



Baugenossenschaft Bad Saulgau eG



2022

Geschäftsbericht | Jahresabschluss | Bericht des Vorstands

Tagesordnung zur Mitgliederversammlung 2023	1
Geschäftsgebiet	3
Verwaltungsorgane der Genossenschaft	4
Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	4
Mitgliederversammlung 2022	4
Unsere Mitarbeiter	5
Mitgliederbewegung/Geschäftsanteile/Haftsumme	5 – 6
Verwaltung von Wohnungseigentum	6
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	6
Finanzielle und wirtschaftliche Verhältnisse	7
Entwicklung Bilanzsumme	7
Entwicklung Ertragslage	8
Jahresabschluss zum 31.12.2022	9 – 12
Bericht des Vorstands/Ausblick/Dank	13 – 17
Prüfungsbericht 2021 (zusammengefasstes Prüfungsergebnis)	18
Bericht des Aufsichtsrats	19
Wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	21



Ordentliche Mitgliederversammlung

Präsenzversammlung

Dienstag, 27. Juni 2023, 19.00 Uhr
im Foyer der Stadthalle Bad Saulgau, Schützenstr. 57
Bad Saulgau

Tagesordnung

1. Begrüßung und Eröffnung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
mit Feststellung nach § 32 Abs. (2) i.V. mit § 42 Abs. (2) der Satzung
2. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2022
mit Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2022
3. Bericht des Aufsichtsrats
4. Bekanntgabe aus dem Bericht des vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. über die gesetzliche Prüfung
des Geschäftsjahres 2021 mit Erklärung des Aufsichtsrats und
Beschlussfassung der Mitgliederversammlung
5. Beschluss über die Zuweisung zu den weiteren Ergebnisrücklagen,
Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 und Beschlussfassung
über die Verwendung des Bilanzgewinns
6. Beschlussfassung über die Entlastung
 - a) des Vorstands
 - b) des Aufsichtsrats
7. Wahlen zum Aufsichtsrat



GESELL SCHAF BRAUCHT GENOSSEN SCHAF

**Wir gestalten die Zukunft
des Wohnens**

wohnungsbaugenossenschaften.de

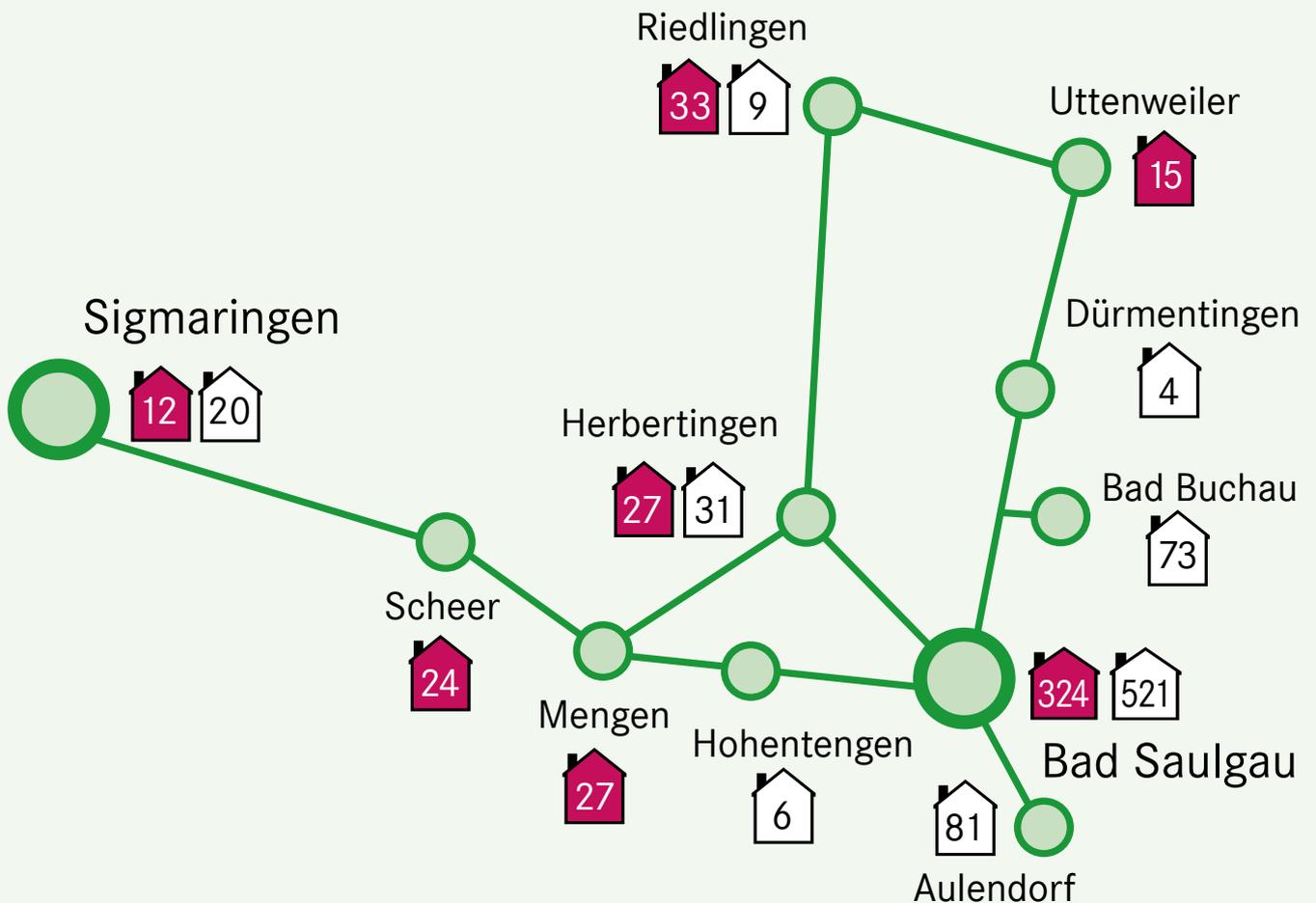
DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

