

1897 - 2022
125 Jahre Bau- und Sparverein
Göppingen



Die Tradition im Herzen, die Entwicklung im Blick

Bau- und Sparverein
Göppingen eG



GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

GESCHÄFTSBERICHT
2021

Inhaltsverzeichnis

2	Tagesordnung
3	Geschäftsbericht des Vorstandes
8	Lagebericht
18	Bericht des Aufsichtsrates
19	Jahresabschluss
24	Anhang des Jahresabschlusses
29	Bestätigungsvermerk

Tagesordnung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Berichte
 - a) des Vorstands über das Geschäftsjahr 2021
 - b) des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2021
 - c) über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2021
3. Beschlussfassung über:
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2021
 - b) die Verwendung des Bilanzgewinns 2021
 - c) die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
4. Wahlen zum Aufsichtsrat gemäß § 23 der Satzung
5. Beschlussfassung über Anträge gemäß § 32 der Satzung

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung gedenken wir an die Gründung unserer Genossenschaft vor 125 Jahren. Dazu laden wir Sie herzlich zu einem kleinen Imbiss ein.

Unsere Geschichte

Die Einwohnerzahl wuchs rasant an. In den Jahren von 1880 bis 1910 hat sich die Personenzahl in Göppingen nahezu verdoppelt. Grund dafür ist hauptsächlich die Industrialisierung mit ihrem hohen Bedarf an Arbeitskräften.

Die Wohnsituation war äußerst schlecht. Es fehlten nicht nur Wohnungen, sondern auch die zur Miete angebotenen Räume waren in einem desolaten Zustand. Die Knappheit an Wohnraum führte auch zu ständig steigenden Mietkosten.

So kam es, dass am 6. März 1897 im Göppinger Wochenblatt mit einer ersten Anzeige des „Bau- und Sparverein Göppingen“ zur General-Versammlung am 7. März 1897 nachmittags um 13 Uhr in die Bierhalle zum Dreikönig eingeladen wurde. Die Tagesordnung beinhaltete folgende Punkte: 1. Konstituierung des Vereins, 2. Statutenberatung und 3. Wahl der Vereinsverwaltung. An der Generalversammlung nahmen 120 Personen teil. In einer 2. Generalversammlung am 25. April 1897 konnte dann die Satzung genehmigt und drei Vorstandsmitglieder sowie neun Aufsichtsräte gewählt werden.

Gegründet wurde eine Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, d.h. jedes Mitglied haftete nur mit den Geschäftsanteilen. Zweck der Genossenschaft laut Gründungs-urkunde sei, gesunde und billige Arbeiterwohnungen herzustellen, welche stets im Vereinseigentum bleiben, sowie Spareinlagen von Genossen anzunehmen.

Noch im Laufe des Jahres 1897 zählte die Genossenschaft 167 Mitglieder und schon im Folgejahr konnte mit dem Bau von 29 Wohnungen und einem Laden an der Ulrich- und Schillerstraße begonnen werden.

Die ersten 25 Jahre nach der Gründung waren von einer sehr aktiven Bautätigkeit, ganz im Sinne der Statuten, geprägt. Die Mitglieder sparten kräftig, öffentliche Mittel des Reiches, des Landes und der Stadt Göppingen ermöglichten die Errichtung von insgesamt 38 Gebäuden mit 164 Wohnungen, in denen 729 Personen wohnten. In dieser Zeit entstanden zusätzlich die Gebäude 57 und 57/1 Lorcher Straße, die Wohnkolonien an der Jahn- und Heiningen Straße sowie an der Schiller-, Öchslin- und Alemannenstraße. Hinzu kamen größere Gebäude an der Christophstraße und in der Nördlichen Ringstraße.

Rasante Entwicklung setzt sich zunächst fort

In den folgenden Jahren wurden bis 1931 weitere 16 Gebäude mit 77 Wohnungen errichtet. Allerdings bremste die große Inflation zunächst das Baugeschehen. So habe auf dem Höhepunkt der Inflation der Kassier des Bau- und Sparvereins in Geislingen das erst kurz zuvor aus der Notenpresse gekommene und als Miete einbezahlte Geld an einen Altpapierhändler verkauft, da für Altpapier mehr bezahlt wurde, als auf den Geldnoten aufgedruckt war. Im Jahre 1929 wurden erst die Gebäude Schillerstraße 38, 40 und 42 errichtet. Es folgten in den Jahren danach Gebäude in der Nördlichen Ringstraße 30-40 und die Gebäude Georg-Böhringer-Weg 1-11.

Seit 1928 hatte sich die Genossenschaft nicht nur der Behebung der Wohnungsnot, sondern auch der Mithilfe zur Abwehr der Arbeitslosigkeit als Ziel gesetzt. Es wurden die um die Jahrhundertwende erbauten Gebäude modernisiert und mit modernen Wasserspülungen und Gas-Kombiherde ausgestattet. Weiterhin wurden automatische Treppen-

Geschäftsbericht

hausbeleuchtungen, Klingelanlagen, elektrische Türschließer installiert und die Beschaffung hochwertiger Herde und Öfen veranlasst. Zusätzlich wurden die Ausführung von Gips-, Glaser-, Maler-, Schreiner- und Tapezierarbeiten zur Modernisierung der Wohnungen beauftragt.

