltungen, zum Teil online bzw. als Video-Konferenz oder als Inhouse-Schulung, besucht.

In fünf 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.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie fanden die Mitgliederversammlungen der Jahre 2020 bis 2022 im schriftlichen Umlaufverfahren statt. Umso mehr freuten sich Vorstand und Aufsichtsrat die Mitgliederversammlung für 2023 wieder als normale Präsenzversammlung durchführen zu können. Leider nutzten nur 52 Mitglieder die Möglichkeit sich aus erster Hand zu informieren und über die Belange der Genossenschaft abzustimmen. Hierbei sind die Regularien erledigt sowie dem Vorstand und dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 erteilt worden.

Turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden waren Birgit Heinzmann und Wolfgang Munk. Beide Aufsichtsratsmitglieder stellten sich zur Wiederwahl und wurden, ebenfalls einstimmig, 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 personell keine Veränderung. Unsere Auszubildende, Zemira Nukic, beendete im Juli erfolgreich ihre Ausbildung und wurde als Vollzeitkraft übernommen. Eine Mitarbeiterin wechselte zum Jahresende von Vollzeit in Teilzeit. Somit waren zum Bilanzstichtag zwei Vollzeitkräfte und drei Teilzeitkräfte beschäftigt.

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





Elif Cetinkaya (l.) und Zemira Nukic (r.)

Elif Cetinkaya und Zemira Nukic sind die beiden jüngsten Teammitglieder in der Geschäftsstelle des Bauvereins. Im Doppel-Interview geben Sie Einblicke in ihren Arbeitsalltag und verraten, warum ihnen der direkte Bezug zu den Mitgliedern so wichtig ist.

FRAU NUKIC, SIE HABEN IM VERGANGENEN JAHR IHRE AUSBILDUNG ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN: WAS HAT IHNEN WÄHREND IHRER AUSBILDUNGSZEIT BEIM BAUVEREIN BESONDERS GUT GEFALLEN?

Zemira Nukic: Toll war, dass ich schnell Verantwortung übernehmen durfte. Die Kollegin, die sich hauptsächlich um mich gekümmert hat, hat mich schnell eingelernt. So konnte ich schon früh selbständig arbeiten. Das war mir sehr wichtig. Es war keine Ausbildung, bei der man nur unnötige oder anstrengende Aufgaben machen muss, die sonst keiner erledigen will. Von der ersten Minute an habe ich mich beim Bauverein ernst genommen und gut aufgenommen gefühlt.

FRAU CETINKAYA, SEIT WANN SIND SIE TEIL DES BAUVEREINS SCHWÄBISCH GMÜND UND IN WELCHEM BEREICH SIND SIE TÄTIG?

Elif Cetinkaya: Ich arbeite seit August 2022 als Sachbearbeiterin hier. Ich kümmere mich um alle anfallenden Arbeiten bezüglich der Mitglieder, Mieter und Interessenten. Da geht es zum Beispiel um Terminabsprachen, Schadensmeldungen oder Wohnungsbesichtigungen.

Ich mache meinen Job gerne, denn die Atmosphäre in der Geschäftsstelle und im Bauverein allgemein gefällt mir sehr gut.

WARUM HABEN SIE SICH DAMALS DAFÜR ENTSCHEIDEN, SICH BEIM BAUVEREIN ZU BEWERBEN?

Zemira Nukic: Ich habe mich schon immer für die Immobilienbranche interessiert. Zudem passte es gut, dass die Arbeitsstelle und Schule ganz in meiner Nähe waren. Ich hatte gleichzeitig eine Zusage für eine Ausbildungsstelle in Lorch vorliegen, aber das Klima beim Vorstellungsgespräch hat mir hier besser gefallen.

Elif Cetinkaya: Bei mir war es so, dass mir meine Schwester immer vom Bauverein vorgeschwärmt hat. Sie arbeitet hier schon seit fast zehn Jahren. Ihre Erzählungen von den Wohnungsbesichtigungen haben mich interessiert und wie ältere Wohnungen modernisiert werden und sich wandeln. Das finde ich spannend. So habe ich ein Interesse für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft entwickelt. Letztlich habe ich mich dann für diese Berufsrichtung entschieden, auch wenn ich in meiner Ausbildung etwas ganz anderes gemacht hatte.

