

BAUGENOSSENSCHAFT
SCHWARZWALD-BAAR



GESCHÄFTS-
BERICHT
2022

MITGLIEDSUNTERNEHMEN SIEDLUNGSWERK BADEN E.V.



	Seite
Das Wichtigste auf einen Blick	4
Vorwort	5
Rahmenbedingungen	6
Die Genossenschaft	17
Mitgliedschaften / Impressum	19
Modernisieren, Sanieren	20
Wirtschaftliche Verhältnisse	23
Danke	27
Bericht des Aufsichtsrates	28
Bilanz	29
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang des Jahresabschlusses 2022	33

DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK

Gründung	21.11.1948
Rechtsform	eingetragene Genossenschaft
Eingetragen im Genossenschaftsregister	Amtsgericht Freiburg
Register-Nr.	GnR 610144
Geschäftsanteil	160,- Euro

	2022	2021	2020
Mitgliederstand	1.387	1.381	1.361
Gezeichnete Anteile	8.763	8.622	8.437
Gezeichnetes Kapital in T€	1.402	1.380	1.350
Bilanzsumme in T€	49.330	48.771	46.515
Anlagevermögen in T€	40.246	41.355	40.448
Rücklagen in T€	24.566	23.026	20.376
Jahresüberschuss in T€	1.669	2.873	1.874
<hr/>			
eigene Wohnungen	1.147	1.156	1.168
eigene gewerbliche Einheiten	8	8	5
eigene Garagen und TG-Plätze	670	679	710
Wohnfläche in m ²	81.201	81.621	81.880

Vorstand

Taner Genc	geschäftsführend
Heidi Liebert	nebenamtlich
Sascha Briegel	nebenamtlich

Aufsichtsrat

Jochen Hauger	Vorsitzender seit 08.12.2022
Heinz Herzog	stellv. Vorsitzender seit 08.12.2022
Faruk Sahbaz	Schriftführer
Gerhard Doser	
Nils Hauger	
Nadine Kešo	
Manuel Löffler	bis 30.09.2022



VORWORT

Im vorliegenden Geschäftsbericht 2022 der Bau-Genossenschaft Schwarzwald Baar eG präsentieren wir Ihnen stolz unsere Fortschritte in den Bereichen Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Effizienz. Durch strategische Partnerschaften und innovative Lösungen haben wir unser Wohnangebot erneut qualitativ verbessert und gleichzeitig unsere Verantwortung für die Umwelt übernommen.

Unser Engagement spiegelt sich nicht nur in der Einführung fortschrittlicher Technologien und nachhaltiger Praktiken wider, sondern auch in der

Steigerung unseres Serviceangebots. Wir streben kontinuierliches Wachstum und Verbesserungen an. Dabei behalten wir stets die realistischen Grenzen unserer Umsetzungsmöglichkeiten im Blick.

Wir bekennen uns zu den Werten und Prinzipien unserer Genossenschaft und setzen uns mit Leidenschaft für das Wohl unserer Mitglieder ein. Gemeinsam streben wir nach einer harmonischen Balance zwischen Innovation und Tradition, um eine nachhaltige und erstklassige Wohn- und Lebensqualität zu schaffen.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen

A blue ink signature in a cursive style, appearing to read 'TG'.

Taner Genc
Vorstand Geschäftsführend

A blue ink signature in a cursive style, appearing to read 'H. Liebert'.

Heidi Liebert
Vorständin Nebenamt

A blue ink signature in a cursive style, appearing to read 'S. Briegel'.

Sascha Briegel
Vorstand Nebenamt

RAHMENBEDINGUNGEN

Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

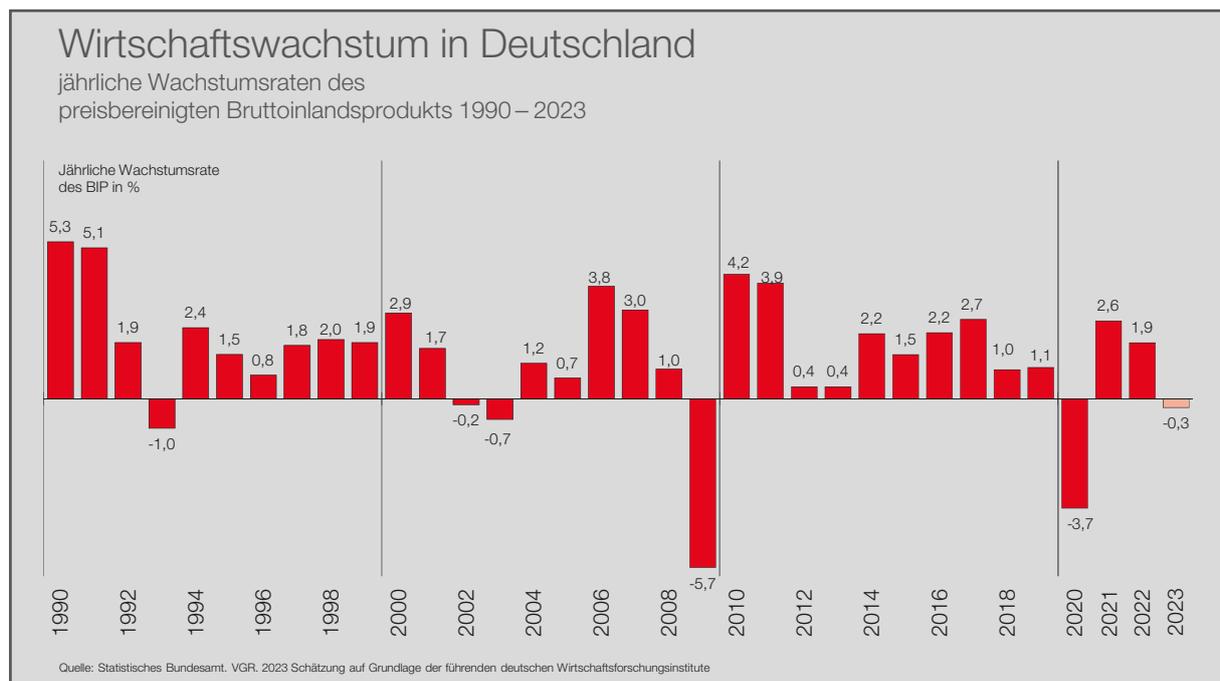
Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

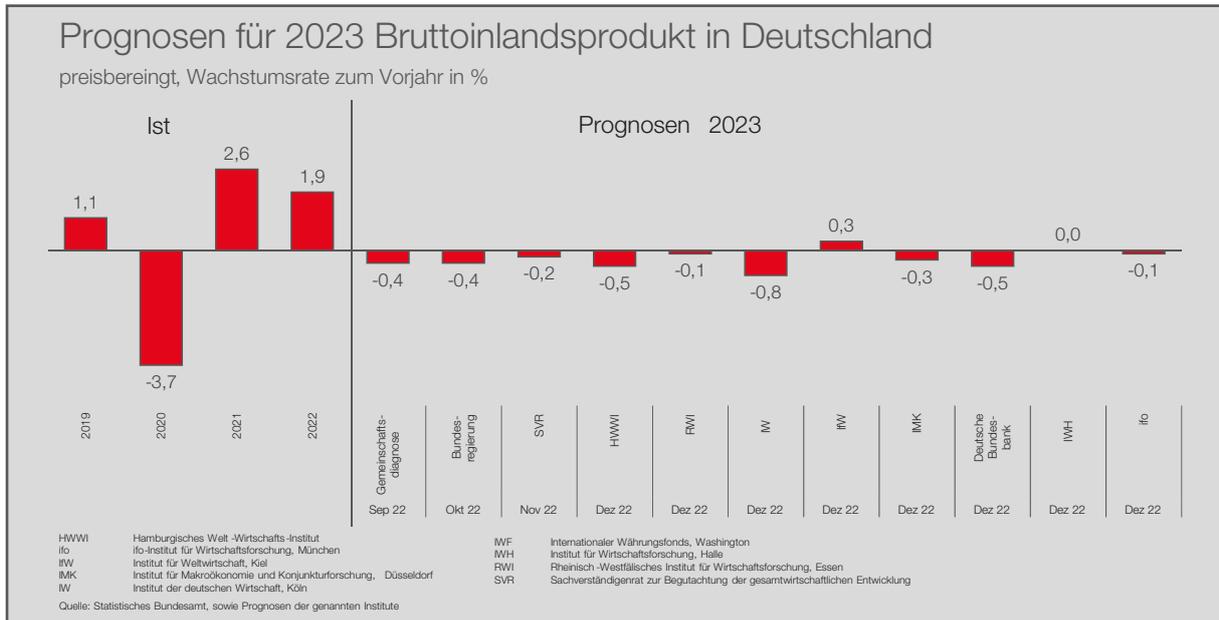
Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.

Im Jahresmittel 2022 war das Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird





für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen. Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst

gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.



Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Hohe Preise, Materialmangel und Zinsen ließen den Bau einbrechen, Dienstleistungen profitierten von Nachholeffekten

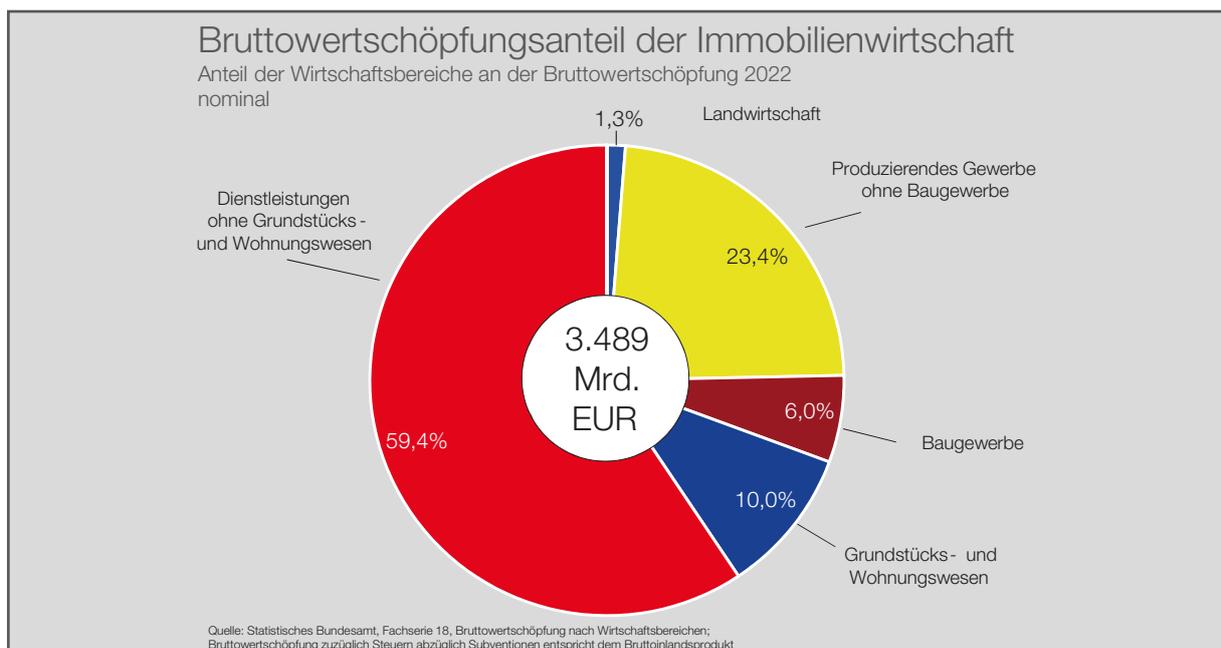
Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen

war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0%) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der



ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Einen deutlichen Rückgang gab es auch bei der Land- und Forstwirtschaft, die freilich nur einen Anteil von weniger als 1 % der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft verkörpert.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

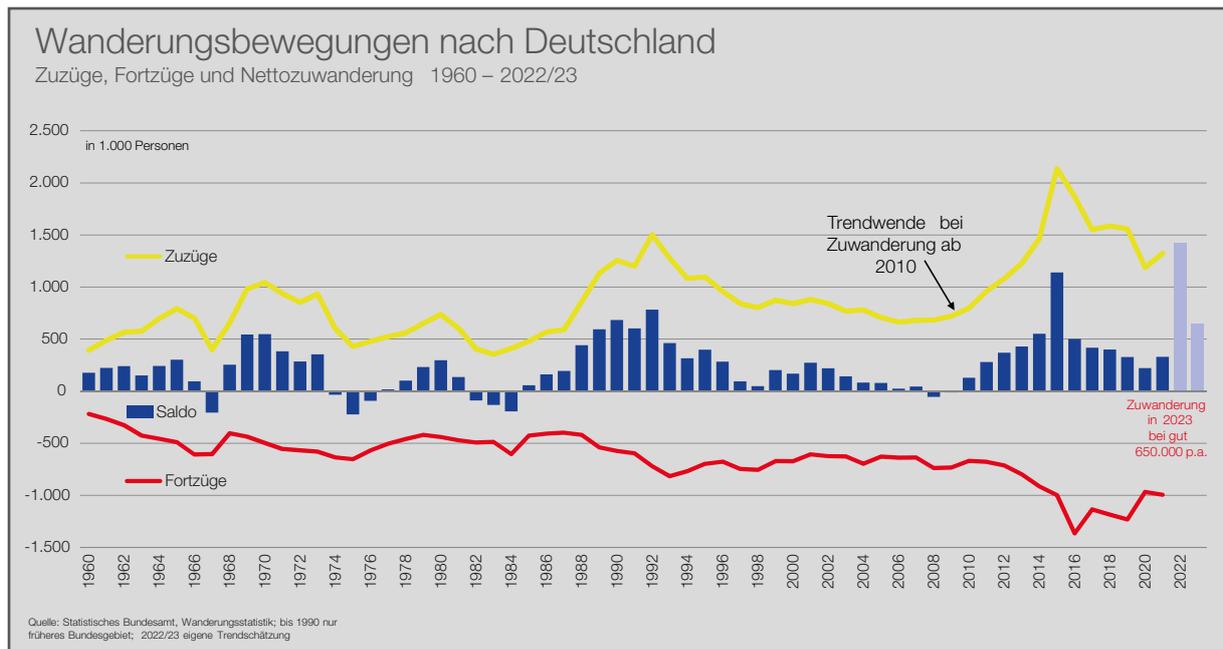
Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So

liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeits-



kräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die größten Beschäftigungszuwächse gab es 2022 wie schon im Vorjahr im Bereich Information und Kommunikation (+4,9 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,6 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+1,8 %) sowie bei den Unternehmensdienstleistern (+1,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau. Kaum zulegen konnten dagegen das Produzierende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft. Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft,

müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6%) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10% auf knapp 20% sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2% der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Private Konsumausgaben stützten das Wachstum

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr

und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-einschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 %). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2 %).

Der in den ersten beiden Corona-Jahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab: Die privaten Haushalte kauften weniger online als im Jahr 2021, aber immer noch deutlich mehr als vor der Corona-Pandemie. Niedriger als im Jahr zuvor waren auch die preisbereinigten Konsumausgaben für Nahrungsmittel. Ursachen hierfür dürften zum einen die Aufhebung der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie gewesen sein und zum anderen die besonders starken Preissteigerungen für Lebensmittel.

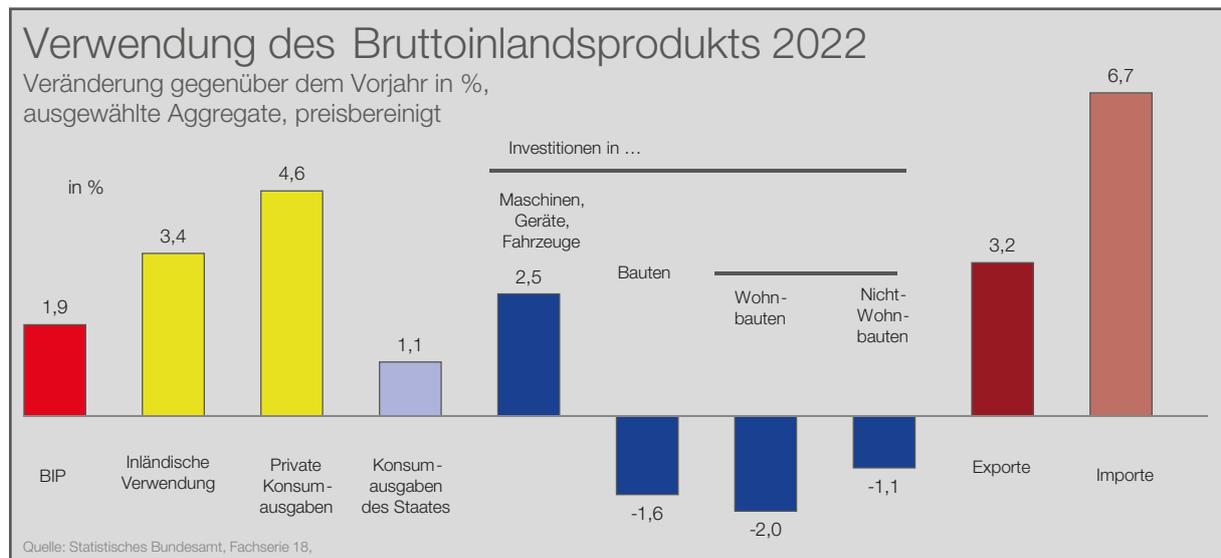
Weitere Wachstumsstützen waren 2022 die Ausstattungsinvestitionen der Unternehmen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden. In der Summe erhöhte sich der Staatskonsum um moderate 1,1%.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6% zurück.

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Da die Importe aber deutlich stärker anwuchsen als die Exporte, wirkte sich der Außenbeitrag negativ auf das Wirtschaftswachstum aus. Ausschlaggebend für den starken Anstieg der Importe waren die nach der Coronakrise wieder deutlich angestiegenen Auslandsurlaubsreisen der Bevölkerung.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr



Eckdaten zur Konjunktorentwicklung in Deutschland

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,7	1,0	1,1	-3,7	2,6	1,9	-0,3
Privater Konsum	1,4	1,5	1,6	-5,7	0,4	4,6	-0,5
Konsumausgaben des Staates	1,7	0,8	2,6	4,0	3,8	1,1	0,2
Bauinvestitionen	1,0	2,6	1,0	3,9	0,0	-1,6	-3,3
Wohnungsbauinvestitionen	0,9	3,0	1,4	4,6	0,6	-2,0	-3,9
Exporte	4,9	2,2	1,3	-9,3	9,7	3,2	2,2
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.251	44.866	45.277	44.915	44.980	45.569	45.660
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,4	1,4	0,9	-0,8	0,1	1,3	0,2
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.533	2.340	2.267	2.695	2.613	2.418	2.530
Arbeitslosenquote*	5,7	5,2	5,0	5,9	5,7	5,3	5,5

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2022 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2023 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2022/Anfang 2023

