



BAUGENOSSENSCHAFT
HALTINGEN - WEIL EG

WILLKOMMEN ZU HAUSE



GESCHÄFTSBERICHT
2022



INHALT

GEDENKEN	4
MENSCHEN & ZAHLEN	5
BERICHT DES VORSTANDES	6
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	14

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

BILANZ ZUM 31.12.2022	16
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	18
ANHANG	19
BESTÄTIGUNGSVERMERK	23

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 sind nachstehende Mitglieder durch Tod aus der Genossenschaft ausgeschieden:

Arendt-Habermann Gabriele

Hund Brigitte

Arndt Friedrich

Klepp Peter

Asal Irmgard

Maier Lucia

Bär Gerd

Nagel Augusta

Bäuchle Walter

Pregger Jürgen

Bürgin Elsa

Sauer Walter

Buschendorf Suzanne

Schild Bernhard

Eichler Günter

Theimer-Basler Klara

Firnkas Klaus

Waibel Renate

Friscic Josip

Waldmann Fritz

Habeck Martin

Wilhelm Heinz

Heidenreich Rudolf

Xavier Gisela

Den Verstorbenen gedenken wir in Ehren.

MENSCHEN & ZAHLEN

Die Genossenschaft auf einen Blick - Stand 31.12.2022

ORGANE & MITARBEITER

VORSTAND

Rainer Hunn, hauptamtl. Vorstand

Peter Blubacher, nebenamtl. Vorstand

AUFSICHTSRAT

Peter Erhardt, Betriebswirt (VWA)
- Vorsitzender -

Andreas Rühle, Dipl. Bankbetriebswirt
- stellv. Vorsitzender -

Anette Huber, Dipl. Verwaltungswirtin (FH)
- Schriftführerin -

Michael Moser, Dipl. Betriebswirt (BA)

Jürgen Zuckschwert, Steuerberater

MITARBEITER/-INNEN

Geschäftsführung	1
Angestellte kfm.	9
Angestellte techn.	3
Regiebetrieb	1
Auszubildende	1
Hauswarte	1

PRÜFUNGSVERBAND

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

Herdweg 52
70174 Stuttgart

ZAHLEN

Mitglieder	2.260
Wohnungen	759
derz. Neubau von WE	33
Gewerbeeinheiten	8
Garagen / Stellplätze	680

Bilanzsumme	60,73 Mio. Euro
Eigenkapital (31.12.)	28,58 Mio. Euro
Geschäftsguthaben	3,25 Mio. Euro
Spareinlagen	6,79 Mio. Euro
Anzahl Sparkonten	360

BERICHT DES VORSTANDES

NEUBAUVORHABEN

GUSTAVE-FECHT-STRASSE 22-28

Im September 2021 startete das Bauprojekt Gustave-Fecht-Straße 22-28 mit dem Aushub. Hier entstehen auf einem 2.804m² großen Grundstück 33 Mietwohnungen und im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte.

Die 33 Mietwohnungen verteilen sich auf zwei Baukörper über der Kindertagesstätte und werden 2.768m² Wohnraum zur Verfügung stellen. Die 3 2-Zimmer-; 21 3-Zimmer- und 9 4-Zimmerwohnungen sind kompakt gehalten um eine bezahlbare Warmmiete zu ermöglichen.

Alle Wohnungen werden mit einem Lift erschlossen, erhalten bodenebene Duschen, sind barrierearm und werden mit einer Einbauküche ausgestattet. Sie sind daher für alle Altersschichten möglichst lange nutzbar.

Das Gebäude erfüllt den KfW Effizienzhaus Standard 55 und ist damit sehr energieeffizient.

Die Kindertagesstätte im Erdgeschoss verfügt über eine Nutzfläche von 1.254 m² und bietet 5 Gruppen Platz.

Gustave-Fecht-Strasse 22-28





Sie wird von der Stadt Weil am Rhein betrieben und stellt eine Ergänzung zu der von uns schon in der Leimgrubenstraße erstellten Kindertagesstätte „Haus der kleinen Stühle“ dar.

