

Geschäftsbericht 2022



Bezirksbaugenossenschaft
Altwürttemberg e.G.

Wohnungsunternehmen (gegründet 1907)



Willkommen zu Hause!

“ In einer Zeit tiefgreifender wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Umbrüche hat Friedrich Wilhelm Raiffeisen für seine Mitmenschen Verantwortung übernommen und gezeigt, was das Engagement des Einzelnen und die Solidarität vieler gerade in schwierigen Zeiten bewirken können. Das macht für mich seine Idee und sein Wirken so modern. ”

Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier
Zwölfter Bundespräsident der Bundesrepublik Deutschland wurde Schirmherr über das Raiffeisen-Jubiläumsjahr 2018.

INHALT

VORWORT	5
UNSERE GENOSSENSCHAFT	6
Kurzporträt	6
Organe	7
· Vorstand	7
· Aufsichtsrat	7
· Vertreterversammlung	7
Mitglieder	8
Mitarbeiter	8
Dank des Vorstandes	9
MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG	10
NEUBAU	16
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	22
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	24
Grundlage des Unternehmens	24
Wirtschaftsbericht	
· Geschäftsverlauf	24
· Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	25
Prognosebericht	27
Chancen- und Risikobericht	27
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	28
KENNZAHLEN	28
JAHRESABSCHLUSS 2022	30
Bilanz zum 31. Dezember 2022	30
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022	32
Anhang des Jahresabschlusses 2022	33
ABSCHIED	42
IMPRESSUM	43





VORWORT

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE GENOSSINNEN UND GENOSSEN,



René Rhein und Elmar Carle

die drei Pandemiejahre und der seit mehr als einem Jahr andauernde Ukrainekrieg hinterlassen Spuren und Auswirkungen, die sich über alle Bereiche unserer Geschäftstätigkeit erstrecken und mit denen wir gelernt haben umzugehen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir unser Neubau- und Modernisierungsprogramm trotz aller Widrigkeiten fortgesetzt und inzwischen 39 Wohnungen in Stuttgart, 18 Wohnungen in Leonberg und 12 Wohnungen in Kornwestheim für die neuen Bewohner fertiggestellt.

Die Vorzeichen, insbesondere für den Neubau hinsichtlich Baupreise und Zinsentwicklung, haben sich im Jahr 2022 komplett gedreht. Damit wurden die Errichtung und die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen für unsere Mitglieder noch schwieriger. Es gilt nun, auch diese Schwierigkeiten zu überwinden und der immer stärker spürbaren Wohnungsknappheit entgegenzuwirken.

Besonders beschäftigt haben uns im vergangenen Jahr die Pflicht zur Dekarbonisierung. Sämtliche Wohnungsbestände wurden hierfür von uns durchleuchtet, um einen Fahrplan gestalten zu können, an dessen Zielpunkt eine CO₂-Neutralität der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. gegeben ist.

Elmar Carle
Kaufmännischer Vorstand

René Rhein
Technischer Vorstand

Willkommen zu Hause!

UNSERE GENOSSENSCHAFT

KURZPORTRÄT

„Wohnraum schaffen“ – das ist das klar formulierte Ziel der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.

In Zeiten steigender Mietpreise ermöglicht die Bezirksbaugenossenschaft vergleichbar preiswerten Wohnraum in ihren mehr als 2.240 Einheiten in der Region Stuttgart. Neben der Schaffung neuer Wohneinheiten ist sie für die Betreuung, Bewirtschaftung und die Verwaltung ihrer Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten sowie Stellflächen zuständig.

Gründung

am 25. Mai 1907 als Bau- und Sparverein Kornwestheim

Eintragung

am 25. Juni 1907 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter Nr. 200018

Aufgaben

Die Bezirksbaugenossenschaft ist als Wohnungsunternehmen von Interesseneinflüssen Dritter unabhängig und nur dem Wohl der Mitglieder verpflichtet.

Prüfungsverband



vbw Verband
baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V.

Herdweg 52/54,
70174 Stuttgart

Bauleistungen

Seit dem Bestehen der Genossenschaft wurden 3.751 Wohneinheiten und 14 gewerbliche Einheiten erbaut.



Unsere Geschäftsstelle in Kornwestheim

ORGANE

Unsere amtierenden Organe:

Vorstand

Elmar Carle
Kaufmännischer Vorstand

René Rhein
Technischer Vorstand

Aufsichtsrat

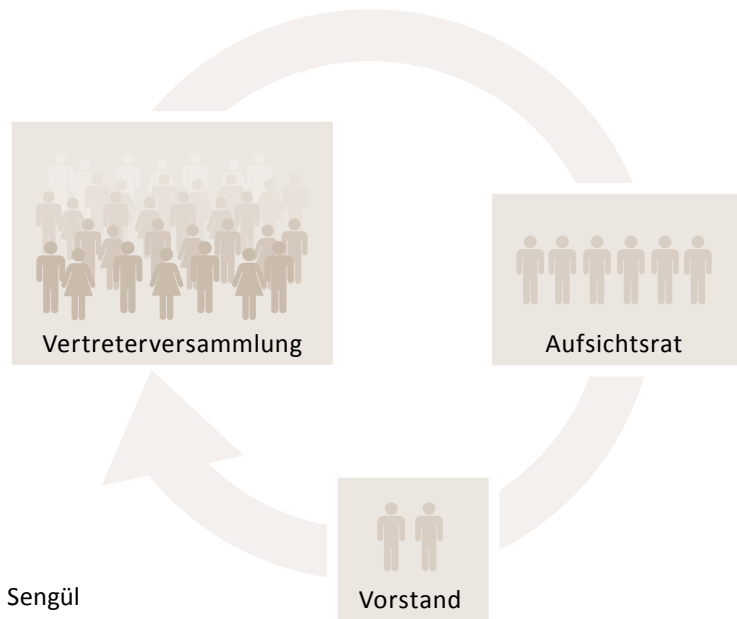
Rolf Bittlingmaier
Vorsitzender

Heiko Laich
Stellvertretender Vorsitzender

Stefan Gabler
Schriftführer

Gökmen Sengül
Daniela Floß
Stellvertretende Schriftführerin

Jochen Zeltwanger



Vertreterversammlung

Nachstehend sind alle amtierenden Vertreter nach den einzelnen Wahlbezirken in alphabetischer Reihenfolge aufgelistet. Sofern einzelne Vertreter zwischenzeitlich ausgeschieden sind, ist der gewählte Ersatzvertreter nachgerückt.

