



BAUGENOSSENSCHAFT  
SCHWARZWALD-BAAR

GESCHÄFTSBERICHT  
**2023**

# MITGLIEDSUNTERNEHMEN SIEDLUNGSWERK BADEN E.V.



# INHALT

	Seite
Das Wichtigste auf einen Blick	4
Vorwort	5
Rahmenbedingungen	6
Die Genossenschaft	17
Wirtschaftliche Verhältnisse	21
Modernisieren, Sanieren	22
Mieter App „BG Baar“	24
Ausblick	26
Danke	27
Bericht des Aufsichtsrats	28
Bilanz	29
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang des Jahresabschlusses 2023	33
Mitgliedschaften / Impressum	36
Sponsoring	37

# DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK

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

	2023	2022	2021
Mitgliederbestand	1.372	1.387	1.381
Gezeichnete Anteile	8.803	8.763	8.622
Gezeichnetes Kapital in T€	1.408	1.402	1.380
Bilanzsumme in T€	49.237	49.330	48.771
Anlagevermögen T€	40.381	40.246	41.355
Rücklagen T€	25.556	24.566	23.026
Jahresüberschuss in T€	1.115	1.669	2.873
<hr/>			
eigene Wohnungen	1.147	1.147	1.156
eigene gewerbliche Einheiten	8	8	8
eigene Garagen und TG-Plätze	670	670	679
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	81.262	81.201	81.621

## VORSTAND

Taner Genc	geschäftsführend
Heidi Lieber	nebenamtlich
Sascha Briegel	nebenamtlich

## AUFSICHTSRAT

Jochen Hauger	Vorsitzender seit 08.12.2022
Heinz Herzog	stellv. Vorsitzender seit 08.12.2022
Faruk Sahbaz	Schriftführer bis 14.11.2023
Gerhard Doser	
Nils Hauger	
Nadine Kešo	
Jona Konrad	seit 14.11.2023

# VORWORT

Das Jahr 2023 war geprägt von anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten und Herausforderungen, die sowohl auf globaler als auch auf nationaler Ebene spürbar waren. Die nach wie vor hohen Inflationsraten, geopolitischen Spannungen und die anhaltenden Nachwirkungen der Pandemie haben die wirtschaftliche Entwicklung maßgeblich beeinflusst. Trotz dieser widrigen Umstände haben wir als Baugenossenschaft Schwarzwald



Baar eG kontinuierlich daran gearbeitet, unseren Mitgliedern und Mietern verlässliche und zukunfts-sichere Wohnlösungen zu bieten.

Die gesamtwirtschaftliche Lage zeigte im Jahr 2023 gemischte Entwicklungen. Während die Inflation zu Beginn des Jahres nachließ und sich die Einkommenssteigerungen beschleunigten, blieb der private Konsum hinter den Erwartungen zurück. Besonders belastend wirkten sich die anhaltend hohen Energiepreise und die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank auf den Immobilienmarkt aus. Die Investitionen in den Wohnungsbau gingen zurück, und die Bauwirtschaft kämpfte mit steigenden Preisen und verschärften Finanzierungsbedingungen.

Trotz dieser Herausforderungen haben wir uns entschlossen, unserer grundlegenden Philosophie treu zu bleiben. Wir setzen auf nachhaltige und soziale Verantwortung. Unser Ziel ist es, durch eine ausgewogene Balance zwischen betriebswirtschaftlicher Effizienz und sozialer Verantwortung langfristig Mehrwert für unsere Mitglieder und Mieter zu schaffen. Die fortdauernde Neudefinition eines angemessenen Gewinns und die Berücksichtigung

unserer sozialen Aufgaben sind zentrale Leitlinien unserer Arbeit.

Im Jahr 2023 haben wir unser Engagement für die Wohnungswirtschaft und unsere Mitglieder mit vollem Einsatz in unserer Region im Schwarzwald-Baar-Kreis fortgesetzt.

Trotz der anhaltenden Unsicherheiten blicken wir mit Zuversicht in die Zukunft. Die erwartete Stabilisierung der Wirtschaft im Jahr 2024 und die fortgesetzten Anstrengungen zur Anpassung an die sich verändernden Rahmenbedingungen werden uns ermöglichen, unsere Ziele weiterhin erfolgreich umzusetzen.

Gemeinsam werden wir auch in den kommenden Jahren unsere Aufgaben engagiert und verantwortungsvoll erfüllen.

Handwritten signature of Taner Genc in blue ink.

Taner Genc  
Vorstand  
Geschäftsführend

Handwritten signature of Heidi Liebert in blue ink.

Heidi Liebert  
Vorständin  
Nebenamt

Handwritten signature of Sascha Briegel in blue ink.

Sascha Briegel  
Vorstand  
Nebenamt

# RAHMENBEDINGUNGEN – gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024

## FOLGEN DER GLOBALEN KRISEN BELASTEN DIE DEUTSCHE WIRTSCHAFT

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisen-geprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrete die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: 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 Rus-

## WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

jährliche Wachstumsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 - 2024



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2024 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

## PROGNOSEN FÜR 2024 BRUTTOINLANDSPRODUKT FÜR DEUTSCHLAND

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



HWWI Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut  
ifo ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München  
IfW Institut für Weltwirtschaft, Kiel  
IMK Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf  
IW Institut der deutschen Wirtschaft, Köln

IWF Internationaler Währungsfonds, Washington  
IWH Institut für Wirtschaftsforschung, Halle  
RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen  
SVR Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2024 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

sischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

### BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IM PRODUZIERENDEN GEWERBE RÜCKLÄUFIG. DIENSTLEISTUNGSBEREICHE STÜTZTEN DIE WIRTSCHAFT

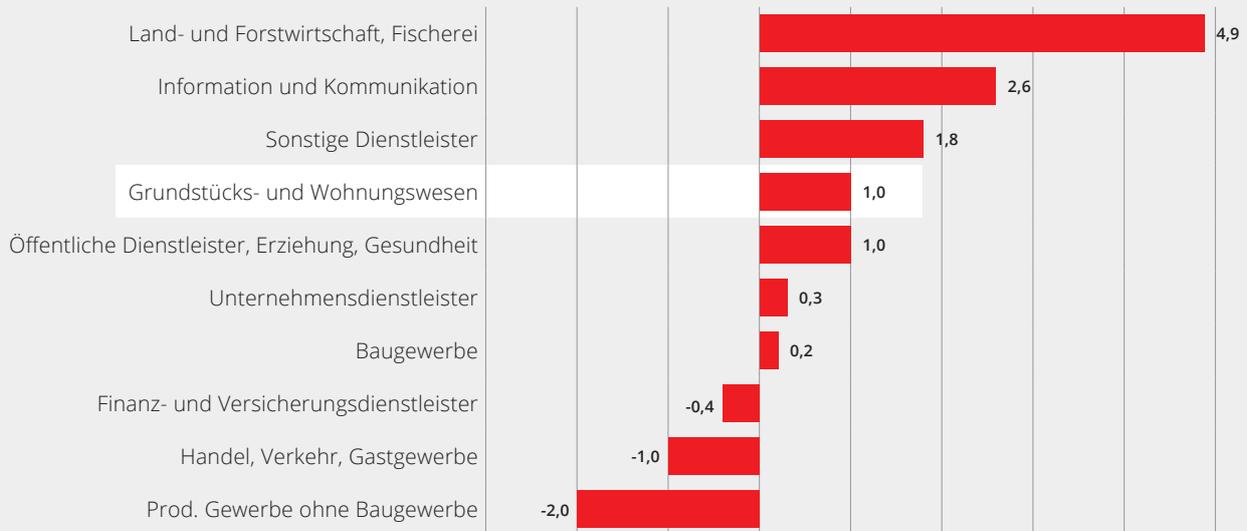
Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen.

Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das lag vor allem am Groß- und am Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegten.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel

## BRUTTOWERSCHÖPFUNG 2023 NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN

preisbereinigt, Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %. Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung.