Unser Geschäftsgebiet

- Stand 31. Dezember 2022 -



Eigenbestand Mietwohnungen	445
Eigenbestand gewerbliche Einheiten	3
Pachtwohnungen	14
	<hr/>
	462



verwaltete
Eigentumswohnungen/
gewerbliche Einheiten: 745

Verwaltungsorgane der Genossenschaft

Vorstand:

Dobe Michael,
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Geschäftsführer

Hage Alfred,
Oberamtsrat i.R.
(nebenamtlich)

Aufsichtsrat:

Kabus Helmut,
Rechtsanwalt
Vorsitzender

Appelhans Rimma,
Lehrerin
stellv. Vorsitzende

Boll Ludwig,
Architekt

Dannegger Thomas,
Vorstandsmitglied
Raiffeisenbank

Thaler Klaus,
Vorstandsmitglied
Volksbank

Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

Gründung:

22. November 1948

Rechtsform:

eingetragene Genossenschaft

Registergerichtliche Eintragung:

10. Januar 1949 beim Amtsgericht
Bad Saulgau, unter der Nr. 67-S
jetzt Amtsgericht Ulm
Geschäftsnummer: GnR 560067

Zulassung nach § 34 c Gewerbeordnung und Makler- und Bauträgerverordnung:

zuletzt am 30.08.2018
Landratsamt – Ordnungsamt –
Sigmaringen

Zulassung als Betreuungsunternehmen nach § 37 II Wohnungsbaugesetz:

11.01.2002
Landratsamt – Ordnungsamt –
Sigmaringen

Satzung:

Mustersatzung des Bundesverbandes
deutscher Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V., Berlin
(Ausgabe 2007 - mit Abänderungen)

Prüfungsverband:

vbw Verband baden-württembergi-
scher Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V., Stuttgart

Arbeitgeberverband:

AGV Arbeitgeberverband der
Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.,
Düsseldorf

Geschäftsanteil: 160,- Euro

Mitgliederversammlung 2022

Die letzte ordentliche Mitgliederver-
sammlung fand am 27. Juni 2022 statt.

Anträge gemäß § 32 (4) der Satzung
lagen nicht vor.

Die Versammlung genehmigte den
Jahresabschluss 2021 mit einer
Bilanzsumme von 14.463.940,46 €
und stimmte dem Gewinnver-
wendungsvorschlag von Vorstand
und Aufsichtsrat einstimmig zu.

Der Bilanzgewinn in Höhe von
206.502,77 € wurde wie folgt
verwendet:

2 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	12.879,25 €
--	-------------

Vortrag auf neue Rechnung	193.623,52 €
	206.502,77 €

Das geschäftsführende Vorstands-
mitglied Michael Dobe gab der
Versammlung einen umfassenden
Rechenschafts- und Situationsbericht
über das Geschäftsjahr 2021 sowie
eine Vorausschau auf das Jahr 2022.

Herr Dobe leitete die Versammlung
und erstattete, wie in der Satzung
vorgeschrieben, in Vertretung des
Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Kabus
und in Vertretung der stv. Aufsichtsrats-
vorsitzenden Frau Appelhans, beide
waren gesundheitlich angeschlagen,
den Bericht des Aufsichtsrats und gab
das zusammengefasste Prüfungser-
gebnis des Prüfungsberichts 2020 in
vollem Wortlaut bekannt.

Aufsichtsrat und Vorstand wurden
jeweils einstimmig entlastet.

Turnusgemäß schied Frau Appelhans
aus dem Aufsichtsrat aus. Sie wurde
auf weitere 3 Jahre gewählt.

Unsere Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2022 waren für unsere Genossenschaft tätig:

- 1 geschäftsführendes
Vorstandsmitglied
- 1 nebenamtliches
Vorstandsmitglied
- 3 kaufmännische
Mitarbeiter(innen)
- 2 kaufmännische
Mitarbeiterinnen (Teilzeit)
- 2 Auszubildende

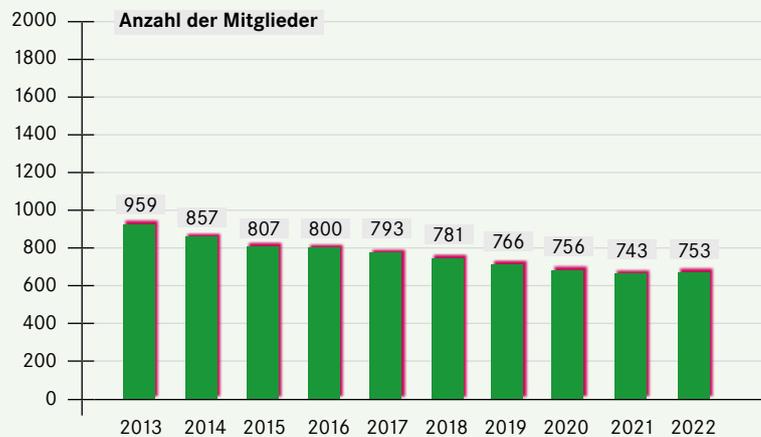
Unsere ausnahmslos fachlich gut qualifizierten, engagierten und aufmerksamen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen maßgeblich zur Kundenzufriedenheit und zum nachhaltigen Erfolg bei.

Die technische Abteilung wurde in unsere Tochtergesellschaft BGBS Immobilienservice GmbH ausgegliedert. Diese beschäftigt die 3 fest angestellten technischen Mitarbeiter und die geringfügig beschäftigten Hauswarte und Reinigungskräfte.

Mitgliederbewegung

Entwicklung im Geschäftsjahr	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2022	743	4.296
Zugang 2022		
durch Beitritte	36	36
durch Übernahme weiterer Anteile	0	249
	779	4.581
Abgang 2022		
durch Tod früherer Jahre	-3	-21
durch Tod	-4	-27
durch Kündigungen	-18	-128
durch Ausschluss	0	0
durch Übertragung	-1	-1
Stand am 31.12.2022	753	4.404

Mitgliederbewegung (2013 - 2022)



Entwicklung der Geschäftsanteile (2013 - 2022)



Geschäftsguthaben und Haftsumme

Nach der Satzung ist mit dem Beitritt zur Genossenschaft die Zeichnung von mindestens einem Geschäftsanteil zu 160 Euro verbunden. Bei Inanspruchnahme einer Genossenschaftswohnung sind gemäß § 16 (2) der Satzung weitere Geschäftsanteile zu übernehmen.

