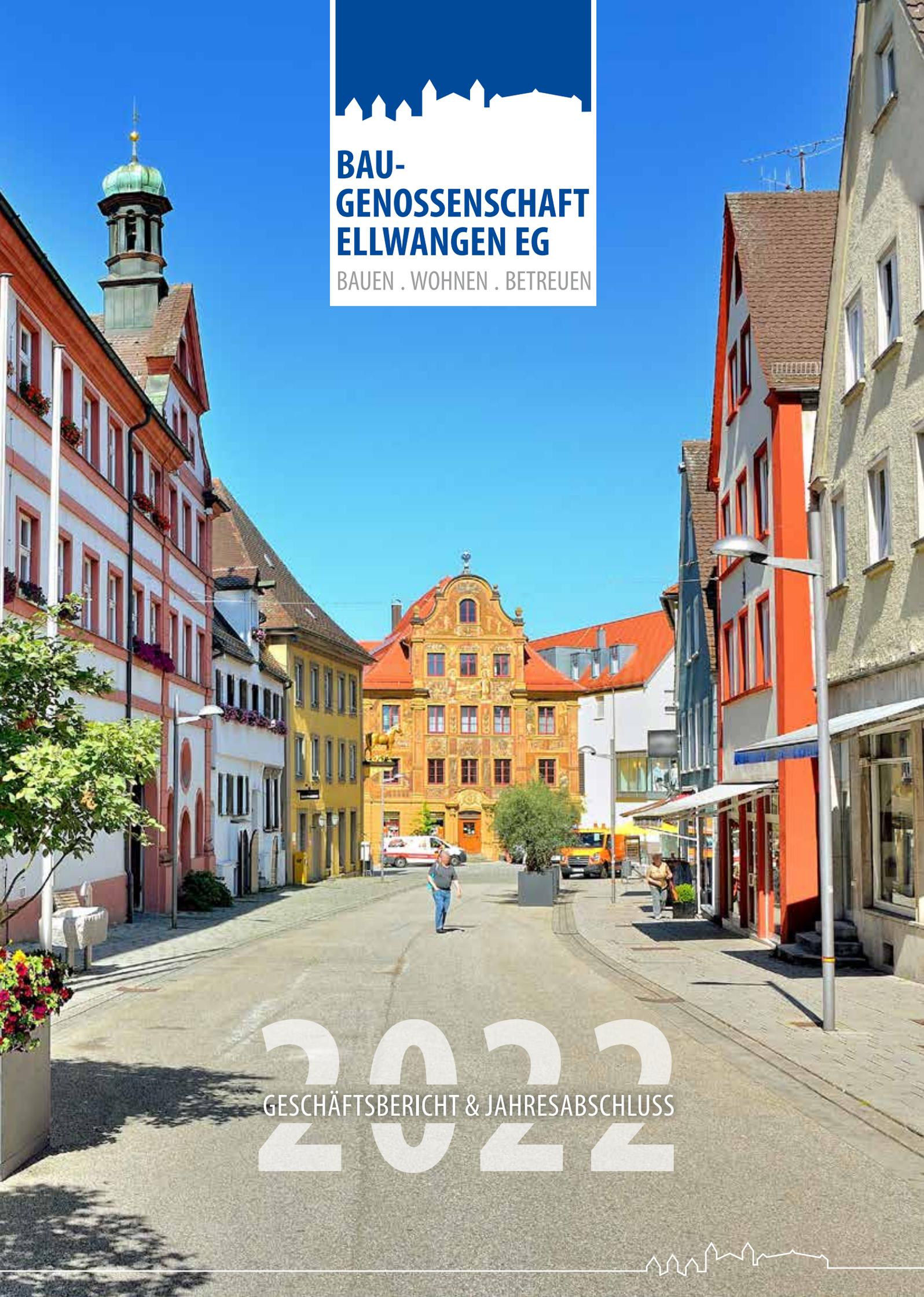




BAU- GENOSSENSCHAFT ELLWANGEN EG

BAUEN . WOHNEN . BETREUEN



2022
GESCHÄFTSBERICHT & JAHRESABSCHLUSS
2022



EINLADUNG

Die **ordentliche Mitgliederversammlung** der Baugenossenschaft Ellwangen eG findet am **Donnerstag, dem 22. Juni 2023**, um 18:00 Uhr im **Jeningenheim** in Ellwangen statt.

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Bericht des Vorstandes und Vorlage des Jahresabschlusses über das Geschäftsjahr 2022
3. Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit
4. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes 2022 des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart – Gesetzlicher Prüfungsverband – Erklärung des Aufsichtsrates und Beschlussfassung der Mitgliederversammlung hierzu
5. Beschlussfassung über
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2022
 - b) die Verwendung des Bilanzgewinns
 - c) die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
6. Wahlen für den Aufsichtsrat
7. Anträge, Verschiedenes
8. Mitgliederehrungen
9. Schlusswort

Ellwangen (Jagst), im Juni 2023

Der Vorstand

Anträge sind bis spätestens 15. Juni 2023 beim Vorstand der Genossenschaft einzureichen.

Unsere Mitglieder sind zu der Versammlung herzlich eingeladen. Über die Entwicklung unserer Baugenossenschaft werden wir Sie ausführlich unterrichten.

Der Geschäftsbericht mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Satzung liegen in der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft zur Einsichtnahme und Abholung aus. Der Geschäftsbericht wird außerdem den Versammlungsteilnehmern ausgehändigt und befindet sich auf unserer Homepage bg-ellwangen.de.



INHALT

- 04 Die BGE in Zahlen**
- 06 Wechsel im Vorstand**
- 07 Ziel für 2045**
- 08 Objektbeschreibungen**
- 12 Kurz-Infos**
- 14 Zeitungsbericht
Grenztafel**
- 16 Mitgliederehrungen**
- 17 Zum Gedenken**
- 18 Geschäftsbericht**
Rechtsstellung und Aufgaben der
Baugenossenschaft,
Organe der Baugenossenschaft,
Bericht des Aufsichtsrates,
Bericht des Vorstandes
- 24 Jahresabschluss**
Bilanz,
Gewinn- und Verlustrechnung,
Erläuterungen,
Anhang



DANK DES VORSTANDES

Der Vorstand dankt dem Aufsichtsrat für die fördernde und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Er dankt zudem allen Mitgliedern, Geschäftspartnern, Banken und Verwaltungsstellen für die erfolgreiche und gute Zusammenarbeit.

Dieser Dank gilt ebenso allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den zahlreichen nebenamtlich Tätigen in den Wohnanlagen der Baugenossenschaft und allen, die uns auf unterschiedliche Art und Weise unterstützt haben.

Wir wünschen viel Spaß bei der Lektüre des Geschäftsberichtes.

Ellwangen, im Mai 2023

Der Vorstand

Töpfl

Hofmann

Wetteskind-Fürst



KURZÜBERBLICK 2022

(STAND: 31.12.2022)

BILANZSUMME 2022: 41.431.685,00 €

BILANZSUMME 2021: 41.567.402,14 €

ANLAGEVERMÖGEN 2022: 38.022.611,54 €

ANLAGEVERMÖGEN 2021: 36.489.668,92 €

EIGENKAPITAL 2022: 14.321.267,35 €

EIGENKAPITAL 2021: 13.461.717,58 €

UMSATZERLÖSE 2022: 4.410.273,03 €

UMSATZERLÖSE 2021: 4.083.082,47 €





2.956 Wohnungen Gesamtbauleistung

als Ein- und Mehrfamilienhäuser
bzw. Eigentumswohnungen



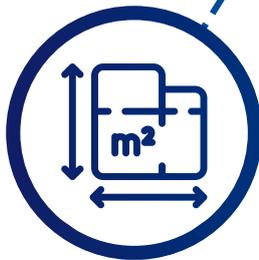
1.015 Mitglieder

mit 14.000 Geschäftsanteilen



16 Gewerbeeinheiten

(3.986 qm) im eigenen Besitz



ca. 122.856 qm

Gesamtgrundstücksfläche
im Eigenbesitz



642 Mietwohnungen

(43.943 qm) im eigenen Besitz



Verwaltung von

524 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten
mit 568 Garagen / Stellplätzen von
32 Eigentümergemeinschaften



Erschließung von ca. 875 Bauplätze

in vielen Gemeinden für Bauwillige

*Diese Leistungen bedeuten über 100 Jahre
Vertrauen in unsere Baugenossenschaft
und dieser Tradition fühlen wir uns auch
in der Zukunft verpflichtet.*



Geschäftsführender Vorstand Thomas Töpfl, neuer Vorstand Ralf Hofmann, Aufsichtsratsvorsitzender Manfred Kröll, ehem. Vorstand Xaver Stempfle

PERSONALWECHSEL BEI DER BAUGENOSSENSCHAFT:

STEMPFLE GIBT VORSTANDSPOSTEN AB

Die Baugenossenschaft Ellwangen e. G. hat ein neues Vorstandsmitglied: Ralf Hofmann übernimmt den Posten von Xaver Stempfle, der altersbedingt ausscheidet. Stempfle war seit Juli 2000 im Vorstand der Genossenschaft, nachdem er bereits 1997 dem Aufsichtsrat beigetreten war. Schon ab 1998 begleitete er das Neubauvorhaben auf dem „Rathausareal“ mit dem Abriss der Gebäude 1, 3, 5 und 7 in der Badgasse. In den 21 Jahren seiner Vorstandsangehörigkeit folgten viele weitere Meilensteine. 2003 zog die Baugenossenschaft in ihr heutiges Domizil in der Spitalstraße, 2005/06 startete die BG nach längerer Pause eine Phase der Neubauten im Bereich der Bestandswohnun-

gen, der bis heute viele Wohnanlagen im Goldrain, im Mittelhof, im Klosterfeld und im weiteren Stadtgebiet folgten. 2008/09 wurde der Neubau am Fuchseck nach dem Abriss der leerstehenden Gebäude „Weißer Ochsen“ und „Metzger“ realisiert. Elf Wohneinheiten und 1619 Quadratmeter Gewerbeflächen entstanden hier. Seit 2010 wurden im Bauträgergeschäft fünf Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen gebaut. Zusätzlich wurden fünf Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen geschaffen; jüngst die kurz vor der Fertigstellung stehenden Gebäude in der Eichendorffstraße. „Herr Stempfles Engagement für die Baugenossenschaft war herausragend und seine

lange Amtszeit steht auch für Verlässlichkeit und Kontinuität in unserem Handeln. Ihm gelten unser großer Respekt, Dank und Anerkennung“, kommentiert Aufsichtsratsvorsitzender Manfred Kröll. „Für den Ruhestand wünschen wir Herr Stempfle alles Gute, Glück und Gesundheit.“ Als Nachfolger wurde Ralf Hofmann vom Aufsichtsrat gewählt, der nun seinen Posten antritt. Der Betriebswirt stammt aus Hessen, lebt aber schon seit rund 30 Jahren in Ellwangen und freut sich auf seine neue Aufgabe.