ES IST SCHÖN, DIE MIETERINNEN UND MIETER SCHON AN DER TELEFONSTIMME ZU ERKENNEN

WAS GEFÄLLT IHNEN BEI IHRER TÄGLICHEN ARBEIT AM MEISTEN?

Elif Cetinkaya: Besichtigungen mit Interessenten gefallen mir am besten. Außerdem ist es ganz besonders spannend, neue Mitglieder kennenzulernen. Das ist abwechslungsreich und immer etwas Anderes

Zemira Nukic: Abwechslung ist auch mir sehr wichtig. Man sitzt nicht nur im Büro, sondern ist auf vielen Außenterminen unterwegs, beispielsweise bei Baustellenbesichtigungen oder Baubesprechungen mit allen beteiligten Firmen. Und selbst im Büro kommen täglich andere Menschen vorbei. Ich erlebe jeden Arbeitstag ganz Unterschiedliches. Das gefällt mir sehr gut.

WAS SCHÄTZEN SIE AM PRINZIP EINER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT?

Elif Cetinkaya: Ich finde es toll, dass die Mieterinnen und Mieter ein Mitbestimmungsrecht haben und nicht ohne Grund einfach gekündigt werden und so lange hier bleiben können, wie sie wollen. Ich wohne selbst in einer Wohnung des Bauvereins. Ich habe hier angefangen zu arbeiten, dann bin ich mit meinem Mann in die Genossenschaft eingetreten und danach haben wir hier eine Wohnung gefunden.

Zemira Nukic: Die Mieterinnen und Mieter haben als Mitglieder ein Mitspracherecht. So haben wir zu unseren Mitgliedern immer einen starken und direkten Bezug. Wenn eine Mieterin oder ein Mieter hier anruft, erkennen wir schon an der Stimme, wer es ist und um welche Wohnung es geht. Das finde ich schön.

UND DIE MITGLIEDER KENNEN SIE BEIDE WAHRSCHEINLICH SOWIESO?

Elif Cetinkaya: (lacht) Viele verwechseln meine Schwester Aylin und mich am Telefon. So kann es schonmal vorkommen, dass Wohnungsinteressenten felsenfest behaupten, sie hätten mit mir bereits über eine Wohnung gesprochen.

Ich sage dann: „Nein, ganz bestimmt nicht, das war meine Schwester.“ Die halten das dann wahrscheinlich für einen Vorwand und denken, ich wäre vergesslich. Seit ich mit meinem Mann verheiratet bin und seinen Nachnamen angenommen habe, kommt das zum Glück nicht mehr ganz so oft vor.

IM BESTAND DES BAUVEREINS SIND ZURZEIT 514 WOHNUNGEN. WENN SIE SICH EINE DAVON AUS-SUCHEN DÜRFTEN, WO WÜRDEN SIE AM LIEBSTEN WOHNEN?

Elif Cetinkaya: Natürlich in meiner Wohnung in Bettringen!

Zemira Nukic: Das würde ich auch sagen, schließlich habe ich Elif die Wohnung damals empfohlen. (lacht) Auch den Nelkenweg finde ich sehr schön! Da gefällt mir die ruhige Lage besonders gut.

DER BAUVEREIN UNTERSTÜTZT SEIT JAHREN DEN TSB, NORMANNIA UND DEN TV WETZGAU: TEILEN SIE DIE SPORTBEGEISTERUNG IHRES ARBEITGEBERS?

Zemira Nukic: Na klar, wir waren selbst beide beim TSB aktiv und haben Taekwando gemacht. Es ist toll, dass der Bauverein die Sportvereine in der Region unterstützt. Hier im Büro sind die Ergebnisse vom vergangenen Wochenende auch immer wieder Thema. Das schweißt schon zusammen.

WAS WOLLTEN SIE SCHON IMMER EINMAL LOSWERDEN?

Elif Cetinkaya: Viele Grüße an die Hausvertreter, die sich für alles einsetzen! Sie kümmern sich liebevoll um alles, was wir von hier aus nicht mitbekommen. Sie reparieren kleinere Schäden, tauschen Glühbirnen aus und sind Ansprechpartner für die ganze Straße.