Die Haftung der Mitglieder beschränkt sich auf die Höhe ihrer Geschäftsanteile. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2022 um 19.545,05 € auf 668.136,95 € erhöht.

Verwaltung von Wohnungseigentum

Zum Ende des Berichtszeitraums war unsere Genossenschaft bei 45 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 730 Wohnungen und 15 gewerblichen Einheiten zum Verwalter bestellt.

Die Jahresabrechnungen 2022 wurden über das Programm haufe wowinex der Haufe – Lexware Real Estate AG, Munzinger Str. 9, 79111 Freiburg, erstellt.

Das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaften wird getrennt vom Vermögen der Baugenossenschaft treuhänderisch verwaltet.

Die Verwaltungstätigkeit erfolgt ordnungsgemäß und sachkundig. Eigentümerversammlungen finden wie vorgeschrieben und vereinbart laufend statt. Beschlussniederschriften werden angefertigt.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Zum 31.12.2022 umfasst unser Eigenbestand an Immobilien 45 Objekte mit 445 Wohnungen - größtenteils mit Garagen und Stellplätzen - sowie 3 gewerbliche Einheiten, wovon 1 eigengenutzt ist.

Ferner sind 14 angepachtete Wohnungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung weitervermietet.

Hausbewirtschaftung

Die Gesamtwohnfläche des eigenen Mietwohnungsbestandes (445 Einheiten) beträgt zum Jahresultimo 32.066 qm, der eigenen 3 gewerblichen Einheiten 1.016 qm und der angepachteten, auf eigene Rechnung weitervermieteten 14 Wohnungen 1.069 qm, somit insgesamt 34.151 qm (Vorjahr 34.218 m²).

Die durchschnittliche Wohnfläche für eine Wohneinheit liegt bei ca. 72 qm.

28 unserer Mieter haben das Mietverhältnis im Jahr 2022 gekündigt (Vorjahr: 38). Damit ist die Fluktuationsrate gegenüber 2021 auf 6,06 % (8,23%) gesunken.

Mietwohnungen nach Räumen

Größe der Wohnungen	Anteil in %
1 Zimmer	1,3
2 + 2 ½ Zimmer	19,4
3 Zimmer	50,8
4 Zimmer	25,5
4 ½ + 5 Zimmer	3,0

Mietwohnungen nach der Wohnfläche

Anzahl	Fläche Wohnungen	Anteil in %
11	bis 40 qm	2,4
15	41 - 48 qm	3,3
130	49 - 65 qm	28,3
154	66 - 75 qm	33,5
94	76 - 90 qm	20,5
55	über 90 qm	12,0

Instandhaltung und Modernisierung

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes werden laufend durchgeführt.

Im Geschäftsjahr 2022 sind insgesamt 687.184 € aufgewendet worden.

In den letzten 10 Jahren konnten über 6,4 Mio. € in den eigenen Immobilienbestand investiert werden. Dies ergibt im Jahresdurchschnitt ca. 19,- € pro m² Wohn- bzw. gewerbliche Fläche.

Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten 2009 - 2022



Finanzielle und wirtschaftliche Verhältnisse

Bilanzsumme

Am 31.12.2022 betrug die Bilanzsumme **14.055.352 €**; sie ist gegenüber dem Vorjahr um 408.589 € zurückgegangen.

Anlagevermögen

Zugängen von 17.368 € stehen Abgänge von 629 € und Abschreibungen von **615.000 €** gegenüber. Zum Bilanzstichtag ergibt sich sodann ein Anlagevermögen von insgesamt **12.342.252 €** bzw. rd. 87,8 % der Bilanzsumme (Vorjahr 89,5 %).

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen erhöht sich insbesondere aufgrund der gestiegenen flüssigen Mittel um 189.672 € auf 1.713.100 €. Enthalten sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Vorräte im Gegenwert von insgesamt 782.180 €, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände im Betrag von 482.146 € sowie 448.774 € an flüssigen Mitteln.

Eigenkapital

Das Eigenkapital beläuft sich insgesamt auf **8.968.632 €** oder 63,8% der Bilanzsumme (Vorjahr 59,7 %) und hat damit gegenüber dem Vorjahr um 336.575 € zugenommen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen im Gesamtbetrag von **53.957 €** sind im Wesentlichen gebildet für Steuerberatungs-, Prüfungs- und Jahresabschlusskosten, Archivierung sowie für rückständigen Urlaub.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern** belaufen sich auf **4.070.274 €**. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich um 782.064 € reduziert.

Planmäßigen, laufenden Tilgungen in Höhe von insgesamt 518.074 € und Sondertilgungen im Betrag von 263.990 € stehen Darlehensneuaufnahmen von 0 € gegenüber. Sämtliche zur Finanzierung unserer Objekte aufgenommenen Darlehen sind mit Festzinssätzen breit gestreuter Fristigkeit ausgestattet. Es errechnet sich ein durchschnittlicher Zinssatz von 1,61 % (Vorjahr 1,85 %).

Die **übrigen Verbindlichkeiten** belaufen sich auf **958.245 €**, hiervon 861.718 € Anzahlungen auf Betriebskosten, 70.987 €, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie 25.540 € sonstige Verbindlichkeiten.

Entwicklung der Bilanzsumme 2009 - 2022



Hausbewirtschaftung

Aus der Hausbewirtschaftung wurden Einnahmen in Höhe von **3.116.546 €** erzielt, davon 2.287.306 € an Mieterträgen (Vorjahr 2.189.597 €).

