

GESCHÄFTSBERICHT

2022



Die Tradition im Herzen, die Entwicklung im Blick

Bau- und Sparverein
Göppingen eG



GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

Inhaltsverzeichnis

3	Tagesordnung
4	Geschäftsbericht des Vorstandes
6	Lagebericht
14	Gewinnverwendungsvorschlag
15	Bericht des Aufsichtsrates
17	Jahresabschluss
22	Anhang des Jahresabschlusses
28	Bestätigungsvermerk

Ordentliche Mitgliederversammlung am 29.06.2023

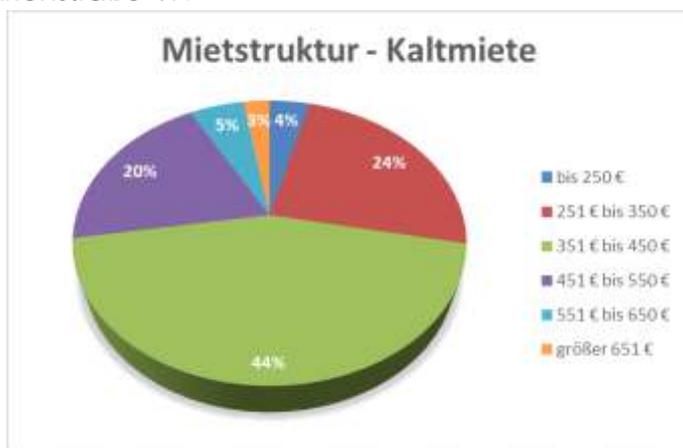
1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Berichte
 - a) des Vorstands über das Geschäftsjahr 2022
 - b) des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2022
 - c) über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2022
3. Beschlussfassung über:
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2022
 - b) die Verwendung des Bilanzgewinns 2022
 - c) die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
4. Wahlen zum Aufsichtsrat gemäß § 23 der Satzung
5. Beschlussfassung über Anträge gemäß § 32 der Satzung

Geschäftsbericht

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügt zum Jahresende 2022 unverändert über

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



Die durchschnittliche Sollmiete beträgt 6,20 € pro m² (Vorjahr: 6,01 € pro m²). Die Erhöhung ist insbesondere durch angepasste Mieten nach Wohnungsmodernisierung im Zuge der Neuvermietung erreicht worden.

Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,2 % auf 7,2 %. Die Anzahl der Wohnungskündigungen hat sich im Jahr 2022 um 12 auf insgesamt 37 Kündigungen erhöht.

Die aufgrund der Fluktuation und der damit verbundenen Modernisierungszeit entstandenen Erlösschmälerungen betragen 23.979,98 € bzw. 0,8 % der Sollmieten und Umlagen. Diese liegen geringfügig über dem Vorjahresniveau.

Die Forderungen aus Vermietung erhöhen sich geringfügig auf 2.801,49 €. Der prozentuale Anteil der Mietforderungen gemessen an den Sollmieten beträgt 0,1 %. Das niedrige Niveau resultiert insbesondere aus einem konsequenten Forderungsmanagement. Die Zahlungsmoral der Mieter ist weiterhin sehr gut.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Jahr 2022 investierte die Genossenschaft insgesamt 1.265,9 T€ in den eigenen Bestand. Davon entfielen 400,8 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 181,2 T€ auf eine Vielzahl von kleineren Reparaturarbeiten in den Wohnungen und an den Liegenschaften.

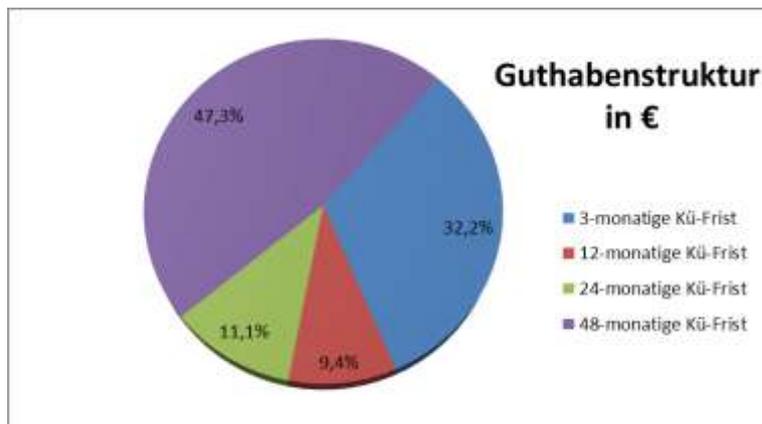
In 2022 konnte mit der energetischen Modernisierung in der Heinkelstraße 40, Göppingen begonnen werden. Ursprünglich war vorgesehen, die gesamte Modernisierungsmaßnahme in 2022 abzuschließen.