Zemira Nukic: Genau, sie halten uns häufig den Rücken frei. Grüße an alle, die sich für die anderen einsetzen!

AUSBLICK 2024

In mit der kompletten bzw. teilweisen Sanierung und Modernisierung von zehn Wohnungen sowie der Fertigstellung unseres Neubaus in Bettringen beschäftigt. Im Verlauf des Jahres rechnen wir mit weiteren Wohnungsmodernisierungen. Hinzu kommen nach wie vor viele kleinere Instandhaltungsarbeiten die z.B. bei einem Mieterwechsel anfallen.

GEPLANT SIND IN DIESEM JAHR WIEDER UMFANGREICHE MODERNISIERUNGEN, SANIERUNGEN UND INSTANDHALTUNGEN SOWIE DIE FERTIGSTELLUNG DES NEUBAUS IN BETTRINGEN. IN UNSEREM WIRTSCHAFTSPLAN SIND HIERFÜR INVESTITIONEN IN HÖHE VON 1,35 MILLIONEN EURO VORGEGEHEN, DIE SICH WIE FOLGT VERTEILEN:

- 650.000 EUR für die Renovierung einzelner Wohnungen
- 350.000 EUR für Sondermaßnahmen u.a. Heizungs-/Badsanierungen in einzelnen Wohnungen
- 200.000 EUR für die sonstige laufende Instandhaltung
- 150.000 EUR für restliche Arbeiten Doppelhaus Bettringen

Im Vermietungsbereich haben wir bis zur Berichterstellung bereits 27 Mieterwechsel zu verzeichnen. Über ein Drittel der Wohnungen mussten aus alters- bzw. Krankheitsbedingten Gründen oder wegen Todesfällen aufgegeben werden. Dennoch konnten wir bisher alle freiwerdenden Wohnungen, sofern diese nicht umfangreich modernisiert/saniert werden, 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 Marktseg-

ment noch abdecken können. Allerdings müssen auch wir auf die enormen Herausforderungen und Belastungen (Stichwort Klimawandel) der kommenden Jahre reagieren und moderate Mieterhöhungen vornehmen.

Die Nachfrage, besonders nach preiswertem Wohnraum, ist unverändert hoch. Seit Jahresbeginn registrieren wir hier nochmals einen deutlichen Anstieg. Waren es zu Jahresbeginn noch 400 Wohnungssuchende sind derzeit über 500 ernsthafte Interessenten, darunter 60 Mitglieder, bei uns registriert.

Da die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd, nach eigenen Angaben u.a. wegen Personalmangel, Umstellung der IT-Systeme und nicht zuletzt einer Vielzahl von gesetzlichen Vorgaben (CO₂-Steuer, Strom- und Gaspreisbremse) nicht in der Lage waren die Jahresabrechnungen wie gewohnt im ersten Quartal zu erstellen, kommt es leider auch bei der Erstellung unserer Betriebskostenabrechnungen für 2023 zu Verzögerungen. Wir gehen davon aus, dass diese im Juni und Juli versendet werden können.

Trotz der anhaltenden allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Verunsicherungen 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 2024 einen Jahresüberschuss von rund 130 TEUR.



CHANCEN – RISIKEN



Zweck unserer Genossenschaft ist, gemäß der Satzung, die Förderung unserer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. 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. Die Strategie unserer Genossenschaft ist auch weiterhin auf ein moderates Wachstum sowie auf die kontinuierliche Verbesserung unseres Portfolios ausgelegt.

Allerdings stehen wir hierbei, nicht zuletzt durch staatliche Vorgaben, beispielhaft seien hier als Stichworte Energiewende, Klimaneutralität und Dekarbonisierung genannt, vor sehr großen Herausforderungen. So müssen wir z.B. den CO₂-Ausstoß unserer Gebäude sukzessive bis zum Jahr 2040 verringern. Hinsichtlich dieser Dekarbonisierung unserer Häuser werden wir vor große technische und vor allem finanzielle Herausforderungen gestellt. Das Gleiche gilt für den Umbau der Heizungsanlagen nach den Vorgaben des zu Beginn des Jahres in Kraft getretenen überarbeiteten Gebäudeenergiegesetzes („Heizungsgesetz“).

