



GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

2022



INHALT

- 3_ VORWORT
- 4_ AUF EINEN BLICK
- 5_ FAKTEN IM ÜBERBLICK
- 6_ GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT
- 7_ GESCHÄFTSBERICHT DES VORSTANDES
- 34_ WIRTSCHAFTSBERICHT
- 37_ BERICHT ÜBER DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG UND
ÜBER CHANCEN UND RISIKEN DES UNTERNEHMENS
- 39_ JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022
- 40_ BILANZ ZUM 31. 12. 2022
- 42_ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31. 12. 2022
- 43_ ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022
- 48_ BERICHT DES AUFSICHTSRATES
- 49_ EHRUNGEN
- 50_ NACHRUF
- 51_ HINWEIS ZUM KIRCHENSTEUEREINBEHALT



Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Mitglieder,

es war nicht gut, das Jahr 2022. Dafür gab es zu viele negative, nachhaltig wirkende Ereignisse.

Wenn Bundeskanzler Olaf Scholz mit seiner Rede im Februar des vergangenen Jahres von einer Zeitenwende sprach, dann hatte er recht. Doch nicht nur, dass die alten Fronten des einstigen kalten Krieges aufleben, auch die Folgen des Klimawandels und den von der EU beschlossenen Gegenmaßnahmen bringen eine Zeitenwende. Fossile Energie wird teuer bleiben, weil der Weg aus den klimaschädlichen Brennstoffen nun mit großem politischem Druck umgesetzt wird.

Unverständlich ist in diesem Kontext die Einstellung der bisherigen staatlichen Förderung im Bereich der energetischen Gebäudesanierung und der verbleibenden, aus unserer Sicht, vollkommen unzureichenden Förderprogramme. Damit werden die Klimaziele im Gebäudesektor nicht nur von uns, sondern vom weit überwiegenden Teil der Gebäudeeigentümer nicht erreicht werden können. Gemessen an den vergangenen Jahren haben wir in Folge dessen auch nicht annähernd so viel für energetische Gebäudesanierungen ausgegeben wie im Vergleich zu den Vorjahren.

Auch im Neubausektor sind die hoch gesteckten Ziele – bundesweit sollen pro Jahr 400.000 neue Wohnungen gebaut werden – nicht annähernd erreicht worden und vor der Kulisse immens hoher Baukosten, der drastisch gestiegenen Zinsen für Baufinanzierungen und der ungenügenden staatlichen Förderung auch in Zukunft nicht zu erreichen.

Wir wollen aber dennoch positiv in die Zukunft blicken. Dabei sollte nicht vergessen werden, dass wir in den zurückliegenden Jahren mit den bereits erfolgten energetischen Sanierungen und dem Anschluss vieler Gebäude an die Nahwärmeversorgung bereits einen wichtigen Grundstein für unsere Mieter dafür gelegt haben, dass auch in Zeiten massiv steigender Energiekosten das Wohnen in unserer Gartenstadt bezahlbar bleibt.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine spannende Lektüre unseres diesjährigen Geschäftsberichtes.

Oliver Krause

Reinhold Merklinger

AUF EINEN BLICK

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Oliver Krause
Reinhold Merklinger

MITARBEITER/INNEN

Geschäftsführung	2
Angestellte	9
Auszubildende	1
Regiebetrieb	4

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Dirk Jung, Rechtsanwalt (Vorsitzender)
Manfred Kopp, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater (stellvertretender Vorsitzender)
Brigitte Schäuble, Dipl.-Ing. (bis 22.06.2022)
Ursula Böss-Walter, Dipl.-Sozialpädagogin
Kerstin Cee, Bürgermeisterin (ab 22.06.2022)
Otto Tepper, Dipl.-Sozialpädagoge
Michael Scholze, Dipl.-Ing.

NAME UND ANSCHRIFT DES PRÜFUNGSVERBANDES

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
 – gesetzlicher Prüfungsverband – Herdweg 52, 70174 Stuttgart

MITGLIEDSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN

- GB Gartenstadt Bauträgergesellschaft mbH
- vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Berlin
- AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf
- Volksbank Karlsruhe Baden-Baden eG
- Haus- und Grundbesitzerverein Rastatt und Umgebung e.V.
- Kreissenorenrat Rastatt e.V.
- Mittelbadische Energiegenossenschaft eG

FAKTEN IM ÜBERBLICK

GRÜNDUNG

23.08.1909

EINTRAGUNG IM GENOSSENSCHAFTSREGISTER BEIM AMTSGERICHT MANNHEIM

GnR 520010

VERMÖGENSLAGE	IN T€
BILANZSUMME	39.121
ANLAGEVERMÖGEN	37.533
GESCHÄFTSGUTHABEN	2.836
RÜCKLAGEN	9.000
JAHRESÜBERSCHUSS	214
BILANZGEWINN	55

MITGLIEDER	1.450
ANZAHL WOHNUNGEN	600
ANZAHL GEWERBEEINHEITEN	2
GESAMTMIETFLÄCHE IN M ²	44.737
ANZAHL GARAGEN/STELLPLÄTZE	371

39.121 T€
BILANZSUMME

55 T€
BILANZGEWINN

214 T€
JAHRESÜBERSCHUSS

1,77 Mio.€
SANIERUNG UND
INSTANDHALTUNG



Treppenhaus in der Gartenstraße 2.

GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

Das Geschäftsmodell der im Jahre 1909 gegründeten Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG basiert auf der Vermietung und Bewirtschaftung eigener Wohnungen für ihre derzeit 1.450 Mitglieder.

Hierfür standen im abgelaufenen Geschäftsjahr 600 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 44.663 m², 371 Garagen und Stellplätze, eine Gewerbeeinheit mit einer Gewerbefläche von 74 m² sowie die eigene Geschäftsstelle zur Verfügung.

Ziel ist die Erhaltung und Erweiterung der Wohnungsbestände in Rastatt und in den umliegenden Gemeinden des Landkreises.

Für das Bauträgergeschäft, dessen Erlöse ausschließlich dem Erhalt, der Sanierung und der Erweiterung des Wohnungsbestandes dienen, besteht an der im Jahr 2015 gegründeten Bauträgergesellschaft „GB Gartenstadt Bauträgergesellschaft mbH“, eine 100%ige Beteiligung.

1.450
MITGLIEDER

10.919
GESCHÄFTSANTEILE

44.737
MIETFLÄCHE IN M²

GESCHÄFTSBERICHT DES VORSTANDES

Allenorten fehlt es an bezahlbaren Wohnungen. Durch den inflationsbedingten Zinsanstieg bei gleichzeitig historisch hohen Baukosten, gepaart mit einer drastischen Verschlechterung der staatlichen Förderung für Neubauwohnungen, sind wesentlich weniger neue und vor allem viel zu wenig bezahlbare Wohnungen für untere und mittlere Einkommensschichten entstanden. Auch wir müssen aktuell von bereits möglichen Neubauvorhaben zumindest vorerst Abstand nehmen, weil in der aktuellen Situation schlichtweg die Mietpreise in einem für die meisten Mitglieder nicht mehr leistbaren Bereich liegen würden.

DER GDW – BRANCHENVERBAND DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT – HAT IN SEINER JÄHRLICH ERSCHEINENDEN BROSCHÜRE ZU WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN DATEN UND TRENDS ERRECHNET, DASS DIE DURCHSCHNITTLICHE MIETE EINER NEUBAUWOHNUNG BEI DEN AKTUELLEN RAHMENBEDINGUNGEN BEI DURCHSCHNITTLICH 16,87 €/M² WOHNFLÄCHE LIEGT – WER SOLL SOLCHE MIETPREISE BEZAHLEN?

Somit wird der Druck auf den Mietwohnungsmarkt weiter zunehmen und die Mietpreise werden sich weiter verteuern. Es ist also unverändert umso wichtiger, unseren Bestand an bezahlbaren Wohnungen zu erhalten und zu erneuern, damit wir den Mitgliedern eine finanziell leistbare und gute Wohnungsversorgung als Basis für deren Existenzsicherung anbieten können.

Im Geschäftsjahr 2022 konnten wir aufgrund der zuvor genannten Faktoren, jedoch insbesondere durch die massive Verschlechterung der staatlichen Subventionen, auch für energetische Gebäudesanierungen, nicht an unser Sanierungsvolumen der Vorjahre anknüpfen.

Für energetische Gebäudesanierungen wurden insgesamt 677 T€ aufgewendet. Im Vergleich zu den zurückliegenden Geschäftsjahren ist dies ein absoluter Tiefpunkt – auch wenn die Genossenschaft insgesamt betrachtet bis heute eine erhebliche Leistung erbracht hat, so ist dies zu wenig, um in absehbarer Zeit alle noch nicht energetisch sanierten Gebäude umfassend zu sanieren. **Ferner ist es unter den aktuellen Bedingungen nicht möglich, für den gesamten Gebäudebestand die gesetzlich geforderten Maßnahmen zum Erreichen der gesetzten Klimaziele durchzuführen.**

DIE AKTUELLEN RAHMENBEDINGUNGEN GEBEN UNS DERZEIT KEINE MÖGLICHKEIT, UNSEREN MIETWOHNUNGSBESTAND ZU ERWEITERN. DIE KOMBINATION AUS GESTIEGENEN BAUFINANZIERUNGSZINSEN, HOHEN BAUKOSTEN UND UNZUREICHENDER STAATLICHER FÖRDERMITTEL VERHINDERN DAS ENTSTEHEN VON BEZAHLBAREN NEUBAUWOHNUNGEN.