*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und

eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise



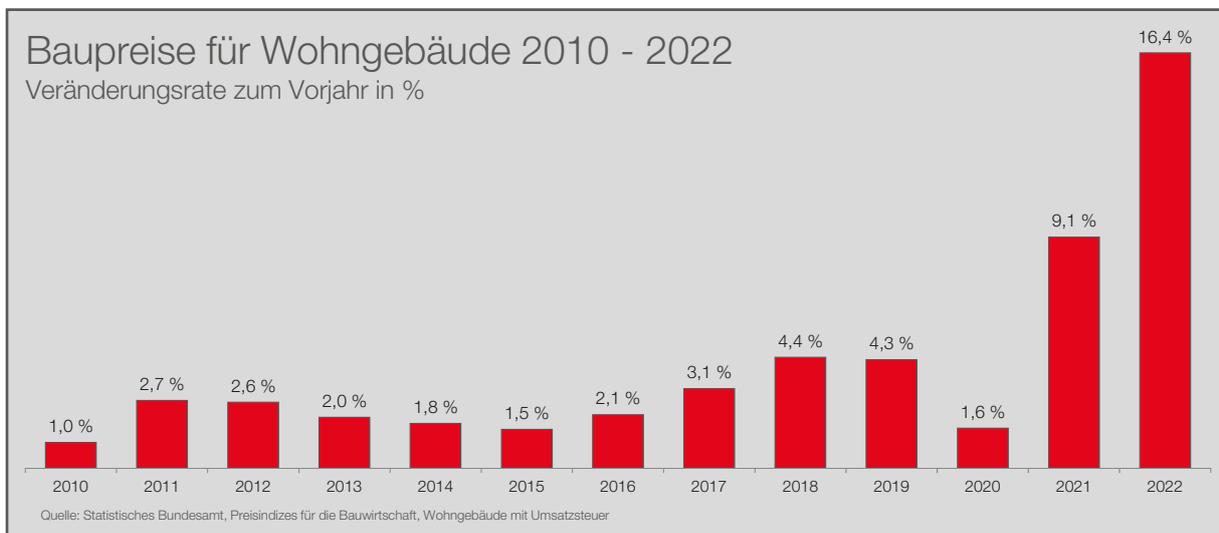
im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsar-

beiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumluftechnische Anlagen (+17,8 %).

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.



Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

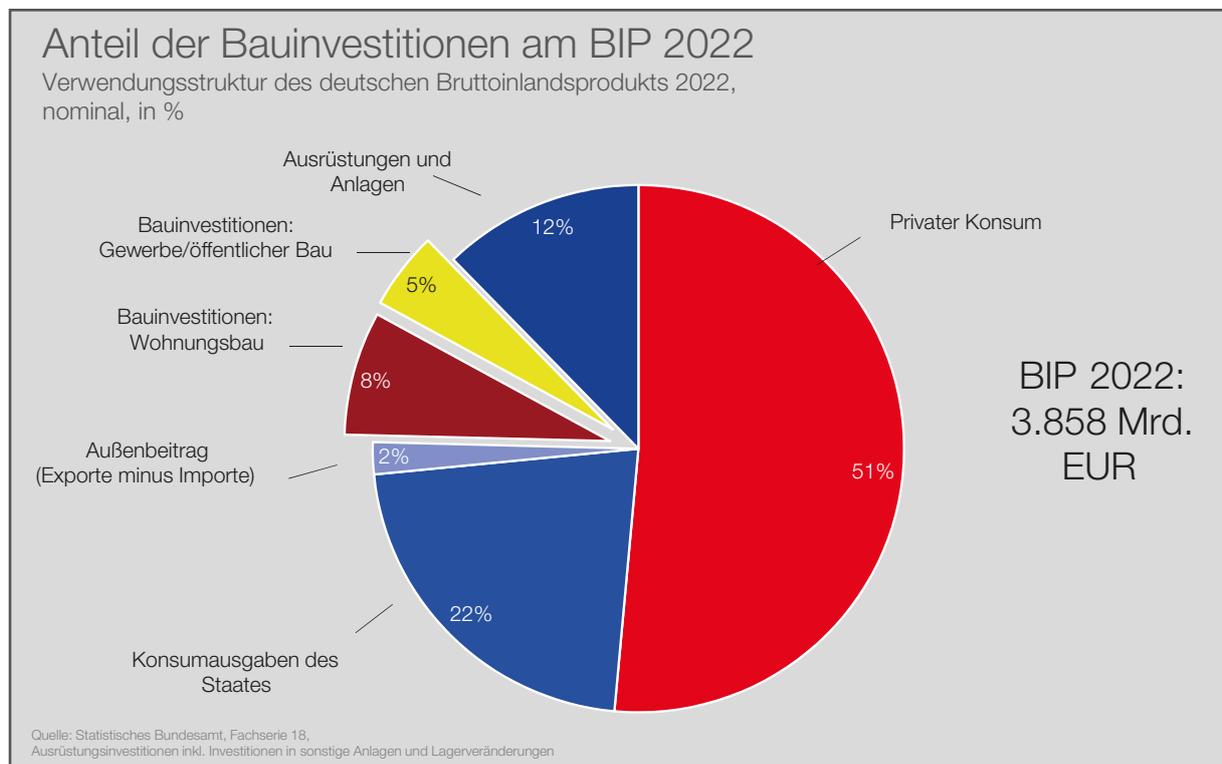
Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden

62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabe-standards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fach-



kräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation. Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht

damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3%). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Baugenehmigungen			
	2021	2022*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	380.736	350.000	-8,1%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	126.042	106.000	-15,9%
davon Einfamilienhäuser	93.894	78.000	-16,9%
Zweifamilienhäuser	32.148	28.000	-12,9%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	193.515	195.000	0,8%
davon: Eigentumswohnungen	80.813	82.000	1,5%
Mietwohnungen	112.702	113.000	0,3%

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2022 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2022

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

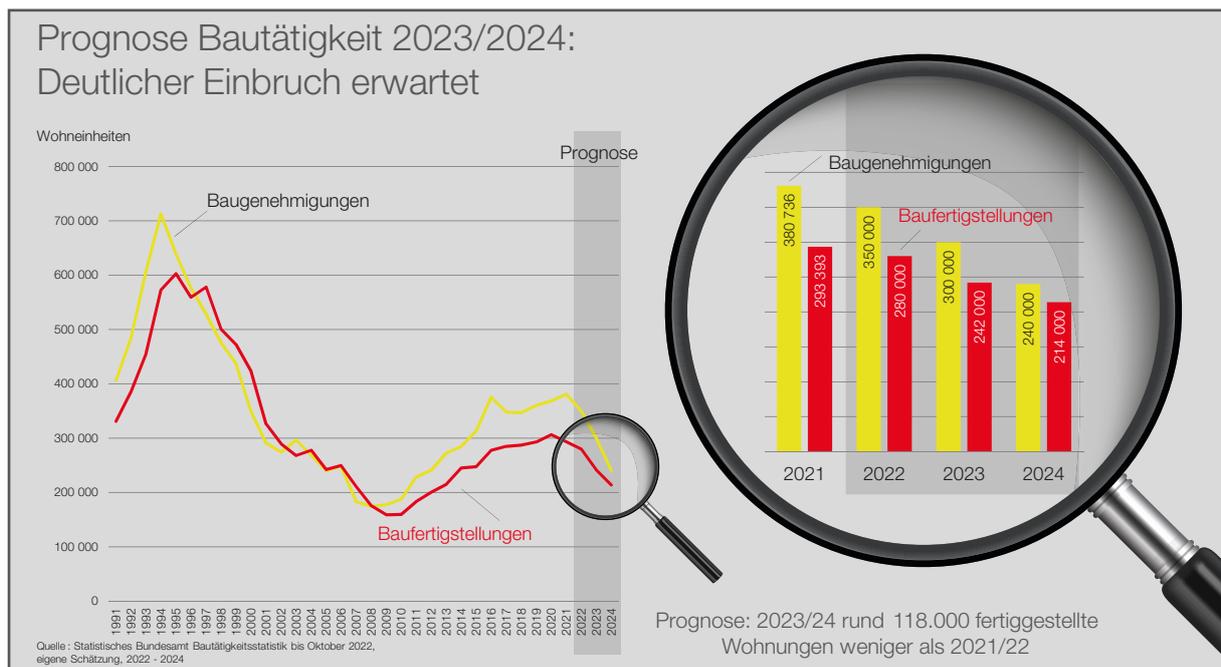
Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisie-

rungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen. Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsba- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.



DIE GENOSSENSCHAFT

Allgemeine Situation und Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 erwies sich der Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft Schwarzwald Baar eG als äußerst positiv, wobei der Fokus unverändert auf ihrer Wohnungswirtschaftstätigkeit lag, insbesondere auf der Verwaltung ihres bestehenden Wohnungsportfolios. Wie bereits im Vorjahr standen dabei vor allem nachhaltige Maßnahmen zur Sanierung und Modernisierung der eigenen Wohnungen im Vordergrund, um den genossenschaftlichen Grundsätzen und dem Anspruch der Mitglieder gerecht zu werden.

In diesem Zusammenhang setzten wir unser Hauptaugenmerk auf die kontinuierliche Instandhaltung und umfassende Sanierung unseres Wohnungsbestandes. Hierbei lag ein besonderes Augenmerk auf der Gewährleistung einer hohen Wohnqualität sowie der Steigerung der Energieeffizienz unserer Objekte. Diese Maßnahmen tragen nicht nur dazu bei, den Wert unserer Immobilien langfristig zu erhalten, sondern stellen auch sicher, dass unsere Mitglieder in einem modernen, komfortablen Umfeld leben können und von nachhaltiger Energieeffizienz profitieren.

Hinsichtlich potenzieller Neubauprojekte haben wir aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen wohlüberlegte Entscheidungen getroffen und diese vorerst zurückgestellt. Diese Entscheidungen spiegeln unsere Verantwortung wider, finanzielle Stabilität zu wahren und gleichzeitig die langfristigen Interessen unserer Genossenschaftsmitglieder zu berücksichtigen.