Aufgrund mangelnder Handwerkerkapazitäten sowie Lieferengpässe, insbesondere der Wärmepumpe, wird mit der Fertigstellung erst im Juli 2023 gerechnet. Die Maßnahmen betreffen:

- Einbau eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade / Dach-Kellergeschossdämmung
- Austausch der alten Fenster gegen moderne Kunststofffenster inkl. neuer Rollläden
- Austausch der alten Ölheizung durch eine neue Wärmepumpe sowie Erneuerung sämtlicher Heizkörper in den Wohnungen. Umrüstung der ineffizienten Einrohrheizung auf eine Zweirohrheizung
- Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach und Umsetzung des Mieterstrommodells
- Erneuerung des Hauseingangs und der Briefkastenanlage
- Erneuerung der Multimediaversorgung

Weiterhin wurden in der Christophstraße 44-48 und im Gerokweg 7+11 sämtliche Wohnungseingangstüren durch moderne Wohnungseingangstüren inkl. Türspion ausgetauscht.

Spareinrichtung



Unsere Mitglieder haben im Geschäftsjahr 2022 mehr Auszahlungen als Einzahlungen getätigt. Hierdurch verringert sich der Spareinlagenbestand.

Die Spareinlagen zum 01.01.2022 betragen 1.525.126,34 €. Zugänge verbuchten wir mit 15.692,62 € zuzüglich 7.772,66 € Zinsgutschrift zum Jahresende.

Nach Auszahlungen von insgesamt 154.357,16 € einschließlich Abgeltungssteuer und Vorschusszinsen erreichen wir einen Spareinlagenbestand zum Jahresende in Höhe von 1.394.234,46 €.

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

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 4. 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 % (Vorjahr 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. Betrug der Zinssatz für 10jährige 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 3. 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 rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württembergs lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

2. Geschäftsverlauf und Lage

a) Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum hauptsächlich mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von 15 Wohnungen beschäftigt.

Lagebericht

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 945,3 T€ aufwandswirksam u und weitere 320,6 T€ investiert. Dies entspricht einer Modernisierungsquote (%-tualer Anteil der Sollmiete, die in den eigenen Bestand reinvestiert wird) von 51,6 % (Vorjahr 36,1 %). Von den 945,3 T€ entfallen 363,3 T€ auf geplante Sanierungsmaßnahmen, 400,8 T€ auf Wohnungsmodernisierungen im Zuge von Mieterwechsel und weitere 181,2 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. Mit dem Bau von insgesamt 10 kleinen Mietwohnungen konnte im Oktober 2022 begonnen werden. Die Fertigstellung ist für Dezember 2023 geplant.

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

Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Berichtsjahr um drei Mitglieder auf 953 Mitglieder verringert.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 4.048,00 € erhöht und betragen am Jahresende 1.087.808,00 €.

Spareinrichtung

Die Spareinlagen der Mitglieder haben sich wie folgt entwickelt:

Stand am 01.01.2022	1.525.126,34 €
Einzahlungen	15.692,62 €
Zinsgutschriften	7.772,66 €
Auszahlungen	153.627,46 €
Kapitalertragssteuern / sonstiges	729,70 €
Stand 31.12.2022	1.394.234,46 €

b) Lage

Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist von den Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 563,8 T€ ab und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	1.163,3	1.170,3	-7,0
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	-22,6	0	-22,6
Kapitaldienst	-12,3	-17,8	5,5
Summe	1.128,4	1.152,5	-24,1
Verwaltungskosten	-584,7	-556,4	-28,3
Betriebsergebnis	543,7	596,1	-52,4
Übrige Rechnung	20,1	308,7	-288,6
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	563,8	904,8	-341,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	563,8	904,8	-341,0

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 7,0 T€ auf 1.163,3 T€ geringfügig vermindert. Positiv wirken sich höhere Mieterlöse nach Erlösschmälerungen (65,5 T€) aus. Demgegenüber stehen höhere Instandhaltungsaufwendungen (68,2 T€). Die Steigerung der Mieterlöse ist im Wesentlichen auf Mietanpassungen im Zuge von Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel und auf allgemeine Mieterhöhungen zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit betrifft zu zahlende Erschließungsbeiträge für das verkaufte Grundstück in Bartenbach.

Lagebericht

Der Fehlbetrag aus dem Kapitaleinsatz resultiert insbesondere aus bezahlten Verwahrungsgelten und aus der Umlage zum Sicherungsfond.