Wohnungseigentumsverwaltung

Gesamteinnahmen betragen **169.858 €** (Vorjahr 146.392 €). Die Mehreinnahmen sind begründet aus der Übernahme weiterer WEG`s.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Insgesamt **97.213 €**.
Enthalten ist die Einspeisevergütung für Strom in Höhe von rd. 35.329 € aus unseren Fotovoltaikanlagen in Scheer und Bad Saulgau.

Aktivierete Eigenleistungen

Sind in diesem Jahr nicht angefallen

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich insgesamt auf **137.465 €** (Vorjahr 199.440 €), davon aus Anlagenabgängen 0 € (Vorjahr: 126.169 €).

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Gesamtaufwand 1.498.478 € (Vorjahr: 1.290.977 €).

Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 714.481 € weiterverrechnet. Für **Instandhaltung und Modernisierung wurden 687.184 € ausgegeben**. Die gesamten Kosten sind in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten.

Personalaufwand

Der gesamte Personalaufwand beträgt einschließlich Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung **648.299 €** und liegt damit 78.309 € unter dem Vorjahr. Die weniger Ausgaben sind begründet durch die Übernahme der Technikabteilung in die neu gegründete Service GmbH BGBS.

Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen wurden insgesamt **615.000 €** (Vorjahr: 633.131 €) abgeschrieben. Der weit überwiegende Teil der Abschreibungen von 580.337 € betrifft unseren eigenen Immobilienbestand, während 34.663 € auf technische Anlagen, die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände entfallen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen (Sachkosten)

230.600 € (Vorjahr: 231.187 €).

Zinsaufwand

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 25.910 € auf 72.578 €.

Steuern

53.490 € (Vorjahr: 53.636 €).
Es handelt sich fast ausschließlich um umlagefähige Grundsteuer.

Jahresüberschuss

347.388 € (Vorjahr: 358.309 €).

Cash-Flow

969.703 € (Vorjahr: 995.087 €).
(Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - aktivierte Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten).

Liquiditätslage

Wir konnten unseren Verpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit pünktlich und uneingeschränkt nachkommen. Die eingeräumten Kontokorrentkredite wurden nicht in Anspruch genommen.

Bilanzgewinn

Nach Verrechnung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 193.623,52 € und der Einstellung von 295.000 € in die Ergebnisrücklagen ergibt sich ein **Bilanzgewinn von 246.011,84 €** (Vorjahr 206.502,77 €).

Entwicklung des Bilanzgewinns 2009 - 2022

(in Tausend Euro)



Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

	2022 €	2022 €	2021 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		5.835,77	13.849,54
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.702.367,92		12.245.097,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	462.858,27		492.451,78
Grundstücke ohne Bauten	9.081,11		9.081,11
Technische Anlagen und Maschinen	85.751,89		97.361,47
Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.057,38	12.311.116,57	57.371,17
Finanzanlagen			
Beteiligungen	25.000,00		25.000,00
Andere Finanzanlagen	300,00	25.300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		12.342.252,34	12.940.512,70
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	718.030,09		736.440,70
Andere Vorräte	64.149,79	782.179,88	36.853,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	26.643,61		14.914,20
Sonstige Vermögensgegenstände	455.501,98	482.145,59	436.037,96
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	395.493,93		256.056,19
Bausparguthaben	53.280,00	448.773,93	43.125,68
Bilanzsumme		14.055.351,74	14.463.940,46

Passivseite

	2022 €	2022 €	2021 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	22.414,24		39.892,55
der verbleibenden Mitglieder	668.136,95	690.551,19	648.591,90
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 36.503,05 € (Vorjahr 38.768,10 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	871.000,00		836.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 35.000,00 € (Vorjahr 36.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	901.428,37		901.428,37
Andere Ergebnisrücklagen	6.259.641,01	8.032.069,38	5.999.641,01
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 260.000,00 € (Vorjahr 330.000,00 €)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	193.623,52		214.194,08
Jahresüberschuss	347.388,32		358.308,69
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	295.000,00	246.011,84	366.000,00
Eigenkapital insgesamt		8.968.632,41	8.632.056,60
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		53.956,58	68.352,39
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.070.273,81		4.852.337,31
Erhaltene Anzahlungen	861.718,01		799.938,45
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.514,28		6.492,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70.986,93		67.245,73
Sonstige Verbindlichkeiten	19.025,87	5.028.518,90	33.901,27
davon aus Steuern: 11.260,19 € (Vorjahr 24.395,24 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 1.256,41 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		4.243,85	3.616,47
Bilanzsumme		14.055.351,74	14.463.940,46

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dez. 2022

	2022 €	2022 €	2021 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.116.545,87		3.000.685,15
b) aus Betreuungstätigkeit	169.858,42		146.392,46
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	97.212,71	3.383.617,00	76.049,73
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		18.410,61	22.819,75
Sonstige betriebliche Erträge		137.464,90	199.439,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.498.477,74		1.290.977,24
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	37.832,02	1.536.309,76	8.411,02
Rohergebnis		1.966.361,53	2.100.359,02
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	527.007,82		592.368,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	121.291,36	648.299,18	134.240,22
davon für Altersversorgung: 19.089,00 € (Vorjahr 17.498,29 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		615.000,18	633.130,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen		230.599,56	231.186,84
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	25,50		25,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Guthabengebühr -2,98 € (Vorjahr -23,04 €)	967,94	993,44	974,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		72.578,11	98.488,27
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1,19	-27,40
Ergebnis nach Steuern		400.879,13	411.972,33
Sonstige Steuern		53.490,81	53.663,64
Jahresüberschuss		347.388,32	358.308,69
Gewinnvortrag		193.623,52	214.194,08
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		295.000,00	366.000,00
Bilanzgewinn		246.011,84	206.502,77

Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022

1. Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland.

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft, sowie der Wirtschaft weltweit, wurde 2022 durch den Krieg Russlands gegen die Ukraine geprägt.

Die Inflationsrate ist mit 7,9 % (2021 3,1 %) auf den höchsten Stand seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland geklettert.