Wahlbezirk 1

Bindel, Falco
Dressler, Birgit
Grundmann, Erich
Haas, Bernd
Hermann, Monika
Jaiser, Reinhold
Kämmle, Markus
Kaske, Helmut
Kenserski, Eberhard
Kieber, Uwe
Kurz-Hantschk, Heike
Mainka, Ewald
Noack, Siglinde
Offterdinger, Diana
Ott, Thomas
Parcetic, Manfred
Pardini, Fransesco
Peters, Frank

Peters, Harry
Petрак, Inge
Probus, Ralph
Reinhardt, Edgar
Reiss, Georg
Richter, Alexander
Steichele, Werner
Zimmer, Isolde

Wahlbezirk 2

Becker, Diana
Braun, Brigitte
Derner, Jörg
Englisch, Karin
Enns, Alexander
Gabler, Monika
Gruber, Dr. Thomas
Guldin, Tobias
Herbst, Christin

Hilcher, Brigitte
Horntasch, Holger
Mertlbauer, Beate
Montwill, Michele
Simioni, Martina
Völtz, Horst
Volz, Melanie
Weissinger, Andreas
Zeiher, Marco

Wahlbezirk 3

Dürr, Sarah
Gerres, Mario
Hertkorn, Ramona
Terber, Ralf
Wende, Jens
Wiesner, Thomas
Zeltwanger, Tom

UNSERE MITGLIEDER

Im Geschäftsjahr 2022 sind 139 neue Mitglieder unserer Genossenschaft beigetreten. Nahezu ebenso viele Mitglieder sind ausgeschieden, sodass unsere Genossenschaft zum Ende 2022 aus 3.094 Mitgliedern bestand. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich zum Ende des Geschäftsjahres 2022 auf 29.495 Anteile, hauptsächlich durch die Neuordnung der Geschäftsanteile infolge einer Satzungsänderung, deutlich erhöht. Damit verfügte die Genossenschaft zum Jahresende 2022 über ein Geschäftsguthaben aller Mitglieder in Höhe von 4,7 Mio. €.

2022

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2022	3.093	25.909
Zugang 2022	139	4.898
Abgang 2022	138	1.312
Ende 2022	3.094	29.495

UNSERE MITARBEITER

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 23. Davon waren 13 Mitarbeiter im kaufmännischen, 4 Mitarbeiter im Regiebetrieb und 6 im technischen Bereich tätig. Außerdem waren 15 geringfügig Beschäftigte angestellt.



WIR SAGEN DANKE

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat, allen Vertreterinnen und Vertretern sowie allen Geschäftspartnern für ein erfolgreiches Geschäftsjahr.

Die Freude über das Abklingen der Pandemie wurde zu Beginn des Jahres 2022 durch den Ukrainekrieg mit all seinen Folgen wie zusätzliche Materialengpässe, die Energiekrise und eine weitere Flüchtlingswelle fast schon überholt. Auch diese Herausforderungen, die nahtlos an die Pandemie angeknüpft haben, konnten wir erfolgreich meistern und unsere Projekte mit Ihrer aller Unterstützung erfolgreich umsetzen.

// Wir bedanken uns bei allen **Mitarbeiterinnen** und **Mitarbeitern**, dem **Aufsichtsrat** sowie allen **Vertreterinnen** und **Vertretern** sowie allen **Geschäftspartnern** für ein erfolgreiches Geschäftsjahr. //



MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

WIR SICHERN LANGFRISTIGE VERMIETBARKEIT

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. setzte im Jahr 2022, wie schon in den Vorjahren, weiterhin auf einen kontinuierlichen Erneuerungsprozess ihrer Liegenschaften. Die Schwerpunkte befanden sich wieder im Bereich der Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 wendeten wir insgesamt rund 4,1 Mio. € für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf. Dies sind gegenüber den Investitionen aus dem Vorjahr in Höhe von 4,0 Mio. € rund 100 T€ mehr. Bezogen auf die gesamte Wohnfläche von rund 151.500 m² unserer Wohnungen ergibt sich ein durchschnittlicher Betrag von rund 27,50 €/m² Wohnfläche.

So haben wir in der Instandsetzung und Reparatur rund 0,7 Mio. € und für die Instandsetzung unserer Wohnungen im Zuge der Neuvermietung rund 1,2 Mio. € ausgegeben. Für Modernisierungen an unseren Gebäuden im Bereich der Fassaden, der Dächer oder aber auch in der technischen Gebäudeausstattung haben wir rund 2,2 Mio. € investiert.

Auch im Geschäftsjahr 2022 haben wir bei Kündigungen von Mietverhältnissen die Möglichkeit ergriffen, frei werdende Wohnungen wieder umfangreich zu modernisieren, um sie den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen anzugleichen.

Die von uns gesetzten Ziele wurden weitestgehend realisiert und lagen im Plan.



*Albrechtstraße 11 – 21,
Ludwigsburg*

**Für Modernisierungs- und
Instandhaltungsmaßnahmen
wendeten wir insgesamt rund
4,1 MIO. € auf.**



*Quartier Sichelweg 8 – 15, Kochstraße 20 – 22 und 24 – 26,
Kornwestheim*



*Einbau einer zentralen Heizungs- und
Warmwasseranlage im Quartier*

„Wie in den vorangegangenen Jahren auch haben wir im Geschäftsjahr 2022 bei eingehenden Kündigungen die Möglichkeit ergriffen, diese Wohnungen wieder umfassend zu modernisieren, um diese den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen unserer Genossenschaft anzupassen.“



Unverändert richteten wir im Geschäftsjahr 2022 unser Augenmerk auf die Gebäudemodernisierungen wie die Erneuerung der Haustechnik (Heizung, Elektro), Wasseraufbereitung, Badmodernisierungen und Arbeiten rund um die Gebäude.



*Kochstraße 20 – 22,
Kornwestheim*

Nachfolgende Instandhaltungsarbeiten und Gebäudemodernisierungen sind im Geschäftsjahr 2022 von uns umgesetzt worden:

In Kornwestheim wurden in der Kochstraße 20/22 und im Sichelweg 15 eine zentrale Heizungsanlage inklusive einer zentralen Warmwasserversorgung eingebaut und an das Fernwärmenetz der SWLB angeschlossen.