Auch wenn die Rahmenbedingen für das Bauen derzeit nicht einfach sind und sich durch den unsäglichen Krieg in der Ukraine noch verschärft haben, sind wir froh, dass das Bauvorhaben fast planmäßig voranschreitet.

Wir konnten für alle Gewerke Auftragnehmer finden, die sogar überwiegend aus der Region kommen.

Die ursprüngliche Kostenberechnung ging von reinen Baukosten in Höhe 12,6 Mio€ aus, nachdem nun 96% der Gewerke vergeben sind liegen wir aktuell bei einer Kostenüberschreitung von knapp 12%, was angesichts der Rahmenbedingungen noch immer gut ist.



RICHTFEST

Im Oktober 2022 konnte dann auch Richtfest gefeiert werden. Zunächst waren die künftigen Nutzer des Erdgeschosses zu einem Kinderrichtfest eingeladen. Ausgestattet mit einem Bauhelm erkundeten sie ihr neues Heim. Im Anschluss daran fand das traditionelle Richtfest mit Richtspruch statt.

Aufgrund der komplexen Bauweise liegen wir nicht mehr ganz im ursprünglichen Bauzeitenplan. Der Bezug der Kindertagesstätte wird zum November 2023 stattfinden und der Bezug der Wohnungen soll ab Februar 2024 folgen.



Kinderrichtfest



Insgesamt haben wir bis zum Jahresende 2022 8,4 Mio€ in das Bauvorhaben investiert, davon entfielen 4,9 Mio€ auf das Jahr 2022.

BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG

Durch den planmäßigen Verkauf von drei freigewordenen Einfamilienhäusern verringert sich der Wohnungsbestand zum 31.12.2022 auf 759 Wohnungen. Weiterhin befinden sich 8 Gewerbeeinheiten, 215 Tiefgaragenstellplätze, 162 Einzelgaragen, 37 Carports sowie 266 Autoabstellplätze im Bestand. Die gesamte Wohn- und Gewerbefläche beläuft sich auf 56.524,56 m². Die Investitionen in den gesamten Wohnungsbestand beliefen sich 2022 auf rund 6,0 Mio€. Auf Neubau und Modernisierung entfielen hierbei 4,9 Mio€, auf Instandhaltungsmaßnahmen 1,1 Mio€.

Für die Instandhaltung und Modernisierung bei Wohnungswechseln haben wir 2022 rund 415,3 T€ aufgewendet.

Der Austausch von Einzelheizungen verursachte 2022 Aufwendungen in Höhe von 79,3 T€.

Die Kosten für die Reparatur von Aufzügen beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 18,5 T€.

In der Hauptstraße 291 musste durch einen Mieterwechsel eine Gewerbeeinheit umgebaut werden. Aus einem Blumengeschäft wurde jetzt eine Fußpflegepraxis. Hierfür fielen Aufwendungen in Höhe von 45,0 T€ an.

Ein immer größer werdendes Problem bei wärmedämmten Fassaden, stellt die Verunreinigung der Fassade durch Algenbefall dar. Die Dämmung

erfüllt ihren Zweck und lässt die Wärme aus dem Haus nicht mehr nach außen, aber dadurch kommt es je nach Wetterseite zu Ablagerungen auf der Fassade weil sich diese nicht mehr so aufheizt wie früher. Daher haben wir in 2022 die Fassade des Gebäudes Fichtenstraße 2 für 4,5 T€ reinigen und mit einem Langzeitschutz versehen lassen.

Die Gebäudezeile Fichtenstraße 4-28 wurde auf der Rückseite durch einen unbefestigten Weg erschlossen. Dieser Weg dient auch als Zufahrt zu den Autoabstellplätzen und musste jedes Jahr ausgebaut werden. Daher haben wir uns entschlossen diesen Weg mit einem Pflasterbelag dauerhaft zu befestigen. Hierfür fielen Kosten in Höhe von 85,0 T€ an.

Für Schönheitsreparaturen haben wir 2022 11,6 T€ aufgewendet, die laufende Instandhaltung schlug mit 406,6 T€ zu Buche.