Die Energiekosten (+24,4 %), die Kosten für Lebensmittel und auch die Baupreise sind enorm angestiegen. Die Bundesregierung versuchte durch Preisdeckelungen für Gas und Strom, die befristete Senkung der Mineralölsteuer, durch Übernahme der Gas- und Strom Abschlagszahlungen für Dezember und die befristete Senkung der Mehrwertsteuer für Gas- und Fernwärme, den Schaden der Verbraucher so gering wie möglich zu halten.

Dadurch ist 2022 ein Haushaltsdefizit von 102 Mrd.€ entstanden.

Die Europäische Zentralbank hat zur Senkung der Inflation die Zinsen schnell und deutlich erhöht mit der Folge, dass auch die Zinsen der Baufinanzierung drastisch angestiegen sind. Der Anstieg um das Vierfache auf 4 % und der Anstieg der Baukosten führten dazu, dass viele Bauvorhaben wegen fehlender Finanzierbarkeit, gestoppt wurden. Das sich dadurch ergebende fehlende Angebot an Wohnungen führt zur Erhöhung der Nachfrage von Mietwohnungen im Bestand und somit zu weiteren Mieterhöhungen.

Laut Statistischem Bundesamt ist auf Grund des Zinsanstiegs mittelfristig mit fallenden Preisen für Bestandswohnungen zu rechnen.

Das Bruttoinlandsprodukt ist 2022 lt. Statistischem Bundesamt trotz der schwierigen Rahmenbedingungen (Inflation, Material- und Lieferengpässe, Fachkräftemangel) im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % (Vorjahr 2,7 %) angestiegen. Eine leichte Rezession in 2023 kann nicht ausgeschlossen werden.

Auch der Arbeitsmarkt blieb in Gesamtdeutschland stabil, die Arbeitslosenquote hat sich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert, die Zahl der Erwerbstätigen stieg mit 45,6 Mio. Beschäftigten auf den Höchststand seit der Wiedervereinigung.

In Baden-Württemberg hat sich die Zahl der Arbeitslosen leicht um 15.153 Personen erhöht, zu begründen ist dies mit dem Zuzug der ukrainischen Flüchtlinge. Ohne den Zuzug der Menschen aus der Ukraine ist das Niveau vor der Corona Pandemie erreicht. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen ist deutlich um 10.151 Personen zurückgegangen.

Durch Zuzüge stieg die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg leicht von 11,2 Mio. auf 11,27 Mio. Personen an. Trotz leichtem Anstieg der Geburtenrate überstieg die Sterberate die Geburtenrate um 5.500 Personen. Lt. Bund-Länder Demografie Portal ist in Baden-Württemberg der Anteil der über 65-Jährigen auf 21 % angestiegen, dies stellt eine riesige Anforderung an das Renten- und Alterspflege-system dar. Weiter kommt der enorme Mangel an Fachkräften hinzu.

Für die Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung alarmierend. Der Baupreisindex für konventionell errichtete Wohngebäude ist lt. Statistischem Landesamt Baden-Württemberg im 4. Quartal 2022 in Baden-Württemberg um 14,5 % im Vergleich zum 4. Quartal 2021 gestiegen. Der Baupreisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden ist im gleichen Zeitraum um 15,4 % angestiegen.

Die Nettokaltmieten haben sich lt. Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes im Jahr 2022 lediglich um 2,2 % erhöht. Bei den Mietnebenkosten ist für 2023 auf Grund der hohen Energiekosten und der hohen Inflation mit kräftigen Erhöhungen zu rechnen.

Zur Reduzierung der drastisch angestiegenen Inflation hat die Europäische Zentralbank die Zinsen deutlich angehoben, die Bauzinsen betragen derzeit bei zehnjähriger Festschreibung ca. 4 % (2021 1 %). Die Nullzinspolitik gehört der Vergangenheit an. 2023 ist mit weiteren moderaten Zinserhöhungen zu rechnen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Laut Microzensus betrug die Zahl der Privathaushalte im Jahr 2017 5,3 Mio. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Bundesamtes erhöht sich die Zahl der Haushalte bis 2045 um rd. 300.000 auf ca. 5,6 Mio. Erst danach wird mit einem leichten Rückgang gerechnet.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	2022		2021		Veränderung	
	T €	%	T €	%	T €	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	12.342	87,8	12.941	89,5	-599	-4,6
Umlaufvermögen	1.713	12,2	1.523	10,5	190	12,5
Rechnungsabgrenzungsposten	0		0	0,0	0	0
Gesamtvermögen	14.055	100,0	14.464	100,0	-409	-2,8
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	8.969	63,8	8.632	59,7	337	3,9
Rückstellungen	54	0,4	68	0,5	-14	-20,6
Verbindlichkeiten	5.028	35,8	5.760	39,8	-732	-12,7
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,0	4	0,0	0	0,0
Gesamtkapital	14.055	100,0	14.464	100,0	-409	-2,8

Die Vermögenslage wird unverändert durch das Anlagevermögen bestimmt, das zum 31.12.2022 mit 12.342.252 € rd. 87,8 % der Bilanzsumme beträgt. Das Anlagevermögen ist in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im Berichtsjahr um 782.064 € auf 4.070.274 € deutlich zurückgeführt werden. Sie dienen ausschließlich der Objektfinanzierung und machen rd. 33 % des gesamten Buchwerts an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten aus. Im eigenen Immobilienbestand liegen erhebliche stille Reserven. 22 unserer Eigenbestandsobjekte mit insgesamt

154 Objekten sind bei einem vorsichtig geschätzten Verkehrswert von über 12 Mio. € nicht mit Grundpfandrechten belastet.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 336.575 € auf 8.968.632 € erhöht. Durch die um rd. 409.000 € geringere Bilanzsumme und die Erhöhung verbessert sich die Eigenkapitalquote auf 63,8 % (Vorjahr 59,7 %).