In der Albrechtstraße 11 – 21 in Ludwigsburg wurde die Elektroinstallation vom Untergeschoss bis in die Wohnung erneuert, um diese den heutigen Vorschriften anzupassen.



*Albrechtstraße 11 – 21,
Ludwigsburg*

In der Friedrichstraße 135 – 139, ebenfalls in Ludwigsburg, wurden die bestehenden Einzelheizungen in den 32 Wohnungen ausgebaut und eine zentrale Heizungsanlage inklusive einer zentralen Warmwasserversorgung eingebaut. Zur Versorgung der Heizungsanlage mit Wärme wurde diese ebenfalls wie in Kornwestheim an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim (SWLB) angeschlossen.



In Leonberg wurden in der Stuttgarter Straße 56 die bestehenden Ölkachelöfen in den Wohnungen ausgebaut und eine effiziente zentrale Gasbrennwertheizung installiert.

*Friedrichstraße 135 – 139,
Ludwigsburg*





Durch die stetige Sanierung ihrer Gebäude leistet die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. einen Beitrag zur Reduktion und Vermeidung des Ausstoßes von Treibhausgasen. Als einen Schritt zur Nachhaltigkeit setzen wir bei unseren Modernisierungen auf den Einsatz regenerativer Energien in Form von Biogas, Holz

oder Sonnenenergie in Form von (bisher) thermischen Solaranlagen.

Mit Nutzung der Sonne durch Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf unseren Gebäuden werden wir einen weiteren Schritt in eine nachhaltige Zukunft gehen und einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten.

So werden wir noch in diesem Jahr auf vier Bestandsgebäuden jeweils eine Photovoltaikanlage errichten, und den erzeugten Strom können die dort wohnenden Mieter über einen Dienstleister beziehen.



NEUBAU

WIR SCHAFFEN NEUEN WOHNRAUM

Immer umfangreicher wird der Aufwand, den wir für Neubaumaßnahmen ergreifen müssen. Aufgrund gesetzlicher und behördlicher Vorschriften und Auflagen sind immer mehr Fachingenieure einzubeziehen und Sachverständigengutachten vorzulegen. Diese machen das Bauen nicht nur teurer, sondern verlängern auch die Vorbereitungs- und Genehmigungszeiträume.

Mathilde-Planck-Weg 1/Sofie-Reis-Straße 35/Hedwig-Lohß-Straße 1 in Stuttgart-Stammheim

Mit dem Spatenstich im November 2020 hat die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. in diesem neuen Baugebiet drei neue Mehrfamilienhäuser errichtet.

Insgesamt sind so 36 Wohnungen entstanden. Nach knapp 21-monatiger

Bauzeit konnten die ersten Wohnungen im Juli 2022 im Mathilde-Planck-Weg 1 an unsere Mieter übergeben werden. Im September 2022 wurden die Wohnungen in der Sofie-Reis-Straße 35 und im Oktober/November 2022 die Wohnungen in der Hedwig-Lohß-Straße 1 übergeben.

Unter jedem der Mehrfamilienhäuser befindet sich eine Tiefgarage, und so stehen den Mietern der 36 Wohnungen ausreichend Tiefgaragenplätze zur Verfügung. Ein Aufzug in jedem Haus ermöglicht einen barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen.





36 Wohnungen
 36 PKW-Stellplätze
 Fertigstellung
 Juli – Okt. 2022
 Investition: 8,9 Mio. €

v.l.n.r.:
 Herr Wenzler, Frau Dauser (Firma
 Herkommer Architekten Partnerschaft
 mbB), Herr Stützel (Firma GFH Bauunter-
 nehmung e. K.), Herr Rhein (Bezirksbau-
 genossenschaft Altwürttemberg e.G.),
 Herr Franz, Herr Fischer (beide Firma
 GFH Bauunternehmung e. K.).



Die 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, mit Wohnflächen von 48 bis 96 m², sind nach Osten bzw. Süden ausgerichtet und dadurch hell und gemütlich.

Die modernen Grundrisse ermöglichen eine komfortable Möblierung. Ein in allen Wohn- und Schlafräumen verlegter Design Vinyl-Belag sorgt für eine harmonische und warme Atmosphäre und zeichnet sich zusätzlich durch seine hohe Strapazierfähigkeit aus. Die richtige Wohlfühltemperatur wird durch eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung erreicht.





Die modernen Bäder sind mit bodenebenen Duschen sowie geschmackvollen Armaturen und Sanitärgegenständen ausgestattet.



NEUBAU



Zwei Blockheizkraftwerke (BHKW) in Verbindung mit einer Gasspitzenlasttherme versorgen die drei Mehrfamilienhäuser mit Wärme.

Die effiziente Nutzung des BHKW ermöglicht die Umsetzung eines Mieterstrommodells. Mit der Realisierung dieses Mieterstrommodells streben wir günstige Strompreise für unsere Mieterinnen und Mieter an, die den erzeugten Strom somit preiswerter und lokal beziehen können, sodass auch das Stromverteilungsnetz dadurch entlastet werden kann. Dieser Punkt gewinnt zunehmend an Bedeutung durch die steigende Nachfrage nach Elektromobilität und der damit verbundenen Belastung der Stromnetze. Alle einziehenden Mieter haben die Möglichkeit genutzt, an dem Mieterstrommodell teilzunehmen.



Mit der Realisierung dieses Mieterstrommodells streben wir günstige Strompreise für unsere Mieterinnen und Mieter an, die den erzeugten Strom somit preiswerter und lokal beziehen können.



Durch die Installation von Stromtankstellen für Elektroautos bieten wir unseren Mieterinnen und Mietern zusätzlich die Möglichkeit in den Tiefgaragen bzw. auf oberirdischen Stellplätzen, auf Elektromobilität umsteigen zu können.

Mit einer Durchschnittsmiete von 11,67 €/m² gegenüber 16,00 €/m² für vergleichbare Wohnungen aktueller Angebotsmieten anderer Vermieter sorgt die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. weiterhin für preisgedämpftes Wohnen in unseren Liegenschaften für unsere Mitglieder.

Die Gesamtkosten des Bauprojektes belaufen sich auf rund 8,9 Mio. €.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat insgesamt 9 Sitzungen inklusive zwei Bautagungen abgehalten. Außerdem fanden drei Sitzungen des technischen Ausschusses und eine Sitzung des kaufmännischen Ausschusses statt. Ferner wurde eine außerordentliche Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand abgehalten. Des Weiteren fand eine außerordentliche Vertreterversammlung am 01.06.2022 statt.