UNSER ZIEL: KLIMANEUTRAL

Die Heizungsanlagen in unserem Bestand sind größtenteils mit dem Energieträger Gas befeuert. Erdgas war in den letzten Jahrzehnten aus unserer Sicht der verlässlichste und wirtschaftlichste Energieträger zur Beheizung unserer Wohnungen. Bei unseren Modernisierungs- und Neubauvorhaben der letzten Jahre haben wir zwar verstärkt alternative Energiequellen wie Wärmepumpen, thermische Solaranlagen oder PV-Anlagen eingebaut, setzten aber auch hier für den Spitzenlastbereich auf den Energieträger Gas.

Mit Beginn des Kriegs in der Ukraine stehen wir nun vor drastisch veränderten Bedingungen, die Erdgas in punkto Verlässlichkeit und Wirtschaftlichkeit in Frage gestellt haben. Je nach endgültiger Ausgestaltung des derzeit erwarteten neuen Gebäudeenergiegesetzes stehen auch wir vor der Herausforderung zur schnelleren Dekarbonisierung unseres Bestands. Im Berichtsjahr hat sich der Vorstand in ersten Überlegungen damit befasst, wie wir unseren Weg zur Klimaneutralität beschreiten wollen.

In den Jahren 2023/2024 soll zunächst eine detaillierte Bestandsaufnahme unserer Gebäude erfolgen um daraus die notwendigen Schritte für unseren Klimapfad zu entwickeln. Unser Ziel ist es, bis spätestens zum Jahr 2045 klimaneutral zu sein. Nachhaltiges Handeln und Wirtschaften steht hierbei im Mittelpunkt unserer Überlegungen und unseren zukünftigen Investitionsentscheidungen.