Insgesamt ist die Vermögenslage gut geordnet und stabil. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

2.2 Finanz- und Liquiditätslage

Unser Finanzmanagement zielt darauf ab, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen, sowohl aus dem laufenden Geschäftsverkehr als auch gegenüber den finanzierenden Banken, pünktlich nachkommen zu können. Weiterhin wollen wir unseren Eigenbestand an Immobilien durch laufende Investitionen auf einem aktuellen, ansprechenden Niveau halten. Diese laufenden Investitionen sollen dauerhaft ohne die Aufnahme von Fremdmitteln finanziert werden. Bei einem Cash-Flow von T€ 970 war es uns im Geschäftsjahr 2022 möglich neben den Investitionen in den Bestand von T€ 687 und dem laufenden Kapitaldienst nach einer Darlehensaufnahme von T€ 0 Sondertilgungen von T€ 264 zu leisten. Die flüssigen Mittel erhöhten sich von T€ 299 auf T€ 449.

Ferner sind wir bestrebt, unseren Mitgliedern auf ihre Geschäftsguthaben eine angemessene Dividende zu vergüten.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung. Währungsrisiken bestehen nicht.

Sicherungsgeschäfte in Form von Finanzderivaten werden von uns nicht eingesetzt. Die zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmittel sind ausnahmslos mit Festzinssätzen ausgestattet. Auf Grund der im Zeitablauf relativ gleichmäßig verteilten Zinsbindungen sind die Zinsänderungsrisiken gering. Die aktuelle Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements laufend beobachtet. Bei auslaufenden Zinsbindungen werden frühzeitig Anschlussvereinbarungen geschlossen oder Umfinanzierungen zum Zinsauslauf vereinbart.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr jederzeit uneingeschränkt gegeben. Wir sind unseren Zahlungsverpflichtungen stets pünktlich nachgekommen.

Zusammengefasst stellen wir fest, dass die Finanz- und Liquiditätslage unserer Genossenschaft gut geordnet ist.

2.3 Ertragslage

Der Vorstand ist mit der Ertragslage zufrieden. Die Lage unseres Unternehmens beurteilen wir nach wie vor gut. Den Ertrag erzielen wir überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Mit 2.287.306 € (Vorjahr 2.189.597 €) erhöhten sich die Mieterträge durch erfolgte Mieterhöhungen in moderatem Umfang. Die Gesamteinnahmen aus der Wohnungseigentumsverwaltung erhöhten sich durch den Zugang von weiteren Hausverwaltungen auf nunmehr 169.858 € (Vorjahr 146.392 €). Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen erhöhten sich von 76.050 € auf 97.213 €. Hier sind rd. 35.000 € Einnahmen für Stromlieferungen aus unseren Photovoltaikanlagen in Scheer und Bad Saulgau enthalten. Die Erlöse aus Anlagenabgängen, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 137.465 € enthalten sind, betragen im Berichtsjahr 0 € (Vorjahr 126.169 €).

Die Kosten der Hausbewirtschaftung betragen im Berichtsjahr 1.498.478 €. Darin enthalten sind 687.184 € (Vorjahr 525.481 €) für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Objekte.

Der Personalaufwand verringerte sich um 78.309 € auf 648.299 €. Diese Verringerung ist der Geschäftsaufnahme unserer Servicegesellschaft der BGBS Immobilienservice GmbH geschuldet, in welche das technische Personal ausgelagert wurde.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich auf 230.600 € (Vorjahr 231.187 €). Der Zinsaufwand und die ähnlichen Aufwendungen liegen mit 72.578 € um 25.910 € deutlich unter dem Vorjahr, nicht zuletzt aufgrund planmäßiger Darlehenstilgungen in Höhe von 518.074 €

und Sondertilgungen in Höhe von 263.990 €. Sämtliche zur Finanzierung unserer Objekte aufgenommenen Darlehen sind mit Festzinssätzen breit gestreuter Fristigkeit ausgestattet. Der durchschnittliche Zinssatz hat sich auf 1,61 % (Vorjahr: 1,85) verringert.

Nach Abschreibungen von 580.337 € auf unseren eigenen Immobilienbestand und 34.663 € auf technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände errechnet sich ein Jahresüberschuss von 347.388 €.

Einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr und der Einstellung in die Ergebnisrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 246.012 €. Damit liegt die Ertragslage im Geschäftsjahr 2022 auf Grund mehr sonstiger Einnahmen bzw. weniger Instandhaltungskosten deutlich über unserer Planung und kann insgesamt als gut bezeichnet werden.

3. Geschäftsverlauf

3.1 Wohnungsbewirtschaftung

Die Gesamtwohnfläche des eigenen Mietwohnbestandes (445 Einheiten) beträgt zum Jahresultimo unverändert 32.066 qm, die Fläche der 3 eigenen gewerblichen Einheiten 1.016 qm und die Fläche der angepachteten, auf eigene Rechnung weitervermieteten 14 Wohnungen 1.069 qm, somit werden insgesamt 34.151 qm Wohn- und Nutzfläche von der Baugenossenschaft im Eigenbestand verwaltet. Die durchschnittliche Wohnfläche für eine Wohneinheit liegt bei ca. 72 qm. Die durchschnittliche Sollmiete pro m² Wohnfläche hat sich im Geschäftsjahr von 5,20 € auf 5,40 € erhöht. Diese Erhöhungen resultieren aus Mietpreisanpassungen und aus durchgeführten Mieterhöhungen bei Neuvermietungen. Mit dieser Miete pro m² liegt die Baugenossenschaft weit unter der

Marktmiete, welche lt. eigener Recherche 2020 für Bad Saulgau deutlich über 7 € beträgt. Obwohl wir bemüht sind, ordentliche Mietanpassungen so gering wie möglich zu halten, werden wir künftig nicht umhinkommen, die Mieten auch in bestehenden Verträgen stärker anzupassen.

Bei der Neuvermietung werden die Wohnungen grundsätzlich renoviert bzw. saniert, daraus ergeben sich auch Chancen für Mietanpassungen.