Aufsichtsrat und Vorstand haben gemeinsam am 16.03.2022 beschlossen, einen aktiven Beitrag zur Flüchtlingskrise, die durch den Angriffskrieg Russlands in der Ukraine entstand, zu leisten. Hierbei wurden die Menschen aus der Ukraine mittels der Vermietung von Bestandswohnungen unterstützt, indem aus dem laufenden Neuvermietungsprozess geeignete Wohnungen herausgelöst und mit Unterstützung der Koordinationsstellen vor Ort den vor dem Krieg geflüchteten Menschen zur Verfügung gestellt wurden.

Die Sitzungsintervalle verliefen in regelmäßigen Abständen.

Im Jahr 2022 standen bei der ordentlichen Vertreterversammlung am 26.10.2022 die Aufsichtsratsmandate von Herrn Stefan Gabler und Herrn Heiko Laich zur Wahl. Beide Herren wurden mit erforderlicher Mehrheit zum Aufsichtsratsmitglied mit einer Amtszeit von jeweils drei Jahren wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden Herr Rolf Bittlingmaier zum Aufsichtsratsvorsitzenden, Herr

Heiko Laich zum stellvertretenden Vorsitzenden, Herr Stefan Gabler zum Schriftführer und Frau Daniela Floß zur stellvertretenden Schriftführerin gewählt.

Die Vorprüfung des Geschäftsjahres 2022 durch den vbw fand im Zeitraum 23.01.2023-27.01.2023 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft statt. Die gesetzliche Hauptprüfung wurde in den Geschäftsräumen der Genossenschaft und den Büroräumen des vbw ab 02.05.2023 durchgeführt.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden in einer gemeinsamen Sitzung von den Prüfern des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vom Prüfungsergebnis unterrichtet.

Mit dem vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 sowie mit dem Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden und empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zur Annahme.

Auch im Jahr 2022 galt es, sich vielen Herausforderungen zu stellen: sei es die systematische Entwicklung unserer Bestandsobjekte durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen oder die Planung und der Bau von zeitgemäßen Neubauprojekten, die der Genossenschaft ein generationsübergreifendes Wohnen für die Zukunft ermöglichen und unseren Mitgliedern ein Wohnen nach heutigem Standard bietet.

Die amtierenden Aufsichtsratsmitglieder



Rolf Bittlingmaier



Heiko Laich



Stefan Gabler

Der Aufsichtsrat arbeitet gemeinsam mit dem Vorstand an einer strategischen Planung zur Umsetzung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes der Bundesregierung. Hierbei werden alle Liegenschaften in Gebäudeenergieklassen eingeteilt und die erforderlichen Maßnahmen nach Dringlichkeit und Umsetzbarkeit priorisiert. Ferner ist auch die mittel- und langfristige Liquiditäts- und Finanzplanung ein zentraler Bestandteil der Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand.

Aktuell befinden sich mehrere Projekte an verschiedenen Standorten im Bau. Diese sind in Gerlingen, Kornwestheim, Stuttgart-Stammheim, Marbach und in Leonberg. Details über aktuelle Bauprojekte entnehmen Sie bitte dem aktuellen Geschäftsbericht oder auf der Website der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. (<https://bezirksbau.de/bauprojekte>).

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand verläuft in geordneten Bahnen. Berichte und Daten werden für den Aufsichtsrat aufbereitet und zu den Sitzungen vorgelegt. Über alle wesentlichen Entscheidungen im Vorstand wird berichtet. Wie bereits im Bericht des Aufsichtsrates im Vorjahr angekündigt, hat der Aufsichtsrat umfangreichere, detailliertere und längerfristige Planungen für eine verbesserte Steuerung und Überwachung der Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft gemeinsam mit dem Vorstand festgelegt. Hierzu gehören u. a. eine regelmäßige Berichterstattung des Vorstands über definierte Kennzahlen als

auch wie eingangs erwähnt, eine detaillierte Finanz- und Modernisierungsplanung.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand auf die Wichtigkeit von Zinssicherungsmaßnahmen für die Zukunft hingewiesen. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass auf Grund veränderter Rahmenbedingungen im Bereich der Zinsen und der Baukosten auf die verstärkte Einbindung von Zuschüssen hingearbeitet werden sollte.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern und Vorständen für ihren Einsatz.

Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung am 03.04.2023 Herrn Eduard Schilling (34 Jahre, verheiratet, ein Kind) zum neuen kaufmännischen Vorstand bestellt, der die Amtsgeschäfte von Herrn Carle übernehmen wird.

Gemeinsam mit Herrn René Rhein wird Herr Eduard Schilling ab dem 01.10.2023 die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. leiten.

Der Aufsichtsrat freut sich auf eine konstruktive und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Kornwestheim, im August 2023

gez. **der Aufsichtsrat**



Gökmen Sengül



Daniela Floß



Jochen Zeltwanger

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. wurde am 25. Mai 1907 als Bau- und Sparverein Kornwestheim gegründet und gehört heute mit 2.249 Wohnungen sowie 20 Gewerbeeinheiten zu den großen und modernen Wohnungsunternehmen im Landkreis Ludwigsburg.

Kernaufgabe und Zweck der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung. Der Unternehmenssitz befindet sich in einem genossenschaftseigenen Gebäude in Kornwestheim.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende.

Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im vierten Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarteral des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vj. 3,7 %) wieder ein.

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

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im dritten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

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

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

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

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

der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Geschäftsentwicklung

Bestandsbewirtschaftung

Die Mietwohnungsmärkte in Kornwestheim, Ludwigsburg, Leonberg, Marbach, Stuttgart und Weil der Stadt, auf die sich hauptsächlich der Bestand der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. verteilt, weisen unverändert eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot auf.

Bestandsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2022 wurden wieder umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt und ein Neubauobjekt, bestehend aus 36 neuen Mietwohnungen, in Stuttgart-Stammheim fertiggestellt. Im Übrigen wurde das laufende Bauprogramm fortgesetzt und in Renningen ein Grundstück zur Errichtung eines Neubaus erworben.