Im Geschäftsbericht für das Jahr 1932 musste die Genossenschaft jedoch feststellen, dass ein außerordentlich schwieriges Jahr abgelaufen war. Der schlechte Geschäftsgang in den folgenden Jahren, die riesige Arbeitslosigkeit und die stellenweise herrschende Angst vor einer erneuten Inflation nötigten viele Mitglieder zur Abhebung von Spareinlagen. Die Guthaben der Genossenschaft schrumpften dahin und die Ertrags- und Liquiditätslage verschlechterte sich zusehends. So gab es auch erstmals Leerstände bei gut ausgebauten Neubauwohnungen, weil sich keine Mieter fanden, die diese Mietpreise hätten bezahlen können. Im Jahre 1936 wurde zunächst die Sanierung der Genossenschaft mit Unterstützung einer hohen Reichsbürgerschaft eingeleitet. Der Ausbruch des 2. Weltkrieges im Herbst 1939 lähmte jedoch jegliche Initiative auf dem Bausektor. Daher wurden keine neuen Gebäude errichtet. Kurz vor Kriegsende, am 1. März 1945, verlor die Genossenschaft bei einem Bombenangriff nicht weniger als 9 Häuser. Es waren die Gebäude Nördliche Ringstr. 32, 34,36, Ulrichstr. 47, Schillerstr. 34, 36/1, 38 und Christophstr. 46, 48. Weitere Häuser waren zum Teil stark beschädigt worden.

Wiederaufbau und

Noch im Herbst 1945 wurde ein Neubeginn nach den Kriegswirren eingeleitet. Vorstand und Aufsichtsrat hatten die Aufgabe, „mit Geschick und Energie den nahezu bankrotten Verein zu neuem Leben zu erwecken und die Genossenschaft wieder auf eine finanziell und wirtschaftlich solide Basis zu bringen“. Die Genossenschaft konsolidierte recht schnell. Bereits 2 Jahre nach der Währungsreform konnte 1950 mit dem Wiederaufbau der Gebäude Nördliche Ringstraße 30 bis 36 begonnen werden. In den Jahren 1951 bis 1954 wurden die zerstörten Gebäude der Schillerstraße, Ulrichstraße und Christophstraße neu auf den Grundmauern errichtet. Dadurch wurden innerhalb kurzer Zeit wieder 77 Wohnungen neu geschaffen.

Nach Abschluss der Arbeiten in Folge von Kriegsschäden und Instandsetzung einiger Altbauten wurde schon im Jahr 1956 mit dem Bau von drei Mehrfamilienhäusern mit 27 Wohnungen in der Von-Sprewitz-Straße in Jebenhausen begonnen. In den Jahren 1962 bis 1967 folgten weitere 60 Neubauwohnungen in den Gebäuden Schieferstr. 4 bis 14 und der Spitzenbergstr. 21 bis 25 im Stadtteil Göppingen-Manzen. Seit Kriegsende wurden durch die Genossenschaft 204 Wohnungen (einschließlich der 77 durch den Krieg zerstörten Wohnungen) errichtet. Aus der Vorkriegszeit waren noch 195 Wohnungen erhalten, sodass der Gesamtbestand nun 399 Wohnungen betrug.

Rotes Reusch ein zukunftsorientiertes Wohnquartier

Bereits im Jahre 1960 wurden die ersten Grundstücke des Bauerwartungslandes an der Schurwaldstraße in Göppingen-Bartenbach erworben. Im Jahre 1969 wurde mit den Vorarbeiten zur Bebauung des „Roten Reusch“ begonnen und am 11.12.1970 bei der Stadt Göppingen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet beantragt. Im Jahre 1971 verfügte die Genossenschaft in Bartenbach über Bauland von rund 156 ar.

Es dauerte dann doch bis Mitte 1976, bis die ersten 31 Wohnungen in der Schurwaldstr. 71-73 fertiggestellt werden konnten. In den folgenden Jahren bis Anfang der 90er Jahre konnten weitere 3 Mehrfamilienhäuser in der Form von Eigentumswohnungen errichtet werden.

Danach kamen die Aktivitäten zum Stillstand, da in Folge der fehlenden Baulandumlegung und Erschließung keine weiteren Baugenehmigungen ohne Mitwirkung der Nachbargrundstückseigentümer möglich waren. Nach erfolgter Baulandumlegung und städtischer Erschließung konnte in 2017 mit dem Bau von 10 Eigentumswohnungen begonnen werden. Aktuell wird das letzte Grundstück im Rahmen einer Bauherrengemeinschaft mit weiteren 20 Wohnungen errichtet.

Die Genossenschaft erwarb in der Zwischenzeit weitere Grundstücke im Stadtgebiet oder kaufte bestehende Mietwohngebäude. Es handelte sich hier um insgesamt weitere 72 Wohnungen, davon wurden 34 Wohnungen neu errichtet. Die Objekte befinden sich in Göppingen, Bartenbach, Bezgenriet und Eisingen. Des Weiteren wurden in den letzten 25 Jahren viele Gebäude energetisch ertüchtigt. Dacheindeckungen und Dämmung, Wärmedämmverbundsystem und Fassadenerneuerungen, energetisch und schalltechnisch moderne Fenster waren Teil des Modernisierungsprogrammes. Auch wurden beim Mieterwechsel viele Wohnungen generalsaniert und auf den aktuellen technischen Standard gebracht.

Das Jahr 2013 brachte für die Genossenschaft die größten Schadensereignisse nach dem Krieg. Am 28.07.2013 ging ein Hagelunwetter über Teile der Stadt Göppingen einher. Bei der Genossenschaft wurden fast alle Gebäude mehr oder weniger stark beschädigt. Die Schadenssanierung zog sich bis ins Jahr 2017 hindurch. Weiterhin ist am 21.11.2013 bei einem Wohnungsbrand eine Wohnung vollständig zerstört worden. Mehrere Wohnungen und das Treppenhaus waren von Ruß und Staub stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Die Mietparteien konnten teilweise bis zu einer Woche nicht in ihre Wohnungen zurückkehren.