Die Baugenossenschaft Schwarzwald Baar eG bleibt somit auch im Jahr 2022 ihrem genossenschaftlichen Auftrag treu und strebt weiterhin danach, die Wohnsituation unserer Mitglieder bestmöglich zu gestalten und zu verbessern. Wir sind stolz darauf, unsere langjährige Tradition fortzusetzen und die genossenschaftlichen Werte zu leben, die das Fundament unserer Organisation bilden.

Vermietung / Mieterwechsel

Neben Familien mit Kindern und alleinstehenden Personen zählen auch Senioren, die auf Barrierefreiheit und genossenschaftliche Mietpreise angewiesen sind, zu den Wohnungsinteressenten. Es kommt immer wieder vor, dass Eigentum in den Ortschaften verkauft wird, um sich eine bezahlbare – der aktuellen Lebenssituation angepasste – Wohnung anzumieten. Hier wird der Verwaltungsservice der Baugenossenschaft Schwarzwald Baar eG mit eigenem Hausmeisterregiebetrieb und der Tochterfirma BG-Service sehr geschätzt. Im Geschäftsjahr 2022 konnte bei den Mieterlösen aus der Hausbewirtschaftung für Wohn- und Gewerberäume eine Steigerung erreicht werden. Die Mietzahlungen werden von der Verwaltung - Mietenbuchhaltung laufend überwacht, und es wird ein konsequentes Forderungsmanagement betrieben. Ebenso werden die Vorauszahlungen für die Mietnebenkosten etappenweise angepasst. Dies wird aufgrund der extrem steigenden Energiekosten immer wichtiger. Die freiwerdenden Wohnungen sind meist während der Kündigungsfrist direkt im Anschluss der Renovierungs-/Modernisierungsarbeiten vermietet. Die Mietausfälle durch Leerstand sind auf Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel zurückzuführen. Im Jahr 2022 betrug der Mietausfall durch Leerstand 1 % der Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung und im Vorjahr bei 0,74 %. Im Geschäftsjahr 2022 waren insgesamt 85 Mieterwechsel und im Vorjahr 90 Mieterwechsel festzustellen. Hierin sind Wechsel innerhalb des Bestandes enthalten. Die Fluktuationsrate ist somit konstant niedrig und beträgt 7,3%. Im Vorjahr lag die Quote bei 10%.

Die häufigsten Gründe für Mieterwechsel aus Sicht der Ausziehenden in 2022:

Wohnortwechsel	14
Tod	10
Umzug zu Familienangehörigen oder Partner	9
Erwerb eigener Immobilie	6

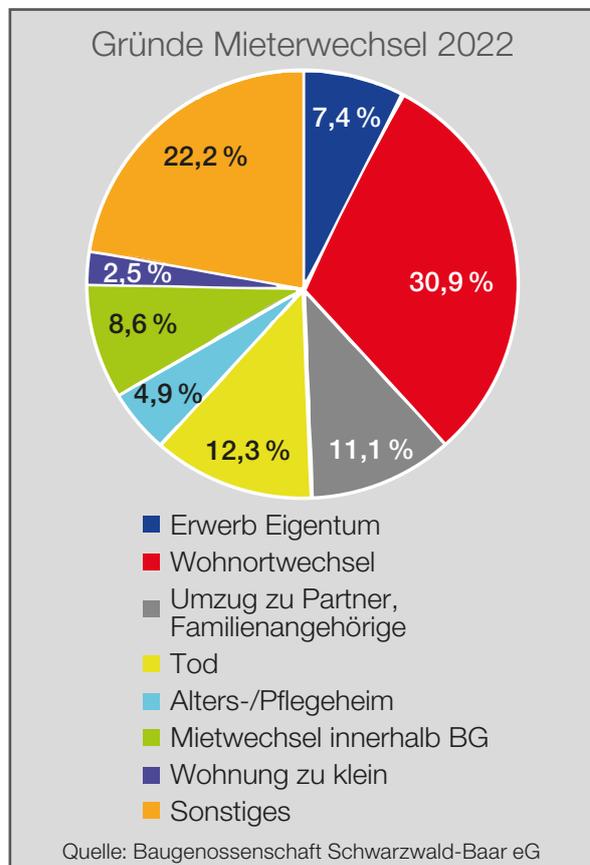
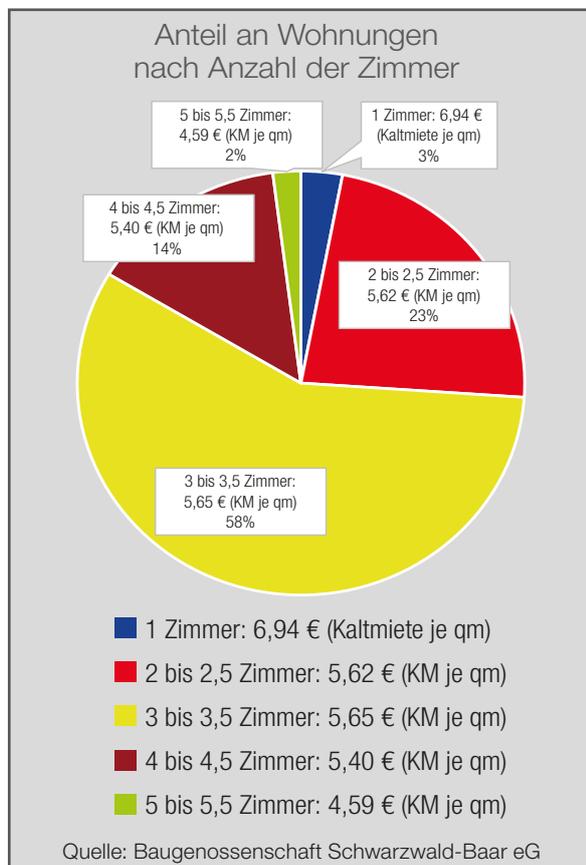
Die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen, die stetig steigenden Baukosten und gesetzlichen Anforderungen zwingen die Baugenossenschaft zur laufenden Überwachung der Mieteinnahmen und zu vertretbaren Mietanpassungen. Im Vorfeld von größeren Modernisierungsmaßnahmen werden mit den Mietern Modernisierungs- und Mieterhöhungsvereinbarungen abgeschlossen. Trotz der vorgenommenen Mietanpassungen liegen die Mieten unserer Genossenschaft deutlich unterhalb des freien Mietniveaus.

Der Wohnungsmarkt im Schwarzwald-Baar-Kreis zeigt insgesamt eine bemerkenswerte Ausgewogenheit. Demografisch gesehen herrscht ein annäherndes Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. In Bezug auf Wohnungswünsche, wie beispielsweise Ausstattung, Lage und Preis, lässt sich jedoch eine gewisse Diskrepanz feststellen. Es ist nicht immer möglich, die ideale Traumwohnung zu finden, jedoch steht für jeden eine passende Wohnmöglichkeit zur Verfügung. Diese Besonderheit unterscheidet unseren Wohnungsmarkt

deutlich von den Märkten und Regionen mit hoher Bevölkerungsdichte.

Im Wirtschaftsjahr 2022 haben wir, in Übereinstimmung mit unseren bisherigen Praktiken, keinerlei generelle Mieterhöhungen vorgenommen. Die Möglichkeit generelle Mietanpassungen vorzunehmen, sehen wir jedoch, aufgrund sich wandelnder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen als unausweichlich an. Solche Anpassungen könnten sowohl allgemeiner Natur sein als auch im Kontext umfangreicher energetischer Modernisierungsmaßnahmen stattfinden.

Wir setzen uns das Ziel, eine ausgewogene Herangehensweise zu finden, die sowohl die finanzielle Stabilität unserer Genossenschaft als auch die berechtigten Interessen unserer Mitglieder und Mieter berücksichtigt. Bei Modernisierungen, die zu nachhaltigen Verbesserungen führen, könnten Mietanpassungen erforderlich sein.



Das Vertrauen und die Zufriedenheit unserer Mitglieder sind von höchster Bedeutung für uns, und wir sind fest entschlossen, die langfristige Wohnqualität zu erhalten und gleichzeitig für eine solide wirtschaftliche Grundlage zu sorgen.

Die Vermietungssituation zeigt insgesamt einen äußerst positiven Trend. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen übersteigt deutlich das vorhandene Angebot. Im vergangenen Jahr hat die Liste der Wohnungssuchenden weiter zugenommen. Diese erfreuliche Entwicklung ist hauptsächlich auf Zuwanderungen, die herausragende Qualität unserer renovierten Wohnungen und unsere, nach wie vor, attraktiven Mietkonditionen zurückzuführen. Unsere Mietpreise liegen in der Regel deutlich unter den Angeboten, die auf gängigen Internetportalen ersichtlich sind.

Die anhaltend starke Nachfrage bekräftigt unsere kontinuierlichen Anstrengungen, Wohnraum von hoher Qualität anzubieten und eine wettbewerbsfähige Mietstruktur zu gewährleisten. Wir setzen uns nach wie vor dafür ein, diese erfreuliche Entwicklung fortzusetzen und damit aktiv zur Sicherung der Wohnraumversorgung in unserer Region beizutragen.

Es bleibt unser Ansporn, kundenorientierten Service und erstklassige Wohnqualität zu verbinden. Wir sind zuversichtlich, dass wir unseren erfolgreichen Kurs auch in Zukunft beibehalten werden.

Personal

Neben dem geschäftsführenden Vorstand und den beiden nebenamtlichen Vorständen stellt sich zum 31.12.2022 die Anzahl der Mitarbeiter wie folgt dar:

Kaufmännische Verwaltung davon 3 in Teilzeit	8
Technische Verwaltung	2
Regiebetrieb davon 1 Hausmeister	2
Auszubildende	1

Weiterhin bestehen zum Jahresende 2022 zwei geringfügige Beschäftigungsverhältnisse.