Umso mehr zeigt die nun eingetretene Entwicklung aber auch, wie wichtig und richtig es war, die günstigen Rahmenbedingungen der zurückliegenden Jahre für Bau- und vor allem Sanierungsmaßnahmen auszunutzen, auch wenn dabei unsere jährlichen Ausgaben oftmals deutlich über den Mieteinnahmen lagen. Die Trennung von für die Baugenossenschaft unrentablem Altbestand und die Zuflüsse aus dem Bauträgergeschäft haben dies dennoch in wirtschaftlich vertretbarer Weise möglich gemacht.

Im Gegensatz zum massiven Preisanstieg in allen Bereichen des täglichen Lebens sind unsere Mietpreise weiterhin sehr moderat. **Die durchschnittliche Unternehmenskaltmiete liegt mit 6,67 €/m² weit unterhalb der ortsüblichen Marktmiete** und verhilft unseren Mietern dazu, die Preissteigerungen in anderen Bereichen besser zu kompensieren.



Wohnungsmodernisierung in der Augustastraße.

Auch bei der **Neuvermietung** von Bestandswohnungen sind unsere Mietpreise mit durchschnittlich **7,77 €/m²** deutlich günstiger als auf dem freien Wohnungsmarkt.

Im Jahr 2022 verzeichneten wir mit nur **28 Wohnungskündigungen (Vorjahr 31)** bei der Fluktuation den niedrigsten Wert seit mehr als 10 Jahren. Die **Wechselquote** liegt mit **4,7 %** somit nochmals niedriger als die bereits relativ geringe Quote des Vorjahres (5,2%). Neu vermietet wurden im Geschäftsjahr insgesamt **31 Wohnungen**.

DIE NOTGEDRUNGEN ERFOLGTE DRASTISCHE REDUZIERUNG UNSERER AKTIVITÄTEN IM BEREICH DER ENERGETISCHEN SANIERUNGSMASSNAHMEN FÜHRT DAZU, DASS WIR DIE EU-WEIT GEFORDERTEN UND GESETZLICH FESTGESCHRIEBENEN VORGABEN IN UNSEREM GEBÄUDEBESTAND NICHT UMSETZEN WERDEN KÖNNEN.

FÜR DIE WOHNUNGSSANIERUNG UND LAUFENDE INSTANDHALTUNG WURDEN RUND 802 T€ AUFGEWENDET. ZUSAMMEN MIT DEN FÜR UNSEREN EIGENEN HANDWERKERPOOL ANGEFALLENEN GESAMTKOSTEN IN HÖHE VON 291 T€ WURDEN IN 2022

INSGESAMT 1,77 MIO. €

IN DIE SANIERUNG VON GEBÄUDEN, WOHNUNGEN UND IN DIE LAUFENDE INSTANDHALTUNG INVESTIERT.

NEUBAUAKTIVITÄT UND GRUNDSTÜCKSAKQUISE

Das gemeinsam mit der Sparkasse Rastatt-Gernsbach in der Realisierung befindliche Neubauprojekt, in dem wir ein **Ärzte- und Wohnhaus in der Gemeinde Bietigheim** erstellen, wurde wie geplant im Geschäftsjahr 2022 weitergeführt. Wie bei nahezu allen Bauvorhaben kam es auch bei diesem Projekt aufgrund Materialmangels zu Verzögerungen. Dennoch konnte die im Gebäudeteil der Sparkasse angesiedelte Arztpraxis wie geplant im Dezember 2022 eröffnet werden.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr haben wir von der Stadt Rastatt das zur Bebauung, mit voraussichtlich **28 seniorengerechten Mietwohnungen**, vorgesehene Grundstück in der **Tulpenstraße** erworben.

In der **Wilhem-Busch-Straße** wurden alle Voraussetzungen geschaffen, damit dort zukünftig **12 Neubauwohnungen** geplant und realisiert werden können, sobald erkennbar wird, dass eine Umsetzung mit bezahlbaren Mieten finanzierbar ist.

Wohnungsbauprojekte in den **Umlandgemeinden**, insbesondere in den dort entstehenden Neubaugebieten, wurden weiter konkretisiert und ermöglichen in Zukunft die geplante Expansion, sofern die für eine erfolgreiche und wirtschaftlich tragfähige Umsetzung relevanten Rahmenbedingungen vorhanden sind.

POSITIVE MITARBEITERENTWICKLUNG

Die Aufgaben im Rahmen der Verwaltung des Wohnungsbestandes werden von Jahr zu Jahr durch immer neue und teilweise sehr komplexe Anforderungen des Gesetzgebers stetig umfangreicher. Ohne die bereits weit fortgeschrittene Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse mit modernen und leistungsfähigen Softwarelösungen wäre eine Umsetzung oftmals gar nicht möglich. Für die Bearbeitung dieser Anwendungen braucht es gut qualifizierte und motivierte Mitarbeiter. Gleichwohl spüren auch wir den Fachkräftemangel deutlich. Die Besetzung von frei gewordenen Stellen ist erheblich aufwendiger als dies noch vor wenigen Jahren der Fall war. Glücklicherweise konnten wir alle frei gewordenen Stellen mit sehr gut qualifizierten Fachkräften besetzen. Unverändert beschäftigen wir **neun Mitarbeiter/innen in der technischen und kaufmännischen Verwaltung** unserer Genossenschaft.

Um dem Fachkräftemangel in unserer Branche mittelfristig entgegenzuwirken, leisten nun auch wir unseren Beitrag, in dem wir erstmals selbst als Ausbildungsbetrieb eine Stelle zur **Ausbildung zur Immobilienkauffrau** geschaffen und erfolgreich besetzt haben.



Regiemitarbeiter im Malerhandwerk.

In unserem Regiebetrieb beschäftigen wir ausgebildete Fachkräfte im Bereich Elektro-, Schreiner- und Malerhandwerk. Ferner sind **fünf nebenberufliche Hausmeister** angestellt. Insgesamt arbeiten in unserem Regiebetrieb **vier hauptberufliche Mitarbeiter**.



Auch ein Jahr nach der Flutkatastrophe im Ahrtal wird noch jede Menge Hilfe für den Wiederaufbau benötigt.

SOZIALES ENGAGEMENT

Bei allem Leid, welches die Bevölkerung in der Ukraine durch den von Russland begonnenen Krieg erfahren hat, darf nicht in Vergessenheit geraten, dass die Flutkatastrophe im Ahrtal, keine vier Autostunden von uns entfernt, den Menschen dort gleichermaßen alles genommen hat. Nachdem das mediale Interesse abgeklungen ist, scheint leider deren Schicksal nahezu in Vergessenheit geraten zu sein.

„Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele“, ist das wohl am weitesten verbreitete Zitat der genossenschaftlichen Bewegung. So simpel die Aussage, so sehr steht sie doch auch für eine herausragende Eigenschaft der genossenschaftlichen Idee: **Die Kraft der Gemeinschaft**.

Mit dieser Kraft wollten auch die Mitarbeiter der Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG etwas bewegen. So machten sich nach der schrecklichen Flutkatastrophe im Ahrtal im vergangenen Jahr unsere Handwerker und eine Mitarbeiterin der technischen Abteilung auf, um mit eigenen Händen dort anzupacken, wo Hilfe am nötigsten gebraucht wurde – bei den Menschen vor Ort.



Unsere Helfer bei der Arbeit in einem von der Flutkatastrophe beschädigten Wohnhaus.

Dort bot sich den Helfern ein erschreckendes Bild der Zerstörung und Verzweiflung. Offenbar war nach dem Abklingen des medialen Interesses bereits im Herbst 2021 die versprochene staatliche Hilfe für den Wiederaufbau zumindest nicht in dem Umfang angekommen, wie dies zunächst verkündet wurde.

Der damalige 1-wöchige Arbeitseinsatz bei einer Familie im Ort Altenahr war zunächst von Aufräumarbeiten sowie von den dringlichsten Maßnahmen zur Sicherung eines Wohnhauses für den bevorstehenden Winter geprägt. Die Dankbarkeit der Menschen war bereits damals riesig und der Kontakt zwischen Lea-Maria Örtel, technische Mitarbeiterin der BG und einer Familie aus Altenahr blieb bestehen. Zu Weihnachten schickten die Mitarbeiter der Baugenossenschaft ein Geschenkpaket, um der fünfköpfigen Familie eine kleine Freude zu bereiten und um unsere Solidarität zum Ausdruck zu bringen.