Die Zahlungseingänge werden durch die Buchhaltung konsequent und zeitnah überwacht. Dadurch konnten wir die Forderungen aus der Vermietung trotz einer deutlichen Zunahme in einem vertretbaren Rahmen halten. Zum Bilanzstichtag werden 26.644 € (Vorjahr 14.914 €) an Außenständen aus Vermietung ausgewiesen. Trotz gefallener Fluktuationsrate (von 8,23 % auf 6,06 %) sind die Leerstandszeiten leicht angestiegen. Die Erlöschmälerungen haben sich von 22.413 € in 2021 auf 22.573 € im Geschäftsjahr 2022 minimal erhöht.

3.2 Verkäufe aus Eigenbestand

Im Geschäftsjahr 2022 wurde keine Wohnung aus dem Bestand verkauft.

3.3 Baurärgertätigkeit

Wir verzichten nach wie vor ganz bewusst auf das im Allgemeinen sehr risikoreiche Baurärgergeschäft, nicht zuletzt aufgrund der Marktsituation und Erkenntnissen in unserer Region.

3.4 Eigentumsverwaltung

Im Jahre 2022 war unsere Genossenschaft bei 45 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 730 Wohnungen und 15 gewerblichen Einheiten zum Verwalter bestellt.

Die Jahresabrechnungen werden über das Programm wovinex der Haufe-Lexware Real Estate AG, Munzinger Straße 9 in 79111 Freiburg, erstellt.

Das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaften wird treuhänderisch getrennt vom Vermögen der Baugenossenschaft verwaltet.

Eigentümersammlungen finden wie vorgeschrieben und vereinbart laufend statt. Beschlussniederschriften werden vorschriftsmäßig angefertigt.

Die Verwaltungstätigkeit erfolgt ordnungsgemäß und sachkundig. Dies wird auch im Prüfungsbericht bestätigt.

4. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage führen würden.

5. Chancen- und Risikobericht

Erfolgreiches unternehmerisches Handeln setzt einen bewussten Umgang mit den sich ergebenden Risiken voraus. Unser Risikomanagement basiert vorrangig auf einem internen Kontrollsystem, das bedingt durch die Unternehmensgröße durch eine permanente Einbindung des Gesamtvorstands in die Abwicklung der laufenden Geschäftsvorfälle geprägt ist. Im Rahmen der Unternehmens- und Risikosteuerung (Controlling) werden Risikofelder definiert und durch eine unterjährige interne Berichterstat-

tion überwacht. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und des Kapitalmarkts, in die Betrachtung einbezogen. Das Controlling umfasst neben der Beobachtung der Marktbewegungen die stetige Analyse des Wohnungsbestandes sowie etwaige Risiken im Finanzierungsbereich. Dabei werden die verschiedenen zeitlichen Ebenen berücksichtigt. Durch das unter 2.2 beschriebene Herangehen an Finanzierungsfragen sind finanzwirtschaftliche Risiken derzeit nicht erkennbar.

Der Aufsichtsrat wird durch Berichte des Vorstands regelmäßig informiert.

Der Vorstand ist bestrebt, operative Risiken möglichst zu vermeiden bzw. gering zu halten. Die für die Instandhaltung und Modernisierung erforderlichen Finanzmittel können überwiegend aus Eigenmitteln bestritten werden. Im Einzelfall werden bei größeren Maßnahmen Fremdmittel aufgenommen, falls möglich unter Einsatz von zinsgünstigen KfW-Mitteln, so dass die Erhaltung unseres Bestandes auch langfristig gesichert ist und dem zeitgemäßen Standard entspricht. Nach Auffassung des Vorstands wird unser eigener Immobilienbestand aufgrund guter Lage, zeitgemäßem Standard und befriedigender Marktsituation auch künftig gefragt sein.

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes versuchen wir durch stetige Investitionen in den Bestand und durch eine bedarfsgerechte Ausstattung unserer Wohnungen entgegenzuwirken. Laufende Modernisierungen bei Mieterwechseln sind unabdingbar und eröffnen Chancen für Mietanpassungen. So rechnen wir künftig zunehmend mit einem moderaten Anstieg des Ergebnisbeitrages aus der Wohnungsvermietung. Die Vermarktung unserer Wohnungen

erfolgt mittlerweile ausschließlich über das Internet. Dabei nutzen wir überwiegend unseren eigenen Internetauftritt. Vor allem bei Wohnungen außerhalb von Bad Saulgau nutzen wir auch das Angebot von Dritten.

Im gewerblichen Bereich rechnen wir, trotz Ende der Corona Pandemie, weiter mit einem Wachsen des Online-Handels und somit mit tendenziell sinkenden Mieterträgen für unsere gewerblichen Mietobjekte.

Besondere Risiken, die eine Bestandsgefährdung unserer Genossenschaft bewirken könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Für unsere Mieter und Eigentümer, die mit Gas versorgt werden, sind in 2022 keine wesentlichen Kostensteigerungen eingetreten. Im Gegenteil sind durch Lieferverträge, die bis Ende 2022 liefen, und ein sehr warmes Gesamtjahr die Energiekosten niedrig geblieben. Verstärkt wurde dies durch die Auszahlung der Dezemberhilfe, welche ca. einen Monatsabschlag umfasste. Aber auch unsere Kunden wurden Anfang 2023 mit den hohen Energiepreisen konfrontiert. Entgegen unserer Erwartungen stieg die Zahl der rückständigen Mieter und Eigentümer jedoch nicht an. Wir gehen aber davon aus, dass die steigenden finanziellen Belastungen in allen Lebensbereichen durchaus auch Auswirkungen auf die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter haben könnten. Dadurch sehen wir das Risiko steigender Zahlungsausfälle als weiterhin wahrscheinlich an.