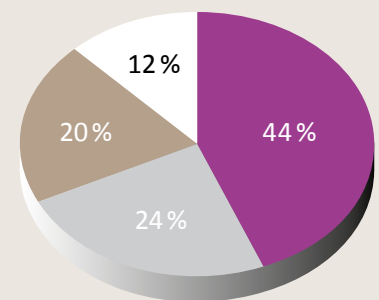
Mit einem erzielten Jahresüberschuss von 3,45 Mio. € kann der Verlauf des Geschäftsjahres 2022 insgesamt als zufriedenstellend betrachtet werden.

Damit setzt sich der Liegenschaftsbestand zum 31.12.2022 wie folgt zusammen:

Liegenschaftsbestand:

- 2.249 Wohneinheiten mit 151.486,83 m²
- 20 Gewerbeeinheiten mit 2.498,77 m²
- 797 Garagen und Tiefgaragenplätze
- 352 Stellplätze

Mietwohnungsbestand der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. nach Städten



■ Kornwestheim ■ Ludwigsburg ■ Stuttgart ■ Andere

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 17,3 Mio. € erzielt. Die Steigerungen gegenüber dem Vorjahr 2021 (16,9 Mio. €) ergeben sich durch Mieterhöhungen und den Zugang neuer Bestandswohnungen. Die Prognose gemäß Wirtschaftsplan von 17,9 Mio. € wurde aufgrund von Verzögerungen im Bereich der Fertigstellung von Neubauten nicht erreicht. Zum 31.12.2022 ergibt sich daraus für die Wohnungen eine durchschnittliche Sollmiete von 7,79 €/m².

Die Instandhaltungsaufwendungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf 4,1 Mio. € (Vj.: 4,4 Mio. €) bei einer Prognose von 4,0 Mio. €.

Die Zinsaufwendungen haben sich leicht erhöht und betreffen im Wesentlichen die Zinsen für die langfristigen Rückstellungen für die Pensionsverpflichtungen und für die langfristigen Darlehen.

Die Abschreibungen haben sich auf 3,4 Mio. € (Vj.: 1,8 Mio. €) erhöht. Neben der Auswirkung neu zugangener Objekte wurde die Erhöhung durch eine außerplanmäßige Abschreibung von 1,5 Mio. € bewirkt.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend. Mit einem erzielten Jahresüberschuss von 3,45 Mio. € (Vj. 3,9 Mio. €) konnte der prognostizierte Jahresüberschuss von 3,8 Mio. € trotz der erhöhten Abschreibung fast erreicht werden.



Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2022 wurden folgende Investitionen getätigt:

Instandhaltung und Modernisierung	4,1 Mio. €
Erwerb Grundstück	1,3 Mio. €
Neubau	12,5 Mio. €
Gesamt	17,9 Mio. €

Diesen Investitionen stehen Darlehensneuaufnahmen von 5,9 Mio. € sowie planmäßige Tilgungen von 245 T € gegenüber.

Die Finanzierung der Investitionen in 2022 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung. Aufgrund der vorhandenen liquiden Mittel und der freien Beleihungsreserven wird die Investitionstätigkeit auch in der Zukunft nicht zu Problemen führen.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 76,6 % (Vj.: 78,8 %). Die Eigenkapitalrendite liegt

mit 4,3 % (Vj.: 5,2 %) über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr auf 105,8 Mio. € (Vj.: 96,0 Mio. €) erhöht.

Das Eigenkapital umfasst zum Jahresende eine Summe von 79,5 Mio. € (Vj.: 75,6 Mio. €). Die Geschäftsguthaben sind durch eine Satzungsänderung zur Neuordnung der Geschäftsanteile auf 4,9 Mio. € (Vj.: 4,3 Mio. €) angewachsen. Daneben ist die Steigerung des Eigenkapitals hauptsächlich auf das erwirtschaftete Ergebnis zurückzuführen. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 76,6 % (Vj. 78,8 %).

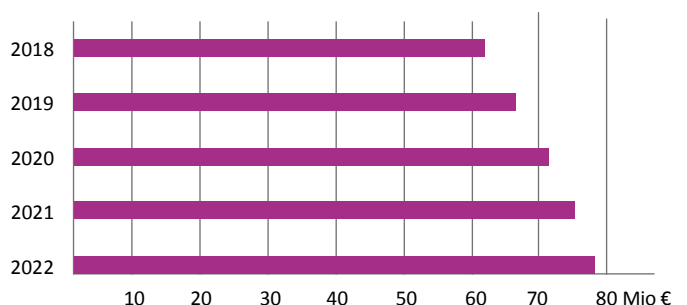
Den größten Anteil des Gesamtvermögens nimmt das Sachanlagevermögen mit 93,9 % und einer Summe von 99,3 Mio. € (Vj. 89,0 Mio. €, bzw. 92,7 %) ein. Hintergrund für die Steigerung sind hauptsächlich die laufenden Baumaßnahmen im Geschäftsjahr und ein Grundstückserwerb.

Die langfristigen Investitionen und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 17,9 Mio. € werden durch langfristige Objekt-

finanzierungsmittel (18,4 Mio. €) und Eigenmittel vollständig gedeckt.

Die Vermögenslage der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. ist geordnet.

Entwicklung des Eigenkapitals der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.



PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir Modernisierungs- und Instandhaltungskosten in Höhe von rund 4,7 Mio. € sowie Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 17,8 Mio. €. Auf Basis der Unternehmensplanung erwarten wir einen Jahresüberschuss von 3,1 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag befanden sich insgesamt 78 Wohneinheiten verteilt auf 8 Projekte auf eigenen Grundstücken im Bau.

Der nun bereits seit über einem Jahr andauernde Ukraine-Krieg zeigt keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umsatzziele. Wir gehen von einer weiterhin soliden Ertragslage aus.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikomanagementsystem:

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. nutzt ein mehrstufiges und auf die einzelnen Geschäftsbereiche ausgerichtete Risikomanagementsystem, um Risiken, die für die Entwicklung der Genossenschaft von Bedeutung sein könnten, rechtzeitig erkennen zu können. Dieses Risikomanagementsystem ist aufgrund der Betriebsgröße des Unternehmens auf der Ebene der Geschäftsleitung angesiedelt. Abweichende Entwicklungen oder erkennbare Risiken, die von Bedeutung sind, können damit frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Die wesentlichen Bestandteile des Risikomanagementsystems bestehen aus dem internen Kontrollsystem, den allgemeinen Controlling-Instrumenten sowie dem Frühwarnsystem.

Risikobericht:

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten, könnte das geplante Jahresergebnis nicht erreicht werden.