Lea-Maria Örtel war danach privat nochmals im Sommer 2022 zu einem weiteren Hilfeinsatz vor Ort. Offensichtlich war der Bedarf an Helfern und technischem und handwerklichem Know-How nach wie vor ungebrochen. Und so entstand der Wunsch unserer Handwerker ebenfalls ein weiteres Mal anzupacken. Ende Oktober dieses Jahres machte sich das Team nochmals auf die Reise. Lea-Maria Örtel im O-Ton:

„Gespannt sind wir am Montag in der Früh Richtung Altenahr losgefahren. Wie sieht es jetzt aus? Wie sind die Leute vorangekommen? Erkennen wir es wieder? Als wir die Kurve nach Altenahr abgebogen sind, kommt uns ein vertrautes Bild entgegen. Fast verwundert blicken wir uns um. Es sieht fast genauso aus wie vor einem Jahr. Halt. Nicht ganz genauso... Es fehlen mehrere Häuser, die zwischenzeitlich abgerissen

wurden. Aber immer noch jede Menge Häuser, die kaum angerührt worden sind. Nur wenige sind bereits weit vorangeschritten bzw. bewohnbar.“

Der erneute Einsatz hat gezeigt, dass die Wiederaufbauhilfe mitten in Deutschland, nur wenige Autostunden von uns entfernt, immer noch dringend benötigt wird. Viele Menschen dort sind vollkommen verzweifelt, überfordert oder zwischenzeitlich einfach erschöpft. Sie benötigen unsere Hilfe und Solidarität.

Wir sind nur eine kleine Wohnungsbaugenossenschaft mit begrenzten Ressourcen. Wir können keine Wunder bewirken. Wir werden aber trotzdem weiter nach Kräften unterstützen und versuchen, zumindest einen kleinen Beitrag für die Menschen im Ahrtal zu leisten.



v.r.n.l. Oliver Eichberger, Erich Müller, Lea-Maria Örtel und Timo Herrmann – im Hintergrund Wohnhäuser im Ahrtal.

ALLGEMEINE LAGE DER WIRTSCHAFT

Mit dem am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine komplett neue Situation, die von Bundeskanzler Olaf Scholz auch als viel zitierte „**Zeitenwende**“ bezeichnet wurde. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik.

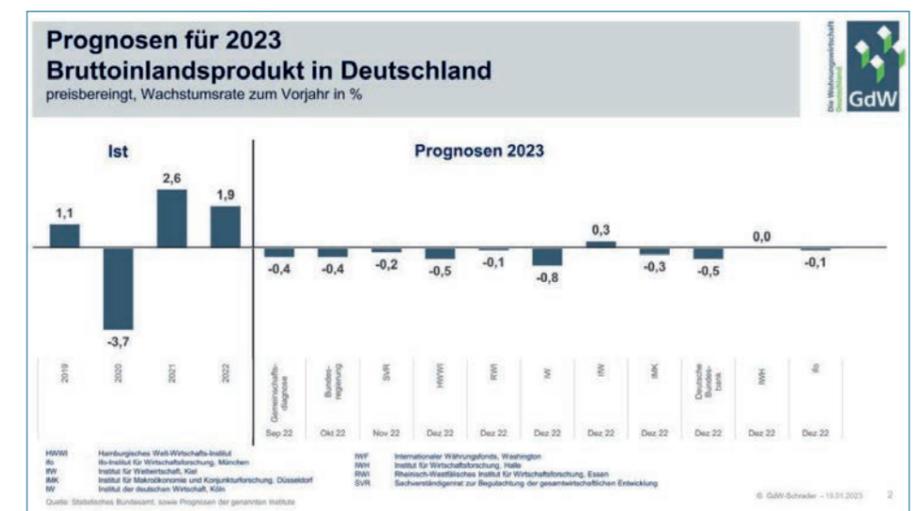
IM JAHRESVERLAUF STIEG DIE INFLATIONSRATE MIT 7,9 % AUF DAS HÖCHSTE NIVEAU SEIT GRÜNDUNG DER BUNDESREPUBLIK IM JAHR 1949.

Die Bundesregierung versucht mit neuerlichen milliardenschweren Hilfspaketen 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 und sich damit von der jahrelangen und oft kritisierten Niedrigzinspolitik verabschiedet. Dadurch kam es auch zu einem rasanten Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrag der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch unter 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

UM DIE INFLATION EINZUDÄMMEN, ERHÖHTE DIE EUROPÄISCHE ZENTRALBANK DEN LEITZINSSATZ VON 0,5 % ZU JAHRESBEGINN AUF 2,75 % AM JAHRESENDE. NOCH NIE GAB ES EINE SO DRASTISCHE ZINSANPASSUNG INNERHALB EINES JAHRES.

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 hingegen mit einer leichten Rezession gerechnet.



Quelle: GdW

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

In Baden-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.

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

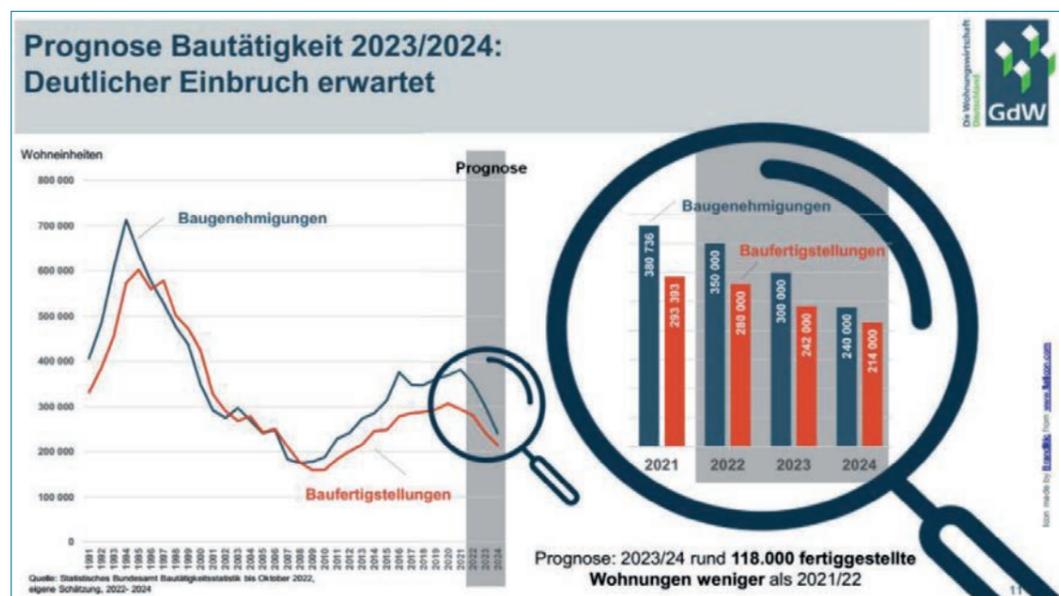
Die Zinswende sowie die wesentlich schlechtere staatliche Förderung hat den Wohnungsneubau

in Deutschland im Jahr 2022 massiv beeinträchtigt. Das von der Bundesregierung ausgegebene Ziel, jährlich 400.000 Neubauwohnungen zu schaffen, wurde ein weiteres Mal deutlich verfehlt.

SCHWIERIGERES FINANZIERUNGSUMFELD UND HOHE BAUPREISE SCHICKEN BAUINVESTITIONEN AUF TALFAHRT.

Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin und Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte und der sich in den folgenden Jahren auf die Bautätigkeit weiter negativ auswirken wird.

Die Wohnungsnachfrage ist in dessen ungebrochen hoch, wobei es regional erhebliche Unterschiede gibt. Während in den Ballungszentren und in deren Umland die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin das Angebot übersteigt, haben ländliche und strukturschwache



Quelle: GdW

Baugenehmigungen 2021/2022 (Januar – Dezember)

ANZAHL DER GENEHMIGTEN WOHNUNGEN	2021	2022	Veränderung in %
Genehmigungen insgesamt (einschließlich Bestandsmaßnahmen)	380.736	350.000	-8,1 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	126.042	106.000	-15,9 %
davon: Einfamilienhäuser	93.894	78.000	-16,9 %
davon: Zweifamilienhäuser	32.148	28.000	-12,9 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	193.515	195.000	0,8 %
davon: Eigentumswohnungen	80.813	82.000	1,5 %
davon: Mietwohnungen	112.702	113.000	0,3 %

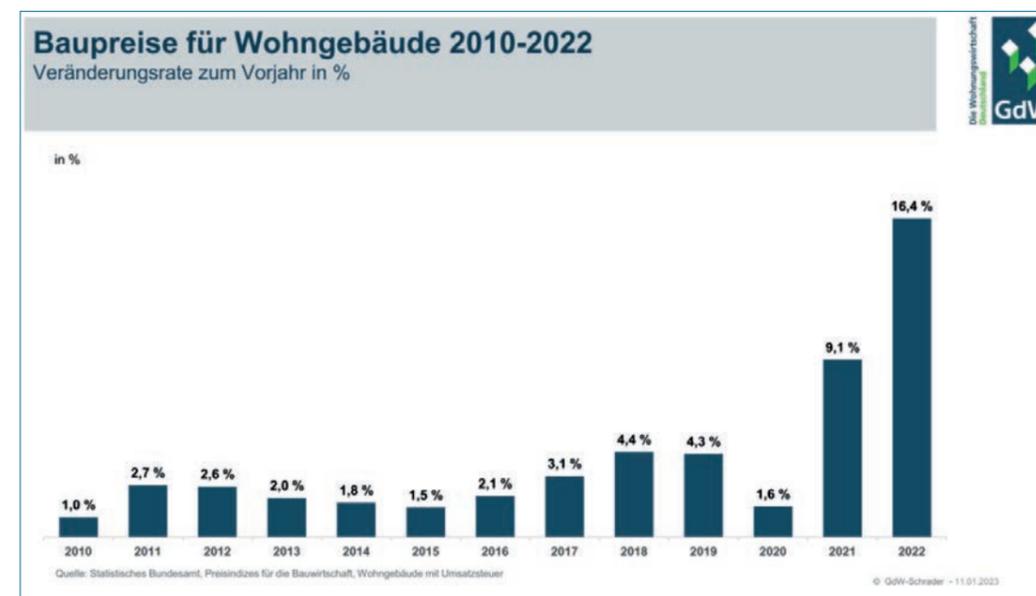
Quelle: GdW

Regionen mit zunehmenden Wohnungsleerständen zu kämpfen. Allerdings lässt sich eine Trendumkehr beobachten. Immer mehr Menschen drängen wieder aus den Stadtzentren heraus in ländlichere Gegenden, vorausgesetzt, diese verfügen über gut ausgebaute Verkehrsverbindungen in die Wirtschaftszentren.