Eine Reinigungskraft und zudem der ehemals extern bestellte Datenschutzbeauftragte, Herr Olaf Feichtinger ist weiterhin in dieser Funktion als angestellter Mitarbeiter für uns tätig.

Weitere vier Personen sind bei der BG-Service GmbH als Hausmeister/innen in größeren Wohnanlagen angestellt.

Es wird auf die Einhaltung der Compliance Richtlinien ebenso geachtet wie auf die Vorgaben aus dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz AGG.

MITGLIEDSCHAFTEN, IMPRESSUM

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart

Siedlungswerk Baden e.V., Karlsruhe

GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf

KSD, Katholischer Siedlungsdienst

IHK, Schwarzwald-Baar-Heuberg

Malereinkaufsgenossenschaft, Donaueschingen

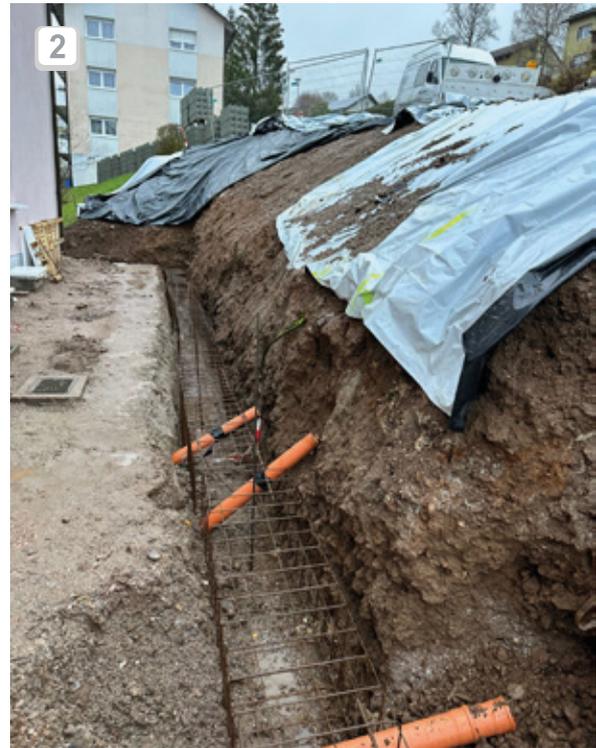
Volksbank eG Schwarzwald Baar Hegau

Herausgeber: Baugenossenschaft
Schwarzwald-Baar eG,
Donaueschingen

Fotos: Archiv der
Baugenossenschaft
Schwarzwald-Baar eG
shutterstock

Gestaltung und
Produktion: Moog-Druck, Hüfingen





Bilder 1, 2, 3: Erneuerung einer Stützmauer in der Kussenhofstraße in Furtwangen.

Bild 4: Einhausung der Abfallcontainer in der Lochhofstraße in Furtwangen.





Bild 5 und 6:
Treppensanierung
Breslauer Straße
in Donaueschingen



Bild 7 und 8:
Rückbau
Sonnhaldenstraße
in Donaueschingen



MODERNISIEREN, SANIEREN

Am 1. Dezember 2021 trat das neue Telekommunikationsgesetz (TKG) in Kraft, das bedeutende Impulse für einen beschleunigten Glasfaserausbau im Bereich des Breitbandinternets durch die Netzbetreiber setzt. Eine der wichtigsten Bestimmungen dieses Gesetzes gewährleistet das Recht aller Mieterinnen und Mieter, ihren TV-Anbieter frei zu wählen. Diese Regelung wurde in der überarbeiteten Fassung des Gesetzes verankert und bringt bedeutsame Veränderungen für unseren Wohnungsbestand mit sich.

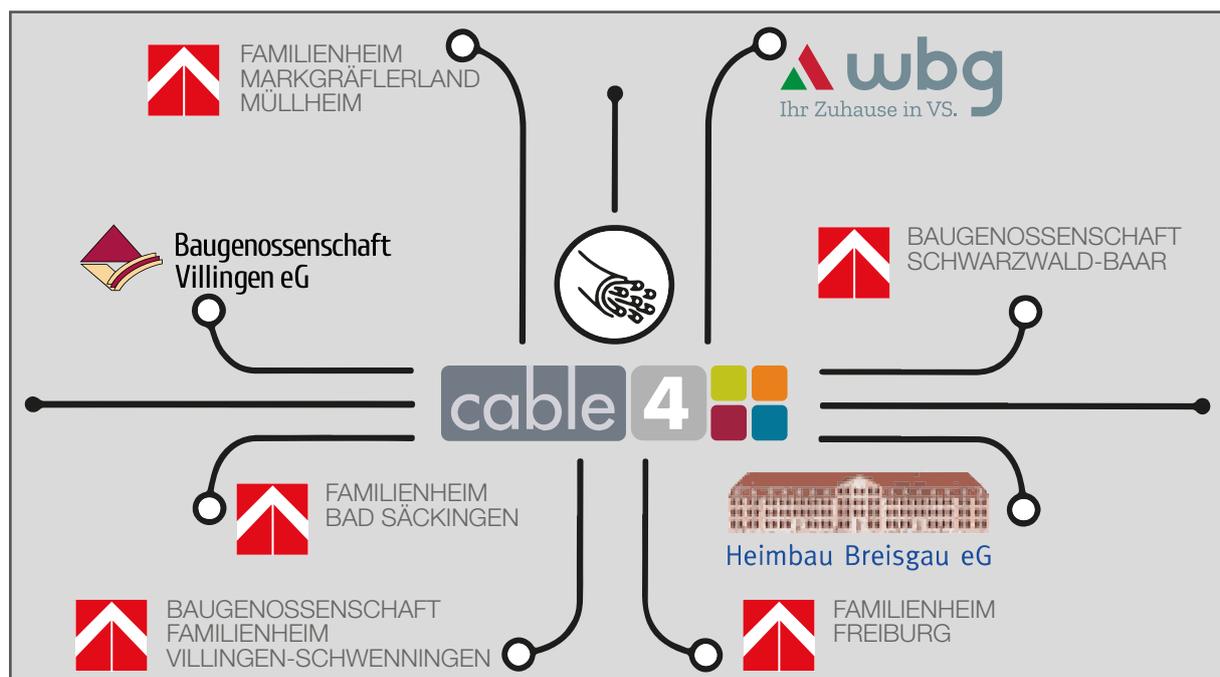
Die konkreten Auswirkungen dieses Gesetzes auf unser Immobilienportfolio sind nicht zu unterschätzen. Durch die Gewährleistung des Zugangs zum Glasfasernetz für unseren gesamten Bestand haben wir eine solide Grundlage für die zukünftige technologische Entwicklung geschaffen. Dies ermöglicht nicht nur eine deutliche Steigerung der Internetgeschwindigkeiten, sondern eröffnet auch innovative Möglichkeiten für digitale Services und Anwendungen.

Die strategische Integration des Glasfaserausbaus in unsere Immobilien ist ein bedeutender Schritt,

um den steigenden Anforderungen an moderne Kommunikationsinfrastrukturen gerecht zu werden. Unsere Investitionen in diese zukunftsweisende Technologie stärken nicht nur die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes für bestehende und potenzielle Mieterinnen und Mieter, sondern positionieren uns auch als Vorreiter in der Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse.

Der Glasfaserausbau, der durch das neue Telekommunikationsgesetz ermöglicht wird, unterstreicht unsere Verpflichtung, kontinuierlich in die Modernisierung und Optimierung unserer Immobilien zu investieren. Wir sind zuversichtlich, dass diese strategische Entscheidung langfristige positive Auswirkungen auf unser Unternehmen haben wird und freuen uns darauf, die Ergebnisse in unseren kommenden Geschäftsberichten zu präsentieren.

Durch Rahmenverträge und Zusammenschluss benachbarter Baugenossenschaften sowie weiterer Mitgliedunternehmen des Siedlungswerks Baden e. V. konnten vorteilhafte Konditionen für unsere Mieter vereinbart werden.



WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Die Baugenossenschaft Schwarzwald Baar eG präsentiert solide wirtschaftliche Verhältnisse, die durch eine sorgfältige Vermögens- und Kapitalstruktur geprägt sind.