Auch wenn ein Bürokratieabbau wünschenswert wäre, ist nicht nur bei der Beantragung von Fördermitteln eher mit einer Zunahme des bürokratischen Aufwands zu rechnen. Eine Dokumentationspflicht (Nachhaltigkeitsbericht) ist zwar zum jetzigen Zeitpunkt für kleinere Unternehmen noch nicht zwingend vorgeschrieben, die Tendenz geht aber in diese Richtung. So werden z.B. durch die Verschärfungen der Leitlinien der Europäischen Bankenaufsicht (EBA) für die Kreditvergabe, Kreditüberwachung und den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) Banken und Kreditinstitute künftige Kreditentscheidungen nur noch unter Berücksichtigung der sogenannten ESG-Risiken (environment-social- governance) treffen.

Durch die Erweiterung unserer IT sind wir hier relativ gut gerüstet. Mit der Software mevivoECO können wir einen entsprechenden Nachhaltigkeitsbericht erstellen. Auch sind wir damit in der Lage für den gesamten Bestand oder auch einzelne Liegenschaften eine sogenannte Klima-Roadmap zu erstellen, in welcher wir die Möglichkeit haben verschiedene Modernisierungsszenarien darzustellen. Diese Maßnahmen sind allerdings personalintensiv und mit einem gewissen Kostenaufwand verbunden.

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 31.12.2023 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. Liquiditätsrisiken sind weder kurz- noch längerfristig zu erwarten. Der Kapitaldienst 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 2023 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 2023 alle Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten 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-Geräte mit einem geringen Energiebedarf sowie, wo möglich, auf den Einsatz von regenerativer Energie. Zudem unterhalten wir derzeit fünf Fotovoltaikanlagen. Aufgrund künftiger gesetzlicher Vorgaben sowie steigender Energiepreise werden wir in den kommenden Jahren damit beschäftigt sein, in die Jahre gekommene Gasheizungen durch alternative Heizmöglichkeiten zu ersetzen.

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 Mitarbeiterinnen und dem Mitarbeiter unserer Geschäftsstelle, Frau Katrin Munz, Frau Aylin Kaya, Frau Zemira Nukic, Frau Elif Cektinkaya 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 fünf 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 zwei zusätzliche Sitzungen 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 sechs Beleg- und Buchungsprüfungen einschließlich einer Kassenprüfung durch. Hierbei ergaben sich keine Beanstandungen.

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2022 fand am 20.07.2023 im CCS Stadtgarten in Schwäbisch Gmünd statt. Die Mitglieder wurden über alle relevanten Geschäftsvorfälle informiert. Hierbei wurden zudem sämtliche Regularien erledigt sowie dem Aufsichtsrat und dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 erteilt.

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

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2022 erfolgte vom 08.11. – 17.11.2023 zum Großteil in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. In einer gemeinsamen 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 31.12.2023 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 31.12.2023 festzustellen und den Vorschlag zur Gewinnverwendung zu genehmigen.

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern. Turnusgemäß scheiden mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung die Aufsichtsräte Wolfgang Lakner und Andreas Mönch aus diesem Gremium aus. Herr Mönch stellt sich zur Wiederwahl, die Wiederwahl ist zulässig. Herr Lakner kandidiert aus Altersgründen nicht mehr. Wir danken Herrn Lakner für seine langjährige Tätigkeit als Aufsichtsrat und Aufsichtsratsvorsitzender.

Zur Neubesetzung des freien Aufsichtsratsplatzes schlägt der Aufsichtsrat Ulrike Hennig vor. Hennig ist seit Jahren Mitglied und Mieterin unserer Genossenschaft.