Im Jahr 2022 feiert die Genossenschaft Ihr 125-jähriges Bestehen. Bis zu dieser Zeit hat der Bau- und Sparverein viele Krisen erlebt und gemeistert. Trotz aktueller Widrigkeiten (Corona-Krise, Ukrainekrieg) können wir auf ein erfolgreiches Jahr 2021 zurückblicken. Lassen Sie uns positiv in die Zukunft blicken.

Dank an alle Mitwirkende

Unverändert seit Gründung der Genossenschaft ist das Engagement der Organe (Vorstand und Aufsichtsrat) und Mitarbeiter/innen zum Wohle der Mitglieder.

Auch die Zusammenarbeit mit örtlichen Handwerkern steht seit Anbeginn im Vordergrund des nachhaltigen Handelns der Genossenschaft.

Unsere Mitglieder zollen uns dies mit einer sehr langen Verweildauer in den Genossenschaftswohnungen und durch eine pünktliche Zahlung der Nutzungsgebühr. Die Fluktuationsrate ist bei uns im Vergleich zu anderen Immobilienunternehmen deutlich geringer. Die Mietrückstände sind sehr niedrig und ermöglichen der Genossenschaft ein wirtschaftliches Handeln.

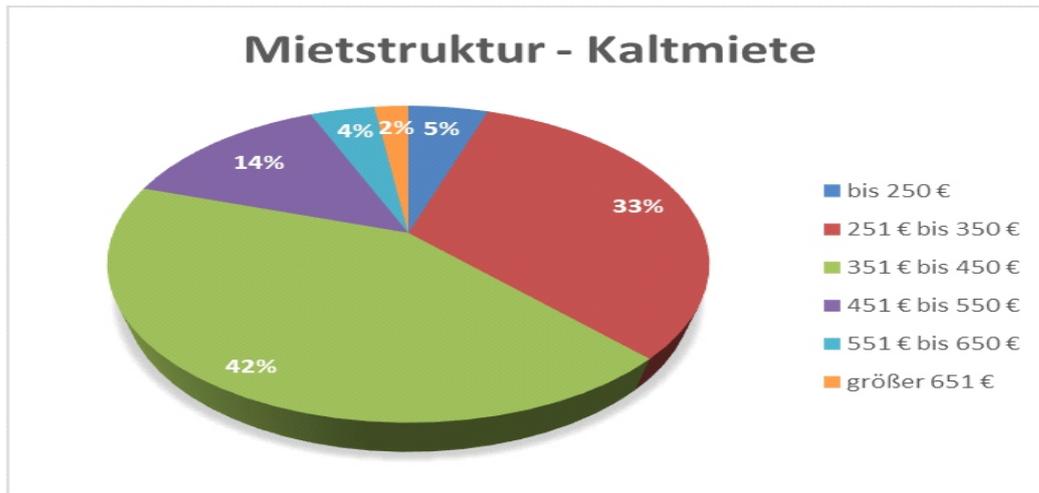
Daher gilt unser Dank allen Mitwirkenden für die Treue zur Genossenschaft und die gute Zusammenarbeit in allen Belangen.

Geschäftsbericht

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügt zum Jahresende 2021 über

- 500 Wohnungen,
- 2 vermietete Gewerbeeinheiten,
- 234 Stellplätze und Garagen sowie die eigengenutzten Räume in der Ulrichstraße 47.



Die durchschnittliche Sollmiete beträgt 6,01 € pro m² (Vorjahr: 5,94 € pro m²). Die Erhöhung ist insbesondere durch angepasste Mieten nach Wohnungsmodernisierung im Zuge der Neuvermietung erreicht worden.

Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel) verringert sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 1,8 % auf 4,0 %. Die Anzahl der Wohnungskündigungen hat sich im Jahr 2021 um 8 Kündigungen auf insgesamt 25 Kündigungen erhöht.

Die aufgrund der Fluktuation und der damit verbundenen Modernisierungszeit entstandenen Erlösschmälerungen betragen 14.464,06 € bzw. 0,5 % der Sollmieten und Umlagen. Diese liegen geringfügig unter dem Vorjahresniveau.

Die Forderungen aus Vermietung erreichen mit 911,01 € einen historisch niedrigen Wert. Der prozentuale Anteil der Mietforderungen gemessen an den Sollmieten beträgt 0,03 %. Das niedrige Niveau resultiert insbesondere aus einem konsequenten Forderungsmanagement. Die Zahlungsmoral der Mieter ist trotz Corona-Krisenjahr weiterhin sehr gut.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Jahr 2021 investierte die Genossenschaft 877,1 T€ in den eigenen Bestand. Davon entfielen 440,4 T€ auf Wohnungsmodernisierungen im Rahmen von Mieterwechsel. Hierbei mussten die Wohnungen teilweise grundlegend saniert werden. Dies umfasst in der Regel die Erneuerung der Elektroinstallation in allen Zimmern, die Umstellung von Einzelöfen auf Etagenheizungen, neue Bäder sowie Erneuerung der Fußböden in den übrigen Räumen. Darüber hinaus entfielen 169,2 T€ auf eine Vielzahl von kleineren Reparaturarbeiten in den Wohnungen und an den Liegenschaften.

Außerhalb der Wohnungen wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

Schillerstraße 38/40/42, Göppingen

Errichtung von Mülleinhausungen und Fahrradstellplätzen sowie die Sanierung sämtlicher Abwasserleitungen im Außenbereich.