Wärmepumpen-Anlage in der Eichendorffstr. 1-4



Heizung mit thermischer Solaranlage in der Königsberger Str. 9





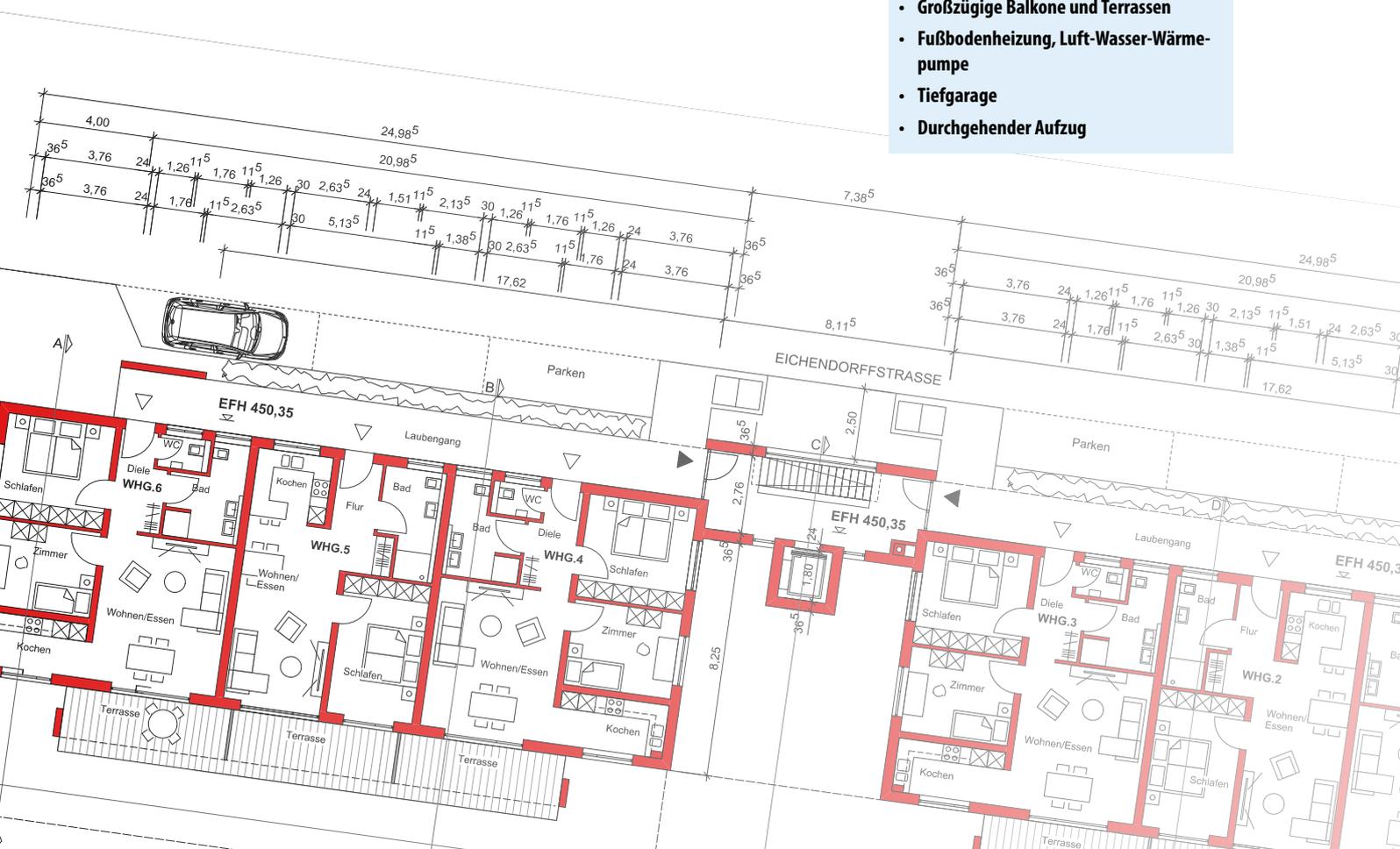
EICHENDORFFSTR. 1-4

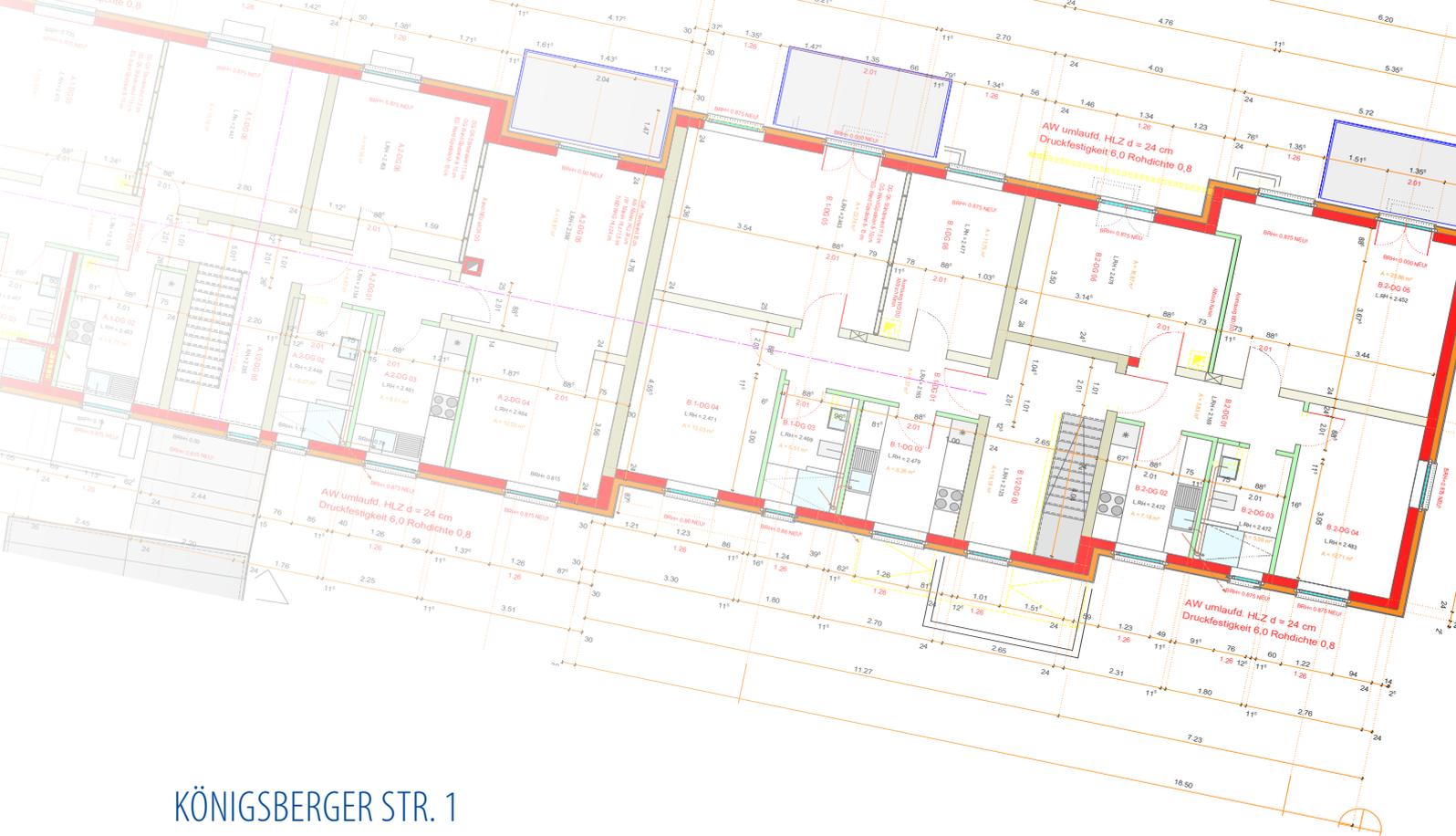
KOMPLETT VERMIETET

Die alten Bestandsgebäude aus den frühen 50er-Jahren wurden Anfang 2020 abgerissen, an ihrer Stelle entstanden vier moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 34 Miet-

wohnungen. Ab Mai 2022 konnten die Wohnungen der ersten beiden Gebäude an die neuen Mieter übergeben werden, ab August waren auch die restlichen Wohnungen bezugsfertig.

- Vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 34 Mietwohnungen
- Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mit rund 2600 qm Wohnfläche
- KfW-55-Effizienzhäuser
- Großzügige Balkone und Terrassen
- Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Tiefgarage
- Durchgehender Aufzug





KÖNIGSBERGER STR. 1

MODERNISIERT & AUFGESTOCKT

Die Modernisierung des Gebäudes Königsberger Str. 1a/b mit 8 Bestandswohnungen und vier durch Aufstockung neu errichteten Wohnungen wurde im Berichtsjahr nahezu abgeschlossen. Nach knapp zweijähriger Bauzeit konnten die Mieter ihre von Grund auf sanierten und modernisierten Wohnungen im Oktober 2022 beziehen. Es sind lediglich noch die Arbeiten an der Außenanlage abzuschließen. Alle 12 Wohnungen sind vermietet und an die neuen Bewohner übergeben worden.



- Aufstockung um eine Etage, dadurch zwölf Mietwohnungen
- Dreizimmerwohnungen mit jeweils ca. 70qm Wohnfläche
- KfW-85-Effizienzhaus
- Neue Gebäudedämmung, isolierende Fenster
- Neue Heizung mit solarthermischer Anlage, Fußbodenheizung
- Großzügige Balkone und Terrassen





ANNABERGSTR. 23 UND MAGDEBURGER STR. 8–12

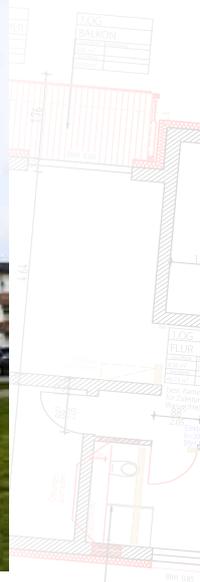
NEUES ÄUSSERES

Ein Schwerpunkt der Baugenossenschaft Ellwangen ist die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes, damit dieser auch für zukünftige Generationen attraktiv und lebenswert bleibt. Deshalb finden immer wieder kleinere Sanierungsmaßnahmen statt.

Die Annabergstr. 23 erhielt einen frischen Fassadenanstrich nach einem neuen Farbkonzept. Außerdem wurden die Wohnungstüren und Hauseingangstüren ausgetauscht: die alten Türen waren in die Jahre gekommen und erfüllten nicht mehr die aktuellen energetischen und sicherheitstechnischen Standards.

Magdeburger Str. 8-12

Die Mehrfamilienhäuser in der Magdeburger Str. erstrahlen Dank des Fassadenanstrichs wieder in neuem Glanz. Im Zuge der Malerarbeiten wurden zusätzlich die Treppenaufgänge zu den Eingangstüren saniert und alte Treppenstufen ausgetauscht.



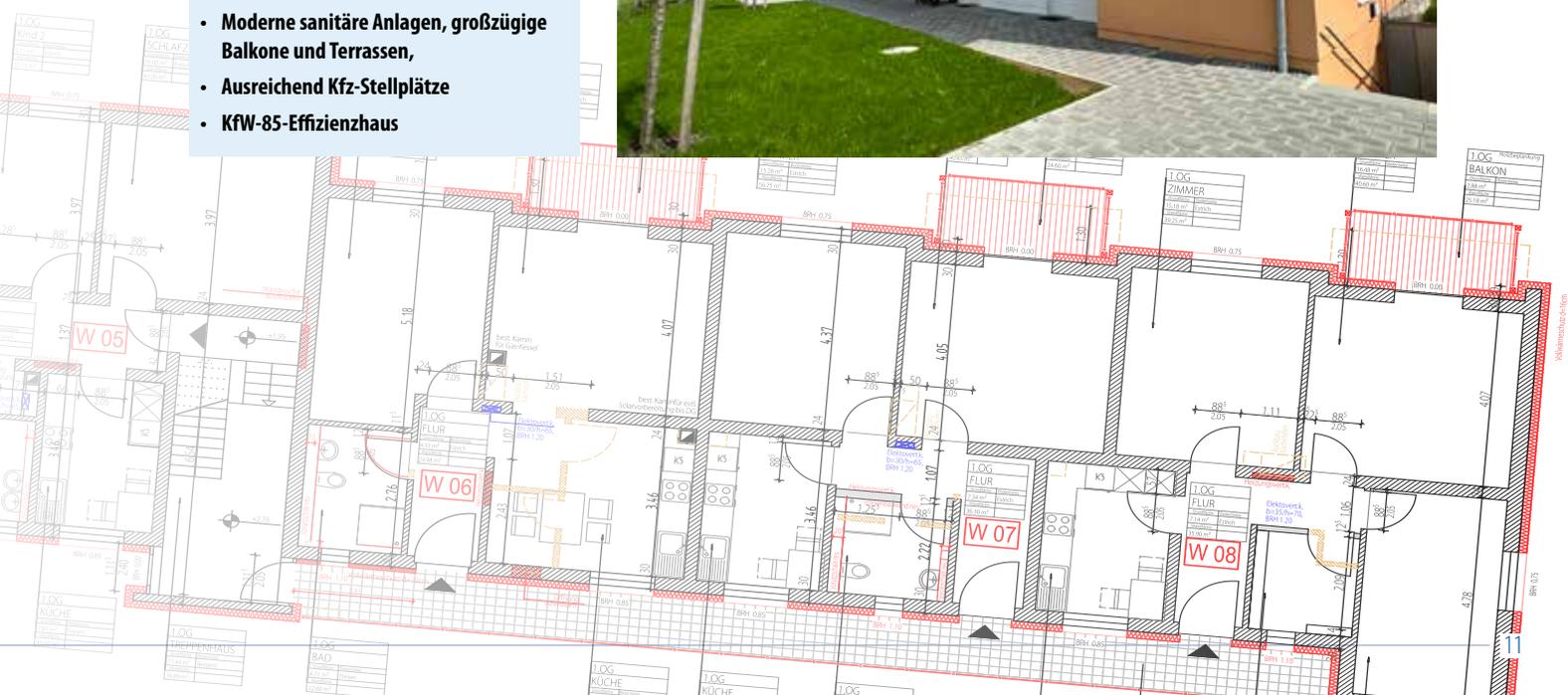


KÖNIGSBERGER STR. 9

2022: SOLARANLAGE

Seit Oktober 2021 ist die Generalsanierung des Mehrfamilienhauses in der Königsberger Straße abgeschlossen. Insgesamt knapp zwei Millionen Euro investierte die Baugenossenschaft in dieses Projekt.

- **18 Mietwohnungen: Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 54 und 86 qm**
- **Neue Gebäudedämmung, isolierende Fenster**
- **Neue Heizungsanlage: Gasbrennwertkessel mit thermischer Solaranlage, Fußbodenheizung**
- **Moderne sanitäre Anlagen, großzügige Balkone und Terrassen,**
- **Ausreichend Kfz-Stellplätze**
- **KfW-85-Effizienzhaus**



KRÖLL REICHT DEN STAFFELSTAB AN GRIMM WEITER

Aufsichtsrat der Baugenossenschaft ist unter neuem Vorsitz: Claus-Peter Grimm übernimmt für Manfred Kröll.

Nach 33 Jahren als Aufsichtsrat bei der Baugenossenschaft Ellwangen e.G. ist Manfred Kröll altersbedingt aus dem Gremium aus-

geschieden, das er von Beginn als stellvertretender Vorsitzender und seit 2007 dann als Vorsitzender geprägt und geführt hatte. Nun wurde sein Nachfolger in der konstituierenden Sitzung bestimmt: Dipl. Ing. Claus-Peter Grimm, seit 2020 Krölls Stellvertreter, übernimmt den Posten. Seit 2012 gehört Grimm dem Aufsichtsrat an und leitet seither auch den Prüfungsausschuss. Grimms Stellvertreter ist der neu gewählte Aufsichtsrat Thomas Dieterich.