2022 gab es 48 Wohnungswechsel. Im Vergleich zu den Vorjahren (2021: 48 Wechsel, 2020: 53 Wechsel) bleibt die Anzahl der Wohnungskündigungen und Wohnungsneubezüge recht konstant.

Die Fluktuationsrate zum 31.12.2022 beträgt somit 6,3%.

Diese niedrige Fluktuationsrate zeigt, dass die Baugenossenschaft Haltingen Weil eG über einen attraktiven Wohnungsbestand verfügt.

INVESTITIONEN IN DEN EIGENEN WOHNUNGSBESTAND

Jahr	Instandhaltung	Modernisierung	Neubau/Kauf	Gesamt	Fremdfinanz.
2013	737.974,93 €	1.720.706,69 €	113.723,82 €	2.572.405,44 €	640.000,00 €
2014	749.200,65 €	358.146,19 €	2.596.626,92 €	3.703.973,76 €	700.000,00 €
2015	1.291.345,10 €	6.338,77 €	4.532.966,83 €	5.830.650,70 €	4.100.000,00 €
2016	617.274,65 €	113.569,05 €	2.283.252,19 €	3.014.095,89 €	3.400.000,00 €
2017	680.159,20 €	1.880.207,28 €	361.259,33 €	2.921.625,81 €	0,00 €
2018	788.795,05 €	2.812.106,17 €	3.284.089,93 €	6.884.991,15 €	3.800.000,00 €
2019	1.088.434,74 €	857.002,12 €	4.774.000,45 €	6.719.437,31 €	4.200.000,00 €
2020	1.150.331,72 €	876.018,14 €	984.506,61 €	3.010.856,47 €	1.700.000,00 €
2021	1.333.538,73 €	336.865,06 €	2.145.465,21 €	3.815.869,00 €	1.623.000,00 €
2022	1.065.779,25 €	27.654,41 €	4.956.218,51 €	6.049.652,17 €	4.554.000,00 €

44.523.557,70 € 24.717.000,00 €

SPAREINRICHTUNG

Im Jahr 2022 haben sich unsere Spareinlagen gegenüber dem Vorjahr um 18.783,77 € verringert.

Im Einzelnen gliedern sich die Spareinlagen zum 31.12.2022 wie folgt:

Kündigungsfristen	3	Monate	2.248.349,88 €
Kündigungsfristen	12	Monate	163.158,49 €
Kündigungsfristen	48	Monate	49.170,03 €
Festzinsvereinbarung	12	Monate	1.382.486,85 €
Festzinsvereinbarung	24	Monate	1.193.479,21 €
Festzinsvereinbarung	48	Monate	458.837,40 €
Festzinsvereinbarung	60	Monate	1.299.499,32 €
Gesamtsumme			6.794.981,18 €

Bundesweit gibt es 47 Baugenossenschaften mit eigener Spareinrichtung.

Die Berechtigung zum Betrieb einer eigenen Spareinrichtung wird durch die BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Behörde des Finanzministeriums) erteilt, und ist an strenge Auflagen und Voraussetzungen geknüpft.

Für das Spargeschäft gelten die Verordnungen des Kreditwesengesetzes, der Bankenaufsicht und die Anforderungen des Geldwäschegesetzes. Relevante Mitteilungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht sind zu beachten.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Der Aufnahmestopp für Neumitglieder wird seit dem ursprünglichen Beschluss 2014 jährlich verlängert. Dies bietet uns den Vorteil, bevorzugt unsere Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen und somit lange Wartezeiten nach Möglichkeit zu vermeiden. Aber auch für Nichtmitglieder besteht nach wie vor die Möglichkeit, sich um eine freie Wohnung zu bewerben.

Kinder unter 12 Jahren können weiterhin Mitglied werden und haben dann einmal den Vorteil, bei einer Wohnungssuche schon eine gute Mitgliedsnummer vorweisen zu können.