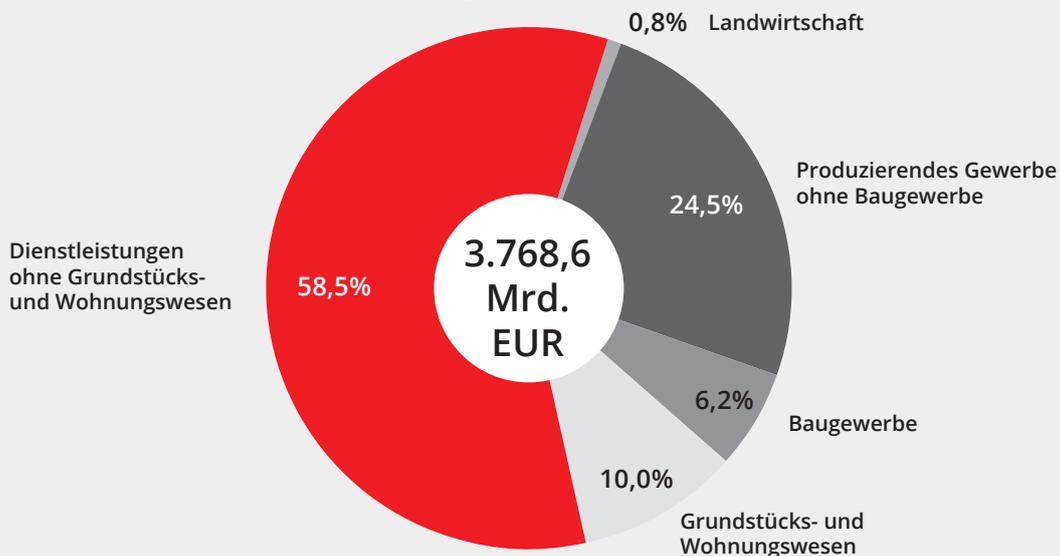
Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls, wenngleich deutlich weniger, im Minus (-0,4 %). Vor allem in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowert-

## BRUTTOWERTSCHÖPFUNGSANTEIL DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2023

nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

schöpfung erzeugt, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

### GUTE NETTOZUWANDERUNG FÜHRT ZU NEUEM HÖCHSTSTAND AN BESCHÄFTIGTEN, FACHKRÄFTEMANGEL DAUERT AN

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei 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 Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

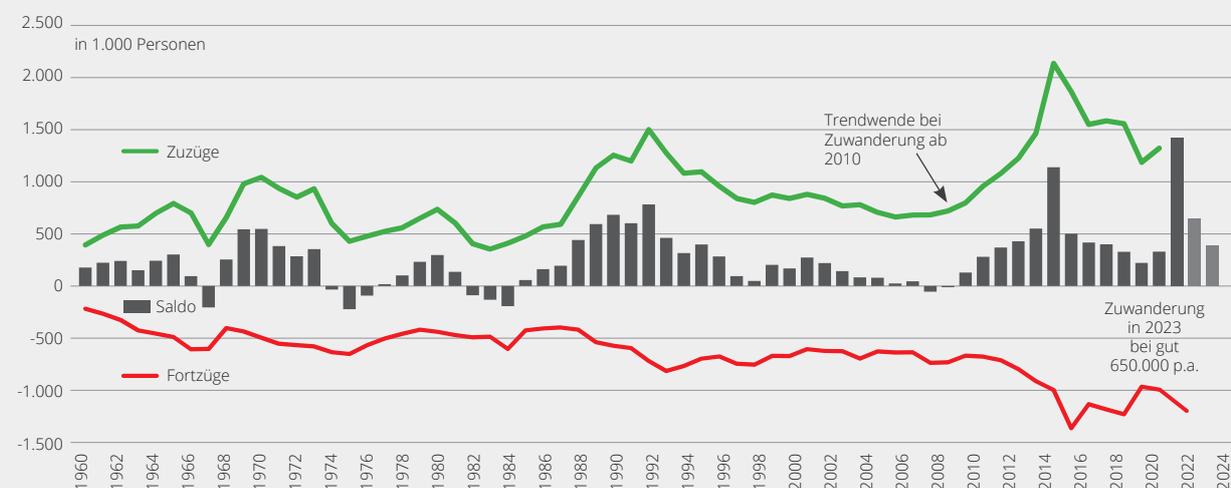
Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu.

Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau wie im Vorjahr fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2023 im Bereich Information und Kommunikation (+2,6 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,0 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Auch im zusammengefassten Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe gab es mehr Beschäftigte als im Vorjahr (+0,9 %), die hohen Beschäftigungsverluste während der Pandemie-Jahre 2020 und 2021 konnten damit aber nicht ausgeglichen werden. Das gilt auch für das Verarbeitende Gewerbe, in dem die Zahl der Erwerbstätigen 2023 nur geringfügig stieg (+0,1 %). Vom Baugewerbe kamen dagegen trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut positive Impulse (+0,6 %). Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr

## WANDERUNGSBEWEGUNGEN NACH DEUTSCHLAND

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960 – 2023/24



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2023 eigene Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2023; 2024 Prognose

um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 % . Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,4 % in Bayern bis zu 10,6 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit +0,6 Prozentpunkten in Hamburg, Sachsen und Thüringen. Die schwächsten wurden mit jeweils +0,3 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Bayern, Berlin und Brandenburg ausgewiesen.

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 wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang 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 der inländischen Bevölkerung) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Bereits im Jahr 2022 wurden rund 1.098 000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind bis November im Saldo 114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen. Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.) aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts.

Trotz der guten 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 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7% erreicht worden. Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch.

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.

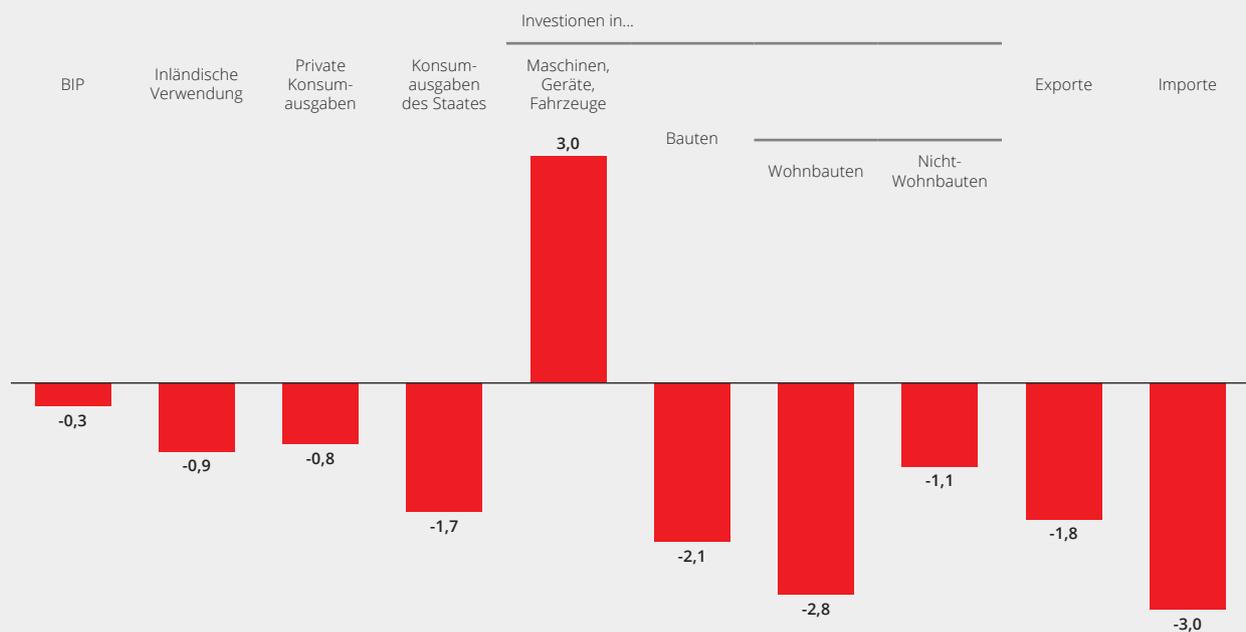
## **PRIVATE KONSUMAUSGABEN, STAATSKONSUM UND BAUINVESTITIONEN GINGEN DEUTLICH ZURÜCK**

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %). Mit einem Anteil von knapp 51 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

Vom Rückgang des privaten Konsums waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen. Das gilt insbesondere für Nahrungsmittel,

## VERWENDUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTS 2023

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %, ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR; das Aggregat private Konsumausgaben umfasst hier neben den privaten Haushalten auch private Organisationen ohne Erwerbszweck

Getränke und Tabakwaren, für die im Jahr 2023 preisbereinigt deutlich weniger ausgegeben wurde als im Vorjahr (-4,5 %). Für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte, deren Preise 2023 weiterhin hoch waren, sanken die preisbereinigten Ausgaben sogar noch stärker (-6,2 %). Zudem kauften die privaten Haushalte auch weniger kurzlebige Güter wie Bekleidung und Schuhe (-0,8 %). Auch die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbe-

reingt leicht um 0,6 %. Dies ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1 %) als die allgemeine Teuerung (+5,9 %), also deutlich preisdämpfend wirkten. Demgegenüber nahmen die Konsumausgaben der privaten Haushalte für Verkehr im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,4 % zu. Darin enthalten sind beispielsweise Autokäufe und Ausgaben für Verkehrsdienstleistungen. Auch für Freizeit, Unterhaltung und Kultur

## ECKDATEN ZUR KONJUNKTURENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)</b>						
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,1	- 3,8	3,2	1,8	- 0,3	0,4
Privater Konsum	1,6	- 5,9	1,5	3,9	- 0,8	1,0
Konsumausgaben des Staates	2,6	4,1	3,1	1,6	- 1,7	0,5
Bauinvestitionen	1,0	3,9	- 2,6	- 1,8	- 2,1	-2,4
Wohnungsbauinvestitionen	1,4	4,6	- 2,3	- 2,2	- 2,8	-3,6
Exporte	2,3	- 9,3	9,7	3,3	- 1,8	0,5
<b>Arbeitsmarkt</b>						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.276	44.915	44.984	45.596	45.929	45.975
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	-0,8	0,2	1,4	0,7	0,1
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.266	2.695	2.613	2.418	2.609	2.679
Arbeitslosenquote*	5,0	5,9	5,7	5,3	5,7	5,8

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2024 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2023/Anfang 2024

(+1,3 %) gaben die privaten Haushalte mehr aus als im Vorjahr, was sich zum Beispiel in höheren Ausgaben für Pauschalreisen zeigte.

Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7 %). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Durch solche Maßnahmen hatte der Staatskonsum in den Jahren ab 2020 die Wirtschaftsleistung spürbar gestützt.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe.

Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Allein in Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – wurde 2023 deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+3,0 %). Dazu trug vor allem der Anstieg der gewerblichen Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich verstärkt wurde.

Vom Außenbeitrag kam im Jahr 2023 zwar ebenfalls ein positiver Impuls, der das Wirtschaftswachstum stützte. Diese resultierte aber allein daraus, dass bei sinkenden Exporten die Importe aufgrund der verhaltenen inländischen Nachfrage noch weit stärker zurück gingen.

## **INFLATION SINKT, ENTWICKLUNG DER BAUPREISE LEICHT GEBREMST AUF HOHEM NIVEAU**

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die

Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). 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 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

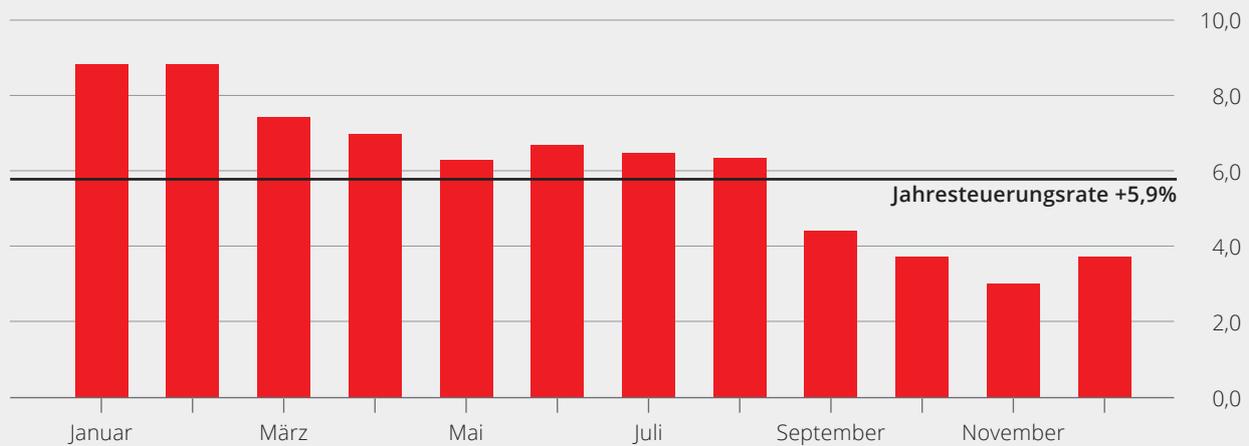
War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämmverbundsysteme nahmen um 7,1 % zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

## VERBRAUCHERPREISINDEX INSGESAMT FÜR DEUTSCHLAND

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherzentrale

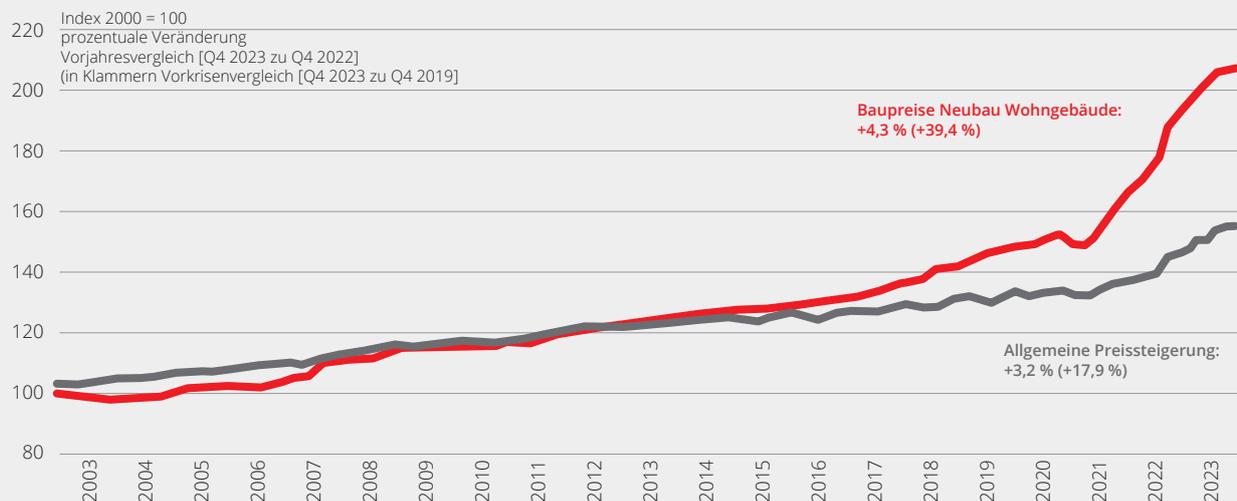
Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbau-

arbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin.

## BAUPREISE FÜR DEN NEUBAU VON WOHNGEBÄUDE 2003 - 2023

Im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung. Indexwerte (2000 = 100)



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, Gdw-Berechnungen

## 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 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen 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. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Woh-

nungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 % Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

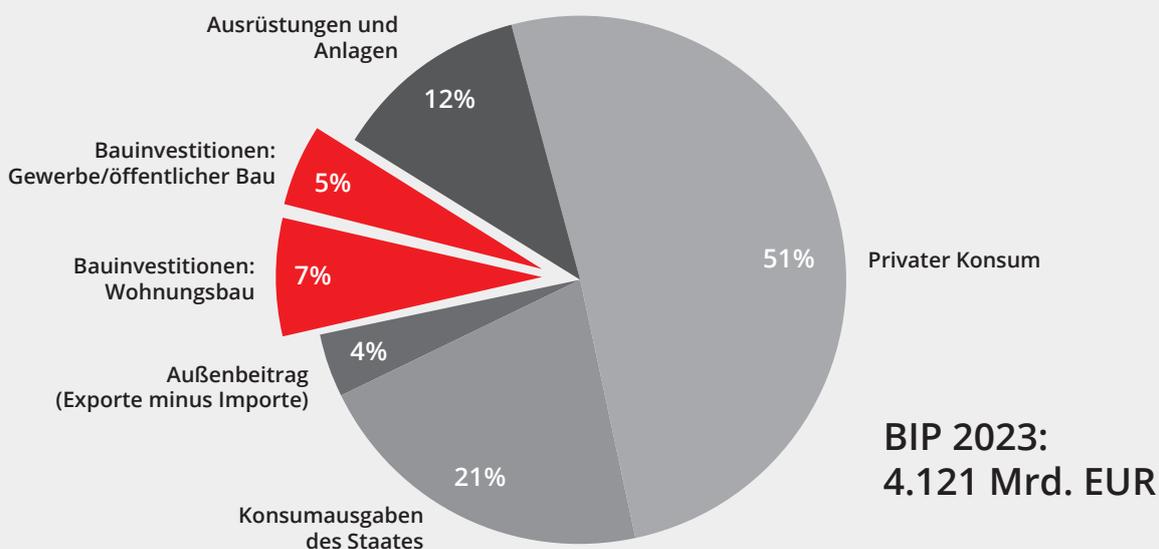
In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden

### ANTEIL DER BAUINVESTITIONEN AM BIP 2023

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2023, nominal, in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

## BAUGENEHMIGUNGEN

	2022	2023*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
<b>Anzahl der genehmigten Wohnungen</b>			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	354.162	<b>260.000</b>	<b>-26,6%</b>
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	105.839	<b>63.000</b>	<b>-40,5%</b>
davon Einfamilienhäuser	78.111	<b>49.000</b>	<b>-37,3%</b>
davon Zweifamilienhäuser	27.728	<b>14.000</b>	<b>-49,5%</b>
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	190.408	<b>143.000</b>	<b>-24,9%</b>
davon Eigentumswohnungen	81.620	<b>64.000</b>	<b>-21,6%</b>
davon Mietwohnungen	108.788	<b>79.000</b>	<b>-27,4%</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; \*2023 GdW-Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2023

Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsspitzen wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Der Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist freilich für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes 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.