„Wir freuen uns, nach der Ära Kröll eine ausgezeichnete Nachfolge gefunden zu haben“, kommentiert Thomas Töpfl, geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft.



KURZ GETICKERT

BLÜTENPRACHT

Der Frühling steht vor der Tür: die Baugenossenschaft beginnt wieder mit der Aussaat der Blumenstreifen auf ihren Grundstücken. Diese sind im Frühjahr und Sommer mit ihrer Blütenpracht nicht nur schön anzusehen, sondern bieten auch durch ihre Blumenvielfalt Bienen und anderen nützlichen Insekten ein Zuhause.



ABRISSARBEITEN IM GOLDRAIN

Das Gebäude Goldrainstr. 12 wurde zu Beginn des Berichtsjahres abgebrochen. Im laufenden Jahr wird das Haus Goldrainstr. 6 folgen. Nach und nach sollen die Gebäude Goldrainstr. 8 und 10 ebenfalls abgerissen werden. Nach vollständiger Freiräumung sollen an dieser Stelle mittelfristig neue Mietwohnungen für unseren Bestand gebaut werden.



WOHNUNGSSANIERUNGEN

Freiwerdende Wohnungen lassen wir bei Bedarf vor einer Neuvermietung von örtlichen Handwerksfirmen renovieren. So werden insbesondere nach langjährigen Vermietungen zum Beispiel die Bäder grundlegend saniert und modernisiert. Teilweise führen wir die Arbeiten auch in Eigenregie aus.



Historische Grenztafel kehrt zurück

Heimatgeschichte Eine gusseiserne Wappentafel des Königreichs Württemberg ziert das Haus der Baugenossenschaft in der Schlossteige.



Widerstand auf A7 nach Kontrolle

Blaulicht Mann fährt in Schlangenlinien auf der A7 in psychischem Ausnahmezustand und wird in Klinik gebracht.

Ellwangen. Im Rahmen eines Polizeieinsatzes zur Überprüfung auf eine angebliche Trunkenheitsfahrt, hat am Samstag ein 41-Jähriger erheblichen Widerstand geleistet. Der Mann war zuvor durch seine auffällige Fahrweise in Schlangenlinien und Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer auf der A7 gemeldet worden. Er konnte gegen 23.45 Uhr an der Rastanlage Ellwanger Berge

Ellwangen

Es ist ein geschichtsträchtiges Stück Metall, eine echte Rarität, die den Eingangsbereich des Hauses in der Ellwanger Schlossteige 25 ziert: Eine gusseiserne Platte mit rund 70 Zentimeter Durchmesser – eine Grenztafel mit dem Wappen des Königreichs Württemberg aus dem 19. Jahrhundert.

„Die Platte hätte bei einem Altmetallhändler entsorgt werden sollen.“

Hubertus Steinacher
Grenztafel-Hüter

Jetzt hängt sie wieder an dem Platz, an dem sie der einstige Hauseigentümer, Stadtbaumeister Gauckler, nach dem Errichten des Palais-artigen Wohnsitzes aufgehängt hatte. Nach über 50 Jahren – einem halben Jahrhundert – ist das Schmuckstück an den heutigen Hauseigentümer, die Baugenossenschaft Ellwangen



Hubertus Steinacher (l.) und Thomas Töpfl vor dem Haus der Baugenossenschaft, wo die Grenztafel nun wieder befestigt ist. Fotos: privat

als Zwölfjähriger – sein Elternhaus war in der Mittelhofstraße und die Familien freundschaftlich verbunden – gesichert, und mit dem

nierte Haus gezogen, weiß Töpfl. „Mein Vater Max war damals der Testamentsverwalter. Die Eisenplatte hätte beim ‚Kustrung‘, einem bekannten Ellwanger Altmetallhändler, entsorgt werden sollen“, erinnert sich Steinacher. „junge Hubertus sei ihm mit, als er beruflich

schmückte. Solche gusseisernen Grenztafeln seien heute eine „echte Rarität“, sagt Ludwig Horn, der sich seit Jahren um historische Orts- und Grenztafeln und -stöcke kümmert. „Das war eine württembergische Eigenart, alles aus Guss zu machen“, berichtet er. In Städtchen



Diese historische Grenztafel aus Eisenguss ist an dem Gebäude in der Schlossteige zu sehen.

Die Schwäbischen Hüttenwerke in Wasseralfingen haben die Tafeln gegossen, bestätigt auch Eberhard Veit, Mitarbeiter des Ellwanger Schlossmuseums. „Solche Grenztafeln standen an den Sträßchen Richtung Bayern.“

„Mir gefällt der Geruch der Nostalgie“, sagt Töpfl, der die Platte gerne wieder an ihren ehemaligen Platz angebracht hat, wo sie einst Gauckler wohl schon die Königszeit – zu Fuße des Schlosses – positioniert hatte. Ist schön, wenn historischen Dinge wieder da landen, wo sie gehören“, sagt Töpfl, der die Tafel als „kleines Puzzlestück Ellwanger Geschichte“ sieht. „Jetzt findet die Odyssee der Platte ihr Ende“, freut

HEIMATGESCHICHTE IN DER SCHWÄBISCHEN POST:

HISTORISCHE GRENZTAFEL KEHRT ZURÜCK

Ellwangen

Es ist ein geschichtsträchtiges Stück Metall, eine echte Rarität, die den Eingangsbereich des Hauses in der Ellwanger Schlossteige 25 ziert: Eine gusseiserne Platte mit rund 70 Zentimeter Durchmesser – eine Grenztafel mit dem Wappen des Königreichs Württemberg aus dem 19. Jahrhundert.

„Die Platte hätte bei einem Altmetallhändler entsorgt werden sollen.“

Hubertus Steinacher
Grenztafel-Hüter

Jetzt hängt sie wieder an dem Platz, an dem sie der einstige Hauseigentümer, Stadtbaumeister Gauckler, nach dem Errichten des Palais-artigen Wohnsitzes aufgehängt hatte. Nach über 50 Jahren – einem halben Jahrhundert – ist das Schmuckstück an den heutigen Hauseigentümer, die Baugenossenschaft Ellwangen, von Hubertus Steinacher zurückgegeben worden.

Steinacher freut sich, dass er beim geschäftsführenden Vorstand Thomas Töpfl sofort auf Interesse gestoßen war, als er ihm die Geschichte der Platte erzählt hatte. Er hatte sie nämlich als Zwölfjähriger – sein Elternhaus war in der Mittelhofstraße und die Familien freundschaftlich verbunden – gesichert, und

mit dem Leiterwagen zu sich nach Hause gebracht, als das Haus in der Schlossteige umfangreich saniert, verkauft und die Platte abgehängt worden war. Ende der 60-Jahre war das, denn ab 1969 war die Baugenossenschaft mit ihrem Büro in das sanierte Haus gezogen, weiß Töpfl. „Mein Vater Max war damals der Testamentsverwalter. Die Eisenplatte hätte beim ‚Kustrung‘, einem bekannten Ellwanger Altmetallhändler, entsorgt werden sollen“, erinnert sich Steinacher. So hütete der junge Hubertus seinen Schatz, nahm ihn mit, als er als Mittzwanziger beruflich nach München zog, wo die Tafel dann 40 Jahre lang sein Wohnzimmer schmückte. Solche gusseisernen Grenztafeln seien heute eine



Hubertus Steinacher (l.) und Thomas Töpfl vor dem Haus der Baugenossenschaft, wo die Grenztafel nun wieder befestigt ist. *Fotos: privat*

Dienstag, 27. September 2022

„echte Rarität“, sagt Ludwig Horn, der sich seit Jahren um historische Orts- und Grenztafeln und -stöcke kümmert.

„Das war eine württembergische Eigenart, alles aus Guss zu machen“, berichtet er. In Stödtlen hat er so eine historische Grenztafel mit Schülern 2012 restauriert und wieder aufgestellt.

Die Schwäbischen Hüttenwerke in Wasseralfingen haben die Tafeln gegossen, bestätigt auch Eberhard Veit, Mitarbeiter des Ellwanger Schlossmuseums. „Solche Grenztafeln standen an den Sträßchen Richtung Bayern.“

„Mir gefällt der Geruch der Nostalgie“, sagt Töpfl, der die Platte gerne wieder an ihren ehe-

maligen Platz angebracht hat, wo sie einst Gauckler wohl schon als Schmuck und Reminiszenz an die Königszeit – zu Fuße des Schlosses – positioniert hatte. „Es ist schön, wenn historischen Dinge wieder da landen, wo sie hingehören“, sagt Töpfl, der die Tafel als „kleines Puzzlestück der Ellwanger Geschichte“ sieht. „Jetzt findet die Odyssee der Königsplatte ihr Ende“, freut sich Hubertus Steinacher.



Diese historische Grenztafel aus Eisenguss ist an dem Gebäude in der Schlosssteige zu sehen.

MITGLIEDEREHRUNGEN

Wir freuen uns über folgende Ehrungen:

**80
JAHRE**

Gemeinde Tannhausen
Bürgermeisteramt Lauchheim

**60
JAHRE**

Borst, Georg
Humpf, Johannes

**50
JAHRE**

Mitschke, Kurt
ACT Tröster + Deucker
Guthardt, Isabella
Emmenecker, Werner
Jordan, Horst
Schlagenhauf GmbH

**40
JAHRE**

Kunath, Klaus
Stille, Gerda
Schnepf, Roland
Schulz, Rudolf
Gold, Klaus-Peter

**25
JAHRE**

Kling, Michael	Lex, Franz	Arik, Nevriye
Thurn, Petra	Tadix, Wolfgang	Stempfle, Xaver
Junker, Viktor	Gelrod, Olga	Katholische Gesamtkirchenpflege
Klein-Bakic, Sonja	Bohn, Alexander	Kurshumlija, Isen

ZUM GEDENKEN

Mit großem Bedauern mussten wir zur Kenntnis nehmen, dass die nachstehend genannten langjährigen Mitglieder verstorben sind.