Zum 31.12.2022 waren 2.260 Mitglieder zu verzeichnen, dies sind 4 Mitglieder weniger als im Jahr 2021.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr 2022		Geschäftsjahr 2021	
	T€	%	T€	%
VERMÖGENSSTRUKTUR				
Anlagevermögen	55.922,5	92,1%	52.739,2	93,5%
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	942,2	1,5%	1.060,5	1,9%
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.701,2	6,1%	2.513,6	4,5%
Übriges Umlaufvermögen	165,6	0,3%	85,2	0,1%
Rechnungsabgrenzungsposten	1,0	0,0%	1,0	0,0%
	60.732,5	100,0%	56.399,5	100,0%
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	3.250,6	5,4%	3.238,5	5,7%
Rücklagen	25.203,6	41,5%	23.671,5	42,0%
Bilanzgewinn	126,7	0,2%	127,4	0,2%
Fremdkapital				
Rückstellungen	1.080,1	1,8%	1.168,3	2,1%
Dauerfinanzierungsmittel	22.973,8	37,8%	19.823,4	35,1%
Spareinlagen	6.794,9	11,2%	6.813,8	12,1%
Erhaltene Anzahlungen	973,1	1,6%	941,9	1,7%
Übrige Verbindlichkeiten	322,1	0,5%	607,6	1,1%
Rechnungsabgrenzungsposten	7,6	0,0%	7,1	0,0%
	60.732,5	100,0%	56.399,5	100,0%

DANK

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren persönlichen Einsatz, sowie bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die stets faire und vertrauensvolle Unterstützung in wichtigen Entscheidungen.

Dank gilt allen Mitgliedern und Mietern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Wir bedanken uns bei allen Geschäftspartnern für die angenehme Zusammenarbeit.

ERTRAGSLAGE

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	6.222	6.105	117
Bestandsveränderungen	-118	86	-204
sonst.betriebliche Erträge	941	26	915
Zinserträge	3	2	1
Erträge insgesamt	7.048	6.219	829
Betriebskosten	965	1.072	-107
Instandhaltungskosten	1.066	1.334	-268
andere Aufwendungen	6	2	4
Personalaufwand	918	838	80
Abschreibungen	1.586	1.589	-3
sonst.betriebl. Aufwendungen	333	302	31
Zinsaufwendungen	363	364	-1
Steuern vom Einkommen	29	26	3
sonstige Steuern	124	134	-10
Aufwendungen insgesamt	5.390	5.661	-271
Jahresüberschuss	1.658	558	1.100

AUSBLICK

Unser Neubau in der Gustave-Fecht-Straße 22-28 wird im Frühjahr 2024 bezogen. Im Sommer 2023 werden die 33 gut ausgestatteten Wohnungen zur Vermietung ausgeschrieben.

Der Kindergarten, der eine Erweiterung zu unserer bereits bestehenden KiTa „Haus der kleinen Stühle“ darstellt, startet voraussichtlich im November 2023 mit 5 Gruppen.

Der nächste Neubau im Marksteinweg 3-5 ist in der Planung. Dort sind 29 Wohnungen in Holzbauweise mit kompakten Grundrissen geplant. Auch hier werden die Wohnungen mit modernen Einbauküchen ausgestattet und sind barrierearm mit dem Lift erreichbar. Eine Tiefgarage kann an die bereits bestehende Tiefgarage in der Gartenstraße 33 angeschlossen werden.

Ein genaues Datum für den Beginn der Arbeiten können wir jedoch noch nicht nennen. Die Kosten für Baustoffe und Energie bleiben weiter hoch und sind -zusammen mit steigenden Löhnen- ein wesentlicher

Faktor für die massiv gestiegenen Baukosten. Auch die Finanzierungskosten haben sich im Vergleich zu Jahresanfang 2022 nahezu vervierfacht. So müssen wir den Beginn des Neubauprojekts von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung abhängig machen.