Schillerstraße 34, Göppingen / Friedhofstraße 109, Eislingen

Austausch sämtlicher Wohnungseingangstüren inkl. Türspion.

Jahnstraße 109, Göppingen

Erneuerung der Fassade inkl. Fensteranstrich sowie Erneuerung der Briefkastenanlage in 2022.

Kugelbau

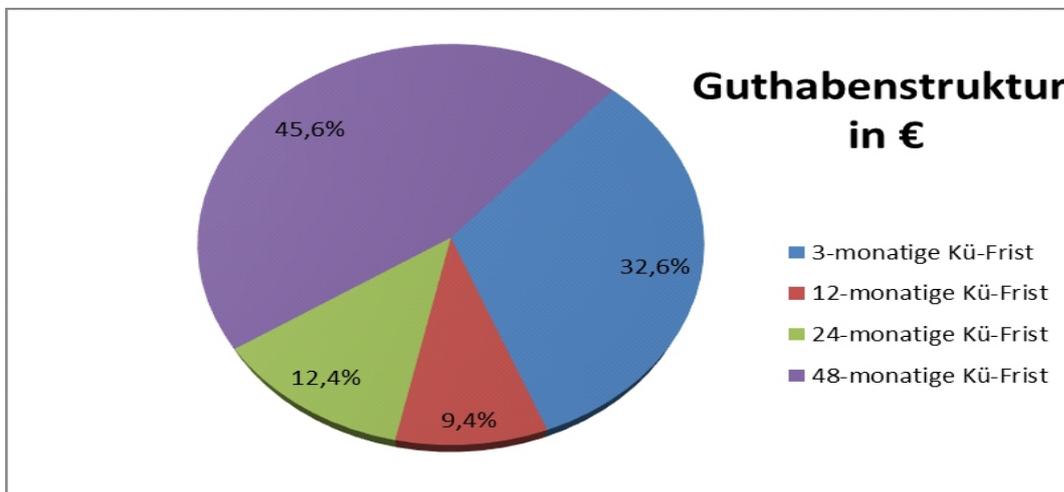
Beginn der Sanierung der Stützmauer entlang der Öchslinstraße.

Von-Sprewitz-Str. 11,13,15, Göppingen

Erneuerung der Treppenausgänge

Die ursprünglich für 2021 geplante energetisch Modernisierung in der Heinkelstraße 40, Göppingen musste aufgrund mangelnder Handwerkerkapazitäten auf das Jahr 2022 verschoben werden.

Spareinrichtung



Unsere Mitglieder haben im Geschäftsjahr 2021 mehr Einzahlungen als Auszahlungen getätigt.

Die Spareinlagen zum 01.01.2021 betragen 1.484.474,11 €. Zugänge verbuchten wir mit 89.083,71€ zuzüglich 8.280,93 € Zinsgutschrift zum Jahresende.

Nach Auszahlungen von insgesamt 56.712,41 € einschließlich Abgeltungssteuer und Vorschusszinsen erreichen wir einen Spareinlagenbestand zum Jahresende in Höhe von 1.525.126,34 €.

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft Bau- und Sparverein Göppingen eG ist eine Vermietungsgenossenschaft mit langer Tradition und seit 1897 als zuverlässiger Anbieter von Mietwohnungen im Stadtgebiet von Göppingen tätig. Die Genossenschaft wurde am 07.03.1897 gegründet und ist unter der GenRg. Nummer 530028 beim Amtsgericht Ulm eingetragen.

Nach der Satzung in der Fassung vom 06.06.2019 widmet sich die Genossenschaft der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder auch durch eine Spareinrichtung nach den Vorschriften des Kreditwesengesetzes und der Bankenaufsicht.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Göppingen ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die Führung einer Spareinrichtung. Der Genossenschaft wurde mit Bescheid vom 25.09.1992 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

Ziel der Genossenschaft ist es, vorrangig den vorhandenen Wohnungsbestand zu modernisieren, marktfähig zu halten und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. Im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrags können zudem Neubauten errichtet werden.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmendaten

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 %

(Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20 bis 60 Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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.

2. Geschäftsverlauf und Lage

a) Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum hauptsächlich mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes beschäftigt.

Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftet zum Jahresende unverändert 500 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten. Daneben sind 234 Stellplätze und Garagen vermietet. Derzeit sind keine öffentlich geförderten Wohnungen mehr im Bestand.

Die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft wird durch die Hausbewirtschaftung geprägt. Nach wie vor werden bei Mieterwechsel die Wohnungen dem Bedarf entsprechend instandgesetzt und modernisiert. Dadurch wird die Wettbewerbsposition nachhaltig gestärkt.

Die im Berichtsjahr gekündigten Wohnungen konnten in der Regel sofort und ohne wesentlichen Mietausfall weitervermietet werden. Leerstände waren ausschließlich renovierungsbedingt zu verzeichnen.

Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Eine der Kernaufgaben der Genossenschaft ist es, die Vermietbarkeit der Wohnungsbestände langfristig zu erhalten und so die Mitgliederzufriedenheit zu erhöhen. Zur Wertverbesserung und Substanzerhaltung unserer 500 Wohnungen wurden im Berichtsjahr 877,1 T€ aufwandswirksam investiert. Dies entspricht einer Modernisierungsquote (%-tuealer Anteil der Sollmiete, die in den eigenen Bestand reinvestiert wird) von 36,1 % (Vorjahr 45,8 %). Von den 877,1 T€ entfallen 267,5 T€ auf geplante Sanierungsmaßnahmen, 440,4 T€ auf Wohnungsmodernisierungen im Zuge von Mieterwechsel und weitere 169,2 T€ auf laufende Instandhaltungen.