Weiterhin steigende Baupreise (nach Baupreisindex auf Bundesebene alleine 16,9 % Preissteigerung im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahreswert) bei gleichzeitig deutlich teurer werdender Finanzierung von Immobilienkrediten führt zu einem spürbaren Nachfragerückgang bei Kaufimmobilien in allen Segmenten. Trotzdem stieg der Preisindex für Kaufimmobilien durchschnittlich noch-

mals um 5 % im Jahr 2022. Für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs prognostiziert, 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.

Dadurch wird der Druck auf den Mietwohnungsmarkt in den beliebten Regionen weiter zunehmen und perspektivisch zu einer weiteren Verteuerung von Mietwohnungen führen.



Quelle: GdW

DER WOHNUNGSMARKT IN RASTATT UND IM LANDKREIS

Die sich schlagartig veränderten Rahmenbedingungen haben auch den Wohnungsmarkt in Rastatt schnell erreicht.

Insgesamt betrachtet fehlt es dem Wohnungsmarkt unverändert in allen Segmenten an bezahlbaren Wohnimmobilien und zwar unabhängig davon, ob es sich um Mietwohnungen oder um Immobilien zum Kauf handelt. Aktuell fehlt es vor allem an geeignetem Wohnraum für junge Familien und für speziell auf ältere Menschen ausgerichtete Wohnungsangebote.

Eine auf Bundes- und Landesebene verfehlte Wohnungsbaupolitik hat dazu geführt, dass auch in Rastatt in den vergangenen Jahren die Anzahl der öffentlich geförderten und dadurch besonders preisgünstigen Mietwohnungen kontinuierlich zurück geht. Alleine in unserem Wohnungsbestand sind in den vergangenen drei Jahren von ursprünglich 136 öffentlich geförderten Wohnungen 76 Wohnungen aus der Bindung ausgelaufen.

Eine Trendwende der aktuellen Marktsituation hierbei ist nicht in Sichtweite, da die derzeitigen Umstände für Investoren, auch für uns, es nicht zulassen, Neubaulprojekte zu realisieren.

Somit sind die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermietung unserer Bestandswohnungen weiterhin

sehr gut. Bezahlbare Mieten, ein nachhaltig gepflegter Gebäudebestand und die gute Ausstattung der Wohnungen sind die Gründe dafür, dass sich die Zahl der Kündigungen in den vergangenen Jahren immer weiter reduziert haben und die Verweildauer unserer Mieter in ihren Wohnungen lang ist.

VERMIETUNG IN ZAHLEN

Entwicklung der Durchschnittsmieten

JAHR	DURCHSCHNITTS- MIETEN IN €/M ²	STEIGERUNG IN %
2013	5,03	Berechnungsbasis
2014	5,14	2,19%
2015	5,39	7,16%
2016	5,46	8,55%
2017	5,66	12,52%
2018	5,67	12,72%
2019	5,92	17,69%
2020	6,07	20,68%
2021	6,36	27,04%
2022	6,67	32,60%



Zeughausstraße 9–11 nach der Sanierung.

DURCHSCHNITTSMIETE
6,67 €/M²,
BEI NEUVERMIETUNG IM SCHNITT
7,70 €/M².
NUR GENOSSENSCHAFTEN
WIE UNSERE GARTENSTADT
BIETEN BEZAHLBAREN
WOHNRAUM – DAUERHAFT!

Die deutlichen Investitionen in den Bestand haben in den vergangenen Jahren die Zufriedenheit unserer Mieter mit ihrer Wohnung und mit ihrem Wohnumfeld gesteigert. Dabei haben wir die Nettokaltmiete in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich lediglich 3,2 % pro Jahr angehoben. Eine konstant geringe Zahl an Wohnungskündigungen sind die positive Folge.

Wohnungskündigungen

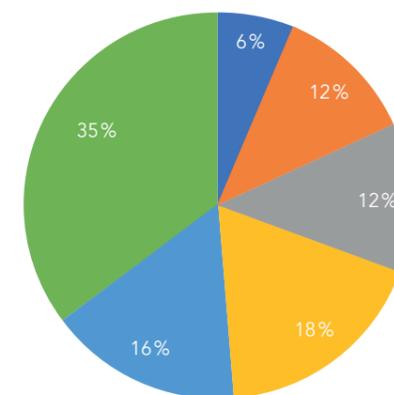
JAHR	ANZAHL	IN %	DAVON ALTERSBEDINGT	
2013	34	5,2%	12	35,3%
2014	42	6,5%	14	33,3%
2015	50	7,7%	18	36,0%
2016	35	5,4%	15	42,9%
2017	41	6,4%	21	51,2%
2018	34	5,6%	10	29,4%
2019	34	5,6%	10	29,4%
2020	33	5,6%	9	27,3%
2021	31	5,2%	10	32,3%
2022	28	4,7%	9	32,1%

Die **offenen Mietforderungen** der Mieter gegenüber der Genossenschaft belaufen sich zum Geschäftsjahresende auf **2 T€** – das entspricht **0,6%** der durchschnittlichen monatlichen Sollmiete im Jahr 2022.

Unsere Mieter haben damit eine überdurchschnittlich gute Zahlungsmoral – bisher auch in Krisenzeiten.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt **31 Wohnungen** und **50 Garagen, bzw. Stellplätze** neu vermietet.

Altersstruktur Mieter der Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG



ALTERSGRUPPE	PROZENTANTEIL
18 bis 30 Jahre	6%
31 bis 40 Jahre	12%
41 bis 50 Jahre	12%
51 bis 60 Jahre	18%
61 bis 70 Jahre	16%
über 70 Jahre	35%

Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt unverändert bei **61 Jahren**.

UNSERE MIETER WOHNEN IM DURCHSCHNITT 14,6 JAHRE BEI UNS, MEHR ALS EIN VIERTEL DAVON LÄNGER ALS 25 JAHRE.



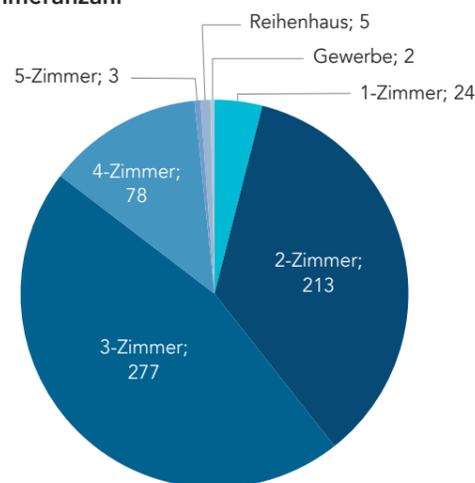
Dachgeschosswohnung in An der Ludwigsfeste 48.

Unser Wohnungsbestand in Zahlen

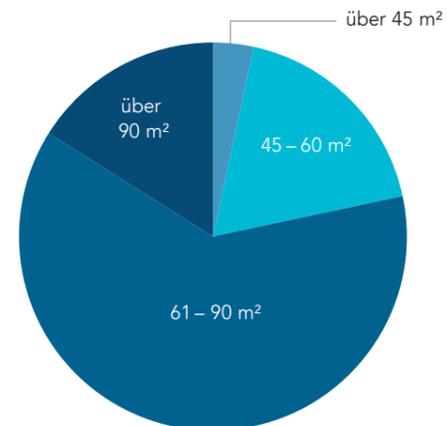
Das Wohnungsportfolio der Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt nach Wohnungsgrößen bzw. nach

Anzahl der Zimmer bietet einer breiten Bevölkerungsschicht in allen Lebenslagen Wohnraum.

Übersicht Wohnungstypen und nach Zimmeranzahl



Wohnflächen- und Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen und Anzahl Zimmer



HEIZKOSTEN UND ENERGIEPREISE IN UNSEREM WOHNUNGSBESTAND

Die Zeitenwende durch den Krieg zwischen Russland und der Ukraine, jedoch auch andere Faktoren wie der Ausstieg aus der Kernenergie und der noch nicht geebnete Weg hin zu einem ausreichenden Angebot an CO₂-neutraler Energie in Verbindung mit der voranschreitenden Verschärfung der Klimaschutzgesetze und Verordnungen hat zu einer enormen Verteuerung für Heizenergie und für Strom gesorgt.