Aufgrund von weiteren Baupreissteigerungen und neuen zusätzlichen Auflagen für Neubauten sowie durch das Erfordernis der zeitlichen Verschiebung von Bauprojekten bestehen Risiken, die bei der Planung und Berechnung der Projekte einbezogen werden.

Unverändert besteht eine sehr große Nachfrage nach Wohnungen. Längere Leerstände, sinkende Mieten oder gegebenenfalls Mietausfälle sind nur zu erwarten, wenn der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Mit Leerständen ist auch infolge von Materialengpässen und der mangelnden Verfügbarkeit von Handwerkern zu rechnen.

Der Sprung der Energiepreise wirkt sich direkt auf die Bruttowarmmiete aus und könnte die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Allein-erziehendenhaushalte in großen Wohnungen übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Die Bauzinsen steigen unvermindert an. Diese Entwicklung hat direkte Auswirkungen auf die Entwicklung und Finanzierung zukünftiger Bauprojekte.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. ihre Klimastrategie weiter überarbeiten bzw. anpassen.

Chancenbericht:

Der Wohnungsbestand der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. liegt innerhalb der Metropolregion Stuttgart, für den ein weiterhin angespannter Wohnungsmarkt und Zuwanderung zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ist von einem Anhalten der guten Nachfrage nach Mietwohnungen auszugehen.

Die für die Instandhaltung und Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die vorhandene Liquidität aufgebracht werden.

Die Verabschiedung und die Befassung mit einer sozialen Agenda führen zum Aufbau neuer sozialer Strukturen und einer positiven Wahrnehmung der Genossenschaft.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite betreffen kurzfristige Forderungen und liquide Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Verteilung der liquiden Mittel auf verschiedene Banken und Sparkassen werden die einzelnen Sicherungssysteme voll genutzt.

Die originären Finanzinstrumente auf der Passivseite sind langfristige Darlehen für Objektfinanzierungen sowie kurzfristige Verbindlichkeiten. Aufgrund des geringen Gesamt-

volumens, der Streuung der Fälligkeiten sowie der Zinsfestschreibungen ist der Umfang von Liquiditätsrisiken sowie Zinsänderungsrisiken unbedeutend.

Kornwestheim, 19. Juli 2023

Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.



Elmar Carle
Kaufmännischer Vorstand



René Rhein
Technischer Vorstand

KENNZAHLEN

Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Finanzielle Leistungsindikatoren können für unsere Genossenschaft ermittelt werden:

Rentabilitätszahlen		Geschäftsjahr %	Vorjahr %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,4	4,2
	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	4,3	5,2

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		Geschäftsjahr %	Vorjahr %
Anlageintensität	Anlagevermögen	93,9	92,7
	Gesamtvermögen		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital	76,6	78,8
	Bilanzsumme		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	17,4	13,5
	Bilanzsumme		

Weitere Kennzahlen		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Durchschnittliche Sollmiete	Sollmieten (Wohnungen und Gewerbe)	7,79	7,59
	m ² Nutzfläche		

Die durchschnittliche Sollmiete ist infolge der Erstvermietung der in 2022 fertig gestellten Wohnungen und aufgrund von Mietanpassungen im Bestand und nach erfolgter

Wohnungssanierung um monatlich 0,20 €/m² auf 7,79 €/m² Wohnfläche angestiegen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Fluktuationsrate bewegt sich weiterhin im Rahmen des branchenüblichen Niveaus.

Die Leerstandsquote ist gegenüber dem Vorjahr auf einen Wert von 3,1 % gesunken. Ursächlich waren hierfür Leer-

stände durch Entmietungen von Wohnungen für den Rückbau als auch Leerstandszeiten für umfangreichere Wohnungssanierungen. Der geplante Leerstand hauptsächlich für die Entmietung von Wohnungen für den Rückbau nahm mit 1,5 % nahezu die Hälfte des Wohnungsleerstands ein.

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		Geschäftsjahr %	Vorjahr %
Fluktuationsrate	Mieterwechsel p. a.	9,9	9,9
	Anzahl der Mieteinheiten (ME)		
Leerstandsquote	Leerstand von ME am 31.12.	3,1	4,1
	Anzahl der Mieteinheiten		

JAHRESABSCHLUSS 2022

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVSEITE	2022 €	2022 €	2021 €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		7.810,00	20.366,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.650.995,56		74.798.947,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	60.384,76		60.918,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.266.525,09		3.491.120,24
Technische Anlagen und Maschinen	15.285,00		17.049,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.904,00		66.788,00
Anlagen im Bau	12.962.879,15		9.106.649,59
Bauvorbereitungskosten	1.277.296,89	99.314.270,45	1.422.604,26
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		99.322.132,45	88.984.495,40
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.101.054,49		2.966.487,21
Andere Vorräte	31.809,28	3.132.863,77	30.990,71
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	50.333,61		36.638,96
Sonstige Vermögensgegenstände	415.226,12	465.559,73	311.238,72
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.791.726,35	3.638.409,07
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		107.215,39	12.022,31
BILANZSUMME		105.819.497,69	95.980.282,38

PASSIVSEITE	2022 €	2022 €	2021 €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	159.680,00		152.320,00
der verbleibenden Mitglieder	4.719.200,00		4.145.440,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.120,00	4.892.000,00	4.480,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			(0,00)
Kapitalrücklage		73.327,08	71.227,08
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.664.899,72		5.319.731,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 345.168,60 €			(391.317,15)
Bauerneuerungsrücklage	62.307.000,00		59.807.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.500.000,00 €			(3.000.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 360.950,00 €	5.940.331,22	73.912.230,94	5.579.381,22
Bilanzgewinn			(305.689,43)
Jahresüberschuss	3.451.680,60		3.913.163,15
Einstellungen in gesetzliche Rücklagen	345.168,60		391.317,15
Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.500.000,00	606.512,00	3.000.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		79.484.070,02	75.601.425,42
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.062.862,00		1.941.356,00
Steuerrückstellungen	0,00		113.723,99
Sonstige Rückstellungen	936.752,05	2.999.614,05	1.112.731,63
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.401.138,26		12.984.301,92
Erhaltene Anzahlungen	3.266.918,39		3.092.915,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.811,62		22.139,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.251.710,88		740.379,48
Sonstige Verbindlichkeiten	309.271,29	23.323.850,44	336.111,21
davon aus Steuern: 134.667,51 €			(105.158,60)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.346,01 €			(5.142,40)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		11.963,18	35.197,26
BILANZSUMME		105.819.497,69	95.980.282,38