Neubautätigkeit

Durch notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 29.06.2021 hat der Bau- und Sparverein das Grundstück Schaller-Härlin-Weg 7 in Göppingen erworben. Geplant ist der Bau von insgesamt 10 Mietwohnungen. Die Baugenehmigung liegt zwischenzeitlich vor. Mit dem Bau soll dieses Jahr noch begonnen werden.

In der Schurwaldstraße in Bartenbach sollen auf dem Grundstück der Genossenschaft im Rahmen einer Baugemeinschaft insgesamt 20 neue Wohnungen entstehen. Die Bau- und Sparverein Göppingen eG beteiligt sich an der Baugemeinschaft mit insgesamt 5 Wohnungen. Der Grundstücksanteil für die restlichen 15 Wohnungen wurde im März 2021 an die Bauherren verkauft. Ende April wurde mit den Erd- und Verbauarbeiten begonnen. Die Fertigstellung ist für Mitte 2023 geplant.

Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Berichtsjahr um ein Mitglied auf 956 Mitglieder verringert.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 806,00 € erhöht und betragen am Jahresende 1.083.760,00 €.

Spareinrichtung

Die Spareinlagen der Mitglieder haben sich wie folgt entwickelt:

Stand am 01.01.2021	1.484.474,11 €
Einzahlungen	89.083,71 €
Zinsgutschriften	8.280,93 €
Auszahlungen	55.952,63 €
Kapitalertragssteuern / sonstiges	759,78 €
Stand 31.12.2021	1.525.126,34 €

Lagebericht

b) Lage

Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist von den Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 904,8 T€ ab und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	1.170,3	937,6	232,7
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	0,0	-2,6	2,6
Kapitaldienst	-17,8	-4,5	-13,3
Summe	1.152,5	930,5	222,0
Verwaltungskosten	-556,4	-564,5	8,1
Betriebsergebnis	596,1	366,0	230,1
Übrige Rechnung	308,7	6,4	302,3
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	904,8	372,4	532,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	904,8	372,4	532,4

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 232,7 T€ auf 1.170,3 T€ erhöht. Positiv wirken sich höhere Mieterlöse nach Erlösschmälerungen (31,3 T€) sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen (221,1 T€) aus. Die Steigerung der Mieterlöse ist im Wesentlichen auf Mietanpassungen im Zuge von Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel zurückzuführen.

Der Fehlbetrag aus dem Kapitaldienst resultiert insbesondere aus bezahlten Verwarentgelten und aus der Umlage zum Sicherungsfond.

Der Verwaltungsaufwand verringert sich um 8,1 T€. Bei den persönlichen Aufwendungen verringern sich die Löhne und Gehälter um 25,7 T€. Die sächlichen Verwaltungskosten erhöhen sich um 17,6 T€.

In der übrigen Rechnung sind mit 307,7 T€ Buchgewinne aus dem Verkauf eines Teilgrundstücks an die weiteren Bauherren in der Schurwaldstraße in Bartenbach enthalten.

Vermögenslage

Bilanzstruktur zum 31.12.2021

	2021		2020		Veränderung
	T€		T€		T€
Anlagevermögen	9.245,8	70,3%	8.712,5	70,4%	533,3
Umlaufvermögen	3.909,5	29,7%	3.671,8	29,6%	237,7
Bilanzsumme	13.155,3	100,0%	12.384,3	100,0%	771,0
Eigenkapital	7.548,6	57,4%	6.693,9	54,1%	854,7
Rückstellungen	329,6	2,5%	185,2	1,5%	144,4
Fremdkapital	5.263,0	40,0%	5.493,9	44,3%	-230,9
Rechnungsabgrenzung	14,1	0,1%	11,3	0,1%	2,8
Bilanzsumme	13.155,3	100,0%	12.384,3	100,0%	771,0

Die Bilanzsumme erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 771,0 T€ auf 13.155,3 T€. Die Vermögenslage der Genossenschaft wird nach wie vor durch das Sachanlagevermögen bestimmt.

Das Anlagevermögen erhöht sich hauptsächlich durch Kosten der laufenden Bauvorhaben (632,1 T€). Darüber hinaus wurde im Schaller-Härlin-Weg in Göppingen ein Grundstück mit Anschaffungskosten von 287,0 T€ erworben. Dem gegenüber stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 276,6 T€ sowie Abgänge aus dem Verkauf eines Teilgrundstücks in der Schurwaldstraße in Bartenbach (164,2 T€).

Das Umlaufvermögen erhöht sich im Wesentlichen durch gestiegene flüssige Mittel (234,0 T€). Hierzu wird auf die Finanzlage verwiesen.

Das Eigenkapital erhöht sich durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der Veränderung der Geschäftsguthaben und der Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote steigt um 3,3 Prozentpunkte auf 57,4 %.

Das Fremdkapital verringert sich trotz gestiegener Spareinlagen (40,6 T€) durch planmäßige Tilgungen (269,8 T€).