DAS SCHRECKGESPENST ALLER MIETER UND VERMIETER, DIE SOGENANNT 2. MIETE, VERURSACHT DURCH ERHEBLICH GESTIEGENE ENERGIEKOSTEN, WIRD ZUR REALITÄT WERDEN.

Zusätzlich werden ab 2023 die Kosten durch das CO₂-Kostenaufteilungs-gesetz (CO₂KostAufG) Mieter und Vermieter weiter belasten und somit die Energiekosten als größten Teil der Betriebskosten noch weiter steigern.

der Bundesregierung haben zumindest kurzfristig dafür gesorgt, dass die Energiekosten noch für den überwiegenden Teil der Bevölkerung bezahlbar bleiben. Unsere Mieter profitieren darüber hinaus aktuell von günstigen Preisen aus noch geltenden Lieferverträgen mit den Stadtwerken Rastatt.

Aus heutiger Sicht war die Entscheidung, dort wo die Möglichkeit besteht, unsere Wärmeversorgung an die bereits heute CO₂-arme und klimaschonende Nahwärmeversorgung der Stadtwerke Rastatt anzuschließen, richtig. Wir verfügen damit für die Zukunft über ein hohes Maß an Energiesicherheit, aber auch über die realistische Perspektive, das ab dem Jahr 2040 gesetzlich geforderte Ziel, die Wärmeversorgung komplett emissionsfrei zu gestalten, in einem Großteil unserer Gebäude umzusetzen. Die Energiepreisbremse und die weiteren Maßnahmen

Uns war bereits vor dem Preisschock durch die Ereignisse im abgelaufenen Geschäftsjahr bewusst, dass die Strategie, wie wir unseren Gebäudebestand so schnell wie möglich auf klimaschonende und vor allem auf eine möglichst CO₂-emissionsarme Wärmeversorgung umstellen, richtig ist. Dies ist ein entscheidender Faktor für zukünftigen Vermietungserfolg einerseits, hauptsächlich aber auch für bezahlbare Heizkosten für unsere Mieter andererseits.

Das Schaubild zeigt die Kosten unserer Gebäude pro m² im Monat für die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser, sowie für die angefallenen Heiznebenkosten nach der Heizkostenverordnung.

35 GEBÄUDE UND 312 WOHNUNGEN – ETWAS MEHR ALS DIE HÄLFTE UNSERES WOHNUNGSBESTANDES – SIND BEREITS HEUTE AN DAS NAHWÄRMEVERSORGUNGSNETZ DER STADTWERKE RASTATT ANGESCHLOSSEN. WEITERE UMSTELLUNGSPROJEKTE SIND BEREITS KONKRET GEPLANT.

Energetischer Sanierungsgrad – Heizkostenübersicht

JAHR	KOSTEN JE M ² MONATLICH
2016	1,76 €
2017	2,10 €
2018	1,81 €
2019	1,59 €
2020	1,39 €
2021	1,07 €

BEWIRTSCHAFTUNG, MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde am Ziel, den Gebäudebestand nachhaltig und energetisch zu sanieren, festgehalten. Gleichwohl haben sich aber auch im Bereich der Gebäudesanierung die Rahmenbedingungen durch gestiegene Zinsen bei gleichzeitig deutlicher Verschlechterung der staatlichen Förderung und durch weiter gestiegene Baupreise komplett verändert.

Wir konnten deswegen am bisherigen Sanierungsvolumen nicht anknüpfen. Dennoch wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr weitere Gebäude energetisch saniert und wir haben uns eingehend dem Thema der **CO₂-neutralen Stromerzeugung** über Photovoltaikanlagen gewidmet, da hierin zukünftig gerade auf den vielen, erst vor kurzem sanierten Dächern, ein großes Potential liegt, welches im Idealfall direkt den im Gebäude wohnenden Mietern zu Gute kommen soll.

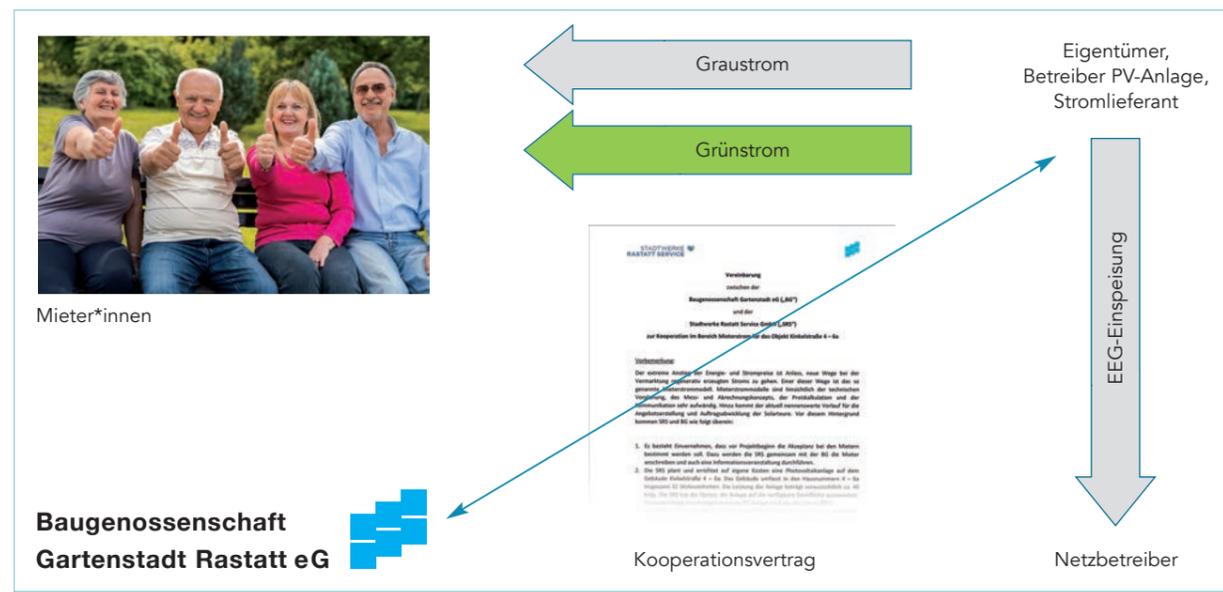
Ein erstes **Pilotprojekt** hierfür ist die Kooperation mit den Stadtwerken Rastatt für das Gebäude **Kinkelstr. 4 – 6a**. Dort arbeiten wir gemeinsam an der **Umsetzung eines Mieterstrommodells**, welches zum Ziel hat, unseren Mietern im

Gebäude bald günstigen und klimaneutral erzeugten Strom über einen speziellen Tarif der Stadtwerke Rastatt anzubieten.

Leider sind auch hier die vom Gesetzgeber aufgebauten regulatorischen Hürden sehr hoch und der bürokratische und organisatorische Aufwand noch viel zu groß, sodass wir zumindest aktuell ohne einen Drittanbieter keinen kostengünstigen Strom direkt an unsere Mieter vermarkten können.



Mieterstrommodell



Ferner haben wir uns mit der Planung und dem Anschluss weiterer Gebäude an die Nahwärmeversorgung der Stadtwerke Rastatt beschäftigt, da durch die lt. Klimaschutzgesetz geforderte Reduzierung der CO₂-Emissionen, sowie das hiermit verbundene mittelfristige Verbot von Öl- und Gaszentralheizungen, eine Alternative gefunden werden muss.

Die „**Elektromobilität**“ wird zukünftig für uns ein ebenfalls wichtiges Thema sein, denn mit der allgemeinen Verbreitung von elektrisch betriebenen Fahrzeugen wird auch die Nachfrage unserer Mieter nach Lademöglichkeiten zunehmen. So sind in einer Kooperation mit den Stadtwerken Rastatt **im Innenbereich der Kinkelstraße für 6 Stellplätze gleichzeitige Lademöglichkeiten entstanden**. Der erste Schritt für ausreichende Ladeinfrastruktur für unsere Mieter ist somit getan und wir schaffen für die Bewohner



v.l.n.r. Julia Leipold, Reinhold Merklinger, Volker Bunte (Stadtwerke Rastatt), Carmen Heck (Stadtwerke Rastatt) bei der Einweihung der E-Ladesäulen.

innerhalb des Quartiers die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe zur Wohnung, Elektrofahrzeuge mit Ladestrom zu versorgen.