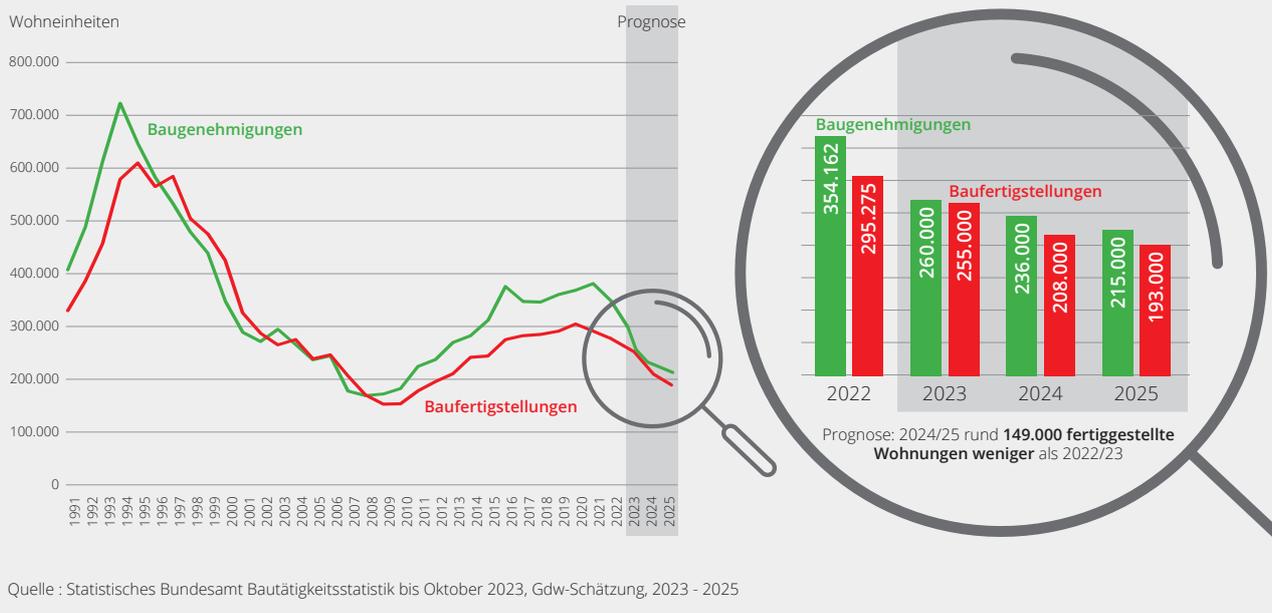
## WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN BRECHEN WEITER EIN

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

## PROGNOSE BAUTÄTIGKEIT 2023/2025: DEUTLICHER EINBRUCH ERWARTET



### BAUFERTIGSTELLUNGEN EBENFALLS DEUTLICH RÜCKLÄUFIG

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspunkt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 %, der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen, können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den

kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmen tiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.

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 Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

# DIE GENOSSENSCHAFT

## ALLGEMEINE SITUATION UND WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 erwies sich die Baugenossenschaft Schwarzwald Baar eG als stabil und zukunftsorientiert, wobei die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit unverändert im Fokus stand. Der Schwerpunkt lag weiterhin auf der effizienten Verwaltung und kontinuierlichen Verbesserung unseres bestehenden Wohnungsportfolios, um den genossenschaftlichen Grundsätzen und dem Anspruch an Mitgliederzufriedenheit gerecht zu werden.

Im Jahr 2023 haben wir erfolgreiche Investitionen in Donaueschingen und Furtwangen realisiert, insbesondere in die Baumaßnahmen in der Sonnhaldenstraße 6 sowie in die Modernisierungsprojekte in der Alemannenstraße 22 und 24. Diese Investitionen sind ein zentraler Bestandteil unserer Strategie zur Sicherstellung einer hohen Wohnqualität und zur Steigerung der Energieeffizienz unserer Immobilien. Wir sind überzeugt, dass diese Maßnahmen nicht nur den Wert unserer Immobilien langfristig sichern, sondern auch den Wohnkomfort für unsere Mitglieder erheblich steigern.

Besondere Aufmerksamkeit wurde der Instandhaltung und der energetischen Sanierung unserer Bestände gewidmet. Durch nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen tragen wir aktiv dazu bei, den ökologischen Fußabdruck unserer Gebäude zu verringern und den Wohnstandard unserer Mitglieder kontinuierlich zu verbessern. Unser Engagement für umweltfreundliche Lösungen steht im Einklang mit den Erwartungen unserer Mitglieder und dem zunehmenden gesellschaftlichen Bewusstsein für Nachhaltigkeit.

## HERAUSFORDERUNGEN UND GESETZLICHE ÄNDERUNGEN

Im Rahmen dieser Investitionen und Modernisierungen sahen wir uns jedoch mit einer Reihe gesetzlicher Änderungen konfrontiert, die erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft und damit auch auf unsere zukünftige strategische Ausrichtung

haben. Insbesondere die Änderungen im Telekommunikationsgesetz, der Wegfall des Nebenkostenprivilegs der Kabelgebühren und Anpassungen bei der Umlage von Betriebskosten, wie etwa bei Rauchmeldern, stellen Herausforderungen dar, die wir verantwortungsvoll angehen.

Ein wesentlicher und intensiver Schwerpunkt unserer Arbeit galt auch den weiter steigenden Kosten für energetische Maßnahmen im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes und der CO<sub>2</sub>-Abgabe, die die finanziellen Belastungen sowohl für unsere Genossenschaft als auch für unsere Mitglieder/Mieterinnen und Mieter spürbar erhöhen. Diese Entwicklungen erfordern eine strategische Neuausrichtung, um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden, ohne den genossenschaftlichen Grundsatz der sozial verantwortbaren und bezahlbaren Wohnungsversorgung aus den Augen zu verlieren.

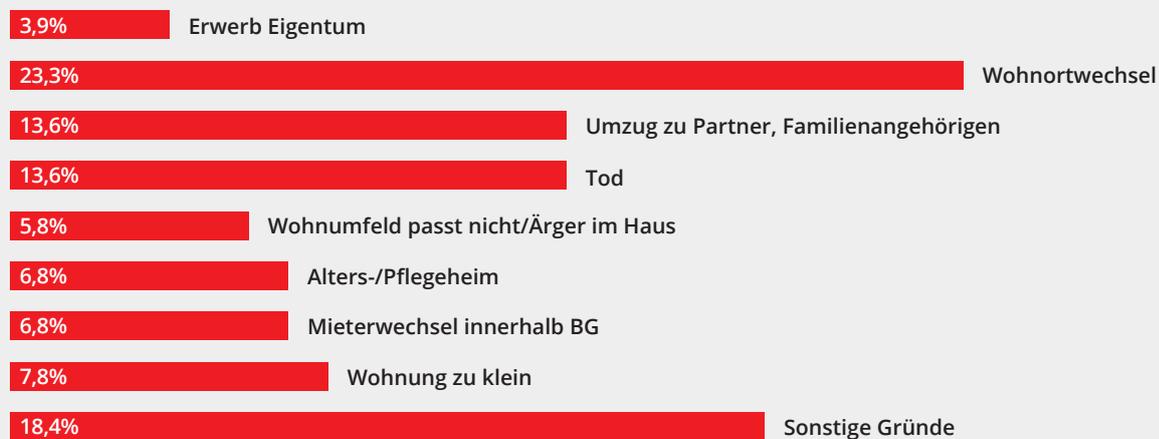
Trotz dieser Herausforderungen ist es uns gelungen, die Förderung unserer Mitglieder weiterhin durch eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung zu gewährleisten. Dabei bleiben bezahlbare Mieten unser zentrales Anliegen, auch in Anbetracht der gestiegenen Kosten für Instandhaltung, Betrieb und Modernisierung.



## VERMIETUNG

Im Jahr 2023 haben wir im Rahmen unserer Vermietungstätigkeit besonderen Wert auf die Vielfalt unserer Mieterschaft gelegt. Neben Familien mit Kindern und alleinstehenden Personen zählen auch Senioren zu unserer Zielgruppe, denen wir ein barrierefreies und altersgerechtes Wohnen bieten möchten. Die weiterhin hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen zeigt, dass wir den Bedürfnissen unserer Mitglieder gerecht werden und eine attraktive Wohnumgebung schaffen. Wir haben auch im vergangenen Jahr darauf geachtet, unsere Mietpreise angemessen zu gestalten, um sowohl die wirtschaftlichen Interessen der Genossenschaft zu wahren als auch den Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Trotz der gestiegenen Kosten war es uns möglich, die Mieten stabil zu halten, was die Zufriedenheit unserer Mitglieder widerspiegelt. Im Geschäftsjahr 2023 hatten wir 103 Mieterwechsel (Vorjahr 2022: 85) zu bearbeiten. Neben dem Wechsel des Wohnorts (24 Kündigungen) wurden Umzüge zu Familienangehörigen (14 Kündigungen) und Todesfälle (14 Kündigungen) als häufigste Gründe genannt.

### GRÜNDE MIETERWECHSEL 2023



Quelle: Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar eG

## WIRTSCHAFTLICHE SITUATION

Die wirtschaftliche Lage der Baugenossenschaft Schwarzwald Baar eG bleibt stabil. Der Jahresüberschuss von 1.115 T€ ermöglicht uns nicht nur, die Rücklagen zu stärken, sondern auch weiterhin in die Verbesserung und Instandhaltung unserer Immobilien zu investieren. Diese finanzielle Solidität ist ein wichtiges Fundament, um auch in Zukunft unseren genossenschaftlichen Auftrag zu erfüllen.