Lagebericht

Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (1.113,1 T€) reichte aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (501,8 T€) und Finanzierungstätigkeit (377,3 T€) zu decken. Der Kapitalmittelbestand erhöht sich somit per Saldo zum 31.12.2021 um 234,0 T€ auf 3.288,8 T€. Die Liquiditätslage des Unternehmens ist im Berichtsjahr gut. Die laufenden Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden. Es sind derzeit und in überschaubarer Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

c) Finanzielle Leistungsindikatoren

		2021	2020
		€	€
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	12,0%	5,6%
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	57,4%	54,1%
Durch. Sollmiete (in € pro m ² /Monat)	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-und Nutzfläche} \times 12}$	6,01	5,94
%-Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}}$	0,5%	0,6%
Gebäudeerhaltungskoeffizient (in € pro m ² /Jahr)	$\frac{\text{Instandhaltung + aktivierte Mod.Kosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-und Nutzfläche} \times 12}$	26,05	32,62
Modernisierungsquote	$\frac{\text{Instandhaltung + aktivierte Mod.Kosten}}{\text{Sollmiete inkl. Garagen/Stellplätze}}$	36,1%	45,8%

Für das Geschäftsjahr 2022 gehen wir aufgrund eines geringeren prognostizierten Jahresüberschusses von einer sinkenden Eigenkapitalrentabilität aus. Die durchschnittlichen Sollmieten werden infolge von Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechsel und aufgrund von geplanten allgemeinen Mieterhöhungen moderat ansteigen. Die Erlösschmälerungen werden sich voraussichtlich auf Vorjahresniveau bewegen. Für Instandhaltungen und Modernisierungen sind für das Geschäftsjahr 2022 rund 2.230,0 T€ davon 903,0 T€ aufwandswirksam eingeplant. Hierdurch erhöht sich sowohl der Gebäudeerhaltungskoeffizient als auch die Modernisierungsquote.

3. Gesamtaussage

Der Vorstand des Bau- und Sparvereins Göppingen eG beurteilt die wirtschaftliche Lage und den Geschäftsverlauf als positiv.

Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Wir konnten im Berichtsjahr bei allen Lieferverbindlichkeiten durch kurzfristige Zahlungen Skontoabzüge realisieren.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie die Rückstellungen sind durch liquide Mittel und unfertige Leistungen gedeckt.

III. Prognosebericht

Das Jahresergebnis 2021 ist mit 904,9 T€ um 181,9 T€ höher als ursprünglich prognostiziert. Die Ergebnisverbesserung ist insbesondere auf geringere Instandhaltungskosten (136,0 T€) und geringere Personalaufwendungen (50,3 T€) zurückzuführen.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von rund 440,0 T€ bis 480,0 T€ .

Aufgrund der weiterhin angespannten Wohnungssituation in Göppingen, der hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und geplanter Mieterhöhung wird von einer leichten Steigerung der Mieterlöse im Geschäftsjahr 2022 ausgegangen.

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 2.230,0 T€, davon sind 903,0 T€ aufwandswirksam im Wirtschaftsplan angesetzt. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Zuge von Mieterwechsel sowie bei zwei energetischen Sanierungsmaßnahmen.

Chancen- und Risikobericht

Für uns sind neben den marktüblichen Risiken der Wohnungs- und Immobilienbranche insbesondere die spezifischen Risiken der Finanzierung, sowie die allgemeinen internen Risiken der Unternehmensentwicklung wesentlich.

Die weiterhin anhaltende Corona-Pandemie hat zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben geführt. Hier ist mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sowie damit verbundene Kostensteigerungen. Die Bauverzögerungen können zu späteren Mieteinnahmen und zu höheren Finanzierungskosten führen. Im Vermietungsgeschäft kann es zu längeren Leerstandszeiten kommen.

Aus heutiger Sicht wurde ausreichend Risikovorsorge für Zinsänderungen bei den Finanzierungen durch Festzinsdarlehen getroffen. Fremdwährungsdarlehen kommen nicht zum Einsatz. Geldanlagen werden in der Regel nur als Termingeld bei regionalen inländischen Kreditinstituten getätigt. Spekulative Geschäfte werden nicht vorgenommen. Im Rahmen der Finanzplanung wird eine risikoarme Liquiditätssteuerung verfolgt. Dabei wird sichergestellt, dass die Mittel für das operative Geschäft jederzeit zur Verfügung stehen. Es ist ein konsequentes Forderungsmanagement installiert.

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten würden oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten. Hierfür liegen keine Anhaltspunkte vor.

Bis zum Berichtszeitpunkt gab es keine Rechtsstreitigkeiten, welche sich auf das Geschäftsergebnis der Genossenschaft auswirken.

Das Risikomanagement ist geprägt durch die vergleichsweise kleine Betriebsgröße. In gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand werden die Risiken und Chancen regelmäßig behandelt. Wichtige Instrumente sind die monatlichen Instandhaltungskontrollen, Überwachung der Wohnraumkündigungen mit den zu erwartenden Modernisierungskosten und regelmäßige Vorscheurechnungen.

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung und durch unsere kontinuierliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sehen wir gute Chancen für die nachhaltige Vermietbarkeit unserer günstigen Wohnungen. Aufgrund der Wohnungsgrößen und der Lage unserer Gebäude gehen wir davon aus, dass unsere preiswerten Wohnungen auch künftig nachgefragt werden.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Genossenschaft begrenzt. Gravierende Risiken für zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind nicht erkennbar.

Göppingen, den 04.02.2022

Der Vorstand

Carosia

Berchtold

Brodbeck

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2021 in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand umfassend mit der Geschäftspolitik auseinandergesetzt und sich ein Bild von der Lage der Genossenschaft gemacht. Die Berichterstattung des Vorstands umfasste regelmäßig die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft. So haben sich Vorstand und Aufsichtsrat intensiv mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst. Alle nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrats zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Beschlüsse wurden gefasst.