Bayray, Hedad

Diebold, Franz

Dombrowski, Dennis

Faber, Richard

Glock, Victoria

Graule, Ida

Greiner, Manfred

Hübner, Birgit

Linder, Helmut

Loz, Waldemar

Rieger, Anton

Stengel, Josef



-----102. GESCHÄFTSBERICHT-----

ORGANE DER BAUGENOSSENSCHAFT

Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2022 findet am Donnerstag, 22. Juni 2023 statt.

Aufsichtsrat

- Kröll Manfred, Rechtsanwalt, Ellwangen, Vorsitzender bis 15. Juni 2022
- Grimm Claus-Peter, Dipl.-Ing., Ellwangen Vorsitzender ab 22. September 2022
- Dieterich Thomas, Richter, Ellwangen, stellv. Vorsitzender
- Beißwenger Horst, Sparkassendirektor, Abtsgmünd
- Heidrich Sabine, Bürgermeisterin, Abtsgmünd
- Hilsenbek Karl, Oberbürgermeister a.D., Ellwangen
- Hornung Jürgen, Vorstand, Aalen
- Maier Sebastian, Vorstand, Ellenberg

Vorstand

- Töpfl Thomas, Vorstand, Ellenberg
- Hofmann Ralf, Betriebswirt, Ellwangen
- Wetteskind-Fürst Stephanie, Diplom-Ingenieurin, Ellwangen

Geschäftsführung

Töpfl Thomas, Geschäftsführender Vorstand

RECHTSSTELLUNG UND AUFGABEN DER BAUGENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft Ellwangen eG in Ellwangen (Jagst) wurde am 21. Juni 1921 gegründet. **Sie war bis zum Inkrafttreten des Steuerreformgesetzes 1990 am 01.01.1990 ein als gemeinnützig anerkanntes Wohnungsunternehmen** (Beschluss der Ministerialabteilung für Bezirks- und Körperschaftsverwaltung Stuttgart vom 21. September 1932).

Die Zulassung als Siedlungsunternehmen im Sinne des Gesetzes Nr. 65 zur Beschaffung von Siedlungsland und zur Bodenreform vom 1. April 1947 erfolgte am 2. August 1948 durch das Landwirtschaftsministerium Württemberg-Baden.

Vom Regierungspräsidium Nordwürttemberg ist das Unternehmen mit Bescheid vom 11. Oktober 1957 als Betreuungsunternehmen im Sinne von § 37 Absatz 2 zweites Wohnungsbaugesetz zugelassen worden.

Das Unternehmen ist Mitglied des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart (gesetzlicher Prüfungsverband).

Aufgabenbereich:

Der Zweck unserer Baugenossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder.

Als Genossenschaft errichten und bewirtschaften wir Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Diese werden zu angemessenen Preisen überlassen.

Als Ergänzung zur wohnlichen Versorgung unserer Mitglieder stellen wir Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Geschäftsräume für Gewerbetreibende sowie für soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen bereit. Daneben können wir als Baugenossenschaft die Einrichtung von Wohnbauten sowie die oben genannten Bauten bewirtschaften und fremde Wohnungen betreuen. Wir können auch eine Maklertätigkeit im Auftrag übernehmen; des Weiteren sind Beteiligungen möglich.

Außerdem sind wir in der Lage alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben eines Wohnungsunternehmens zu übernehmen.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 27 der Satzung die Voraussetzungen.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand während des Berichtsjahres entsprechend der ihm nach Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben überwacht. Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Ellwangen eG kam zu vier Sitzungen zusammen, in denen er alle erforderlichen Entscheidungen traf und anstehende Beschlüsse seines Verantwortungsbereichs fasste.

Der Aufsichtsrat übertrug die Erstellung des Jahresabschlusses im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit der WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH. Bei der Aufstellung haben sich keine Beanstandungen ergeben. Darüber hinaus hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats selbst Prüfungshandlungen vorgenommen. Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Stuttgart (gesetzlicher Prüfungsverband) hat den Jahresabschluss 2022 und den Lagebericht nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 316 HGB einschließlich der Prüfung gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß § 58 Genossenschaftsgesetz besprochen.

Bei der Beratung des Jahresabschlusses, des Lageberichts sowie der Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2022 kam der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis, dass die Finanz- und Liquiditätslage sowie auch die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Baugenossenschaft Ellwangen eG geordnet sind. Somit empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung, dem Jahresabschluss 2022 und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

In der konstituierenden Sitzung im September 2022 wurde der Nachfolger des Aufsichtsratsvorsitzenden Manfred Kröll, der altersbedingt aus dem Gremium ausgeschieden ist, bestimmt: Herr Claus-Peter Grimm übernimmt den Posten. Neuer stellvertretender Vorsitzender ist Herr Thomas Dieterich.

Turnusgemäß endet die dreijährige Amtszeit im Aufsichtsrat von Herrn Jürgen Hornung. Herr Hornung steht für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die überzeugende Leistung aus und anerkennt den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens im Geschäftsjahr 2022.

**Ellwangen (Jagst), im Mai 2023
Der Aufsichtsratsvorsitzende Grimm**

BERICHT DES VORSTANDES

ÜBER DAS BERICHTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dez. 2022 +24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-

Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen

Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrag der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rund 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

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

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

Geschäftsverlauf

Im Bestand der Genossenschaft befinden sich zum 31.12.2022 insgesamt 642 Wohnungen mit 43.942,77 m², 16 gewerbliche Einheiten mit 3.985,75 m² Fläche (davon zwei Büros eigengenutzt) sowie 480 Garagen/Tiefgaragenstellplätze und KFZ-Abstellplätze.

Zum 31.12.2022 stehen 7 Wohnungen vermietungsbedingt leer. Wir verzeichnen nach wie vor keine längeren Leerstandszeiten und die Nachfrage nach Mietwohnungen ist ungebrochen hoch. Im Berichtsjahr waren 32 Mieterwechsel durchzuführen. Die Fluktuationsrate ist damit niedriger als im Jahr zuvor (Vorjahr: 46 Mieterwechsel). Die Analyse der Auszugsgründe zeigt, dass hiervon 15 Mieterwechsel aufgrund des Umzugs innerhalb unseres Wohnungsbestandes stattfanden. Das zeigt erneut, dass unsere Instandsetzungs- und Modernisierungsstrategie Früchte trägt. Das erste Quartal des laufenden Geschäftsjahres 2023 weist keine wesentlich höhere Anzahl bei den

Mieterwechseln auf und zeigt deutlich, dass sich unsere Mieter in ihren Wohnungen wohl fühlen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen zum 31.12.2022 4.211.489,29 € (Vorjahr 3.884.264,15 €). Abzüglich der Erlösschmälerungen durch Leerstand lagen die Sollmieterlöse im Berichtsjahr bei 3.316.199,29 € (Vorjahr 3.025.162,50 €) und liegen damit um rund 291 T€ höher als im Vorjahr. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die erfolgten Neuvermietungen nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten sowie die Erstvermietung der neugebauten Wohnungen in der Eichendorffstraße. Außerdem haben wir im Berichtsjahr moderate Mieterhöhungen vorgenommen.

Die Verwaltung der teilweise von der Baugenossenschaft erstellten Eigentumswohnungen ist fester Bestandteil des laufenden Geschäfts.

Zum 31.12.2022 verwalteten wir 32 Eigentumswohnanlagen mit 524 Wohnungen, 10 Gewerbeeinheiten und 568 Garagen bzw. Stellplätzen

Von den verwalteten Einheiten befinden sich 7 Gewerbeeinheiten und 12 Garagen bzw. Stellplätze im eigenen Bestand.

In die Instandsetzungsrücklagen der Wohnanlagen wurden 463.192,76 € eingezahlt und an Hausgeldern haben wir im Jahr 2022 1.527.548,24 € für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2021 abgerechnet. Für die Eigentumswohnanlagen wurde im vergangenen Jahr ein Vermögen in Höhe von 3.811.708,36 € (Stand 31.12.2022) verwaltet. Die Dauer der Verwaltungstätigkeit ist ausschließlich auf 5 Jahre vereinbart.