Vermögensstruktur:

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft wird maßgeblich durch das Anlagevermögen bestimmt. Im Berichtsjahr wurden Investitionen in Höhe von T€316,0 getätigt, darunter insbesondere Fremdkosten für die Objekte Sonnhaldenstraße 6 (T€111,7) und Alemannenstraße 5a (T€36,5), sowie Modernisierungsmaßnahmen in den Gebäuden Alemannenstraße 26 und 28 (T€133,1). Dem stehen planmäßige Abschreibungen von T€1.343,6 sowie abgesetzte Bau- und Tilgungszuschüsse von T€81,5 gegenüber. Die Finanzanlagen, die hauptsächlich Anteile an der Tochtergesellschaft (T€25,0) beinhalten, blieben unverändert. Ebenfalls relevant sind unfertige Leistungen und Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

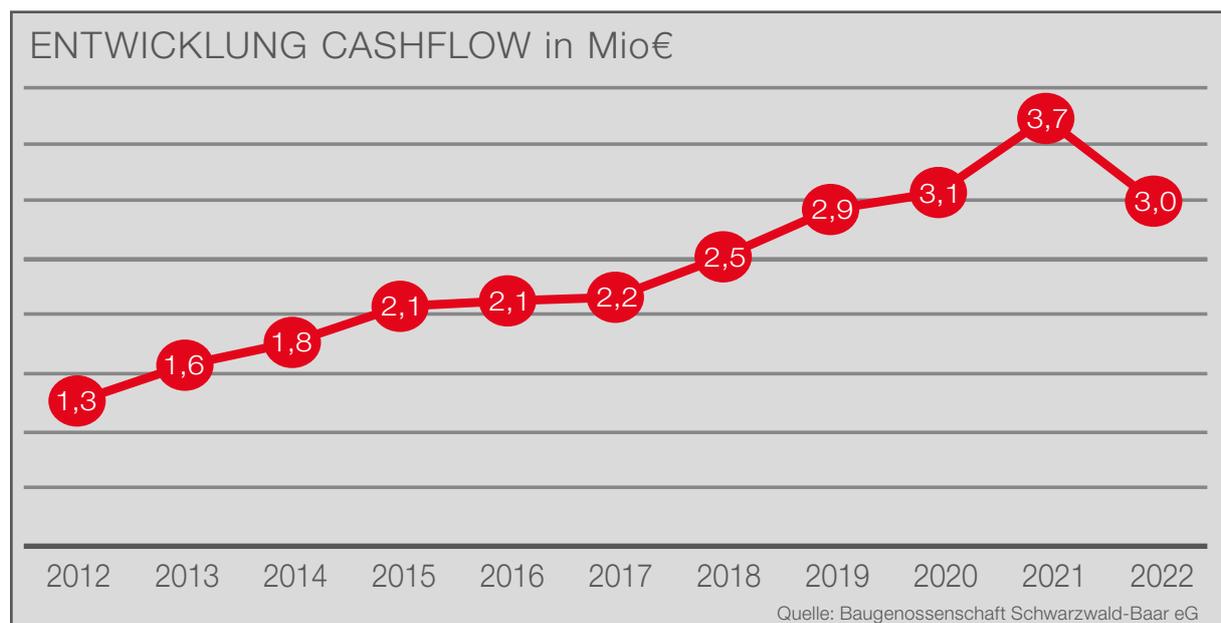
Kapitalstruktur:

Die Kapitalstruktur wird durch das Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten bestimmt. Das bilanzielle Eigenkapital erhöhte sich im Berichtszeitraum durch einen Jahresüberschuss von T€1.668,8

sowie eine Zunahme der Geschäftsguthaben und der Kapitalrücklage. Gegenläufig wirkte sich die beschlossene Dividendenausschüttung aus. Rückstellungen für noch offene Rechnungen aus Heizkosten (T€116,0) tragen zu den übrigen Rückstellungen bei. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich durch planmäßige (T€1.150,3) und außerplanmäßige (T€128,3) Tilgungen sowie einen KfW-Tilgungszuschuss (T€74,3). Dem stehen Darlehensvalutierungen von T€400,0 gegenüber. Die übrigen Verbindlichkeiten, insbesondere aus Lieferungen und Leistungen, reduzierten sich um T€471,1 im Vergleich zum Vorjahr.

Ertragslage:

Die Ertragslage der Genossenschaft spiegelt ein zufriedenstellendes Gesamtbild wider, das maßgeblich von der Hausbewirtschaftung geprägt ist. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verringerte sich um T€440,0 im Jahresvergleich. Dies ist vor allem auf gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (T€546,2) und höhere Abschreibungen (T€60,3) zurückzuführen, denen erhöhte Mieterlöse (T€195,3) gegenüberstehen. Das Ergebnis aus der Bau- und Betreuungstätigkeit im Vorjahr ergab sich hauptsächlich aus dem Verkauf eines Reihenhauses (T€164,9). Der Überschuss aus Stromlieferungen resultiert aus Erlösen der Stromspeisung (T€17,6) abzüglich Abschreibungen auf Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerk



(T€8,6). Der Überschuss aus dem Kapitaldienst entsteht durch Zinserträge aus Bausparguthaben (T€6,8) und die Gewinnabführung der BG-Service GmbH (T€74,6), wogegen Abschlussgebühren für einen Bausparvertrag (T€39,0) stehen. Die Verwaltungskosten konnten durch reduzierte Gehälter (T€235,0) gesenkt werden. Der Überschuss aus der übrigen Rechnung resultiert insbesondere aus Erträgen aus Versicherungsentschädigungen (T€58,6).

Die Baugenossenschaft im Schwarzwald Baar Kreis hat im Berichtsjahr eine solide wirtschaftliche Performance gezeigt, wobei das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung eine entscheidende Rolle spielte

Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	40.216,0	41.325,1
Finanzanlagen	29,5	29,5
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	1.837,2	2.068,7
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	64,0	42,4
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	6.896,5	5.189,6
Übriges Umlaufvermögen	255,10	114,4
Rechnungsabgrenzungsposten	31,7	1,2
Bilanzsumme Aktiva	49.330,0	48.770,9

Kapitalstruktur	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Eigenkapital	26.530,9	24.898,9
Fremdkapital		
Rückstellungen	189,7	240,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.160,1	20.977,2
Erhaltene Anzahlungen	2.244,0	1.969,3
Übrige Verbindlichkeiten	192,0	673,7
Rechnungsabgrenzungsposten	13,3	11,0
Bilanzsumme Passiva	49.330,0	48.770,9

Cash Flow	2022	2021
Jahresüberschuss		
+ Abschreibungen		
- Zuschreibungen		
- aktivierte Eigenleistung		
+ Veränderung langfr. Rückstellungen		
+ Veränderung Sonderposten		
	2.955,20 T€	3.675,5 T€

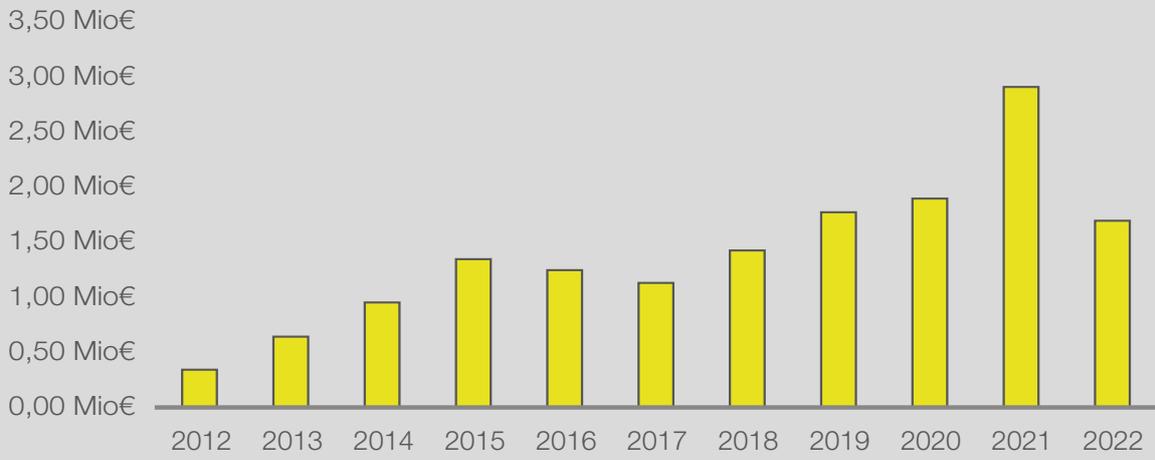
Ausblick:

Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Effizienz

Unsere Genossenschaft hat sich der nachhaltigen Zukunft verschrieben und geht dabei mit klaren Schritten voran. In Zusammenarbeit mit Wowi Consult GmbH haben wir die Einführung einer Softwarelösung beschlossen. Dieses Softwareprogramm ermöglicht uns, die Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit unserer 1147 Wohneinheiten in Donaueschingen, Hüfingen, Bräunlingen und Furtwangen weiter zu stärken.

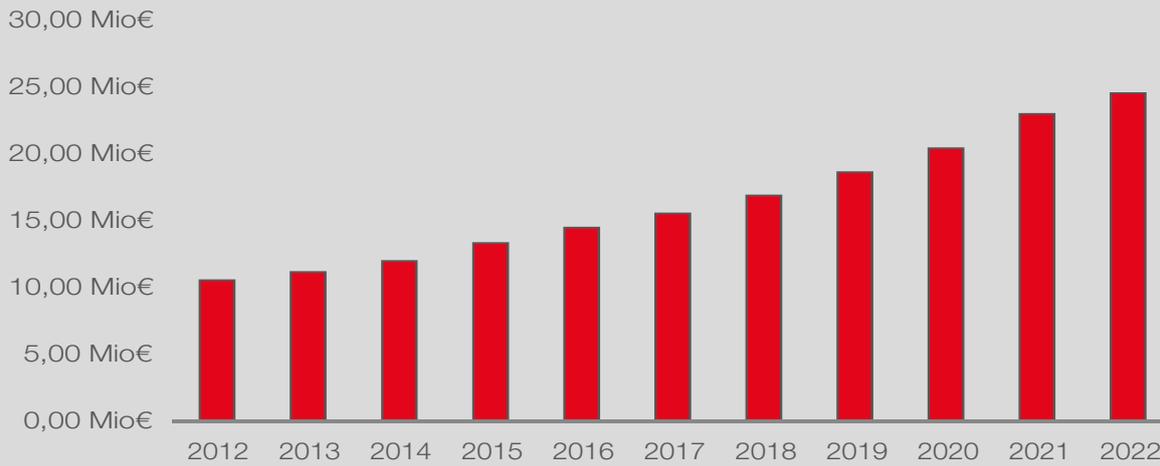
Unsere Bemühungen um Nachhaltigkeit werden durch eine gezielte Bestandsaufnahme im Klimapfad und der Dekarbonisierung unterstützt.