Unsere Ausgaben für energetische Gebäudesanierung, Wohnungssanierung und lfd. Instandhaltung im Jahr 2022 im Überblick

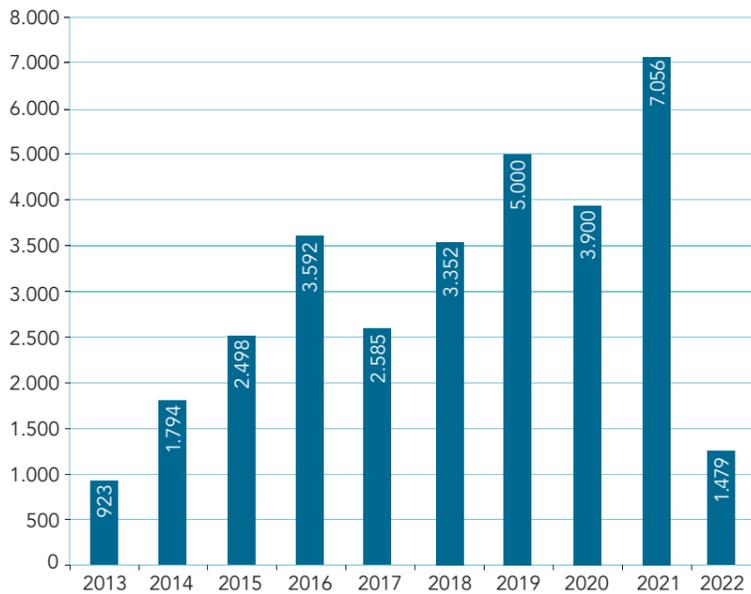
OBJEKT	MASSNAHMEN	KOSTEN
Zeughausstraße 9–11	Energetische Sanierung	600.000 €
Gartenstraße/An der Ludwigsfeste/Am Hasenwäldchen	Quartierskonzept Wärmeversorgung/Sanierung	77.000 €
Diverse	Wohnungsmodernisierungen	388.000 €
Diverse	lfd. Instandhaltung	414.000 €
Instandhaltung/Sanierung/Modernisierung insgesamt		1.479.000 €

UNSERE REINVESTITIONSQUOTE IM ABGELAUFENEN GESCHÄFTSJAHR LIEGT MIT 38 % BZW. 2,51 €/M² DEUTLICH UNTER DEM NIVEAU DER VORJAHRE UND STELLT DEN ZWEITNIEDRIGSTEN WERT IM 10-JAHRESVERGLEICH DAR.



Modernisierungsarbeiten in der Zeughausstraße 9 – 11.

ENTWICKLUNG DER AUSGABEN FÜR INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG



DIE DEUTLICHE VERSCHLECHTERUNG DER STAATLICHEN FÖRDERPROGRAMME FÜR ENERGIEEFFIZIENTE GEBÄUDESANIERUNGEN SIND DER HAUPTGRUND DAFÜR, DASS WIR UNSER BISHERIGES INVESTITIONSVOLUMEN NICHT MEHR ERREICHEN KÖNNEN.



ÜBERSICHT DER INSTANDHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN 2022

Energetische Sanierungsmaßnahmen

Das Wohngebäude **Zeughausstraße 9–11** wurde energetisch zum **KfW-Effizienzhaus 85** saniert.

Mit der Dämmung der Außenhülle, dem Einbau neuer dreifach verglaste Kunststoffenster, der Dämmung der obersten Geschossdecke und dem Anbau von Balkonen ist die Sanierungsmaßnahme abgeschlossen, nachdem bereits in den vergangenen Jahren die Kelleraußenwand isoliert und gedämmt, sowie das Gebäude an die Nahwärmeversorgung der Stadtwerke Rastatt angeschlossen wurde.



Maßnahmen der laufenden Instandhaltung

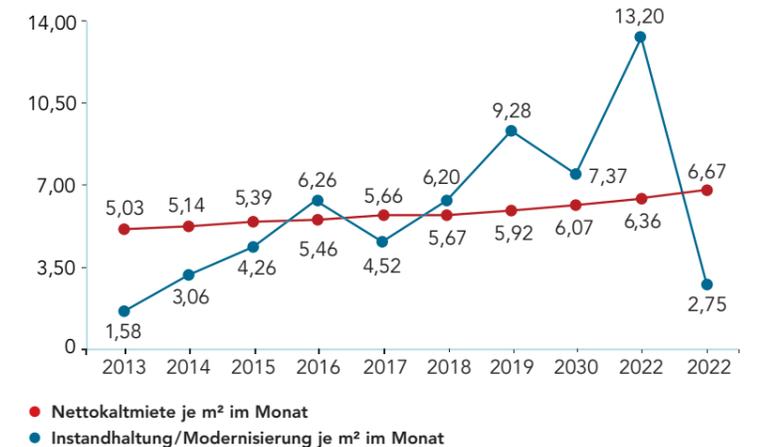
Auszugsweise wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Im Haus **Am Hasenwäldchen 6** musste am Personenaufzug die Steuerung für 35 T€ erneuert werden.

In der **Platanenstraße 1** wurde der Eingangsbereich neu gefliest und abgedichtet. Die Kosten hierfür beliefen sich auf 7 T€.

Im Bereich der lfd. Instandhaltung erfolgten **Gesamtausgaben in Höhe von 414 T€**.

Entwicklung Instandhaltung/Modernisierung sowie Nettokaltmiete je m² im Monat





Wohnungsmodernisierung im Am Hasenwäldchen 6.



Wohnungsmodernisierung im Friedrichring 6.



Modernisiertes Bad in der Schlackenwerther Straße 11.

Für **Brandschutzmaßnahmen** wurden im **Friedrichring 6** insgesamt 22 T€ aufgewendet.

Ferner wurden in bewohntem Zustand in **fünf Wohnungen** die **Bäder komplett saniert**. Die Gesamtkosten hierfür betragen 76 T€.

In mehreren Wohnungen wurden **Gasetagenheizungen ausgetauscht**. Die Kosten hierfür betragen insgesamt 21 T€.

Wohnungsmodernisierungen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden **26 Wohnungen**, davon sechs umfassend, für insgesamt **388 T€ saniert bzw. modernisiert**. Je nach Zustand erfolgte die Erneuerung der Elektro-,

Sanitär- und Heizungsinstallation, der Bodenbeläge und der Wohnungsinnentüren, der Fenster und Wohnungseingangstüren, sowie der Badezimmer.

Der Regiebetrieb

war auch in diesem Geschäftsjahr wieder in einer Vielzahl der sanierten Wohnungen in den Gewerken Elektro-, Schreiner- und Malerarbeiten im Einsatz und leistete dabei einen großen Beitrag, den Wohnungsbestand zu erhalten und zu erneuern.





PLANUNG UND NEUBAUTÄTIGKEIT IM MIETWOHNUNGSBAU

Neubau eines Ärzte- und Wohnhauses in Bietigheim

Das Gemeinschaftsprojekt mit der Sparkasse Rastatt-Gernsbach wurde trotz Material- und Lieferengpässen erfolgreich weitergeführt. Im Dezember konnte die im Gebäudeteil der Sparkasse geplante Allgemein- arztpraxis in Betrieb genommen werden.

In unseren Gebäudeteil werden zukünftig eine Podologie- sowie eine Physiotherapiepraxis betrieben.

Die **Fertigstellung und Übergabe** an die zukünftigen Mieter ist **im Mai 2023** geplant.

Neubauprojekte in Planung

DIE VOLLKOMMEN ÜBERRASCHENDE AUFKÜNDIGUNG DER STAATLICHEN FÖRDERPROGRAMME FÜR NEUBAUWOHNUNGEN HAT UNS DAZU VERANLASST, ZUNÄCHST DIE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022 VORGESEHENE FORTFÜHRUNG DER PLANUNG VON NEUBAUPROJEKTEN IN UNSEREM BESTAND EINZUSTELLEN.



Tulpenstraße 6 in Rastatt – seniorengerechte Wohnungen

Dennoch haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr den bereits angekündigten Erwerb des Grundstücks in der **Tulpenstraße** von der Stadt Rastatt vollzogen, weil wir weiterhin davon überzeugt sind, dass die Erweiterung unseres Wohnungs- und Gebäudebestandes auch in Zukunft notwendig sein wird, um den Bedarf unserer Mitglieder zu decken.

Auf dem knapp 2.000 m² umfassenden Grundstück mit aufstehender Turnhalle und einer Hausmeisterwohnung

werden nun im nächsten Schritt Abbrucharbeiten durchgeführt. Zunächst soll die eigentlich bereits in 2022 geplante Einreichung des Bauantrages nun im kommenden Jahr erfolgen.

Eine Realisierung ist allerdings erst dann möglich, wenn absehbar ist, dass der zur Finanzierung notwendige Mietpreis im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten für unsere Mitglieder liegen wird.





Wilhelm-Busch-Straße in Rastatt – neue Mietwohnungen

Auch dieses Projekt steht aktuell unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Machbarkeit in Bezug auf einen für unsere Mieter und Mitglieder leistbaren Mietpreis. Aktuell sehen wir keine Möglichkeit zur Umsetzung, solange die Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohnen sich nicht signifikant ändern. Dazu ist in erster Linie eine Änderung der aktuell vollkommen unzureichenden staatlichen Förderung notwendig. Im Laufe des Jahres 2023 ist dennoch die Einreichung des Bauantrages geplant, damit wir bei sich positiv ändernder Lage schnell die Realisierung einleiten können.



Beispiel Grundriss Erdgeschoss

2-Zi. Wohnung
ca. 56 m²

3-Zi. Wohnung
ca. 75 m²



Beispiel Grundriss Dachgeschoss

2-Zi. Wohnung
ca. 60 m²
(barrierefrei)

2-Zi. Wohnung
ca. 74 m²
(barrierefrei)

PLANUNG UND NEUBAUTÄTIGKEIT IM GESCHÄFTSFELD BAUTRÄGER

Das in unserer Bauträgergesellschaft angesiedelte Geschäftsfeld führen wir mit Blick auf unsere Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern mit sehr großer Sorgfalt, insbesondere unter dem Aspekt der Risikominimierung.