Der Vorstand der Baugenossenschaft beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt im Berichtsjahr positiv.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Berichtsjahr ist die Bilanzsumme um rund 136 T€ auf 41.432 T€ gesunken. Zum Bilanzstichtag setzt sich das Vermögen unserer Genossenschaft wie folgt zusammen:

	----- 31.12.2022-----		-----31.12.2021-----	
	€	%	€	%
Anlagevermögen	38.022.611,54	91,77	36.489.668,92	87,78
Umlaufvermögen	3.403.593,82	8,21	5.075.087,24	12,21
Rechnungsabgrenzungsposten	5.479,64	0,02	2.645,98	0,01
Gesamtvermögen	41.431.685,00	100,00	41.567.402,14	100,00

Die langfristig angelegten Vermögenswerte sind durch Eigenmittel, langfristige Rückstellungen und langfristige Fremdmittel zu 104,4 % abgedeckt. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen und zeigt nachfolgende Zusammensetzung:

	----- 31.12.2022-----		-----31.12.2021-----	
	€	%	€	%
Eigenkapital	14.321.267,35	34,57	13.461.717,58	32,39
Rückstellungen	546.491,22	1,32	643.783,22	1,55
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
für Anlagevermögen	25.369.181,82	61,23	26.132.080,56	62,87
übrige Verbindlichkeiten	1.165.372,47	2,81	1.303.997,92	3,14
Rechnungsabgrenzungsposten	29.372,14	0,07	25.822,86	0,05
Gesamtkapital	41.431.685,00	100,00	41.567.402,14	100,00

Das Eigenkapital setzt sich aus den Geschäftsguthaben (3.559 T€), den Ergebnisrücklagen (10.558 T€) und dem Bilanzgewinn (205 T€) zusammen. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,57 %. Sie ist im Vorjahresvergleich um 2,18 % gestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens für 10 Jahre gesichert. Im Berichtsjahr haben wir im Rahmen von KfW-Förderkrediten über die L-Bank 838 T€ neu valuiert. Die Mittel wurden für die Sanierungen in der Königsberger Str. und Kolpingweg sowie für unsere Neubauten in der Eichendorffstr. eingesetzt. Insgesamt

haben wir im Geschäftsjahr 2022 1.144 T€ getilgt. Damit sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 763 T€ gesunken.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt im Berichtsjahr 2.225 T€. Damit konnten wir den Kapitaldienst und Teile unserer Investitionstätigkeit bedienen. Insgesamt sind unsere liquiden Mittel im Vorjahresvergleich um rund 1.515 T€ gesunken. Unserer Genossenschaft stehen zum Jahresende 2022 damit flüssige Mittel in Höhe von gut 2 Mio. € zur Verfügung.

Die Liquiditätsslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe

zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Ellwangen eG ist geordnet. Die Einhaltung der Zahlungsverpflichtungen war im Berichtszeitraum stets gewährleistet.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1.085.882,73 € wurde im Wesentlichen durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Das Jahresergebnis fällt damit deutlich höher aus als geplant. Wir haben zu Beginn des Berichtsjahres einen Jahresüberschuss von ca. 695 T€ erwartet. Damit liegt der Überschuss um rund 391 T€ über den Erwartungen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entwickelten sich im Vorjahres-

vergleich erneut positiv und betragen im Geschäftsjahr 2022 rund 4.211 T€ (Vorjahr: 3.884 T€). Damit lagen sie um ca. 21 T€ höher als die geplante Summe von 4.190 T€. Die reine Sollmiete – also Sollmiete abzüglich Erlösschmälerungen – liegt bei rund 3.316 T€ und ist um ca. 291 T€ höher als im Vorjahreszeitraum. Der Planansatz in Höhe von 3.300 T€ wurde um 16 T€ überschritten. Ursächlich für die gestiegenen Erträge sind im Wesentlichen die erfolgten Neuvermietungen nach Modernisierung, der Erstbezug unserer Gebäude in der Eichendorffstr. sowie moderate allgemeine Mieterhöhungen.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit entwickelten sich erwartungsgemäß stabil. Mit insgesamt 181 T€ verzeichneten wir einen leicht höheren Ertrag als im Vorjahr. Geplant war ein Erlös in Höhe von 180 T€.

Die Umsatzerlöse insgesamt liegen im Berichtsjahr um ca. 327 T€ höher als im Vorjahr und betragen 4.410 T€. Der Planwert in Höhe von 4.390 T€ wird um rund 20 T€ überschritten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge fallen im Vorjahresvergleich um rund 10 T€ höher aus und liegen bei 275 T€. Die Auflösung von nicht benötigten Rückstellungen sowie die Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten spielen hierbei die wesentliche Rolle. Wir hatten 50 T€ geplant.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurden für die Instandhaltung 300 T€ eingeplant. Aufgewendet wurden rund 256 T€, also ca. 44 T€ weniger als geplant. Aufgrund von Kapazitätsengpässen bei den Handwerkern konnten nicht alle geplanten Instandsetzungsmaßnahmen im Berichtsjahr durchgeführt werden. Für

2023 planen wir erneut, 300 T€ für die Instandsetzung insgesamt aufzuwenden, um die nachhaltige Vermietbarkeit unseres Eigenbestands zu sichern.

Die Zinsbelastung hat im Vorjahresvergleich erneut abgenommen und blieb mit 274 T€ um 46 T€ unterhalb der ursprünglich geplanten 320 T€.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Insgesamt beurteilt der Vorstand die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft positiv.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität ist aufgrund des geringeren Jahresüberschusses auf 7,58 % (Vorjahr: 8,69 %) zurückgegangen. Die Gesamtkapitalrentabilität ist ebenfalls von 3,57 % auf 3,28 % gesunken.

Der Anteil der Instandsetzungsaufwendungen an den Sollmieten liegt bei 7,23 % (Vorjahr: 6,98 %). Die Forderungen aus Vermietung betragen 0,44 % an den Sollmieterträgen inklusive der Erträge aus der Abrechnung der Betriebskosten (Vorjahr: 0,29 %).

Der durchschnittliche Zinssatz für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist im Berichtsjahr von 1,29 % auf 1,07 % gesunken. Im Dezember 2022 betrug die durchschnittliche Miete für Wohnungen 6,33 €/m²

Wohnfläche (Vorjahr: 5,85 €/m²). Die um den Leerstand bereinigte Wohnungsmiete lag im Dezember bei 6,71 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,36 €/m²).

Personell ist unsere Genossenschaft nach wie vor gut ausgestattet. Freiwerdende Stellen konnten kompetent wiederbesetzt werden. Zur Bindung unseres Personals bieten wir nicht nur einen sicheren Arbeitsplatz mit tariflicher Bezahlung, sondern darüber hinaus weitere freiwillige Leistungen wie beispielsweise Jobgutschein, Mitarbeiter-rabatt oder flexible Arbeitszeiten. Obwohl die Suche nach geeigneten und fachlich kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern schwieriger geworden ist, sind wir der Überzeugung, dass wir als attraktiver Arbeitgeber auch in Zukunft

alle Stellen besetzen können und die Herausforderungen der kommenden Jahre gemeinsam meistern werden.

Die finanzielle Unterstützung von sozialem und kulturellem Engagement ist uns eine Herzensangelegenheit. Im Berichtsjahr haben wir gemeinnützige Vereine und Vereinigungen mit Spenden von insgesamt 8 T€ unterstützen können. Außerdem konnten wir darüber hinaus durch Sponsoring und Werbeschaltungen zahlreiche kulturelle und sportliche Veranstaltungen in Ellwangen unterstützen.

Prognose

Der Wohnungsmangel in Deutschland ist schon fast zur Dauersituation geworden. Von der jährlich notwendigen Zahl neuer Wohnungen bleiben wir meilenweit entfernt. Die Wohnungsbauziele der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden im Berichtsjahr nicht annähernd erreicht. Explodierende Baukosten und die veränderten Finanzierungsbedingungen werden auch in den Folgejahren dafür sorgen, dass die ambitionierten Ziele kaum erreicht werden können. Dabei benötigt der Wohnungsmarkt dringend neue und vor allem preisgünstige Wohnungen. Wir, als sozial orientierte Wohnungsbaugenossenschaft, sehen uns in der Verpflichtung, diesen preisgünstigen Wohnraum für unsere Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen ist es sehr herausfordernd, wenn nicht gar unmöglich die Zielmiete für bezahlbares Wohnen zu erreichen.

Insgesamt stellen wir in der Wohnungswirtschaft, vor allem bei sozial orientierten Wohnungsunternehmen, eine abwartende Haltung fest. Wohnungsbauinvestitionen werden vielfach verschoben oder storniert. Die Gründe hierfür sind nicht allein abschreckend hohe Preise für Bauland und Bauleistungen oder die Verteuerung von Immobilienfinanzierungen: Zu wenig Bauland, zu wenig Mitarbeiter in den Behörden, zu wenig Kapazitäten in den Baufirmen, Störungen der Lieferketten bei Baumaterialien, hohe baurechtliche Anforderungen und bürokratische Hürden sorgen dafür, dass das Ziel, also der Neubau von preisgünstigen Wohnungen, unter den gegebenen Bedingungen oft nicht erreichbar ist. Darüber hinaus ist die staatliche Förderung, wie sie noch bis Ende 2021 bestand und trotz steigender Kosten den Bau von preis-

günstigen Wohnungen ermöglicht hatte, im Berichtsjahr weggefallen. Die Bundesregierung hat zwar inzwischen wieder Fördermittel für Sanierung und klimafreundlichen Neubau aufgelegt, die aus unserer Sicht allerdings nicht ausreichen werden um Anreize zu setzen den Wohnungsmangel zu beseitigen.

Wir nutzen die derzeitige Lage nach den vergangenen investitionsintensiven Jahren als Konsolidierungs- und Planungsphase. Dies wird auch unser Handeln im laufenden Geschäftsjahr 2023 bestimmen. Inflation und Zinsen haben sich im Berichtsjahr deutlich nach oben entwickelt. Wir rechnen nicht damit, dass sich an dieser Entwicklung im laufenden Jahr wesentliche Veränderungen in die Gegenrichtung ergeben. Bei steigenden Kosten für Material und Personal werden auch wir möglicherweise gezwungen sein, im laufenden Geschäftsjahr unsere Mieten moderat zu erhöhen.

Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist nach wie vor hoch. Verstärkt wird diese Wohnungsnachfrage durch die anhaltenden Fluchtbewegungen aus aller Welt, vor allem aus dem Kriegsgebiet in der Ukraine. Dieser Trend wird auch die nächsten Jahre anhalten und zu einer noch größeren Knappheit an Wohnraum führen.