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 Cetinkaya 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 2024

Für den Aufsichtsrat



Daniel Preiß
Aufsichtsratsvorsitzender

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVSEITE	2023 EUR	2023 EUR	2022 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.964,00	3.350,35
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	13.816.700,01		13.815.605,05
2. Grundstücke mit anderen Bauten	77.870,88		80.694,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		123.224,17
4. Technische Anlagen und Maschinen	75.468,80		15.181,31
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.860,65		15.169,27
6. Anlagen im Bau	1.252.383,07		57.330,23
7. Bauvorbereitungskosten	176.315,53	15.420.598,94	225.421,26
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		15.423.312,94	14.336.726,12
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		738.115,98	712.509,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10.703,00		8.455,66
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.497,70		27.351,57
3. Sonstige Vermögensgegenstände	34.302,18	64.502,88	10.688,09
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	25.400,43		4.301,76
2. Bausparguthaben	271.274,34	296.674,77	215.828,21
BILANZSUMME		16.522.606,57	15.315.860,74

PASSIVSEITE	2023 EUR	2023 EUR	2022 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	71.680,00		56.128,51
2. der verbleibenden Mitglieder	1.977.558,10		1.950.128,22
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 11.081,90 Vorjahr EUR 4.911,80	174.400,00	2.223.638,10	15.040,00
II. Kapitalrücklage		22.177,90	21.577,90
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 13.400,00 Vorjahr EUR 13.800,00	981.485,52		968.085,52
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 87.500,00 Vorjahr EUR 59.000,00	2.265.630,77		2.178.130,77
3. Andere Ergebnismrücklagen	909.167,19	4.156.283,48	909.167,19
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	350,39		140,99
2. Jahresüberschuss	133.523,27		137.216,07
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	13.400,00	120.473,66	13.800,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		6.522.573,14	6.221.815,17
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	1.569,00		6.861,05
2. Sonstige Rückstellungen	57.817,40	59.386,40	39.407,01
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.862.529,87		8.205.921,78
2. Erhaltene Anzahlungen	762.894,44		611.762,49
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.312,96		3.848,57
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	257.180,41		185.124,26
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 7.779,82 Vorjahr EUR 9.206,91 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 87,48 Vorjahr EUR 184,28	29.401,13	9.916.318,81	21.817,83
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		24.328,22	19.302,58
BILANZSUMME		16.522.606,57	15.315.860,74

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	2023 EUR	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.038.743,91		2.838.601,81
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.384,62	3.055.128,53	22.984,51
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		25.606,65	147.197,52
3. Sonstige betriebliche Erträge		10.973,57	13.826,87
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.361.445,50		1.470.145,55
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	697,90	1.362.143,40	829,11
5. Rohergebnis		1.729.565,35	1.551.636,05
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	317.196,73		267.965,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	63.633,49	380.830,22	55.350,27
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		683.337,31	712.701,41
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		249.940,05	193.810,88
9. Erträge aus Finanzanlagen	20,37		24,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	466,13	486,50	401,88
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		230.942,91	125.689,78
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-3.411,42	4.438,65
13. Ergebnis nach Steuern		188.412,78	192.105,58
14. Sonstige Steuern		54.889,51	54.889,51
15. Jahresüberschuss		133.523,27	137.216,07
16. Gewinnvortrag		350,39	140,99
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		13.400,00	13.800,00
BILANZGEWINN		120.473,66	123.557,06

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

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 01.01.2023	ZUGÄNGE 2023 EUR	ABGÄNGE 2023 EUR	UMBUCHUNGEN (+ / -) 2023 EUR	ANSCHAFFUNGS -/ & HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände	41.669,89				41.669,89
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	27.319.347,64	667.080,83			27.986.428,47
Grundstücke mit anderen Bauten	244.296,15				244.296,15
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	123.224,17			-123.224,17	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	21.752,32			65.782,69	87.535,01
Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.478,98	14.337,67	4.166,96		112.649,69
Anlagen im Bau	57.330,23	8.452,46		1.186.600,38	1.252.383,07
Bauvorbereitungskosten	225.421,26	1.080.053,17		-1.129.158,90	176.315,53
	28.093.850,75	1.769.924,13	4.166,96	0,00	29.859.607,92
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	750,00				750,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	28.136.270,64	1.769.924,13	4.166,96	0,00	29.902.027,81