ENTWICKLUNG JAHRESÜBERSCHUß



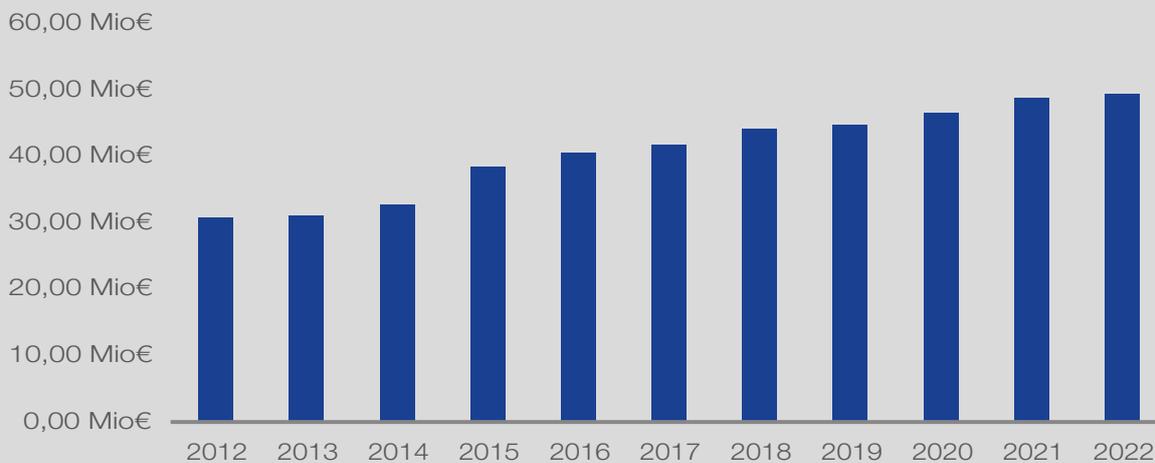
Quelle: Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar eG

ENTWICKLUNG RÜCKLAGEN



Quelle: Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar eG

ENTWICKLUNG BILANZSUMME



Quelle: Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar eG

Leistungsindikatoren

Folgende Kennzahlen können für unsere Genossenschaft ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen

		2022	2021
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	4,00 %	6,49 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	6,3 %	11,54 %
Return on Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,38 %	5,89 %

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		2022	2021
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	81,6 %	84,79 %
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	18,35 %	15,20 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	40,87 %	43,01 %
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	116,0 %	110,93 %
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	53,8 %	51,05 %

Durch die genaue Analyse unseres Energieverbrauchs und der Ressourcennutzung können wir gezielt an Effizienz arbeiten. Wir werden außerdem von einem etablierten Nahwärmenetz-Anbieter unterstützt, um die zuverlässige Versorgung unserer Bewohner sicherzustellen und dabei umweltfreundliche Lösungen zu verwenden.

Die Digitalisierung ist ein weiteres wichtiges Element in unserem Ausblick. Mit Mevivo eröffnen sich neue Möglichkeiten für transparente Infrastrukturverwaltung und optimierte Kommunikation. Wir streben danach, unseren Bewohnern eine

moderne Wohnqualität zu bieten und gleichzeitig effiziente Lösungen umzusetzen.

Zusammenfassend sehen wir optimistisch in die Zukunft. Die Partnerschaft mit Wowi Consult GmbH und die Einführung der Softwarelösung von Mevivo, ergänzt durch unser nachhaltiges Nahwärmenetz, stehen für unsere Entschlossenheit, professionelle Schritte in Richtung einer grünen, digitalisierten und effizienten Entwicklung der Baugenossenschaft Schwarzwald Baar eG zu unternehmen.

DANKE

Zunächst einen aufrichtigen Dank an unseren Aufsichtsrat. Der Erfolg unserer Genossenschaft wird maßgeblich durch seinen engagierten und fachkundigen Einsatz beeinflusst.

Nach über zwei Jahren Amtszeit der neuen Vorstandschaft haben sich unsere Geschäftsbeziehungen zu Banken, Bauunternehmen, Dienstleistern und lokalen Behördenvertretern weiter gefestigt. Diese Zeit hat es uns ermöglicht, solide und vertrauensvolle Partnerschaften aufzubauen. Unser Dankeschön gilt allen, die uns während dieser Zeit ihr Vertrauen entgegengebracht und aktiv dazu beigetragen haben, unsere Beziehungen zu stärken.

Die täglich erforderlichen betrieblichen Aufgaben und Projekte wurden von unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit großer Souveränität gemeistert. Ihr tatkräftiges Engagement gewährleistet die kompetente und zuverlässige Betreuung unserer Mieter/innen und Geschäftspartnern. Herzlichen Dank für ihre wertvolle Arbeit.

Nur durch die gemeinsamen Anstrengungen und den Einsatz aller Beteiligten konnten wir unsere Ziele erreichen und unseren Mitgliedern und Partnern einen erstklassigen Service bieten. Dafür ein herzliches Dankeschön.



BERICHT DES AUFSICHTSRATS:

Nach den herausfordernden „Corona-Jahren“ und den personellen Veränderungen innerhalb des Vorstands im Jahr 2021 galt es für den Aufsichtsrat auch weiterhin als Aufgabe, den Vorstand zu unterstützen und gleichzeitig auch das vertrauensvolle Verhältnis der Baugenossenschaft zu ihren Mitgliedern wie zu den Geschäftspartnern zu fördern.

Nach den Feststellungen der zuständigen Prüfer des vbw-Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ist der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtungspflicht im Jahr 2022 nachgekommen.

Im Jahr 2022 fanden fünf gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats und des Vorstands sowie insgesamt elf Aufsichtsratssitzungen statt. In diesen internen Sitzungen wurden anstehende Aufgaben besprochen und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Ein wesentlicher und intensiver Schwerpunkt der Beratungen galt den Änderungen und Ergänzungen der bestehenden Satzung. Diese wurden in der Mitgliederversammlung am 23. November 2022 von den Mitgliedern beschlossen. Die erforderliche Eintragung der neuen Satzung im Genossenschaftsregister Freiburg erfolgte daraufhin am 16. Dezember 2022.

Darüber hinaus war im Jahr 2022 neben der ordentlichen Mitgliederversammlung eine weitere außerordentliche Mitgliederversammlung am 22. Dezember 2022 erforderlich. Inhalt dieser Mitgliederversammlung waren die Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2021 und der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2021.

Zum Jahresende 2022 erfolgte ferner eine Änderung im Vorsitz des Aufsichtsrats.

Nachdem der Aufsichtsrat nach der Beratung des gesetzlichen geforderten Jahresabschlusses 2022 zu dem Ergebnis kam, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage so wie die Kapitalverhältnisse wie auch die Liquidität der Baugenossenschaft geordnet sind, wurden die notwendigen Unterlagen den Verbandsprüfern zu Verfügung gestellt. In der Zeit vom 19. bis 30. Juni 2023 wurde der vorliegende Jahresabschluss 2022 nebst Anhang von den bestellten Abschlussprüfern des

vbw-Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. geprüft. Dabei wurde, wie bereits in den Vorjahren, die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften sowie der gültigen Satzung bestätigt.

Daher wurde dem Jahresabschluss 2022 seitens der Verbandsprüfer der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar eG geordnet sind.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2022 in der vorgelegten Form festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verwenden und dem Vorstand Entlastung für das Jahr 2022 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für das Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr und spricht auch seine Anerkennung zum erreichten Erfolg aus.

Donaueschingen, im Oktober 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Jochen Hauger

Jochen Hauger





JAHRESABSCHLUSS ZUM
31. DEZEMBER 2022



BILANZ ZUM 31.12.2022

Aktiva

	in Euro	2022	2022	2021
A. Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	2.041,00
II. Sachanlagen				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.688.603,14		38.718.325,14
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.070.822,87		2.105.940,87
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	149.858,60		149.858,60
4.	Technische Anlagen und Maschinen	94.495,00		103.078,00
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.045,02		184.649,02
6.	Anlagen im Bau	0,00		1.930.650,47
7.	Bauvorbereitungskosten	61.211,68		61.211,68
8.	Geleistete Anzahlungen	0,00	40.216.036,31	0,00
III. Finanzanlagen				
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2.	Andere Finanzanlagen	4.500,00	29.500,00	4.500,00
Anlagevermögen insgesamt			40.245.536,31	41.354.604,31
B. Umlaufvermögen				
1.	Unfertige Leistungen	1.837.215,79		2.068.738,10
2.	Andere Vorräte	89.938,95	1.927.154,74	54.218,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Vermietung	12.211,80		9.865,48
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	137.667,30		18.361,79
3.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	64.071,79		42.386,41
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	15.034,95	228.985,84	31.940,95
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.581.219,38		1.408.494,21
2.	Bausparguthaben	3.315.327,58	6.896.546,96	3.781.102,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		31.784,41	1.223,62
Bilanzsumme			49.330.008,26	48.770.935,41

Passiva

	in Euro	2022	2022	2021
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	64.480,00			72.320,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.402.080,00	1.466.560,00		1.379.520,00
II. Kapitalrücklage		67.966,06		65.416,06
III. Ergebn isrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 300.000,00 (Vorjahr 170.000,00)	3.534.100,00			3.364.100,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 470.000,00 (Vorjahr 750.000,00)	6.242.000,00			5.772.000,00
3. Andere Ergebn isrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 900.000,00 (Vorjahr 1.600.000,00)	14.790.000,00	24.566.100,00		13.890.000,00
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	301.544,85			132.637,10
2. Jahresüberschuss	1.668.765,78			2.872.904,55
3. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	1.540.000,00	430.310,63		2.650.000,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		26.530.936,69		24.898.897,71
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	22.400,00			22.400,00
2. Sonstige Rückstellungen	167.291,42	189.691,42		218.398,30
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.160.078,86			20.977.174,84
2. Erhaltene Anzahlungen	2.243.995,81			1.969.283,73
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.118,85			2.181,20
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	116.393,03			587.519,17
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 39.021,62 (Vorjahr EUR 10.750,96)	72.488,31	22.596.074,86		84.126,75
D. Rechnungsabgrenzungsposten		13.305,29		10.953,71
Bilanzsumme		49.330.008,26		48.770.935,41

Treuhandvermögen (Mietkautionen) von insgesamt € 31.792,72 (Vorjahr: € 31.660,22) ist in der Bilanz nicht enthalten.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	2022	2022	2021
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.061.329,86		7.803.087,36
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		290.000,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	22.035,62	8.083.365,48	19.657,46
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-231.963,18	-20.855,36
3. Sonstige betriebliche Erträge		99.778,80	962.045,84
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.302.570,67		2.975.613,09
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	3.302.570,67	2.978,51
5. Rohergebnis		4.648.610,43	6.075.343,70
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	708.355,67		934.197,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 7.336,38 (Vorjahr EUR 49.495,27)	167.198,67	875.554,34	205.404,80
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.343.538,35	1.301.505,60
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		382.061,55	354.733,17
9. Erträge aus Gewinnabführung	74.607,69		51.166,10
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	210,00		215,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.215,10	82.032,79	20.580,33
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		294.484,54	291.508,84
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.930,39	21.626,40
14. Ergebnis nach Steuern		1.833.074,05	3.038.328,91
15. Sonstige Steuern		164.308,27	165.424,36
16. Jahresüberschuss		1.668.765,78	2.872.904,55
17. Gewinnvortrag		301.544,85	132.637,10
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.540.000,00	2.650.000,00
20. Bilanzgewinn		430.310,63	355.541,65

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Es wurde um die Posten „Andere Finanzanlagen“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ erweitert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB. Von den Erleichterungen der §§ 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 wurden bis 2017 in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Seit 2018 werden alle Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 800,00 einzeln bewertet und im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Seit 2021 wird Computerhardware und Software im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei Generalmodernisierungen wird die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre festgesetzt.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Bewertung der Vorräte erfolgte nach der Fifo-Methode.

Die Forderungen aus Vermietung sind zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Immaterielle Vermögensgegenstände		Sofortabschreibung
Wohn- und Geschäftsbauten	linear	unterschiedliche Restnutzungsdauer bzw mit 2%
Garagen	linear über	20 bis 25 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen:		
Blockheizkraftwerk	linear über	10 Jahre
Photovoltaikanlage	linear über	20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear über	3 bis 20 Jahre
Außenanlagen	linear über	15 bis 19 Jahre
Generalmodernisierungen	linear über	30 Jahre

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.837.215,79 (Vorjahr € 2.068.738,10 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Unter dem Posten „Sonstige Rückstellungen“ wurden Rückstellungen für Heizkostenabrechnungen in Höhe von 116 T€ gebildet, da die Abrechnungen eines externen Dienstleisters zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung noch nicht vorlagen.

3. Die Baugenossenschaft hält 100,00 % der Gesellschaftsanteile an der BG-Service GmbH mit Sitz in Donaueschingen. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2022 € 25.000,00.

4. Zwischen der Baugenossenschaft und der BG-Service GmbH wurde zum 20.11.2018 ein Ergebnisabführungsvertrag begründet. Danach ist die Baugenossenschaft verpflichtet, einen bei der BG-Service GmbH entstehenden Jahresfehlbetrag zu übernehmen. Die BG-Service verpflichtet sich, ihren gesamten nach Maßgabe der handelsrechtlichen Vorschriften ermittelten Gewinn an die Baugenossenschaft abzuführen. Für das Jahr 2022 hat die BG-Service einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von € 74.607,69 erzielt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen:
Aus der Auf- / Abzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	47,92 €	590,23 €
Zinsaufwendungen	700,57 €	10.008,10 €

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzanlage von Bedeutung sind:

	T€
Bestellobligo	422,5
Leasingverpflichtungen	16,5

2. Der Ausweis des Treuhandvermögens (Mietkautionen) erfolgt unter der Bilanz.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	3
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	0
	9	3

Außerdem waren durchschnittlich zwei geringfügig Beschäftigte und ein Auszubildender beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung

Anfang	2022	1.381
Zugang	2022	100
Abgang	2022	94
Ende	2022	1.387

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 22.560,00 erhöht.

Nach § 19 der Satzung besteht keine Nachschusspflicht.

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.160.078,86 (20.977.174,84)	939.588,72 (866.201,74)	6.147.247,35 (5.849.009,00)	13.073.242,79 (14.261.964,10)	20.156.072,61 (20.977.174,84)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.243.995,81 (1.969.283,73)	2.243.995,81 (1.969.283,73)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.118,85 (2.181,20)	3.118,85 (2.181,20)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	116.393,03 (587.519,17)	106.305,05 (580.503,17)	10.087,98 (7.016,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	72.488,31 (84.126,75)	41.952,47 (51.363,93)	30.535,84 (32.762,82)			
Gesamtbetrag	22.596.074,86 (3.620.285,69)	3.334.960,90 (3.469.533,77)	6.187.871,17 (5.888.787,82)	13.073.242,79 (14.261.964,10)	20.156.072,61 (20.977.174,84)	

GPR = Grundpfandrecht

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

Taner Genc
Sascha Briegel
Heidi Liebert

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Jochen Hauger (Aufsichtsratsvorsitzender
seit 8.12.2022)
Heinz Herzog (Stellvertreter
seit 8.12.2022)
Manuel Löffler (bis 30.9.2022)
Gerhard Doser
Nadine Kešo
Nils Hauger
Nadine Keso
Faruk Sahbaz

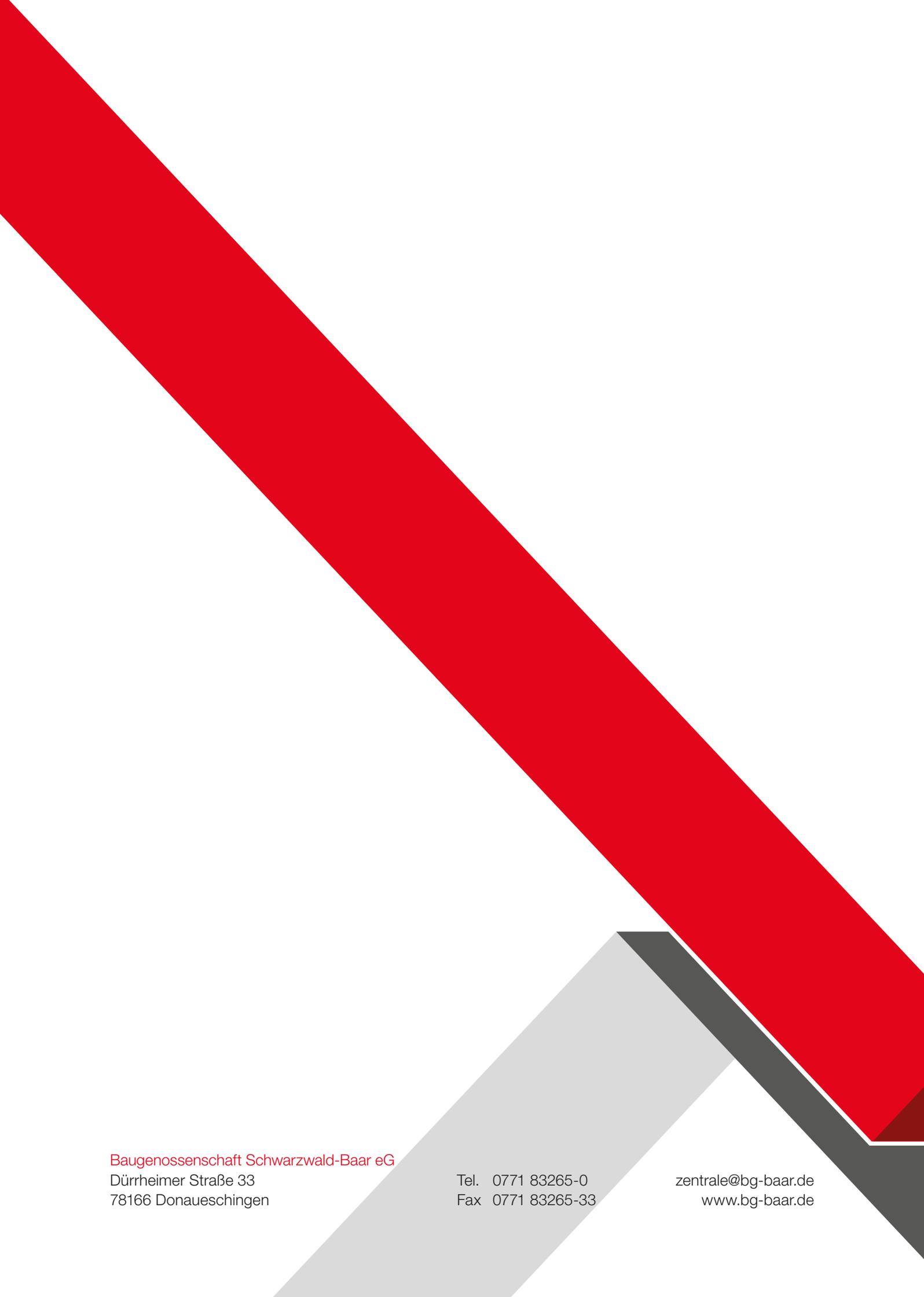
Donaueschingen, den 02.06.2023

Der Vorstand:


Genc


Liebert


Briegel



Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar eG
Dürrheimer Straße 33
78166 Donaueschingen

Tel. 0771 83265-0
Fax 0771 83265-33

zentrale@bg-baar.de
www.bg-baar.de