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	2022 €	2022 €	2021 €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	17.323.429,85		16.918.280,45
aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.823,62	17.334.253,47	2.597,61
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		134.567,28	233.060,09
Sonstige betriebliche Erträge		840.652,19	397.529,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.182.539,15		7.260.946,95
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	14.717,33	7.197.256,48	13.598,73
ROHERGEBNIS		11.112.216,46	10.276.921,77
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.481.604,53		1.426.137,09
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	548.685,55	2.030.290,08	457.730,55
davon für Altersversorgung: 226.047,12 €			(140.334,72)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.407.526,31	1.836.800,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.584.751,63	1.587.217,19
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		65,78	0,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		157.426,03	145.026,16
davon aus Negativzinsen: 11.537,17 €			(25.382,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		147.680,82	578.017,20
ERGEBNIS NACH ERTRAGSSTEUERN		3.784.607,37	4.245.993,72
Sonstige Steuern		332.926,77	332.830,57
JAHRESÜBERSCHUSS		3.451.680,60	3.913.163,15
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Rücklagen		345.168,60	391.317,15
in Bauerneuerungsrücklagen		2.500.000,00	3.000.000,00
BILANZGEWINN		606.512,00	521.846,00

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	33,33 %
Wohngebäude	linear	1,25 – 2,5 %
Garagen	linear	2,50 %
Stellplätze	linear	6,67 %
Außenanlagen	linear	10,00 %
Technische Anlagen	linear	10,00 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,14 – 33,33 %

Ab dem Geschäftsjahr 1991 werden alle Wohnbauten, die nach 1961 erstellt wurden, mit 2,00 % linear abgeschrieben.

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 mindestens 20 bzw. 30 Jahre verlängert.

Bei erworbenen Objekten erfolgt die Abschreibung nach einer geschätzten Restnutzungsdauer.

Die mit Bauabsicht im Geschäftsjahr 2021 erworbenen Grundstücke des Zügelgebiets wurden bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Kornwestheim nicht berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurde eine außerplanmäßige Abschreibung gemäß § 253 HGB in Verbindung mit § 255 Abs. 4. HGB in Höhe von 1.480.674,37 € vorgenommen.

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

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert.

Unter den unfertigen Leistungen werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten geführt.

Die Restbestände an Heizöl und Holzpellets werden nach der FiFo-Methode (First In – First Out) ermittelt und unter der Position andere Vorräte ausgewiesen.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt worden.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Rücklagen

Die Rücklagen werden nach den Vorgaben des Gesetzes bzw. der Unternehmenssatzung gebildet.

Rückstellungen

Die Rückstellungen und Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck nach dem Teilwertverfahren bewertet. Gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden die Rückstellungen für Pensionen pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Zinssatz beträgt 1,78 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen wurden jährliche Rentensteigerungen von 3,00 % angenommen. Eine Fluktuationsannahme wurde nicht getroffen.

Die sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass erkennbare Risiken und Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zu erwartende Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Mietzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum vor diesem Zeitpunkt darstellen.

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand per 31.12.2022 €
	Stand per 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge (+) Abgänge (-)	Zuschrei- bungen	
	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	46.416,44	3.744,36	11.857,15	0,00	0,00	38.303,65
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	46.416,44	3.744,36	11.857,15	0,00	0,00	38.303,65
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.589.270,72	1.406.613,15	293.547,00	7.637.633,15	0,00	129.339.970,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	226.783,79	0,00	0,00	0,00	0,00	226.783,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.491.120,24	1.256.079,22	0,00	0,00	0,00	4.747.199,46
Technische Anlagen und Maschinen	17.640,83	0,00				17.640,83
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	281.315,85	33.501,29	0,00	0,00	0,00	314.817,14
Anlagen im Bau	9.106.649,59	10.749.047,97	0,00	-6.892.818,41	0,00	12.962.879,15
Bauvorbereitungskosten	1.422.604,26	599.507,37	0,00	-744.814,74	0,00	1.277.296,89
Sachanlagen gesamt	135.135.385,28	14.044.749,00	293.547,00	0,00	0,00	148.886.587,28
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00
Finanzanlagen gesamt	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	135.181.853,72	14.048.493,36	305.404,15	0,00	0,00	148.924.942,93

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert	
Stand per 01.01.2022	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Zugänge/ Zuschrei- bungen	Abgänge	Umbuchungen Zugänge (+) Abgänge (-)	Stand per 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
€	€	€	€	€	€	€	€
26.050,44	6.517,36	0,00	2.074,15	0,00	30.493,65	7.810,00	20.366,00
26.050,44	6.517,36	0,00	2.074,15	0,00	30.493,65	7.810,00	20.366,00
45.790.323,17	1.898.651,29	0,00	0,00	0,00	47.688.974,46	81.650.995,56	74.798.947,55
165.865,03	534,00	0,00	0,00	0,00	166.399,03	60.384,76	60.918,76
0,00	1.480.674,37	0,00	0,00	0,00	1.480.674,37	3.266.525,09	3.491.120,24
591,83	1.764,00				2.355,83	15.285,00	17.049,00
214.527,85	19.385,29	0,00	0,00	0,00	233.913,14	80.904,00	66.788,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.962.879,15	9.106.649,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.277.296,89	1.422.604,26
46.171.307,88	3.401.008,95	0,00	0,00	0,00	49.572.316,83	99.314.270,45	88.964.077,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
46.197.358,32	3.407.526,31	0,00	2.074,15	0,00	49.602.810,48	99.322.132,45	88.984.495,40



Unfertige Leistungen

In der Position unfertige Leistungen sind 3.101.054,49 € (Vj.: 2.966.487,21 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Forderungen aus Vermietung sind mit 93.116,32 € wertberichtigt (Vj.: 81.999,07 €).