ABSCHREIBUNGEN

(KUMULIERTE) 01.01.2023 EUR	GESCHÄFTS- JAHR 2023 EUR	ABGÄNGE EUR	UM- BUCHUNGEN EUR	ZU- SCHREIBUNGEN EUR	(KUMULIERTE) 31.12.2023 EUR	BUCHWERT AM 31.12.2022 EUR	BUCHWERT ZUM 31.12.2023 EUR
38.319,54	1.386,35				39.705,89	3.350,35	1.964,00
13.503.742,59	665.985,87				14.169.728,46	13.815.605,05	13.816.700,01
163.601,67	2.823,60				166.425,27	80.694,48	77.870,88
0,00						123.224,17	0,00
6.571,01	5.495,20				12.066,21	15.181,31	75.468,80
87.309,71	7.646,29	4.166,96			90.789,04	15.169,27	21.860,65
0,00						57.330,23	1.252.383,07
0,00						225.421,26	176.315,53
13.761.224,98	681.950,96	4.166,96	0,00	0,00	14.439.008,98	14.332.625,77	15.420.598,94
0,00						750,00	750,00
13.799.544,52	683.337,31	4.166,96	0,00	0,00	14.478.714,87	14.336.726,12	15.423.312,94



2. IN DER POSITION
„UNFERTIGE LEISTUNGEN“

sind EUR 738.115,98
(Vorjahr EUR 712.509,33)
noch nicht abgerechnete
Betriebskosten enthalten.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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	8.862.529,87 (8.205.921,78)	612.393,34 (1.859.520,93)	1.931.754,89 (1.872.836,43)	6.318.381,64 (4.473.564,42)	8.862.529,87 (8.205.921,78)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	* 762.894,44 (611.762,49)	762.894,44 (611.762,49)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.312,96 (3.848,57)	4.312,96 (3.848,57)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	257.180,41 (185.124,26)	243.837,33 (171.781,18)	13.343,08 (13.343,08)			
Sonstige Verbindlichkeiten	29.401,13 (21.817,83)	29.401,13 (21.817,83)				
GESAMTBETRAG	9.916.318,81 (9.028.474,93)	1.652.839,20 (2.668.731,00)	1.945.097,97 (1.886.179,51)	6.318.381,64 (4.473.564,42)	8.862.529,87 (8.205.921,78)	GPR 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, Raynulf Jehle, Zemira Nukic, Wolfgang Abele, Elif Cetinkaya, Mathias Nann, Aylin Kaya, Georg Staiber

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Mitgliederbewegung	
Anfang 2023	839
Zugang 2023	46
Abgang 2023	37
Ende 2023	848

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EUR 27.429,88 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 Munk
Verwaltungsangestellter i. R.
stv. Vorsitzender

Helmut Blind
Stadtammann i. R.

Birgit Heinzmann
Hausfrau

Andreas Mönch
Mechaniker i. R.

Wolfgang Lakner
technischer Angestellter i. R.

Schwäbisch Gmünd, den 06.06.2024

Der Vorstand



Raynulf Jehle



Mathias Nann



Wolfgang Abele

VERSTORBENE MITGLIEDER

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2023 verstorbenen Mitglieder. Einige von ihnen haben jahrzehntelang bei uns gewohnt und die Arbeit unserer Genossenschaft geschätzt und gefördert.

WIR WERDEN IHRER EHREND GEDENKEN.

MEHMET PARLAK

MANUELA WEBER

ELFRIEDE NITSCHKE

GISELA ENGELHARD

IRMGARD MAIHÖFER

ROLAND SEITZ

JOHANNES KOBITZKI

ERNST PLOTT

WALDEMAR JACKEL

ROLF LEHMANN

ANTONIE GÖRNER

REINHOLD SCHUSTER



IMPRESSUM

VERANTWORTLICH

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

Telefon (07171) 959190
E-Mail info@bauverein-gmuend.de
Internet www.bauverein-gmuend.de

Sitz: Schwäbisch Gmünd
Registergericht: Amtsgericht Ulm
Genossenschaftsregisternummer: 700020

VORSTAND

Raynulf Jehle, Immobilienfachwirt
Mathias Nann, Sparkassenfachwirt
Wolfgang Abele, Techniker i.R.

PROKURA

Katrin Munz, Immobilienfachwirtin

AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

Daniel Preiß, Rechtsanwalt

© 2024 BAUVEREIN SCHWÄBISCH GMÜND eG



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

Telefon (07171) 959190
E-Mail info@bauverein-gmuend.de
Internet www.bauverein-gmuend.de

gut und sicher wohnen
Wir geben Menschen eine Heimat