Ein wichtiger Bestandteil für die Bezahlbarkeit von Wohnraum ist die Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten. Hierbei haben die Energiekosten den wesentlichen Anteil. Im Berichtsjahr haben wir festgestellt, dass die Energiemärkte sehr sensibel auf äußere Einflüsse reagieren. Eine verlässliche Prognose über die zukünftige Entwicklung ist kaum möglich, wir

stellen aber fest, dass sich die Lage etwas stabilisiert hat, wenngleich auf deutlich höherem Niveau als noch vor 2022.

Die Digitalisierung stellt auch die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen. Der Vormarsch neuer Technologien führt in der Immobilienwirtschaft zu einem Wandel der Unternehmensorganisation und der etablierten Prozesse. Der digitale Wandel nimmt jedoch nicht nur auf Unternehmensseite immer mehr Raum ein, sondern transformiert auch die Nachfrageseite. Denn digitale Bürger brauchen digitale Angebote. Hierbei geht es vor allem um die Neuorganisation der Kommunikationswege mit den Mietern. Gleichzeitig steht die Wohnungswirtschaft noch vor weiteren vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Klimaschutz, altersgerechter Umbau, Instandsetzung, Quartiersentwicklung und Stadtbau. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter zu überfordern.

Die Geschäfte der in Ellwangen ansässigen Industrie- und Dienstleistungsbetriebe laufen nach wie vor gut. Das Ellwanger Gewerbegebiet wird in den nächsten Jahren erneut erweitert. Die Arbeitslosenquote in Ellwangen beträgt 2,1 % (Stand April 2023). Die stabile Wirtschaftsentwicklung und die damit verbundene Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt lassen positive Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 zu.

----- JAHRESABSCHLUSS -----

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1,51	1,51
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	33.479.233,36		25.045.402,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.433.612,68		4.593.054,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	108.463,99		113.343,56
Anlagen im Bau	0,00	38.021.310,03	6.736.566,70
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.300,00	1.300,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		38.022.611,54	36.489.668,92
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		858.240,08	747.605,85
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	19.028,09		11.254,22
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	75.906,19		622.524,66
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.840,22		12.217,92
Sonstige Vermögensgegenstände	421.244,63	524.019,13	145.277,52
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.021.334,61	3.536.207,07
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.479,64	2.645,98
BILANZSUMME		41.431.685,00	41.567.402,14

PASSIVA	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf der Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	137.611,95		303.586,70
der verbleibenden Mitglieder	3.421.246,53	3.558.858,48	3.427.589,48
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 218.716,33			
Vorjahr € 206.163,22			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.235.609,34		1.126.609,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 109.000,00			
Vorjahr € 117.000,00			
Bauerneuerungsrücklagen	5.669.000,00		4.897.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 772.000,00			
Vorjahr € 944.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen	3.652.916,80	10.557.526,14	3.598.763,61
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 54.153,19			
Vorjahr € 56.171,43			
BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss	1.085.882,73		1.169.168,45
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	881.000,00	204.882,73	1.061.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		14.321.267,35	13.461.717,58
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	38.977,22		38.977,22
Sonstige Rückstellungen	507.514,00	546.491,22	604.806,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.369.181,82		26.132.080,56
Erhaltene Anzahlungen	847.740,36		752.017,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	292.760,19		529.005,43
Sonstige Verbindlichkeiten	24.871,92	26.534.554,29	22.975,49
davon aus Steuern € 14.017,12			
Vorjahr € 13.852,52			
Rechnungsabgrenzungsposten		29.372,14	25.822,86
BILANZSUMME		41.431.685,00	41.567.402,14

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.211.489,29		3.884.264,15
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeiten	180.615,17		178.970,34
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.168,57	4.410.273,03	19.847,98
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		110.634,23	21.649,67
Andere aktivierte Eigenleistungen		64.310,00	109.440,00
Sonstige betriebliche Erträge		275.362,77	265.350,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.123.757,61		933.160,11
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	47.273,81		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.072,99	1.176.104,41	4.604,13
ROHERGEBNIS		3.684.475,62	3.541.758,55
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	809.171,15		772.316,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	181.687,43	990.858,58	170.533,03
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		909.458,22	798.127,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen		337.078,07	255.215,39
Erträge aus anderen Finanzanlagen		119,50	119,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		274.359,29	314.243,62
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,13	-25.802,89
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.172.841,09	1.257.244,89
Sonstige Steuern		86.958,36	88.076,44
JAHRESÜBERSCHUSS		1.085.882,73	1.169.168,45
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		881.000,00	1.061.000,00
BILANZGEWINN		204.882,73	108.168,45

ERLÄUTERUNGEN

ZUM JAHRESABSCHLUSS 2022

BILANZ	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr	41.431.685,00	41.567.402,14
AKTIVA		
Anlagevermögen		
Grundstücke mit Wohnbauten	33.479.233,36	25.045.402,94
Der Bilanzausweis umfasst 637 Wohnungen mit 43.540,94 qm Wohnfläche, 4 Gewerbeeinheiten, 242 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze.		
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.433.612,68	4.593.054,21
Ausgewiesen werden die Büroräume des Verwaltungsgebäudes Spitalstr. 6, das Vertriebsbüro in der Badgasse, 9 weitere gewerbliche Einheiten, 5 Wohnungen sowie 238 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze.		
Betriebs- und Geschäftsausstattung, Werkzeuge, Fahrzeuge	108.463,99	113.343,56
Zugegangen bei der Betriebsausstattung ist ein Rasentraktor, zwei Schneefräsen und diverse Kleingeräte. Zugegangen bei der Geschäftsausstattung ist ein Zeiterfassungsterminal und ein Präsentationsbildschirm.		
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	858.240,08	747.605,85
Zum Ausweis kommen noch nicht abgerechnete Betriebskosten.		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderung aus Vermietung	19.028,09	11.254,22
Forderung aus Verkauf von Grundstücken	75.906,19	622.524,66
Sonstige Vermögensgegenstände	421.244,63	145.277,52
Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.840,22	12.217,92
Flüssige Mittel	2.021.334,61	3.536.207,07
Ausgewiesen werden der Kassenbestand sowie die Guthaben auf Giro- und Geldmarktkonten.		

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
PASSIVA		
Geschäftsguthaben	3.558.858,48	3.731.176,18
Ergebnisrücklagen Ausgewiesen werden die gesetzlichen Rücklagen mit € 1.235.609,34, Bauerneuerungsrücklagen mit € 5.669.000,00 und andere Ergebnisrücklagen mit € 3.652.916,80.	10.557.526,14	9.622.372,95
Rückstellungen Enthalten sind unter anderem Rückstellungen für Archivierung, Urlaubsansprüche, Steuerrückstellungen und Gewährleistung.	546.491,22	643.783,22
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.369.181,82	26.132.080,56
Erhaltene Anzahlungen Ausgewiesen werden Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.	847.740,36	752.017,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten aus: Bau- und Instandhaltungsleistungen, Hausbewirtschaftung, sächliche Verwaltungskosten und Garantiefinanzierungen.	292.760,19	529.005,43



Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung Enthalten sind die Sollmieten mit € 3.545.786,14 und Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten abzüglich der Erlösschmälerungen.	4.211.489,29	3.884.264,15
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit Enthalten sind Erlöse aus der verwaltungsgemäßen Betreuung und aus sonstiger Betreuungstätigkeit.	180.615,17	178.970,34
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen Enthalten sind Hauswartleistungen für Dritte und Provisionserträge.	18.168,57	19.847,98
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen Bestandserhöhung mit € 858.240,08 aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten saldiert mit Bestandsminderung aus abgerechneten Betriebskosten mit € 747.605,85.	110.634,23	21.649,67
Andere aktivierte Eigenleistungen	64.310,00	109.440,00
Sonstige betriebliche Erträge Erträge aus Verbrauch und Auflösung von Rückstellungen, aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie sonstige Erträge.	275.362,77	265.350,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.176.104,41	937.764,24
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (€ 1.123.757,61). Enthalten sind Kosten für Instandhaltung, Umbaumaßnahmen und Betriebskosten.		
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (€ 47.273,81).		
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (€ 5.072,99).		
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter.	809.171,15	772.316,87
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung.	181.687,43	170.533,03
Abschreibungen des Anlagevermögens und Sachanlagen	909.458,22	798.127,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen Sächliche Aufwendungen des Unternehmens (€ 262.946,22), Abbruchkosten (€ 74.131,85).	337.078,07	255.215,39
Erträge aus anderen Finanzanlagen Ausgewiesen werden Dividenderträge.	119,50	119,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen Beinhaltet die Zinsen aus der Dauerfinanzierung.	274.359,29	314.243,62
Steuern vom Einkommen und Ertrag Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag.	-0,13	-25.802,89
Sonstige Steuern Kraftfahrzeugsteuer und Grundsteuer.	86.958,36	88.076,44
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	881.000,00	1.061.000,00
Bilanzgewinn	204.882,73	108.168,45

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

(verkürzt)

A) Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Von den Aufstellungserleichterungen gemäß § 288 HGB wird teilweise Gebrauch gemacht.

B) Erläuterungen zu den Angaben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Anlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden auf eine Nutzungsdauer von 4 Jahren abgeschrieben.

Bei den Grundstücken mit Wohnbauten erfolgen die Abschreibungen auf der Basis einer voraussichtlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Modernisierte Objekte werden über eine neue Nutzungsdauer von 40 Jahren ab der Modernisierung abgeschrieben.

Bei den Gewerbeeinheiten erfolgen die Abschreibungen auf der Basis einer voraussichtlichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren bzw. bei den Wohnungen in der Schloßsteige 25 auf eine Nutzungsdauer von 80 Jahren.