Die Nachfrage nach Neubauprojekten in Rastatt und in den umliegenden Gemeinden ist unverändert vorhanden. Unter Risikogesichtspunkten ist aber bei

den aktuellen derzeitigen Rahmenbedingungen, insbesondere wegen der immens hohen Baukosten und den stark angestiegenen Zinsen, eine Umsetzung von potentiell möglichen Projekten für uns nicht denkbar.

Wir gehen davon aus, dass sich die Voraussetzungen zumindest mittelfristig aber wieder so verbessern, dass die Fortführung des Bauträgergeschäfts, als eines unserer Kerngeschäftsfelder, weiterhin sinnvoll ist.



Neubauplanung von Mehrfamilienhäusern in Muggensturm.

MITGLIEDERVERWALTUNG

Mitgliederbestand der Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG am 31.12.2022

	ZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL GESCHÄFTSANTEILE
Bestand zum 01.01.2022	1.479	11.074
Zugänge	30	433
Abgänge	-59	-588
Bestand am 31.12.2022	1.450	10.919

Aufsichtsrat und Vorstand sprechen sich einvernehmlich auch in diesem Jahr dafür aus, die **Dividende bei 2%** zu belassen und den erwirtschafteten Jahresüberschuss überwiegend den Rücklagen zuzuführen.

Mitgliederentwicklung seit 2013

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl Mitglieder (Personen)	1.925	1.893	1.836	1.792	1.669	1.589	1.541	1.504	1.479	1.450

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT – MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2022

In der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 am 22. Juni 2022 wurde der vorgelegte Jahresabschluss genehmigt sowie Vorstand und Aufsichtsrat entlastet. Erstmals seit 2019 konnte die Mitgliederversammlung wieder im gewohnten Rahmen und unter normalen Bedingungen ohne strenge Hygieneauflagen durchgeführt werden.



In seinem Amt bestätigt und wiedergewählt wurde der Aufsichtsratsvorsitzende **Dirk Jung**.

Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde **Kerstin Cee**, Bürgermeisterin der Gemeinde Hügelsheim.

Aus dem Aufsichtsrat verabschiedet wurde nach mehrjähriger Tätigkeit **Brigitte Schäuble**, die auf eigenen Wunsch nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung stand. Die Amtsdauer für die neu, bzw. wiedergewählten Aufsichtsräte beträgt drei Jahre.



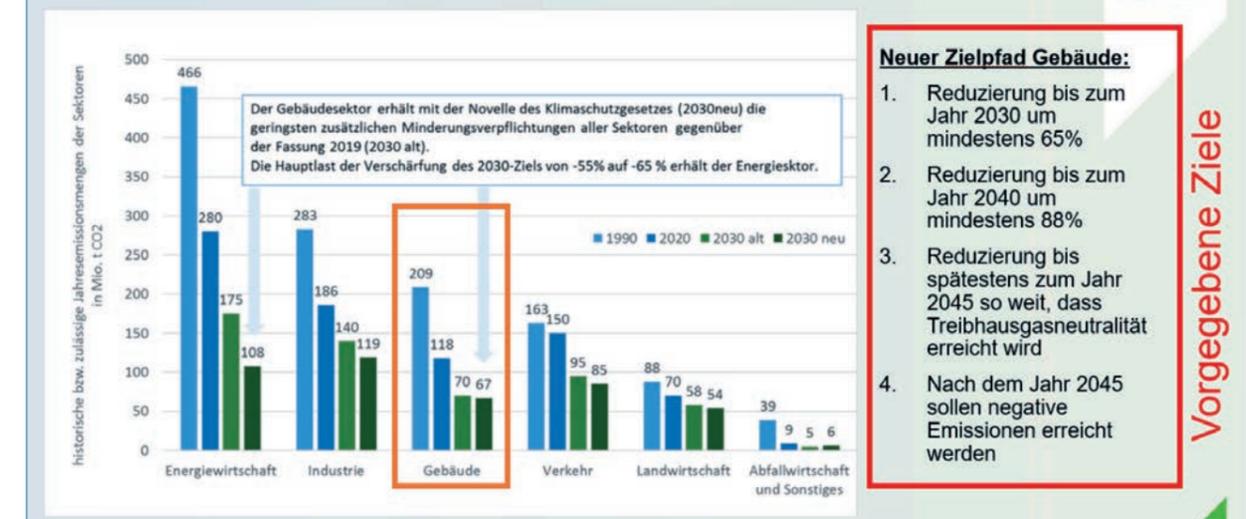
REPORT KLIMABILANZ GEBÄUDE – AKTIVITÄTEN FÜR ARTEN- UND NATURSCHUTZ

Die gesetzlich definierten Vorgaben sind eindeutig. Bis 2050 soll die gesamte Europäische Union klimaneutral sein. Deutschland hat sich zum Ziel gesetzt, dies bereits bis 2045 umzusetzen. Die Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg wollen das Ziel bereits 2040 erreichen, manche Städte und Gemeinden, darunter auch Rastatt, wollen es bereits bis 2035 schaffen. Das in der Bundesrepublik Deutschland verabschiedete Klimaschutzgesetz regelt die hierzu notwendigen Maßnahmen.

Für den Gebäudesektor, dem wir mit unserem Bestand angehören, sind in diesem Zusammenhang konkrete Minderungsverpflichtungen für Emissionen vorgegeben. Die gesetzlich geforderten Maßnahmen im Gebäudesektor beinhalten auch, dass die **Energieeffizienzklassen E, F, G** und **H** stufenweise bis 2033 entfallen sollen.

Die Energieeffizienzklasse gibt einerseits Auskunft darüber, wieviel Energie ein Gebäude pro Jahr rechnerisch benötigt, bzw. wie hoch der kalkulierte CO₂-

Aktueller Stand Klimaschutzgesetz nach BVG-Urteil



Neuer Zielpfad Gebäude:

1. Reduzierung bis zum Jahr 2030 um mindestens 65%
2. Reduzierung bis zum Jahr 2040 um mindestens 88%
3. Reduzierung bis spätestens zum Jahr 2045 so weit, dass Treibhausgasneutralität erreicht wird
4. Nach dem Jahr 2045 sollen negative Emissionen erreicht werden

Vorgegebene Ziele

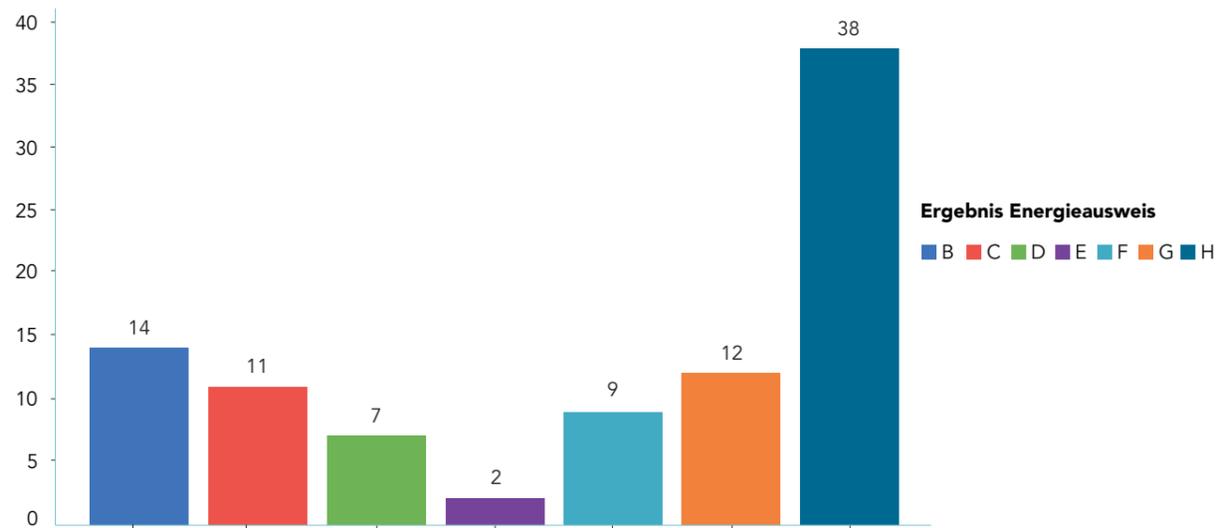
Quelle: GdW

Ausstoß pro Jahr ist. Dabei sind alle Gebäude individuell einer jeweiligen Energieeffizienzklasse zugeordnet, wobei „A“ einen rechnerisch **niedrigen Verbrauch** bzw. CO₂-Ausstoß bedeutet und „H“ im Gegensatz dazu einen rechnerisch **hohen Energieverbrauch** und

damit in Verbindung stehend auch einen größeren CO₂-Ausstoß hat.