In fünf gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden insbesondere der Jahresabschluss, die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung, das Risikocontrolling sowie das Investitionsprogramm beraten und beschlossen. Ebenfalls wurden die aktuelle Lage und die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Baugenossenschaft Göppingen eG erörtert. Der Prüfungsausschuss hat während des Geschäftsjahres die laufenden Geschäftsvorfälle und die Kasse geprüft. Der Aufsichtsrat ist seiner Überwachungs- und Unterrichtungspflicht nachgekommen. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes wird hiermit festgestellt.

Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind dem Aufsichtsrat keine Risiken bekannt geworden.

Aufgrund der Corona-Pandemie haben Vorstand und Aufsichtsrat entschieden, auch im Geschäftsjahr 2021 auf Wohnungsbegehungen zu verzichten.

Der aufgestellte Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden gemeinsam mit dem Vorstand umfassend behandelt und geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss 2021 einstimmig zu. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss nebst Lagebericht zum 31.12.2021 festzustellen, die empfohlene Verwendung des Jahresüberschusses satzungsgemäß zu beschließen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 zu erteilen.

In der Zeit vom 14. bis 18. Februar 2022 wurden vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss sowie Lagebericht 2021 geprüft. Über das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 11. April 2022 berichtet. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Über die Prüfung des Prüfungsverbandes wird in der Mitgliederversammlung berichtet.

In der Mitgliederversammlung am 14. Juni 2021 endeten turnusgemäß die Amtsperioden von Herrn Rudolf Steinbrecher und Herrn Heinrich Ziller. Beide wurden für eine neue Amtsperiode wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr hohes Engagement und die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Allen Mitgliedern und Mietern gilt der Dank für das uns entgegengebrachte Vertrauen und das Verständnis für unsere Entscheidungen. Der Dank gilt auch den Kolleginnen und Kollegen im Aufsichtsrat für die stets gute, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Göppingen, den 19. April 2022

Für den Aufsichtsrat
Bernhard Gold
Vorsitzender des Aufsichtsrates

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

A K T I V S E I T E	2021 €	2021 €	2020 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.427,43	1.285,36
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	8.087.177,48		8.352.512,16
Grundstücke ohne Bauten	290.552,72		225.707,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.217,03		27.397,83
Anlagen im Bau	765.048,12		0,00
Bauvorbereitungskosten	79.396,65	9.243.392,00	105.580,00
Anlagevermögen insgesamt		9.245.819,43	8.712.482,89
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	530.384,60		515.503,67
Andere Vorräte	26.260,11	556.644,71	32.917,70
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	911,01		2.070,51
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		2.634,06
Sonstige Vermögensgegenstände	1.250,60	2.161,61	2.315,06
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.288.834,53		3.054.821,25
Bausparguthaben	61.805,70	3.350.640,23	61.507,20
Bilanzsumme		13.155.265,98	12.384.252,34

Jahresabschluss

PASSIVSEITE

	2021 €	2021 €	2020 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.310,00		38.750,00
der verbleibenden Mitglieder	1.083.760,00		1.082.954,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	1.115.070,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 2.790,00			
Vorjahr € 2.046,00			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.043.543,94		953.067,94
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 90.476,00			
Vorjahr € 37.243,00			
Bauerneuerungsrücklage	877.888,16		877.888,16
Andere Ergebnisrücklagen	<u>4.462.800,67</u>	6.384.232,77	3.692.019,81
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 5.780,86			
Vorjahr € 2.186,60			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 765.000,00			
Vorjahr € 286.000,00			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	904.757,63		372.423,46
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>855.476,00</u>	49.281,63	323.243,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		7.548.584,40	6.693.860,37

Jahresabschluss

	2021 €	2021 €	2020 €
Übertrag:		7.548.584,40	6.693.860,37
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		19.233,98
Sonstige Rückstellungen	<u>329.604,21</u>	329.604,21	165.995,64
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.192.231,32		3.462.132,07
Spareinlagen	1.525.126,34		1.484.474,11
Erhaltene Anzahlungen	510.233,32		488.143,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8,50		135,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.530,83		52.896,84
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.858,22</u>	5.262.988,53	6.097,86
davon aus Steuern:			
€	4.688,60		
Vorjahr €	4.669,67		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	0,00		
Vorjahr €	0,00		
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>14.088,84</u>	11.281,61
Bilanzsumme		<u>13.155.265,98</u>	<u>12.384.252,34</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2021

	2021 €	2021 €	2020 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		2.968.708,39	2.924.416,58
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		14.880,93	25.763,03
Sonstige betriebliche Erträge		323.006,63	34.164,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.413.265,99	1.617.482,69
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		0,00	2.603,83
Rohergebnis		1.893.329,96	1.364.257,59
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	354.920,63		375.369,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>80.901,83</u>	435.822,46	86.257,20
davon für Altersversorgung:			
€	1.020,96		
Vorjahr €	1.260,76		
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		276.588,95	278.169,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>129.538,57</u>	98.264,18
Übertrag:		1.051.379,98	526.197,56

Jahresabschluss

	2021 €	2021 €	2020 €
Übertrag:		1.051.379,98	526.197,56
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		402,90	394,07
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		97.801,10	104.943,74
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,28	0,00
Ergebnis nach Steuern		953.982,06	421.647,89
Sonstige Steuern		49.224,43	49.224,43
Jahresüberschuss		904.757,63	372.423,46
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		855.476,00	323.243,00
Bilanzgewinn		49.281,63	49.180,46

3. Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2021

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft Bau- und Sparverein Göppingen eG, Ulrichstr. 47, 73033 Göppingen wurde am 07.03.1897 gegründet und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Ulm GnR 530028 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. sowie nach den einschlägigen Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Bau- und Sparverein Göppingen eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB teilweise in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt drei Jahre. EDV-Programme mit Anschaffungskosten bis zu 250,00 € werden im Jahr des Zugangs sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf maximal 40 Jahre neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen werden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke mit Wohnbauten: lineare Abschreibung auf die Restnutzungsdauer bzw. linear 2,0%
- Betriebs- und Geschäftsausstattung: 7,14% bis 33,33%

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) von 250 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 250 € und 800 €, die ab dem Geschäftsjahr 2018 angeschafft wurden, wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die **Anderen Vorräte** (Heizöl) werden zu den Einstandspreisen nach dem FiFo-Verfahren (First in-First out) bewertet.