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 92.949,00 € und ist gemäß § 253 Absatz 6 HGB ausschüttungsgesperrt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Prozessrisiken und Rechtsberatung	180.000,00	581.984,11
Abschlussprüfung und Steuerberatung	89.000,00	53.000,00
Verwaltungskosten und Personalaufwand	77.072,52	63.047,52
Ausstehende Rechnungen	590.679,53	414.700,00
GESAMTBETRAG	936.752,05	1.112.731,63

Verbindlichkeiten

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

	Insgesamt €	davon			grundpfandrechtlich gesichert €
		Restlaufzeit			
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 u. 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.401.138,26	1.096.474,88	5.614.958,40	11.689.704,98	18.401.138,26
(Vorjahr)	(12.984.301,92)	(211.484,88)	(4.130.067,51)	(8.642.749,53)	(12.984.301,92)
Erhaltene Anzahlungen	3.266.918,39	3.266.918,39	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(3.092.915,51)	(3.092.915,51)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.811,62	94.811,62	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(22.139,96)	(22.139,96)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.251.710,88	871.879,91		0,00	0,00
(Vorjahr)	(740.379,48)	(601.353,79)	(139.025,69)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	309.271,29	309.271,29	0,00	0,00	0,00
(Vorjahr)	(336.111,21)	(336.111,21)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
GESAMTBETRAG	23.323.850,44	5.639.356,09	5.614.958,40	11.689.704,98	18.401.138,26
(Vorjahr)	(17.175.848,08)	(4.264.005,35)	(4.269.093,20)	(8.642.749,53)	(12.984.301,92)

Die erhaltene Anzahlungen betreffen die vereinnahmten Vorauszahlungen für noch abzurechnende Betriebskosten.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt bzw. erläutert.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen	253.583,12	214.101,35
Versichungsentschädigungen	160.934,43	54.036,71
Zuschüsse	120.928,20	22.800,00
Erträge aus früheren Jahren	214.371,39	22.311,68

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u. a. folgende Aufwendungen ausgewiesen:

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Abbruchkosten	597.280,22	347.415,19
Gerichts- und Anwaltskosten	72.160,82	249.351,55
EDV-Kosten	174.586,21	136.833,83
Aufwendungen aus früheren Jahren	0,00	172.956,49
Prüfungs- und Beratungskosten	215.145,03	80.911,94

Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen für zum Bilanzstichtag begonnene bzw. geplante Bauvorhaben im Sachanlagevermögen, soweit nicht in der Bilanz berücksichtigt, betragen rund 14.300.000,00 €.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen für die Lizenzgebühren und die Erweiterung neuer IT-Infrastruktur bestehen in Höhe von rund 311.000 €.

Aus bestehenden KfZ-Leasingverträgen ergeben sich sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund 18.000,00 €.

Die Finanzierung der sonstigen finanziellen Verpflichtungen erfolgt durch flüssige Mittel des Umlaufvermögens.

Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten

Es bestehen aus Mietkautionen Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 223.798,76 € (Vj.: 226.983,68 €).

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Außerdem waren durchschnittlich 12 geringfügig Beschäftigte und 1 Auszubildender angestellt.

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	2
Technische Mitarbeiter	4	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
Gesamt	19	4

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 573.760,00 € erhöht. Die Summe der Pflichtanteile beträgt 3.522.080,00 €. Gemäß der Satzung entspricht dies der Haftsumme. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 510.080,00 € erhöht.

Die Erhöhung der Haftsumme ist im Wesentlichen auf die Satzungsänderung in Zusammenhang mit der Neuordnung der Geschäftsanteile zurückzuführen.

Mitgliederbewegung

Anfang 2022	3.093
Zugang 2022	139
Abgang 2022	138
Ende 2022	3.094

Prüfungsverband

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

Verwaltungsorgane

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rolf Bittlingmaier (Vorsitzender)
 Vorsitzender, Maler i. R.

Heiko Laich (stellv. Vorsitzender)
 stellv. Vorsitzender, Bankkaufmann

Jochen Zeltwanger
 selbstständiger Architekt

Gökmen Sengül
 Energieanlagenelektroniker

Daniela Floß
 Coach IMS/SMS

Stefan Gabler
 Dipl.-Betriebswirt (FH)

Mitglieder des Vorstandes:
 Elmar Carle
 René Rhein

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.451.680,60 €, einen Betrag von 345.168,60 € gem. § 54 der Satzung in die gesetzliche Rücklage und im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von 2.500.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Den sich ergebenden Bilanzgewinn 2022 von 606.512,00 € zur Ausschüttung einer 4 %-igen Dividende in Höhe von 165.728,00 € und 440.784,00 € zur Einstellung in andere Ergebnisrücklagen zu verwenden.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Kornwestheim, 19.07.2023
 Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.



Elmar Carle
 Kaufmännischer Vorstand



René Rhein
 Technischer Vorstand

ABSCHIED

WIR TRAUERN UM UNSERE IM JAHR 2022 VERSTORBENEN MITGLIEDER

Domenico Barcaro, Ludwigsburg

Sybille Bassing, Stuttgart

Hatice Basyigit, Weil der Stadt

Elisabeth Bührle, Ludwigsburg

Brigitte Feuerbacher, Kornwestheim

Ella Fode, Stuttgart

Gisela Früh, Kornwestheim

Christa Gröger, Schornbach

Katharina Guth, Kornwestheim

Alfred Hekler, Kornwestheim

Arturo Humerez, Kornwestheim

Bernd Igel, Kornwestheim

Peter Keim, Ludwigsburg

Elisabeth Klamer, Gerlingen

Doris Koch, Ludwigsburg

Mirjana Koch, Kornwestheim

Günter Kübler, Leonberg

Horst Lang, Kornwestheim

Rosario Lopez Pedrajas, Kornwestheim

Rosa Martin, Kornwestheim

Hans-Martin Pfisterer, Gerlingen

Helga Rast, Laichingen

Stefan Riel, Ludwigsburg

Malgorzata Rusin, Ludwigsburg

Margarete Staudenraus, Ludwigsburg

Cäcilia Stehle, Kornwestheim

Doris Stöbel, Kornwestheim

Detlef Trepp-Tronier, Ludwigsburg

Guenter Wagner, Ludwigsburg

Andreas Werner, Ludwigsburg

Herausgeber:

Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.

Fotos:

Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.,
Zimmermann Visuelle Kommunikation, Stuttgart,
iStockphoto, Adobe Stock

Layout und Gestaltung:

Zimmermann Visuelle Kommunikation, Stuttgart

Druck:

Flyeralarm



Bezirksbaugenossenschaft
Altwürttemberg e.G.

Wohnungsunternehmen (gegründet 1907)



Willkommen zu Hause!

Karl-Joos-Straße 55
70806 Kornwestheim

Telefon 07154 81 39-0
Telefax 07154 81 39-99

info@bezirkbau.de
www.bezirkbau.de