Auch das geplante Gebäudeenergiegesetz wird einen großen Einfluss auf unsere Wirtschafts- und Finanzplanung der kommenden Jahre haben. Der überwiegende Teil unseres Bestandes (<80%) wird mit Gas beheizt und der Einbau einer Wärmepumpe bei Heizungshavarie ist nicht immer möglich. Wir werden künftig beim Einbau einer neuen Heizung jedoch alle Möglichkeiten prüfen - auch den Anschluss an das städtische Fernwärmenetz, an das unsere beiden Neubauten Gustave-Fecht-Straße 17/1-17/3 und 22-28 bereits angeschlossen sind. Die gesetzlichen Regelungen müssen in ihrer Ausgestaltung flexibler werden, um die Kosten für Mieter und Eigentümer abzumildern.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2022 vom Vorstand über den Geschäftsablauf und wichtige Geschäftsvorfälle umfassend und sachgerecht informiert.

In einer Aufsichtsratssitzung, sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, einer Sitzung des Prüfungsausschusses sowie zahlreichen Besprechungen des Wohnungsausschusses wurden die aktuellen Geschäftsangelegenheiten eingehend beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

Durch den gut funktionierenden Informationsfluss zwischen Vorstand und Aufsichtsrat konnten die durch Gesetz und Satzung festgelegten Aufgaben stets wahrgenommen und erfüllt werden.

Am 03. April 2023 hat der Vorstand dem Aufsichtsrat den aufgestellten Jahresabschluss vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft, für in Ordnung befunden und den Vorschlag des Vorstandes befürwortet. Der Vorschlag entspricht den Vorschriften der Satzung. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, ihn ebenfalls zu billigen. Ebenso empfehlen wir der Mitgliederversammlung dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Als Ergebnis seiner Tätigkeit stellt der Aufsichtsrat fest, dass die Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind. Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Stuttgart, wurde vom 02. Mai bis zum 17. Mai 2023 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand für die sehr gute Zusammenarbeit und für die gute und erfolgreiche Tätigkeit im vergangenen Jahr. Ebenso bedanken wir uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft in der technischen Abteilung, in der Verwaltung und im Regiebetrieb für die geleistete gute Mitarbeit.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates danke ich für ihren Einsatz und die stets gute Zusammenarbeit und allen Genossenschaftsmitgliedern für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Weil am Rhein, 17. Mai 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

PETER ERHARDT



BILANZ 2022

BILANZ ZUM 31.12.2022

AKTIVSEITE

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

10.050,00 €

17.253,00 €

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
2. Grundstücke mit anderen Bauten
3. Grundstücke ohne Bauten
4. Technische Anlagen
5. Betriebs- u. Geschäftsausstattung
6. Anlagen im Bau
7. Bauvorbereitungskosten

46.727.285,53 €
174,22 €
174.676,08 €
469.903,00 €
39.867,00 €
8.413.522,29 €
78.249,65 €

55.903.677,77 €

48.461.609,90 €
174,22 €
174.676,08 €
509.689,00 €
31.536,00 €
3.457.303,78 €
78.249,65 €

III. Finanzanlagen

1. Andere Finanzanlagen

8.750,00 €

8.750,00 €

Summe Anlagevermögen

55.922.477,77 €

52.739.241,63 €

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Vorräte

1. Unfertige Leistungen
2. Andere Vorräte

942.202,21 €
33.537,98 €

975.740,19 €

1.060.486,70 €
16.241,47 €

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung
2. Sonstige Vermögensgegenstände