Der Verwaltungsaufwand erhöht sich hauptsächlich aufgrund gestiegener Löhne und Gehälter um 29,3 T€. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus einem höheren Krankenstand 2021.

In der übrigen Rechnung sind mit 18,1 T€ Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Vermögenslage

Bilanzstruktur zum 31.12.2022

	2022		2021		Veränderung
	T€		T€		T€
Anlagevermögen	10.312,0	79,4%	9.245,8	70,3%	1.066,2
Umlaufvermögen	2.675,4	20,6%	3.909,5	29,7%	-1.234,1
Bilanzsumme	12.987,4	100,0%	13.155,3	100,0%	-167,9
Eigenkapital	8.079,0	62,2%	7.548,6	57,4%	530,4
Rückstellungen	401,5	3,1%	329,6	2,5%	71,9
Fremdkapital	4.491,4	34,6%	5.263,0	40,0%	-771,6
Rechnungsabgrenzung	15,5	0,1%	14,1	0,1%	1,4
Bilanzsumme	12.987,4	100,0%	13.155,3	100,0%	-167,9

Die Bilanzsumme verringert sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 167,9 T€ auf 12.987,4 T€. Die Vermögenslage der Genossenschaft wird nach wie vor durch das Sachanlagevermögen bestimmt.

Das Anlagevermögen erhöht sich im Wesentlichen durch Fremdkostenzugänge für unsere Neubauvorhaben sowie der Modernisierung in der Heinkelstraße 40, Göppingen (insg. 1.255,9 T€). Dem gegenüber stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 271,1 T€.

Das Umlaufvermögen verringert sich hauptsächlich durch gesunkene flüssige Mittel (1.226,1 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 4,8 Prozentpunkte auf 62,2 %.

Das Fremdkapital verringert sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen (253,2 T€) und Sondertilgung (1.423,3 T€).

Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (1.428,2 T€) reichte aus, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (1.336,8 T€) zu decken. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (1.317,5 T€) ergibt sich hauptsächlich aus der Sondertilgung eines Darlehens. Der Kapitalmittelbestand vermindert sich somit per Saldo zum 31.12.2022 um 1.226,1 T€ auf 2.062,7 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

		2022	2021
		€	€
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	7,0%	12,0%
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	62,2%	57,4%
Durch. Sollmiete (in € pro m ² /Monat)	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-und Nutzfläche} \times 12}$	6,20	6,01
%-Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}}$	0,8%	0,5%
Gebäudeerhaltungskoeffizient (in € pro m ² /Jahr)	$\frac{\text{Instandhaltung + aktivierte Mod.Kosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-und Nutzfläche} \times 12}$	38,37	26,05
Modernisierungsquote	$\frac{\text{Instandhaltung + aktivierte Mod.Kosten}}{\text{Sollmiete inkl. Garagen/Stellplätze}}$	51,6%	36,1%

Für das Geschäftsjahr 2023 gehen wir aufgrund eines höher prognostizierten Jahresüberschusses von einer leicht steigenden Eigenkapitalrentabilität aus. Die durchschnittlichen Sollmieten werden infolge von Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechsel moderat ansteigen. Die Erlösschmälerungen werden sich voraussichtlich auf Vorjahresniveau bewegen. Für Instandhaltungen und Modernisierungen sind für das Geschäftsjahr 2023 rund 1.125,9 T€ davon 721,4 T€ aufwandswirksam eingeplant. Hierdurch verringert sich geringfügig 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 2022 ist mit 563,8 T€ um 103,2 T€ höher als ursprünglich prognostiziert. Die Ergebnisverbesserung ist insbesondere auf höhere Sollmieten (55,2 T€), geringere Personalaufwendungen (36,2 T€) sowie niedrigere Zinsaufwendungen (42,1 T€) zurückzuführen. Demgegenüber stehen höhere Instandhaltungskosten (42,3 T€)

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von rund 700,0 T€ bis 750,0 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 2023 ausgegangen.

Geplant sind Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen in Höhe von 1.125,9 T€, davon sind 721,4 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.

Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Es ist weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des 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. Energiepreissteigerungen sowie die hohe Inflationsrate können vermehrt Mietausfällen führen.

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.

Lagebericht

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 02.02.2023

Der Vorstand

Carosia

Berchtold

Brodbeck

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen in Höhe von 455.000,00 € zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 52.386,29 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % = 43.336,02 €

Zuweisung zu den anderen Ergebnismrücklagen = 9.050,27 €

Bericht des Aufsichtsrats

Unsere Baugenossenschaft kann auf ein weiteres, erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurückblicken.