Die Abschreibung des eigengenutzten Geschäftsgebäudes „Spitalstraße 6“ sowie der Garagen erfolgt auf eine Nutzungsdauer von 25 Jahren.

Die „Tiefgarage Mittelhof“ und die Trafostation in der Magdeburger Str. 8 werden auf eine Nutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung linear auf eine Nutzungsdauer von 3 bis 12 Jahren.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 800 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Die Zugänge im Anlagevermögen erfolgen mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. In den Herstellungskosten werden allgemeine Verwaltungskosten mit einbezogen.

Die Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Einzelwertberichtigungen werden bei den Forderungen aus Vermietung und Verkauf von Grundstücken vorgenommen.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte 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 den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In der Position »Unfertige Leistungen« sind € 858.240,08 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In der Position »Sonstige Rückstellungen« sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
 Rückstellungen für noch anfallende Baukosten
 Rückstellungen für noch nicht genommenen Urlaub
 Rückstellungen für Gewährleistung
 Rückstellung für unterlassene Instandhaltung < 3 Monate
3. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

Fristigkeiten Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten <i>Bei den in kursiv gestellten Angaben handelt es sich um die Vorjahreszahlen</i>	Insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.369.181,82 <i>26.132.080,56</i>	1.324.788,47 <i>1.184.893,36</i>	5.406.716,91 <i>5.371.824,55</i>	18.637.676,44 <i>19.575.362,65</i>	25.369.181,82 <i>26.132.080,56</i>	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	847.740,36 <i>752.017,00</i>	847.740,36 * <i>752.017,00</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	292.760,19 <i>529.005,43</i>	281.890,15 <i>354.051,71</i>	10.870,04 <i>11.957,35</i>	162.996,37		
Sonstige Verbindlichkeiten	24.871,92 <i>22.975,49</i>	24.871,92 <i>22.975,49</i>				
Gesamtbetrag	26.534.554,29 <i>27.436.078,48</i>	2.479.290,90 <i>2.313.937,56</i>	5.417.586,95 <i>5.383.781,90</i>	18.637.676,44 <i>19.738.359,02</i>	25.369.181,82 <i>26.132.080,56</i>	

GPR = Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

Übersicht der Investitionen seit 1990

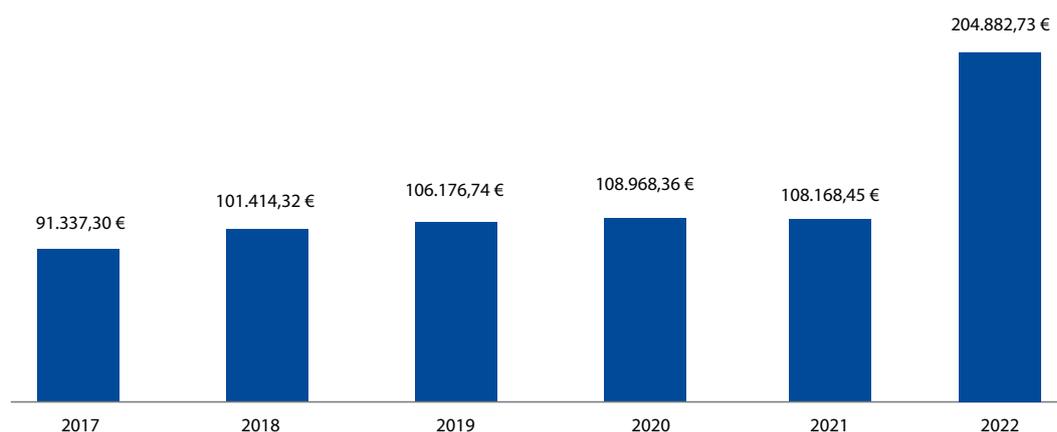
Jahr	Investitionen in eigenen Bestand	Bauträger-Investitionen	Investitionen Gesamt
1990	510.986 €	1.632.071 €	2.143.056 €
1991	2.178.753 €	2.195.322 €	4.374.075 €
1992	1.311.370 €	3.452.397 €	4.763.767 €
1993	1.207.619 €	4.039.527 €	5.247.146 €
1994	1.577.028 €	4.580.751 €	6.157.779 €
1995	812.027 €	1.979.185 €	2.791.212 €
1996	1.570.794 €	1.695.536 €	3.266.330 €
1997	994.898 €	1.235.642 €	2.230.540 €
1998	869.809 €	1.391.012 €	2.260.821 €
1999	1.287.599 €	2.119.818 €	3.407.417 €
2000	1.098.130 €	308.948 €	1.407.078 €
2001	1.085.520 €	1.154.355 €	2.239.875 €
2002	503.357 €	155.171 €	658.529 €
2003	584.916 €	666.585 €	1.251.501 €
2004	805.820 €	378.582 €	1.184.401 €
2005	908.059 €	69.911 €	977.969 €
2006	3.245.600 €	479.312 €	3.724.912 €
2007	3.436.124 €	237.416 €	3.673.540 €
2008	189.204 €	1.398.462 €	1.587.665 €
2009	1.680.561 €	3.144.663 €	4.825.224 €
2010	1.213.572 €	767.663 €	1.981.235 €
2011	626.969 €	49.961 €	676.930 €
2012	2.890.828 €	55.996 €	2.946.824 €
2013	1.365.110 €	39.053 €	1.404.162 €
2014	1.780.705 €	920 €	1.781.625 €
2015	415.296 €	652.342 €	1.067.638 €
2016	1.742.546 €	1.129.297 €	2.871.843 €
2017	4.352.391 €	308.969 €	4.661.360 €
2018	437.453 €	1.237.305 €	1.674.758 €
2019	568.004 €	2.430.410 €	2.998.415 €
2020	3.238.641 €	2.910.721 €	6.149.363 €
2021	6.150.539 €	0 €	6.150.539 €
2022	3.194.960 €	0 €	3.194.960 €
Summe:	53.835.189 €	41.897.302 €	95.732.490 €
Mittelwert:*	1.631.369 €	1.269.615 €	2.900.985 €

Übersicht der Gebäude

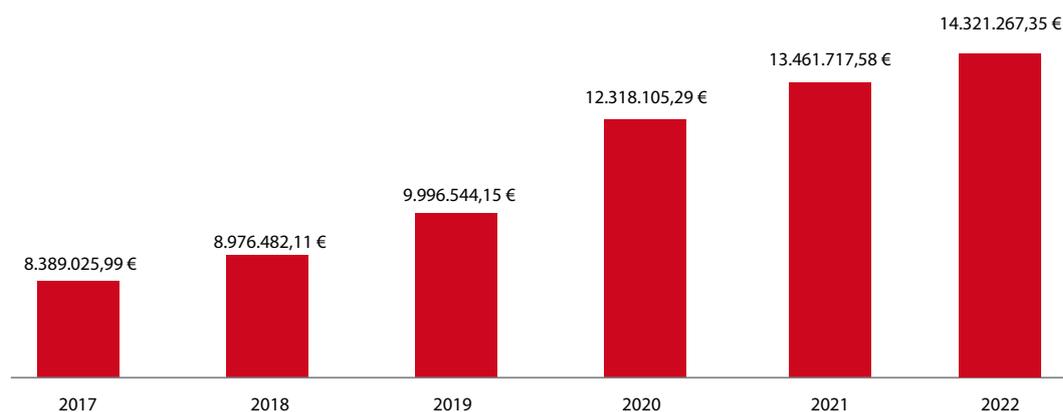
Art der Gebäude	qm	Prozentual
geplanter Abbruch	2.321,73	5,28%
geplante Sanierung	1.622,35	3,70%
modernisierte u. neugebaute Einheiten	39.998,69	91,02%
Summe	43.942,77	100,00%

Gewinn- verwendung:	Jahresüberschuss nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage und die Bauerneuerungsrücklage (gem. Satzung§ 39 Abs. 1 und 4)	€ 434.882,73
	Unverbindliche Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage (gem. Satzung§ 27)	€ 230.000,00
<hr/>		
	Bilanzgewinn	€ 204.882,73
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, der o.g. unverbindlichen Vorwegzuweisung zuzustimmen und den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:		
	a) Ausschüttung einer Dividende von 2,0% nach dem Stand der Geschäftsguthaben vom 01.01.2022	€ 68.557,19
	c) Zuweisung andere Ergebnissrücklagen	€ 136.325,54

Entwicklung Bilanzgewinn



Entwicklung Eigenkapital



**Mitglieder-
bewegung:**

Im Geschäftsjahr 2022 veränderte sich das Mitgliederverzeichnis gegenüber 2021 wie folgt:

	Mitglieder	Anteile	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2022			988	13.976
Beitritte			63	486
Übernahme weiterer Anteile				166
			1.051	14.628
Kündigungen	21	467		
Übertragungen/ Todesfälle	15	161	36	628
Stand am 31.12.2022			1.015	14.000

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr vermindert um € 6.342,95

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr erhöht um € 6.240,00

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf € 3.640.000,00

Die Zahl der im Berichtsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben dem Geschäftsführenden Vorstandsmitglied

Mitarbeiter:

	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt
Kaufmännische Angestellte	7	0	7
Technische Angestellte	3	1	4
Regiehandwerker, Raumpflegerin	7	2	9
	17	3	20

**Gesetzliche
Prüfung 2022:**

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2022 erfolgte im Mai 2023.



BAU- GENOSSENSCHAFT ELLWANGEN EG

BAUEN . WOHNEN . BETREUEN

**BAUGENOSSENSCHAFT
ELLWANGEN eG**

Gegründet 1921

Spitalstraße 6 . 73479 Ellwangen

Tel. 0 79 61 / 40 13

info@bg-ellwangen.de

www.bg-ellwangen.de