### ENTWICKLUNG CASHFLOW IN MIO EUR



Quelle: Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar eG

## INVESTITIONEN

Die maßgeblichen Investitionen im Jahr 2023 umfassten:

- **Sonnhaldenstraße 6:** Komplettsanierung, Verbesserung der energetischen Standards und Neugestaltung der Außenanlagen.  
**Investitionsvolumen: 449 T€**
- **Alemannenstraße 22 und 24:** Energetische Sanierung, einschließlich Fensteraustausch und Dämmungsmaßnahmen.  
**Investitionsvolumen: 629 T€**
- **Instandhaltung (ohne Mieterwechsel):**  
**Investitionsvolumen: 771 T€**
- **Digitalisierung:** Einführung einer Mieter-App zur verbesserten Kommunikation mit den Mitgliedern sowie die Softwarelösung MevivoEco für die technische Bestandsaufnahme:  
**Investitionsvolumen: 37,7 T€**

## VERMÖGENSSTRUKTUR

Zum 31.12.2023 beträgt das Gesamtvermögen der Genossenschaft 49.203 T€, was eine Minderung im Vergleich zum Vorjahr um 1 % darstellt. Die Vermögensstruktur setzt sich wie folgt zusammen:

- **Immobilienvermögen: 39.169 T€**
- **Flüssige Mittel: 3.737 T€**
- **Sonstige Vermögenswerte: 24.000 T€**

## KAPITALSTRUKTUR

Die Kapitalstruktur zeigt sich ebenfalls stabil:

- **Eigenkapital: 27.600 T€**
- **Fremdkapital: 21.637 T€**

Die Eigenkapitalquote liegt bei 56,1 %, (Vorjahr 2022: 53,8 %) was eine solide Grundlage für zukünftige Investitionen darstellt.

Die positive Entwicklung des Eigenkapitals sowie die Stabilität der Mieteinnahmen sind Indikatoren für eine gesunde Ertragslage, die uns erlaubt, unsere genossenschaftlichen Verpflichtungen weiterhin zu erfüllen und gleichzeitig in die Zukunft zu investieren.

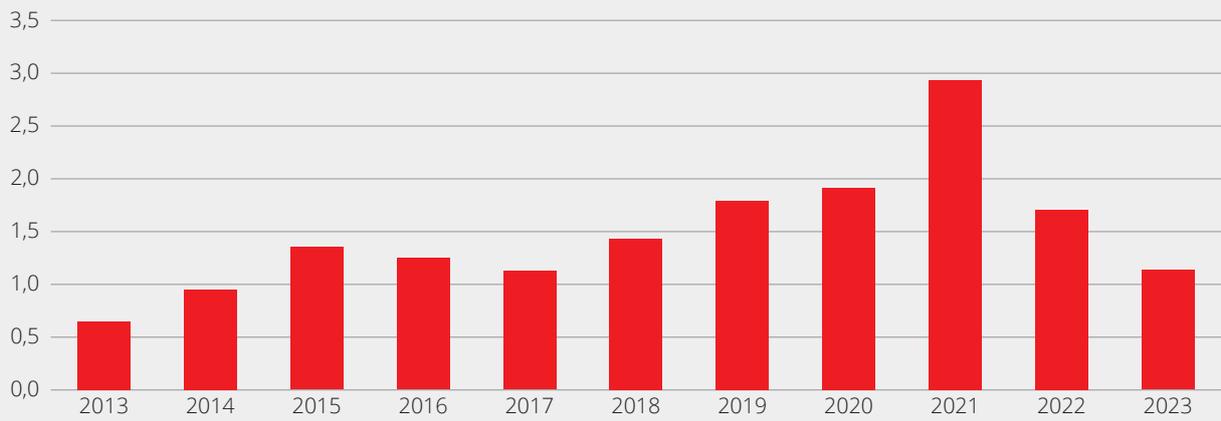
## ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Baugenossenschaft kann insgesamt als positiv bewertet werden:

- **Mieteinnahmen: 6.151 T€**
- **Gesamtergebnis vor Steuern: 1.285 T€**
- **Jahresüberschuss: 1.115 T€**

## ENTWICKLUNG JAHRESÜBERSCHUSS

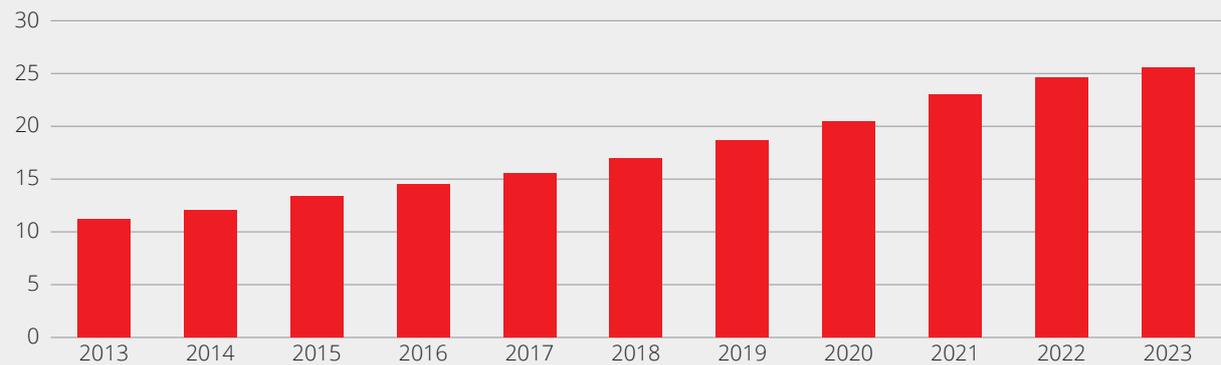
Millionen EUR



Quelle: Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar eG

## ENTWICKLUNG RÜCKLAGEN

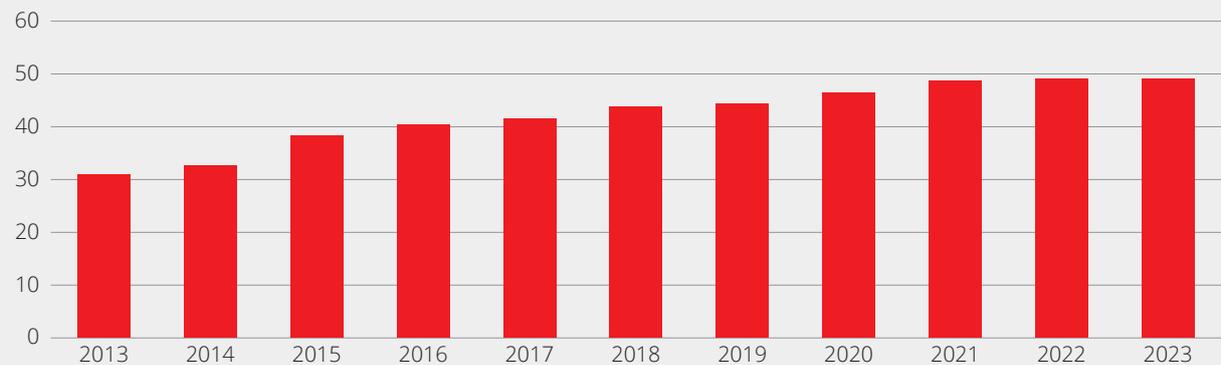
Millionen EUR



Quelle: Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar eG

## ENTWICKLUNG BILANZSUMME

Millionen EUR



Quelle: Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar eG

# WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

## Leistungsindikatoren

Folgende Kennzahlen können für unsere Genossenschaft ermittelt werden.

### Rentabilitätskennzahlen

		2023	2022
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,99 %	4,00 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	4,04 %	6,30 %
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,26 %	3,38 %

### Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		2023	2022
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	82,01 %	81,6 %
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	19,92 %	18,35 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	37,08 %	40,87 %
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	113,56 %	116,00 %
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	56,06 %	53,8 %

# MODERNISIEREN, SANIEREN

## SONNHALDENSTRASSE 6

Zuwegung Keller



Neue Fenster



Müllplatzeinhausung



## SONNHALDENSTRASSE 4

Terrassen- und Balkonabtrennungen



Überdachung des Eingangs



## ALEMANNENSTRASSE 22-24

vorher



nachher



vorher



nachher



# EINE APP FÜR DIE BAUGENOSSENSCHAFT SCHWARZWALD BAAR EG: EIN PROZESS VOLLER HERAUSFORDERUNGEN

Technische Neuerungen finden bei der Baugenossenschaft Schwarzwald Baar eG immer dann Anwendung, wenn sie für alle Beteiligten klare Vorteile bringen. Die Entwicklung einer App mit echtem Mehrwert erfordert tiefgreifende strukturelle Anpassungen in den bestehenden Systemen. Eine Herausforderung, die weit mehr ist als das unscheinbare App-Icon auf dem Smartphone vermuten lässt.

Bereits 2022 wurde das Thema „BG-Baar-App“ erstmals besprochen, doch aufgrund technischer Unzulänglichkeiten wurde das Projekt vorerst auf Eis gelegt.