52.997,62 €
79.061,35 €

132.058,97 €

35.148,94 €
33.813,13 €

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten
2. Bausparguthaben

1.535.370,97 €
2.165.906,14 €

3.701.277,11 €

617.852,02 €
1.895.710,39 €

Summe Umlaufvermögen

4.809.076,27 €

3.659.252,65 €

C. RECHNUNGS- ABGRENZUNGSPOSTEN

1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

1.019,70 €

1.080,78 €

Summe Rechnungsabgrenzungsposten

1.019,70 €

1.080,78 €

Bilanzsumme

60.732.573,74 €

56.399.575,06 €

BILANZ ZUM 31.12.2022

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.535,00 €	51.741,45 €
2. der verbleibenden Mitglieder	3.160.056,33 €	3.178.556,98 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile 70.373,67 € (69.303,02 €)	10.080,00 €	8.190,00 €
	3.250.671,33 €	
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage <i>davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt 166.000,00 € (56.000,00 €)</i>	3.432.804,46 €	3.266.804,46 €
2. Freie Rücklage <i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 1.123,83 € (1.174,33 €) für das Geschäftsjahr eingestellt 1.365.000,00 € (375.000,00 €)</i>	21.770.803,71 €	20.404.679,88 €
	25.203.608,17 €	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	1.657.564,02 €	558.433,38 €
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.531.000,00 €	126.564,02 €
	126.564,02 €	
Summe Eigenkapital	28.580.843,52 €	27.037.406,15 €
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	930.754,00 €	1.004.702,00 €
2. Steuerrückstellungen	43.716,11 €	56.121,21 €
3. Sonstige Rückstellungen	105.656,60 €	107.486,14 €
	1.080.126,71 €	
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	22.291.594,18 €	19.124.702,14 €
2. Verbindlichkeiten geg. and. Kreditgebern	682.176,79 €	698.683,63 €
3. Spareinlagen	6.794.981,18 €	6.813.764,95 €
4. Erhaltene Anzahlungen	973.173,85 €	941.899,82 €
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.199,43 €	1.892,61 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferg.+Leistg.	202.828,97 €	483.622,40 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern <i>14.140,49 € (14.885,81 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2.181,41 € (3.281,06 €)</i>	116.066,12 €	122.171,66 €
	31.064.020,52 €	
D. RECHNUNGS- ABGRENZUNGSPOSTEN		
	7.582,99 €	7.122,35 €
Bilanzsumme	60.732.573,74 €	56.399.575,06 €

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2022

GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. UMSATZERLÖSE		
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.149.862,20 €	6.033.124,74 €
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	71.750,21 €	72.146,62 €
	<hr/>	
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (VJ Erhöhung)	-118.284,49 €	85.698,14 €
3. Sonstige betriebliche Erträge	940.638,60 €	25.824,47 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.036.825,05 €	2.407.740,10 €
	<hr/>	
5. ROHERGEBNIS	5.007.141,47 €	3.809.053,87 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	718.431,54 €	669.713,47 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	198.868,94 €	168.181,92 €
<i>davon für Altersversorgung 46.855,35 € (27.587,13 €)</i>		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.586.357,09 €	1.589.271,59 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	332.967,33 €	301.866,72 €
9. Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	279,00 €	309,00 €
10. Zinserträge	2.543,15 €	2.252,21 €
	<hr/>	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	362.798,34 €	364.062,21 €
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	28.758,42 €	25.962,49 €
	<hr/>	
13. ERGEBNIS NACH STEUERN	1.781.781,96 €	692.556,68 €
14. Sonstige Steuern	124.217,94 €	134.123,30 €
	<hr/>	
15. JAHRESÜBERSCHUSS	1.657.564,02 €	558.433,38 €
16. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	1.531.000,00 €	431.000,00 €
	<hr/>	
17. BILANZGEWINN	126.564,02 €	127.433,38 €

JAHRESABSCHLUSS

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Haltingen-Weil eG ist beim Amtsgericht Freiburg i. Br. Registergericht- unter der Nummer GnR 41.0048 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Baugenossenschaft Haltingen-Weil eG aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Haltingen-Weil eG ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 4 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für umfassende Modernisierungen von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprüng-

lichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten bis Baujahr 1997	80 Jahre
Wohnbauten ab Baujahr 1998	50 Jahre
Andere Bauten	20 Jahre
Technische Anlagen	20 Jahre
Bewegliches Anlagevermögen	4 bis 8 Jahre

Die **Finanzanlagen** enthalten mit Anschaffungskosten bewertete Beteiligungen an anderen Genossenschaften.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Diese enthalten ausschließlich Fremdkosten.

Andere Vorräte bestehen an Reparatur- und Heizmaterialien. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungspreisen. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Heizmaterialien erfolgt anhand 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 und Bausparguthaben** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

Die Berechnung der **Rückstellung für Pensionen** gemäß versicherungsmathematischen Gutachten der AON Hewitt GmbH zum 31.12.2022 weist einen Erfüllungsbetrag von 930.754,00 € aus. Die Bewertung erfolgt mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre in Höhe von 1,78 % und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck. Es wurden Rentensteigerungen von 3,00 % zugrunde gelegt.