Die **Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nominalwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden ihrer Restlaufzeit entsprechend mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichem Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahren abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Umlaufvermögen

In der Position **Unfertige Leistungen** sind 530.384,60 € (Vorjahr 515.503,67 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Rückstellungen für noch anfallende Baukosten	46.500,00	46.500,00
Rückstellungen für Gewährleistungen	42.000,00	42.000,00
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	19.000,00	18.400,00
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	183.400,00	21.400,00
Rückstellung für nicht abgerechnete Leistungen	15.100,00	14.262,12
Übrige	23.604,21	23.433,52
Summe	329.604,21	165.995,64

Jahresabschluss

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten (ohne Spareinlagen) ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.192.231,32 (3.462.132,07)	1.676.734,66 (270.148,39)	826.016,96 (1.067.163,73)	689.479,70 (2.124.819,95)	3.192.231,32 (3.462.132,07)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen *	510.233,32 (488.143,90)	510.233,32 (488.143,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8,50 (135,96)	8,50 (135,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.530,83 (52.896,84)	29.530,83 (52.896,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.858,22 (6.097,86)	5.858,22 (6.097,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	3.737.862,19 (4.009.406,63)	2.222.365,53 (817.422,95)	826.016,96 (1.067.163,73)	689.479,70 (2.124.819,95)	3.192.231,32 (3.462.132,07)	
Spareinlagen	1.525.126,34 (1.484.474,11)					
Verbindlichkeiten gesamt	5.262.988,53 (5.493.880,74)					

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

Zur Besicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen unverändert zum Vorjahr Grundschulden in Höhe der Darlehensverbindlichkeiten.

Die Spareinlagen haben folgende Kündigungsfristen:

Spareinlagen	31.12.2021 €	31.12.2020 €
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	497.204,91	442.814,69
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von Mehr als 3 Monaten	1.027.921,43	1.041.659,42
Summe	1.525.126,34	1.484.474,11

Passive Rechnungsabgrenzung

Enthalten sind ausschließlich vorausbezahlte Mieten für Januar 2022.

D. Erläuterungen zu den Posten der 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.

Sonstige betriebliche Erträge

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind nachfolgende wesentliche Erträge enthalten:

- Erträge aus Versicherungsentschädigungen 12.003,14 € (Vorjahr 23.995,01 €)
- Buchgewinne aus Veräußerung eines unbebauten Grundstückes 307.729,25 € (Vorjahr 0,00 €)

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind Verwahrenngelte in Höhe von 13.461,14 € enthalten.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 62,66 € (Vorjahr 76,39 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 109,32 € (Vorjahr 142,59 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus bereits erteilten Aufträgen für ein im Geschäftsjahr 2021 begonnenes Bauvorhaben bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2021 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf 1.100 T€. Demgegenüber stehen Kreditzusagen in Höhe von 850 T€.

Gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen wurden Zahlungsverprechen i. H. von 16.128,36 € abgegeben. Die Selbsthilfeeinrichtung hatte seit Anbeginn bis heute noch keinen Schadensfall zu verzeichnen.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Mitgliederbewegung

Anfang	2021	957
Zugang	2021	33
Abgang	2021	<u>34</u>
Ende	2021	<u><u>956</u></u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 806,00 € erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.,
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

Jahresabschluss

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	2
Regiebetrieb	2	
Summe	3	2

Außerdem waren durchschnittlich 12 geringfügig Beschäftigte angestellt.

Mitglieder des Vorstandes:

Paolo Carosia Dipl.-Betriebswirt (FH)

Dietmar Berchtold, Bankkaufmann (nebenamtliches Vorstandsmitglied)

Hans Brodbeck, Bankkaufmann (nebenamtliches Vorstandsmitglied)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Bernhard Gold, Finanzberater (Aufsichtsratsvorsitzender)

Joachim Kuhnert, Pensionär

Gundela Böhmer, Rentner

Karl-Heinz Schade, Rentner

Rudolf Steinbrecher, Rentner

Heinrich Ziller, Rentner

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage sind.

Göppingen, den 04.02.2022

Der Vorstand

Carosia

Berchtold

Brodbeck

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen in Höhe von 765.000,00 € zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 49.281,63 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % = 43.293,36 €

Zuweisung zu den anderen Ergebnismrücklagen = 5.988,27 €

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Bau- und Sparverein Göppingen eG, Göppingen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bau- und Sparverein Göppingen eG, Göppingen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bau- und Sparverein Göppingen eG, Göppingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der

Bestätigungsvermerk

Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

Bestätigungsvermerk

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 18. Februar 2022

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

gez.
Dr. Hoffmann
Wirtschaftsprüfer



Die Tradition im Herzen, die Entwicklung im Blick

Bau- und Sparverein Göppingen eG



Ulrichstraße 47
Telefon: 07161 9833350
Internet: www.bsv-gp.de

73033 Göppingen
Telefax: 07161 9833359
Email: info@bsv-gp.de



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg