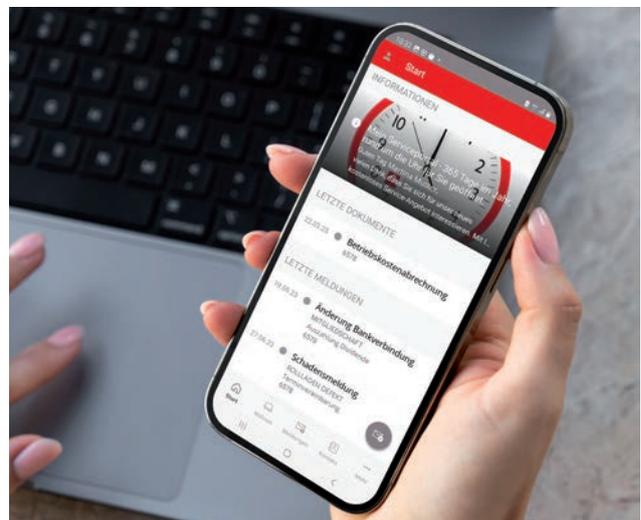
2023 waren die Systeme so weit ausgereift, dass eine Umsetzung realistisch erschien. Die Herausforderung bestand darin, eine Plattform zu schaffen, die sowohl für unsere Mitglieder intuitiv zu bedienen ist als auch für unsere Mitarbeitenden eine nahtlose Integration in die bestehenden Arbeitsabläufe bietet. Das Workflow-System, auf dem das CRM-System mit integrierter BG-Baar-App aufbaut, ist bereits für die Bearbeitung von Mitgliedernanfragen und die Abwicklung von Prozessen in der Genossenschaft etabliert. Dabei sollen alltägliche Anliegen, wie das Anfordern einer Mietbescheinigung oder die Anmeldung eines Haustieres, standardisiert und zunehmend automatisiert bearbeitet. Durch diese Standardisierung werden wertvolle Ressourcen freigesetzt. Unsere Mitarbeiter\*innen können sich intensiver auf komplexere Anliegen konzentrieren, während Mitglieder in Routinefällen noch schneller zu passenden Lösungen geführt werden. Dies ist ein entscheidender Bestandteil unseres Kundenservices.

Das Projektteam des CRM-Systems (Customer Relation Management) und der „BG-Baar-App“ besteht aus Herrn Haffa - Teamleiter der Hausbewirtschaftung, Herrn Braack aus dem Bereich Betriebskosten, Herr Deniz, Auszubildender und Frau Schmidt,

Assistentin der Geschäftsführung. In der praktischen Umsetzung ist dann die Unterstützung von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erforderlich. Besonders die Abteilungen Technik, Vermietung, Betriebskosten und die Mitgliederverwaltung sind entsprechend gefordert, da die meisten Anfragen über das Portal aus diesen Bereichen erwartet werden. Die größte Aufgabe zu Beginn des Projektmanagements war also sämtliche Anliegen und Abläufe der Baugenossenschaft genau zu analysieren, dokumentieren und strukturieren.

Unsere App wird nicht zum Selbstzweck entwickelt, sondern sie soll einen echten Mehrwert bieten, indem sie die bestehenden Kommunikationskanäle sinnvoll ergänzt. Der persönliche Austausch „von Mensch zu Mensch“ bleibt auch weiterhin von höchster Bedeutung. Neben den klassischen Kontaktmöglichkeiten – per E-Mail, Telefon, Brief oder persönlich – bietet die App einen zusätzlichen Kanal, der die Kommunikation und die Servicequalität nachhaltig verbessern soll.

Besonders komplex ist die Anbindung der App an das bestehende ERP-System, welches alle relevanten Daten zu Mietbuchhaltung, Betriebskosten und Wohnungsbestand verwaltet. Die App dient dabei



als Schnittstelle, die alle notwendigen Prozesse zusammenführt und die Arbeitsschritte transparent abbildet.

Für unsere Mitglieder bietet die App langfristig zahlreiche Funktionen, darunter:

- **Schadensmeldungen abgeben und Reparaturtermine vereinbaren**
- **Bescheinigungen und Formulare downloaden**
- **Einblick in den bisherigen Schriftverkehr mit der Mieterbetreuung**
- **Push-Benachrichtigungen, z. B. bei Aufzugsstörungen in der betroffenen Wohnanlage**

Erste Tests mit ausgewählten und bereits komplett automatisierten Prozessen zeigen auf, wo weitere Optimierungen notwendig sind. Auch nach dem offiziellen Start der „BG -App“ wird es kontinuierlich

Erweiterungen und Verbesserungen geben.

Die Baugenossenschaft Schwarzwald Baar eG hat sich im Rahmen ihrer Digitalisierungsstrategie klare Leitlinien gesetzt: Wir nutzen digitale Prozesse dort, wo sie einen klaren Mehrwert für unsere Mitglieder oder Mitarbeitenden schaffen oder wo sie zur Vereinfachung von Geschäftsprozessen beitragen.

Dies hat sich auch auf unsere Mitarbeiterstruktur ausgewirkt. Herr Deniz wird nach Abschluss seiner Ausbildung ab Herbst 2024 in der Abteilung Technik mitunter als Digitalisierungsbeauftragter tätig werden. Während seiner Ausbildung zum Immobilienkaufmann hat er sich auch im Bereich digitale Transformationsprozesse weitergebildet und bringt somit wertvolle Ideen in Bezug auf neue Technologien in das Team ein.



## AUSBLICK

Für das kommende Jahr haben wir uns ehrgeizige Ziele gesetzt. Wir werden weiterhin in die Modernisierung und den Erhalt unseres Bestandes investieren und die Zufriedenheit unserer Mitglieder in den Mittelpunkt unseres Handelns stellen. Gleichzeitig werden wir die Möglichkeiten für zukünftige Neubauprojekte sorgfältig prüfen, um den Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden und unsere Mitglieder bestmöglich zu unterstützen.

Mit einem soliden Fundament aus wirtschaftlicher Stabilität und einem klaren Bekenntnis zu unseren Werten sind wir überzeugt, dass die Baugenossenschaft Schwarzwald Baar eG auch in Zukunft eine bedeutende Rolle im regionalen Wohnungsmarkt spielen wird. Wir sind stolz auf unsere Tradition und unser Engagement für die Gemeinschaft. Wir werden weiterhin alles daransetzen, die Wohnqualität unserer Mitglieder zu verbessern und die genossenschaftlichen Werte zu leben.



# DANKE

Im Jahr 2023 haben wir erneut die Stärke unserer Gemeinschaft eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Die soliden Beziehungen zu Banken, Bauunternehmen, Dienstleistern und lokalen Behörden, die wir in den letzten Jahren kontinuierlich weiterentwickelt haben, bilden eine stabile Grundlage für unsere Arbeit. Unser Dank gilt allen Partnern, die uns auf diesem Weg begleitet und unterstützt haben. Sie alle haben maßgeblich dazu beigetragen, dass wir auch in herausfordernden Zeiten erfolgreich agieren konnten.

Besonders hervorzuheben ist der zuverlässige Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihre Souveränität und ihr tägliches Engagement sorgen dafür, dass unsere Genossenschaft auf einem sicheren Fundament steht. Durch ihre hervorragende Arbeit gewährleisten sie eine reibungslose Betreu-

ung unserer Mitglieder, Mieterinnen und Mieter sowie Geschäftspartner. Für diesen Einsatz möchten wir ihnen unseren herzlichen Dank aussprechen.

Ein besonderer Dank gebührt dem Aufsichtsrat. Ihre vorausschauende Weitsicht und die stets konstruktiven Sitzungen haben uns auch in diesem Jahr auf einem erfolgreichen Kurs gehalten. Ihre Expertise und ihr Engagement waren von entscheidender Bedeutung für die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft. Als Ausdruck unseres Vertrauens und unserer Anerkennung schlagen wir vor, den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 zu entlasten.

Unser gemeinsamer Erfolg wäre ohne das Engagement all dieser Beteiligten nicht möglich gewesen. Dafür möchten wir uns bei allen herzlich bedanken.



# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Das Jahr 2023 war – nach den Wirren der vergangenen Jahre - gekennzeichnet durch einen insgesamt ruhigen und geordneten Verlauf. Weiterhin galt es für den Aufsichtsrat als Aufgabe, den Vorstand zu unterstützen und gleichzeitig auch das vertrauensvolle Verhältnis der Baugenossenschaft zu ihren Mitgliedern und den Geschäftspartnern zu fördern.

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2023 fand in der Zeit vom 10. Juni bis 20. Juni 2024 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahres 2023 statt. Es wurde hierbei die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die Tätigkeit des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie die Mitgliederverwaltung einer Prüfung unterzogen. Nach den Feststellungen der zuständigen Prüfer des vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) ist hier der Aufsichtsrat neben dem Vorstand seiner Überwachungs- und Unterrichtungspflicht im Jahr 2023 jederzeit nachgekommen. Im Jahr 2023 fanden fünf gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats und des Vorstandes sowie insgesamt sieben Aufsichtsratssitzungen statt. In diesen internen Sitzungen wurden anstehende Aufgaben besprochen und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Zudem wurde monatlich ein Besprechungstermin zwischen jeweils zwei Mitgliedern des Vorstandes und zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates durchgeführt (sog. Jour fixe).

Ein wesentlicher und intensiver Schwerpunkt der Beratungen galt den Änderungen im Bereich des Telekommunikationsgesetzes, den verschiedenen Veränderungen u. a. durch den Wegfall des Nebenkostenprivilegs der Kabelgebühren sowie Änderungen bei der Nebenkostenumlage u. a. auch bei Rauchmeldern. Auch die fortschreitende Erhöhung der CO<sub>2</sub>- Abgabe und die steigenden Kosten für energetische Maßnahmen nach dem Gebäudeenergiegesetz stellten und stellen die Baugenossenschaft vor bedeutende Herausforderungen. Alle diese Veränderungen und gesetzliche Vorgaben haben massiven finanziellen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft. Dennoch werden wir die Förderung unserer Mitglieder weiterhin vorrangig durch

eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung mit bezahlbaren Mieten sicherstellen.

Nachdem der Aufsichtsrat nach der Beratung des gesetzlichen geforderten Jahresabschlusses 2023 zu dem Ergebnis kam, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Kapitalverhältnisse und auch die Liquidität der Baugenossenschaft geordnet sind, wurden die notwendigen Unterlagen den Verbandsprüfern zur Prüfung zur Verfügung gestellt. Dabei wurde, wie bereits in den Vorjahren, die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der gültigen Satzung bestätigt. Daher wurde dem Jahresabschluss 2023 durch den 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 2023 in der vorgelegten Form festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verwenden und dem Vorstand Entlastung für das Jahr 2023 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.

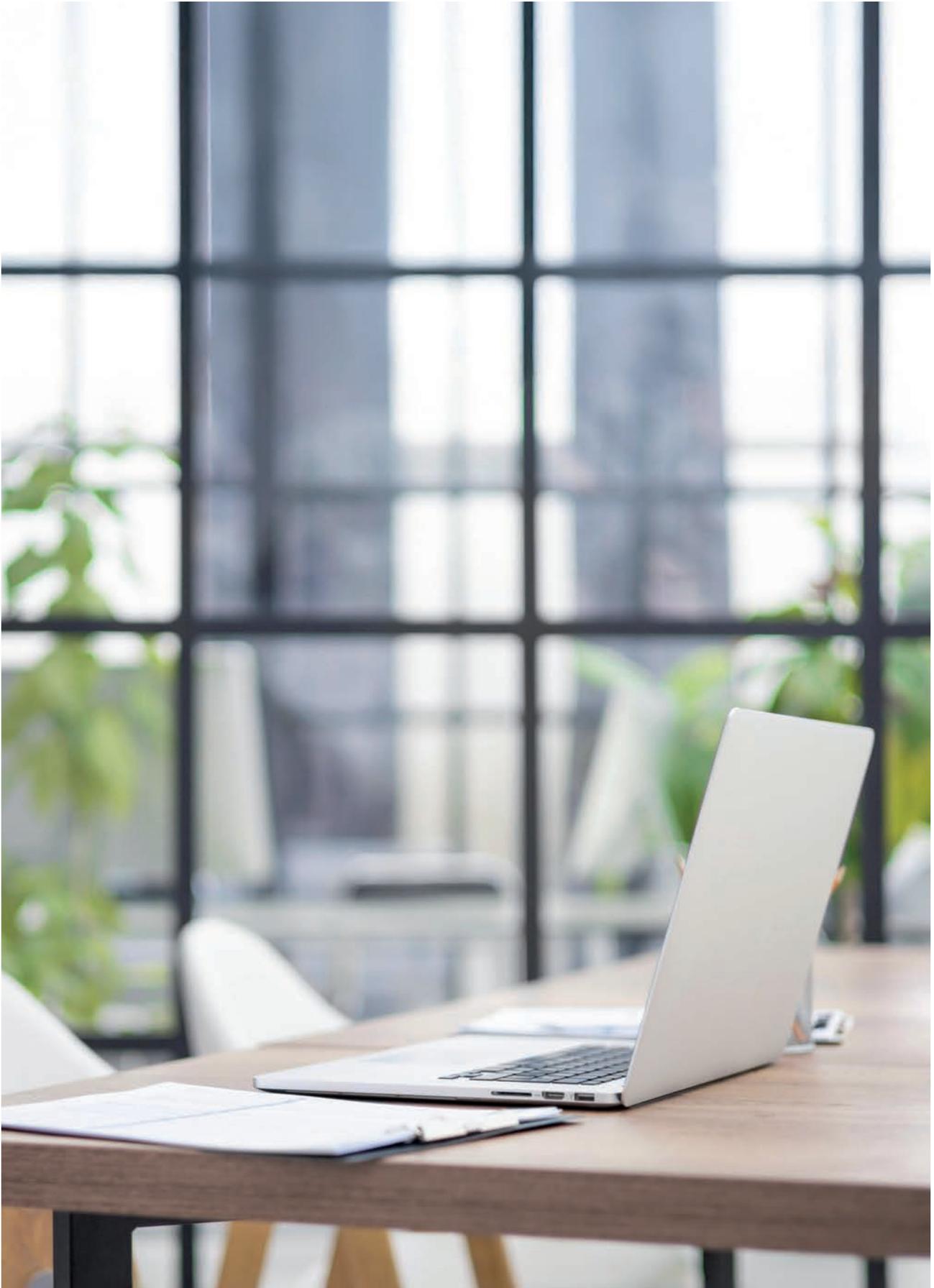
Donaueschingen, im Oktober 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Jochen Hauger

# JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2023



# AKTIVA - BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

in Euro	2023	2023	2022
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		16.641,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.140.836,54		37.688.603,14
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.027.905,87		2.070.822,87
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	878.616,73		149.858,60
4. Technische Anlagen und Maschinen	85.912,00		94.495,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.664,51		151.045,02
6. Bauvorbereitungskosten	70.050,27	40.334.985,92	61.211,68
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Andere Finanzanlagen	4.500,00	29.500,00	4.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>40.381.126,92</b>	<b>40.245.536,31</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	2.036.342,26		1.837.215,79
2. Andere Vorräte	75.402,63	2.111.744,89	89.938,95
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	7.333,54		12.211,80
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.554,37		137.667,30
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	52.808,51		64.071,79
4. Sonstige Vermögensgegenstände	23.913,43	107.609,85	15.034,95
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.737.158,56		3.581.219,38
2. Bausparguthaben	2.865.234,43	6.602.392,99	3.315.327,58
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		34.374,59	31.784,41
<b>Bilanzsumme</b>		<b>49.237.249,24</b>	<b>49.330.008,26</b>

# PASSIVA - BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

in Euro	2023	2023	2022
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	65.600,00		64.480,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.408.480,00	1.474.080,00	1.402.080,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>			
		69.946,06	67.966,06
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: €     120.000,00 Vorjahr €     170.000,00	3.654.100,00		3.534.100,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: €     270.000,00 Vorjahr €     470.000,00	6.512.000,00		6.242.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: €     600.000,00 Vorjahr €     900.000,00	15.390.000,00	25.556.100,00	14.790.000,00
<b>VI. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	375.129,83		301.544,85
2. Jahresüberschuss	1.114.968,27		1.668.765,78
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	990.000,00	500.098,10	1.540.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>27.600.224,16</b>	<b>26.530.936,69</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		22.400,00
2. Sonstige Rückstellungen	202.074,65	202.074,65	167.291,42
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.392.941,35		20.160.078,86
2. Erhaltene Anzahlungen	2.676.343,19		2.243.995,81
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.994,59		3.118,85
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	282.851,14		116.393,03
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: €     10.489,10 Vorjahr €     18.057,36	52.188,85	21.416.319,12	72.488,31
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		18.631,31	13.305,29
<b>Bilanzsumme</b>		<b>49.237.249,24</b>	<b>49.330.008,26</b>

Treuhandvermögen (Mietkautionen) von insgesamt € 29.906,- (Vorjahr: € 31.792,72) ist in der Bilanz nicht enthalten.

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

in Euro	2023	2023	2022
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.903.923,06		8.061.329,86
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.550,53	7.924.473,59	22.035,62
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		196.013,65	-231.963,18
3. Sonstige betriebliche Erträge		136.337,12	99.778,80
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.741.388,13		3.302.570,67
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	3.741.388,13	0,00
5. Rohergebnis		4.515.436,23	4.648.610,43
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	851.724,87		713.617,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	199.391,59	1.051.116,46	167.198,67
davon für Altersversorgung:			
€ 8.856,45			
Vorjahr € 7.336,38			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.365.240,94	1.343.538,35
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		656.265,98	376.799,64
9. Erträge aus Gewinnabführung	59.855,93		74.607,69
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	205,00		210,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.582,14	84.643,07	7.215,10
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		242.281,45	294.484,54
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.601,84	1.930,39
14. Ergebnis nach Steuern		1.280.572,63	1.833.074,05
16. Sonstige Steuern		165.604,36	164.308,27
17. Jahresüberschuss		1.114.968,27	1.668.765,78
18. Gewinnvortrag		375.129,83	301.544,85
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		990.000,00	1.540.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>500.098,10</b>	<b>430.310,63</b>

# 3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

der Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar eG  
mit Sitz in Donaueschingen eingetragen beim Genossenschaftsregister Freiburg  
unter der Nummer GnR 610144

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und Regelungen der Satzung aufgestellt.
2. 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.
3. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB.  
Von den Erleichterungen der §§ 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.
4. Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.
5. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

### Anlagevermögen

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände		5 Jahre
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

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich erhaltener Tilgungszuschüsse und planmäßiger linearer Abschreibung bewertet.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen.

Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum von 30 Jahren neu festgelegt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 800,00 werden einzeln bewertet und im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

## Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Bewertung der Vorräte erfolgte nach der Fifo-Methode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren 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.

## 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. Die Baugenossenschaft hält 100,00 % der Gesellschaftsanteile an der BG-Service GmbH mit Sitz in Donaueschingen.  
Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2023 € 25.000,00.
2. 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 2023 hat die BG-Service einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von € 59.855,93 erzielt.
3. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 2.036.342,26 (Vorjahr € 1.837.215,79) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
4. Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.
5. Unter dem Posten „Sonstige Rückstellungen“ wurden Rückstellungen für Heizkostenabrechnungen in Höhe von 110 T€ gebildet, da die Abrechnungen eines externen Dienstleisters zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung noch nicht vorlagen.  
Ferner wurde gemäß dem zum 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Kohlendioxidabteilungs-gesetz eine Rückstellung in Höhe von 35 T€ für die errechneten vom Vermieter zu tragenden CO<sub>2</sub> Kosten gebildet.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Auf- / Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	168,46 €	47,92 €
Zinsaufwendungen	0,00 €	700,57 €

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				gesichert	
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit		€	Art der Sicherung	
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	€	€	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			€
			€	€			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.392.941,35 (20.160.078,86)	1.794.859,52 (939.588,72)	6.321.037,13 (6.147.065,35)	10.277.044,70 (13.073.424,79)	18.376.941,35 (20.156.072,61)	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	2.676.343,19 (2.243.995,81)	2.676.343,19 (2.243.995,81)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.994,59 (3.118,85)	11.994,59 (3.118,85)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	282.851,14 (116.393,03)	272.763,16 (106.305,05)	10.087,98 (10.087,98)				
Sonstige Verbindlichkeiten	52.188,85 (72.488,31)	20.030,85 (41.952,47)	32.158,00 (30.535,84)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>21.416.319,12 (22.596.074,86)</b>	<b>4.775.991,31 (3.334.960,90)</b>	<b>6.363.283,11 (6.187.689,17)</b>	<b>10.277.044,70 (13.073.424,79)</b>	<b>18.376.941,35 (20.156.072,61)</b>		

#### 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:

Bestellobligo	T€	1.428,4
Leasingverpflichtungen	T€	39

##### 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	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
Gesamt	11	3

Außerdem wurde durchschnittlich ein geringfügig Beschäftigter und ein Auszubildender beschäftigt.

##### 4. Mitgliederbewegung

Anfang	2023	1.387
Zugang	2023	78
Abgang	2023	93
Ende	2023	1.372

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 6.400,00 erhöht.

Gemäß § 19 der Satzung besteht keine Nachschusspflicht.

## 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  
Heidi Liebert  
Sascha Briegel

## 7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Jochen Hauger (Aufsichtsratsvorsitzender)  
Heinz Herzog (Stellvertreter)  
Gerhard Doser (bis 14.11.2023)  
Nils Hauger  
Nadine Keso  
Faruk Sahbaz  
Jona Konrad (seit 14.11.2023)

Donaueschingen, den 24.05.2024

Der Vorstand

Genc

Liebert

Briegel

---

## 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: Di2 Ideenschmiede, Donaueschingen

Druck: Moog-Druck, Hüfingen

# SPONSORING

## SPENDENÜBERGABE AN DIE KATHARINENHÖHE UND DAS DRK

Die Baugenossenschaft Schwarzwald Baar eG hat Spenden an die Katharinenhöhe in Schönwald und das DRK Jugendrotkreuz in Hüfingen persönlich übergeben. Die Vertreter der Genossenschaft wurden bei beiden Institutionen sehr herzlich empfangen.

In der Katharinenhöhe, einem renommierten Rehabilitationszentrum für schwerkranke Kinder, bot sich beim Besuch vor Ort die Gelegenheit, sich ein Bild von deren beeindruckender Arbeit zu machen. Die bewegenden Geschichten der Kinder und der unermüdete Einsatz des Pflege- und Betreuungspersonals hinterlassen einen tiefen Eindruck. „Es war ein emotionaler Moment, zu sehen, mit wie viel Hingabe und Fürsorge hier gearbeitet wird. Unsere Spende ist hier in besten Händen“, sagt Taner Genc.

Auch das DRK Jugendrotkreuz in Hüfingen konnte die Delegation beeindrucken. Die engagierte Arbeit mit Jugendlichen, die zu zukünftigen Helfern und Rettungskräften ausgebildet werden, zeigt die nachhaltige und wichtige Rolle, die das Jugendrotkreuz in der Gemeinschaft spielt. Die Motivation und das Engagement der jungen Mitglieder wurden dabei besonders hervorgehoben.

„Es ist inspirierend zu sehen, wie die nächsten Generationen motiviert werden, sich für das Gemeinwohl einzusetzen“, betont Jochen Hauger. „Unsere Unterstützung soll dazu beitragen, diese wertvolle Arbeit fortzusetzen und weiter auszubauen.“

Die Baugenossenschaft Schwarzwald Baar eG will diese Arbeit unterstützen. Die bereitgestellten Mittel sollen dazu beitragen, die Lebensqualität der Betroffenen zu verbessern und die wertvolle Nachwuchsarbeit zu fördern.



Der Geschäftsführer der Rehabilitationsklinik Katharinenhöhe, Stephan Maier (zweiter v. rechts) nimmt den symbolischen Scheck in Höhe von 1.000,- Euro von der Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar eG entgegen.

V. l. n. r. : Heinz Herzog (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Taner Genc (geschäftsführender Vorstand), Stephan Maier und Jochen Hauger (Aufsichtsrats-Vorsitzender)



Migel Meinhardt vom Jugendrotkreuz freut sich mit dem flauschigen Patient aus dem Teddybär-Hospital über die Spende der Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar.

V. l. n. r. : Heinz Herzog (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Taner Genc (geschäftsführender Vorstand), Migel Meinhardt und Jochen Hauger (Aufsichtsrats-Vorsitzender)



## NARRENZUNFT FROHSINN

Die Rückmeldung von der Narrenzunft Frohsinn:  
„Wir arbeiten fortlaufend am Häs für neue Kinderhansel. In dieser immer wiederkehrenden Aufgabe steckt sehr viel Herzblut und Handarbeit...und Zeit. Ihre Spende fließt somit in die Zukunft unseres Vereins und der Pflege unserer Fasnet-Tradition.“



## SSC DONAUESCHINGEN 1976 E.V.

Der Spendenbetrag an den Sportclub ist in den Clubheim Neubau eingeflossen.  
Wir finden, dass der Umbau sehr gut gelungen ist.

Herzlichen Glückwunsch!



## DER DANKESGRUSS VOM MEHRGENERATIONENHAUS

„Nachdem wir die vergangenen Jahre ein Sammelsurium an Besteck hatten, freuen sich die Gastgeber- und Gastgeberinnen, dass wir für unsere Gäste beim Mittagstisch oder beim Café ein neues und einheitliches Besteck eindecken können. Die von ehrenamtlichen gekochte leckeren Speisen und die von ehrenamtlichen gebackenen Kuchen können so in ordentlichem Rahmen angeboten werden. Wir sind der Baugenossenschaft Schwarzwald Baar sehr dankbar, dass wir mit dieser Unterstützung den lange gehegten Wunsch umsetzen konnten.

Ein herzliches Dankeschön vom gesamten Team!“



### Mehr Generationen Haus

Miteinander – Füreinander  
Donaueschingen



## SIEDLUNGSWERK BADEN E.V. SPENDETE 83.500 EURO FÜR FISCHERFAMILIEN

Alle zwei Jahre bündeln die Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerk Baden e.V. ihre Kräfte und spenden gemeinsam für Projekte der DESWOS. Im Rahmen der Ettlinger Schlosstagung, die am 4. Oktober 2023 wieder im Ettlinger Schloss stattfand, übergab Karin Heil, Vorstand des Siedlungswerkes, die herausragende Summe von 83.500 Euro an Johanna Drach, Geschäftsführerin der DESWOS. Mit dieser Spende unterstützt das Siedlungswerk Baden e.V. nachhaltig den Bau von Wohnhäusern für Fischerfamilien in Mwanza, Tansania und ermöglicht 25 jungen Menschen vor Ort eine Berufsausbildung. Das finanzielle Engagement der Siedlungswerk-Mitgliedsunternehmen für die DESWOS reicht bis 1984 zurück und hat mit der diesjährigen

Spende die Gesamtspendensumme von 1.008.208 Euro erreicht. Eine Leistung, auf die das Siedlungswerk Baden sehr stolz ist! Damit gehört das Siedlungswerk zu einem der größten Spender der DESWOS!



Karin Heil, Johanna Drach, Marc Ullrich, Sebastian Merkle und Andreas Vogt freuten sich sehr über das außergewöhnliche Spendenergebnis.



DESWOS



BAUGENOSSENSCHAFT  
SCHWARZWALD-BAAR

Baugenossenschaft Schwarzwald-Baar eG  
Dürrheimer Str. 33 · 78166 Donaueschingen  
Tel. 0771 / 832 65 0 · Fax 0771 / 832 65 33  
zentrale@bg-baar.de · www.bg-baar.de