Die **Steuerrückstellungen** wurden mit dem, nach kaufmännischer Beurteilung, notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

Als **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach

diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 942,2 T€ (Vorjahr 1.060,5 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen, hat eine Forderung über 6,8 T€ eine Laufzeit von über einem Jahr, diese wird per Ratenvereinbarung beglichen.

Rückstellung für Pensionen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 37,5 T€.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten [in Klammer Vorjahreszahlen]	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.291.594,18	[1.074.158,41] 1.155.233,85	4.950.752,41	16.185.607,92	22.291.594,18	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	682.176,79	[16.506,84] 386.956,14	194.575,44	100.645,21	682.176,79	GPR
Erhaltene Anzahlungen	973.173,85	[941.899,82] 973.173,85	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.199,43	[1.892,61] 3.199,43	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	202.828,97	[483.622,40] 202.828,97	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	116.066,12	[26.168,03] 25.061,03	28.005,09	63.000,00	87.382,81	GPR
Gesamtbetrag	24.269.039,34	[2.544.248,11] 2.746.453,27	5.173.332,94	16.349.253,13	23.061.153,78	

* GPR = Grundpfandrecht [] = Vorjahreszahlen

Spareinlagen

Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfrist	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
a) mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten	6.582.652,66	6.708.183,50
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist über 3 Monate	212.328,52	105.581,45
Insgesamt	6.794.981,18	6.813.764,95

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Als Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen sind die Mieterträge aus der Vermietung des eigenen Breitbandkabelnetzes in Höhe von 71,8 T€ (Vorjahr 72,1 T€) ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Geschäftsjahr 2022 Buchgewinne aus dem Verkauf von Bestandswohnungen in Höhe von 807,5 T€ (Vorjahr 0,00 €) enthalten.

Zinserträge

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich ein Zinsertrag von € 79,00 (Vorjahr € 65,00).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergab sich ein Zinsaufwand in Höhe von € 18.277,00 (Vorjahr € 23.444,00).

E. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

		Mitglieder
Anfang	2022	2.264
Zugang	2022	87
Abgang	2022	91
Ende	2022	2.260

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

18.500,65

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

17.430,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

3.230.430,00

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes :

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

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	5
Technische Mitarbeiter	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb* <small>*(Hauswarte, etc.)</small>	1	1*
Auszubildende	1	-
	8	6

4. Mitglieder des Vorstandes

Rainer HUNN	- hauptamtliches Vorstandsmitglied
Peter BLUBACHER	- nebenamtliches Vorstandsmitglied (Sparkassendirektor)

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter ERHARDT (Vorsitzender)	- Betriebswirt (VWA)
Andreas RÜHLE (stellv. Vorsitzender)	- Dipl. Bankbetriebswirt
Annette HUBER	- Dipl. Verwaltungswirtin (FH)
Michael MOSER	- Dipl. Betriebswirt (BA)
Jürgen ZUCKSCHWERT	- Steuerberater

6. Haftungsverhältnisse

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Der übernommene Garantiebtrag zum 31. Dezember 2022 beläuft sich auf **57.002,74 €** (Vorjahr 57.002,74 €).

7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2022 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf **4.899.505,22 €** (Vorjahr 4.732.232,78 €).

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von € 1.365.000,00 zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von **€ 126.564,02** wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4%	€ 126.142,69
Einstellung in die Anderen Ergebnisrücklagen	€ 421,33

Weil am Rhein, 22.03.2023

Der Vorstand

Rainer Hunn

Peter Blubacher

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Der vorgelegte Jahresabschluss 2022 wurde vom zuständigen Prüfungsverband, dem VBW – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., geprüft und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk mit Datum vom 26. Mai 2023 erteilt.

Team BG





BAUGENOSSENSCHAFT
HALTINGEN - WEIL EG

Gartenstraße 9

79576 Weil am Rhein

Telefon: 07621/42258-0

Telefax: 07621/42258-20

email: info@bgweil.de

Internet: www.bgweil.de