Der Aufsichtsrat ist das Überwachungsorgan der Genossenschaft. Er hat im Geschäftsjahr 2022 die nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich vom Vorstand regelmäßig und umfassend über die wirtschaftliche Geschäftsentwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen. Im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand 6 Sitzungen abgehalten. Gegenstand der Sitzungen waren insbesondere der Jahresabschluss 2022, die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung, das Risikocontrolling sowie das Investitionsprogramm 2022 und deren Umsetzung.

Darüber hinaus hat der Prüfungsausschuss regelmäßig die laufenden Geschäftsvorfälle und die Kasse geprüft.

Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind dem Aufsichtsrat keine Risiken bekannt geworden. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes wird hiermit festgestellt.

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 2022 einstimmig zu. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss nebst Lagebericht zum 31.12.2022 festzustellen, die empfohlene Verwendung des Jahresüberschusses satzungsgemäß zu beschließen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 zu erteilen.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Prüfungsverband) in der Zeit vom 13. bis 17. Februar 2023 geprüft. Über das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 17. April 2023 berichtet. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Über die Prüfung des Prüfungsverbandes wird in der Mitgliederversammlung berichtet.

Aufgrund der Corona-Pandemie haben Vorstand und Aufsichtsrat entschieden, auch im Geschäftsjahr 2022 auf Wohnungsbegehungen zu verzichten. Gemeinsam mit Vorstand und dem Architekten hat der Aufsichtsrat am 25. November 2022 das Neubauvorhaben in der Schruwaldstraße in Bartenbach besichtigt.

Bericht des Aufsichtsrats

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung 2022 endeten turnusgemäß die Amtsperioden von Frau Gundela Böhmer und Herrn Joachim Kuhnert. Herr Kuhnert stand für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Als Nachfolgerin wurde Frau Michaela Bubeck neu in den Aufsichtsrat gewählt. In einer konstituierenden Sitzung wurden Herr Bernhard Gold als Vorsitzender und Herr Rudolf Steinbrecher als stellvertretender Vorsitzender in ihren Ämtern bestätigt.

In diesem Jahr enden turnusgemäß die Amtszeiten von Herrn Bernhard Gold und Herrn Karl-Heinz Schade. Herr Gold stellt sich wieder zur Wahl. Herr Schade steht für eine Wiederwahl altersbedingt nicht mehr zur Verfügung. Der Aufsichtsrat bedankt sich herzlich bei Herrn Schade für die jahrelange Tätigkeit im Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, der Mitgliederversammlung einen Ersatzkandidaten vorzuschlagen.

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 20. April 2023

Für den Aufsichtsrat
Bernhard Gold
Vorsitzender des Aufsichtsrates

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	2022 €	2022 €	2021 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.469,14	2.427,43
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	8.242.932,93		8.087.177,48
Grundstücke ohne Bauten	6.253,09		290.552,72
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.230,91		21.217,03
Anlagen im Bau	2.043.072,81		765.048,12
Bauvorbereitungskosten	0,00	10.310.489,74	79.396,65
Anlagevermögen insgesamt		10.311.958,88	9.245.819,43
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	520.217,26		530.384,60
Andere Vorräte	26.578,39	546.795,65	26.260,11
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	2.801,49		911,01
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.062,87	3.864,36	1.250,60
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.062.704,31		3.288.834,53
Bausparguthaben	62.105,69	2.124.810,00	61.805,70
Bilanzsumme		12.987.428,89	13.155.265,98

Jahresabschluss

P A S S I V S E I T E	2022 €	2022 €	2021 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	37.200,00		31.310,00
der verbleibenden Mitglieder	1.087.808,00		1.083.760,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.125.008,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 292,00			
Vorjahr € 2.790,00			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.099.920,94		1.043.543,94
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 56.377,00			
Vorjahr € 90.476,00			
Bauerneuerungsrücklage	877.888,16		877.888,16
Andere Ergebnisrücklagen	4.923.788,94	6.901.598,04	4.462.800,67
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 5.988,27			
Vorjahr € 5.780,86			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 455.000,00			
Vorjahr € 765.000,00			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	563.763,29		904.757,63
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	511.377,00	52.386,29	855.476,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		8.078.992,33	7.548.584,40

Jahresabschluss

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		8.078.992,33	7.548.584,40
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>401.542,52</u>	401.542,52	329.604,21
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.115.360,78		3.192.231,32
Spareinlagen	1.394.234,46		1.525.126,34
Erhaltene Anzahlungen	551.141,64		510.233,32
Verbindlichkeiten aus Vermietung	525,40		8,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	423.194,83		29.530,83
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>6.982,50</u>	4.491.439,61	5.858,22
davon aus Steuern:			
€	5.480,28		
Vorjahr €	4.699,60		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	0,00		
Vorjahr €	0,00		
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>15.454,43</u>	<u>14.088,84</u>
Bilanzsumme		<u>12.987.428,89</u>	<u>13.155.265,98</u>