Unsere Genossenschaft kann durch energetische Modernisierung von Gebäuden und durch Optimierung von Heizungsanlagen den steigenden Kosten entgegenwirken. Die Belastung der Vermieter durch die verbrauchsabhängige CO²-Abgabe ist jedoch kontraproduktiv und entzieht letztendlich Mittel, die für die Bestandsentwick-

lung notwendig wären. Gleichzeitig steigen die staatlichen Anforderungen an Sanierungsmaßnahmen. Die durch die Regierung geplanten Maßnahmen im Bereich Heizung mit einem de facto Wärmepumpenzwang auch für ungeeignete Objekte wären weder für Mieter noch für Vermieter finanziell verkraftbar. Dadurch steigen die Kosten weiter. Außerdem muss die Stromversorgung für den stark ansteigenden Strombedarf durch Elektroautos und Elektroheizungen sichergestellt sein. Die von der Bundesnetzagentur angestoßene Diskussion über Stromrationierungen lassen diese geplante Vorschrift noch unsinniger erscheinen. Durch den Fachkräftemangel kann es im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich von Wohngebäuden zu deutlichen Verzögerungen kommen.

Mit dem Abschluss von Versicherungen für die verschiedenen Haftungsrisiken und Schadensfälle sollen finanzielle Risiken in unserem Unternehmen möglichst ausgeschlossen bzw. weitestgehend vermieden werden.

Rechtsstreitigkeiten mit maßgeblichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht anhängig.

Im langfristigen Planungshorizont von fünf Jahren erwarten wir weiterhin eine solide Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Neben der Erwirtschaftung von Kosten und Abschreibungen sowie einer angemessenen Tilgung unserer Fremdmittel

sollten weitere Investitionen und eine prozentuale Stärkung des Eigenkapitals möglich sein. Durch die geplanten Tilgungen und durch die frühzeitigen Refinanzierungen wird ein überschaubares Zinsniveau mittelfristig gesichert. Damit sind die Risiken für die Genossenschaft, trotz der derzeit steigenden Zinsen, überschaubar.

6. Vorschlag für die Zuweisung zu den Ergebnisrücklagen und für die Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, neben der Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage von 35.000 € zusätzlich 260.000 € den weiteren Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Damit ergibt sich unter Einbeziehung des Jahresüberschusses von 347.388,32 € und des Gewinnvortrags von 193.623,52 € ein Bilanzgewinn von 246.011,84 €:

Ausschüttung einer Dividende von 2 % **12.908,45 €**

Vortrag auf neue Rechnung **233.103,39 €**

Bilanzgewinn 2022 246.011,84 €

7. Dank

Im Geschäftsjahr 2022 zeigten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wiederum hohen persönlichen Einsatz. Sie haben sich ausnahmslos mit großer Leistungsbereitschaft für unsere Mitglieder und Mieter engagiert. Dafür dankt der Vorstand allen recht herzlich.

Ferner danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die von gegenseitigem Vertrauen getragene gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ganz besonders gilt unser Dank aber auch den Mitgliedern, Mietern und Kunden für ihre Treue, ebenso den zahlreichen Handwerkern und Unternehmen für das erfolgreiche und harmonische Zusammenwirken

Bad Saulgau, 31. Mai 2023

Der Vorstand



Dobe

Hage

Gesetzliche Prüfung 2021 (zusammengefasstes Prüfungsergebnis)

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

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

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterliegt dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 1, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines Bestandes an 462 eigenen und angepachteten Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr wurden im üblichen Umfang notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes und die Verwaltung fremder Wohnungen erfolgten ordnungsgemäß und sachkundig.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren

satzungsmäßigen Förderzweck durch „eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung“ an Mitglieder erfüllt.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs-, und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2021 eine Überdeckung von T€ 545,2.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 358.308,69 ab.

Dies ist in erster Linie auf den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Stuttgart, 7. Oktober 2022

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Hiemer
Verbandsprüferin

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit über alle bedeutenden Angelegenheiten und über die Lage der Genossenschaft während des Geschäftsjahres laufend umfangreich informiert.

In drei gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden grundsätzliche Fragen zur Geschäftspolitik diskutiert. Insbesondere waren die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft Gegenstand der Beratung. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Ferner wurde der Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2021 des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. eingehend behandelt. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Im schriftlichen Prüfungsbericht wird sowohl ein uneingeschränktes Prüfungsergebnis, als auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2022 mit Bericht des Vorstands geprüft und für in Ordnung befunden. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, unter Billigung der Zuweisung zu den Ergebnisrücklagen den Jahresabschluss festzustellen und den Jahresüberschuss unter Einbeziehung des Gewinnvortrages, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verwenden.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Pflichten wahrgenommen und erfüllt haben.

Turnusgemäß scheiden mit Ablauf der Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2022 die Herren Danegger und Thaler aus dem Aufsichtsrat aus. Sie stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erbrachten Leistungen und die stets gute und angenehme Zusammenarbeit.

Bad Saulgau, Mai 2023

FÜR DEN AUFSICHTSRAT



Helmut Kabus - Vorsitzender





Wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungs- maßnahmen 2022

Unterriedstr. 6, Riedlingen

7 Wohneinheiten

Generalsanierung Dach und Fassade und
Generalsanierung einer Wohnung

Gartenweg 8, Bad Saulgau

6 Wohneinheiten

Generalsanierung einer Wohnung

Gräfin-Monika-Str. 14, Scheer

6 Wohneinheiten

Generalsanierung einer Wohnung

Landhausstr. 10, Bad Saulgau

6 Wohneinheiten

Generalsanierung einer Wohnung

Öschgasse 12, Bad Saulgau

6 Wohneinheiten

Generalsanierung einer Wohnung

Paul-Keller-Str. 5, Mengen

6 Wohneinheiten

Generalsanierung einer Wohnung

Weiherstr. 18, Bad Saulgau

6 Wohneinheiten

Generalsanierung einer Wohnung

Wuhrweg 61, Bad Saulgau

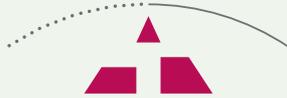
26 Wohneinheiten

Teilsanierung einer Wohnung

Diverse Liegenschaften

19 Wohneinheiten

Einbau dezentraler Lüftungsgeräte



Baugenossenschaft
Bad Saulgau eG

Pfarrstraße 7 · 88348 Bad Saulgau · Telefon 07581/4838-0 · Telefax 07581/483820
info@baugenossenschaft-bad-saulgau.de · www.baugenossenschaft-bad-saulgau.de