Jahresabschluss

2. Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2022

	2022 €	2022 €	2021 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		3.056.638,00	2.968.708,39
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-10.167,34	14.880,93
Sonstige betriebliche Erträge		34.753,00	323.006,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.504.264,75	1.413.265,99
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		22.571,37	0,00
Rohergebnis		1.554.387,54	1.893.329,96
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	378.286,47		354.920,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	86.253,78	464.540,25	80.901,83
davon für Altersversorgung:			
€	1.020,96		
Vorjahr €	1.020,96		
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		271.127,09	276.588,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen		130.860,53	129.538,57
Übertrag:		687.859,67	1.051.379,98

Jahresabschluss

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		687.859,67	1.051.379,98
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		468,65	402,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		75.474,40	97.801,10
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-0,28
Ergebnis nach Steuern		612.853,92	953.982,06
Sonstige Steuern		49.090,63	49.224,43
Jahresüberschuss		563.763,29	904.757,63
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		511.377,00	855.476,00
Bilanzgewinn		52.386,29	49.281,63

3. Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2022

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 bis zu 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.

Jahresabschluss

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind 520.217,26 € (Vorjahr 530.384,60 €) 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:

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Rückstellungen für noch anfallende Baukosten	0,00	46.500,00
Rückstellungen für Gewährleistungen	42.000,00	42.000,00
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	20.000,00	19.000,00
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	300.518,50	183.400,00
Rückstellung für nicht abgerechnete Leistungen	16.000,00	15.100,00
Übrige	23.024,02	23.604,21
Summe	401.542,52	329.604,21

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 Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.115.360,78 (3.192.231,32)	245.504,22 (1.676.734,66)	970.473,15 (826.016,96)	899.383,41 (689.479,70)	2.115.360,78 (3.192.231,32)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen *	551.141,64 (510.233,32)	551.141,64 (510.233,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	525,40 (8,50)	525,40 (8,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	423.194,83 (29.530,83)	423.194,83 (29.530,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	6.982,50 (5.858,22)	6.982,50 (5.858,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	3.097.205,15 (3.737.862,19)	1.227.348,59 (2.222.365,53)	970.473,15 (826.016,96)	899.383,41 (689.479,70)	2.115.360,78 (3.192.231,32)	
Spareinlagen	1.394.234,46 (1.525.126,34)					
Verbindlichkeiten gesamt	4.491.439,61 (5.262.988,53)					

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	31.12.2022 €	31.12.2021 €
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	449.188,63	497.204,91
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von Mehr als 3 Monaten	945.045,83	1.027.921,43
Summe	1.394.234,46	1.525.126,34

Passive Rechnungsabgrenzung

Enthalten sind ausschließlich vorausbezahlte Mieten für Januar 2023.

Jahresabschluss

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 der Auflösung von Rückstellungen 18.087,12 € (Vorjahr 1.209,71 €)
- Buchgewinne aus Veräußerung eines unbebauten Grundstückes 0,00 € (Vorjahr 307.729,25 €)

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind Verwarentgelte in Höhe von 8.090,19 € (Vorjahr 13.461,14 €) enthalten.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 74,95 € (Vorjahr 62,66 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 40,28 € (Vorjahr 109,32 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Bauverträgen für verschiedene im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2022 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 2.100 T€ (Vorjahr 1.100 T€). Demgegenüber stehen Kreditzusagen von 1.790 T€ (Vorjahr 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	2022	956
Zugang	2022	44
Abgang	2022	<u>48</u>
Ende	2022	<u>952</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4.048,00 € 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

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	2
Regiebetrieb	2	0
Summe	3	2

Außerdem waren durchschnittlich 10 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 (bis 29.06.2022)

Michaela Bubeck, Dipl. Ing. (FH) (ab 29.06.2022)

Gundela Böhmer, Rentnerin

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 02.02.2023

Der Vorstand

Carosia

Berchtold

Brodbeck

Bestätigungsvermerk

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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.

Bestätigungsvermerk

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 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.

Bestätigungsvermerk

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.
- 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.

Bestätigungsvermerk

- 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, 13. März 2023

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

gez.

Dr. Hoffmann
Wirtschaftsprüfer

Anmerkung: Der Prüfungsbericht wurde als elektronisches Dokument erstellt und von Dr. Chris Hoffmann am 17.03.2023 elektronisch signiert.



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