Aktuell gliedert sich unser Bestand nach Energieeffizienzklassen folgendermaßen:

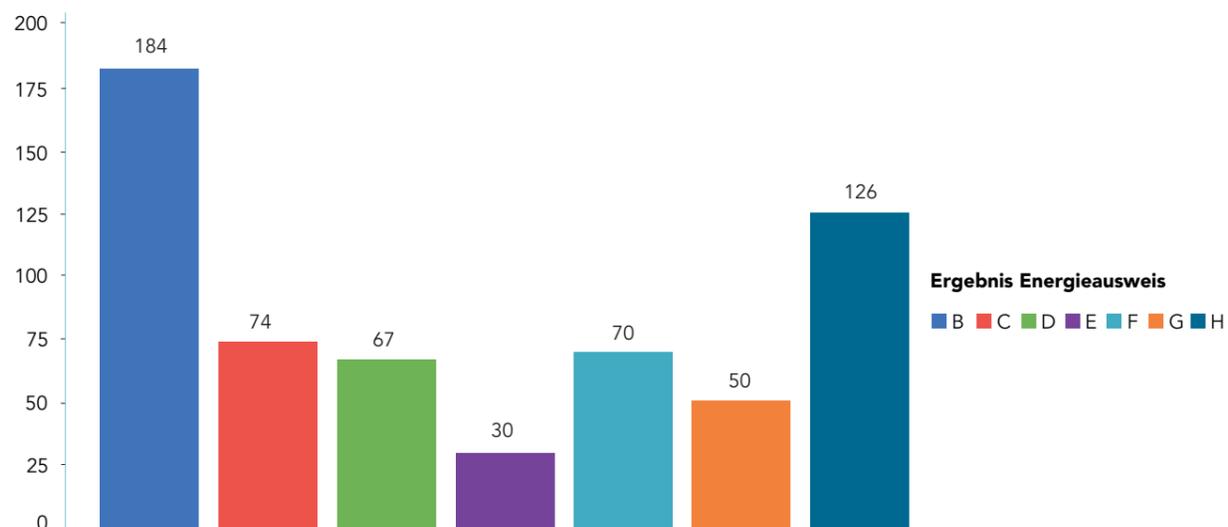
Gebäude – absolut nach Energieeffizienzklasse



Da wir in den vergangenen Jahren die Priorität bei der energetischen Sanierung hauptsächlich nach der Anzahl der Wohnungen innerhalb der Gebäude festgelegt

haben, ergibt sich bei der Auswertung des Bestandes nach Energieeffizienzklassen auf Basis der Wohnungen innerhalb der jeweiligen Gebäude folgendes Bild:

Wohnungen – absolut nach Energieeffizienzklasse



ÜBER DIE HÄLFTE UNSERER WOHNUNGEN BEFINDEN SICH IN GEBÄUDEN, DIE IN EINE DER ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN B, C ODER D EINGESTUFT SIND.

Bereits seit vielen Jahren investieren wir mit unseren energetischen Sanierungen und mit der Modernisierung der Wärmeversorgung in die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes unserer Gebäude. Dabei wurde die Emission von Treibhausgasen bereits signifikant reduziert.

CO₂-Bilanz 2005 – 2022

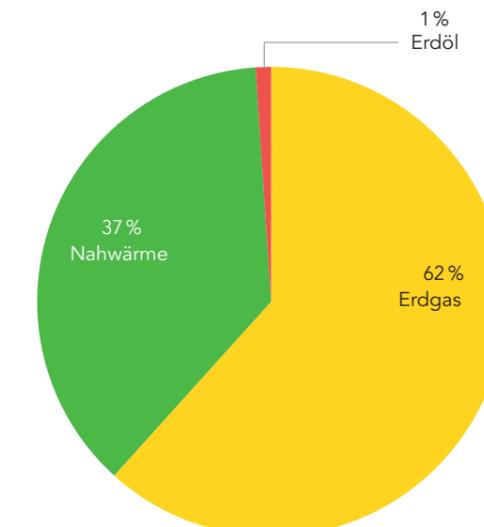
Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Genossenschaft mit den energetischen Maßnahmen an den Gebäuden

Aufteilung Energieträger für Heizung und Warmwasser 2022

Den größten Effekt zur Reduzierung der Treibhausgasemission erzielen wir durch die Umstellung von Heizanlagen mit fossilen Brennstoffen auf klimaschonende und möglichst CO₂-neutrale Alternativen.

Ab dem Jahr 2040 sind Heizungen mit fossilen Energieträgern gesetzlich verboten. Bis dahin müssen wir den gesamten Gebäudebestand, der heute noch mit Gas oder Öl beheizt wird, auf eine alternative und klimaneutrale Versorgung umstellen.

Gebäudeaufteilung nach Energieträger



in der **Zeughausstraße 9–11** erneut zur CO₂-Einsparung einen Beitrag geleistet.

Unsere CO₂-Bilanz zum Geschäftsjahresende zeigt dabei unverändert folgende Ergebnisse:

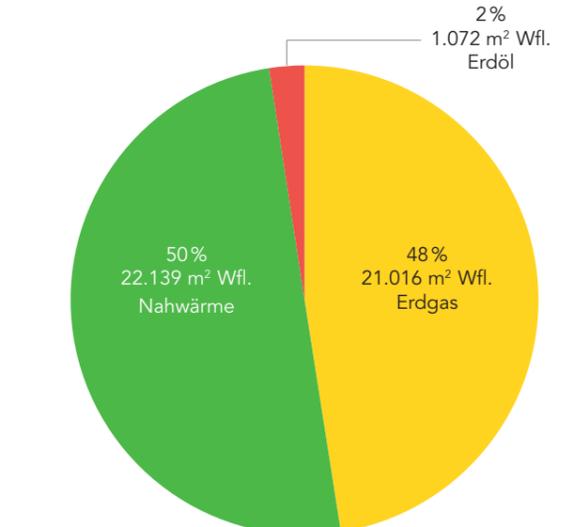
CO₂-Ausstoß in tO pro Jahr



UNSERE STRATEGIE SIEHT VOR, ALLE GEBÄUDE, BEI DENEN EIN ANSCHLUSS AN DIE NAHWÄRMVERSORUNG DER STADTWERKE RASTATT REALISIERBAR IST, SO BALD WIE MÖGLICH UMZUSTELLEN.

Besonders aufwendig wird dies bei allen Wohnungen sein, die aktuell noch mit einer Gasetagenheizung ausgestattet sind. Davon sind in unserem Bestand zum Geschäftsjahresende insgesamt 136 Wohnungen betroffen.

Aufteilung der Gebäude nach Energieträger und Wohnfläche



Trotz der erheblichen Anstrengungen in den vergangenen Jahren sind immer noch viele Gebäude, insbesondere kleinere Objekte, aus den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts, noch nicht unter energetischen Gesichtspunkten saniert worden.

AKTUELL REICHEN UNSERE FINANZIELLEN MÖGLICHKEITEN NICHT AUS, DIE GESETZLICH GEFORDERTEN KLIMAZIELE IM GESAMTEN GEBÄUDEBESTAND UMZUSETZEN.

Neben der Dämmung der Gebäudehülle, die vorrangig der Energieeinsparung dient, ist auch die Umstellung der Wärmeversorgung dort technisch sehr anspruchsvoll und mit sehr großem finanziellen Aufwand verbunden.

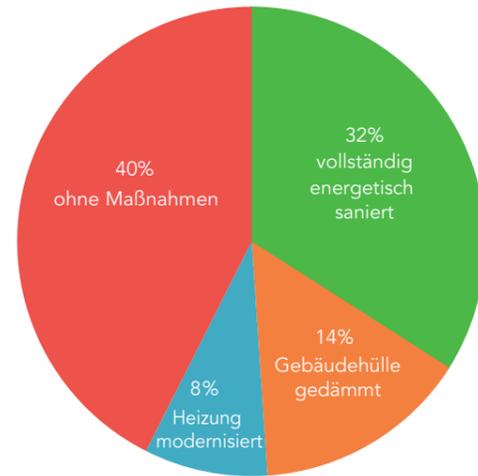
Maßnahmen für Artenschutz und Artenvielfalt

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir hierfür folgende Projekte umgesetzt:

Sandarium in der Platanenstraße

In Deutschland gibt es ca. 550 Wildbienenarten, wovon etwa ein Viertel im Boden oder an sandigen Hängen nisten. Die bodennistenden Bienen graben im Frühjahr Löcher und Röhren in den Boden und legen darin ihre Eier ab, die dann im darauffolgenden Jahr schlüpfen. Ein „Sandarium“ ist eine ca. 50 cm tiefe Sandmulde an einem sonnigen Plätzchen, wo die Wildbienen ihre Eier ablegen können.

Übersicht zum energetischen Stand der Gebäude



WIR HABEN UNS ZUM FESTEN ZIEL GESETZT, NEBEN DEM ENGAGEMENT FÜR KLIMASCHUTZ, IN UNSEREN GEBÄUDEN AUCH UNSERE AUSSENANLAGEN NACH UND NACH UNTER DEM GESICHTSPUNKT DER FÖRDERUNG VON ARTENVIELFALT SOWIE DURCH MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ ZU GESTALTEN.

Insektenhotel Mieterplatz Carl-Schurz-Straße

Das Insektenhotel bietet vielen Insekten und bedrohten Wildbienenarten eine Nist- und Überwinterungshilfe. Das Insektenhotel besteht aus Holz und hat verschiedene Fächer für die verschiedenen Arten der Insekten.

Integrierte Zwergfledermauskästen Zeughausstraße 9-11

Vier von 24 heimischen Fledermausarten sind vom Aussterben bedroht. Die in die Fassade und das Wärmedämmverbundsystem integrierten Zwergfledermauskästen bieten diesen einen geschützten Schlafplatz.



Bienenfutterautomat Geschäftsstelle

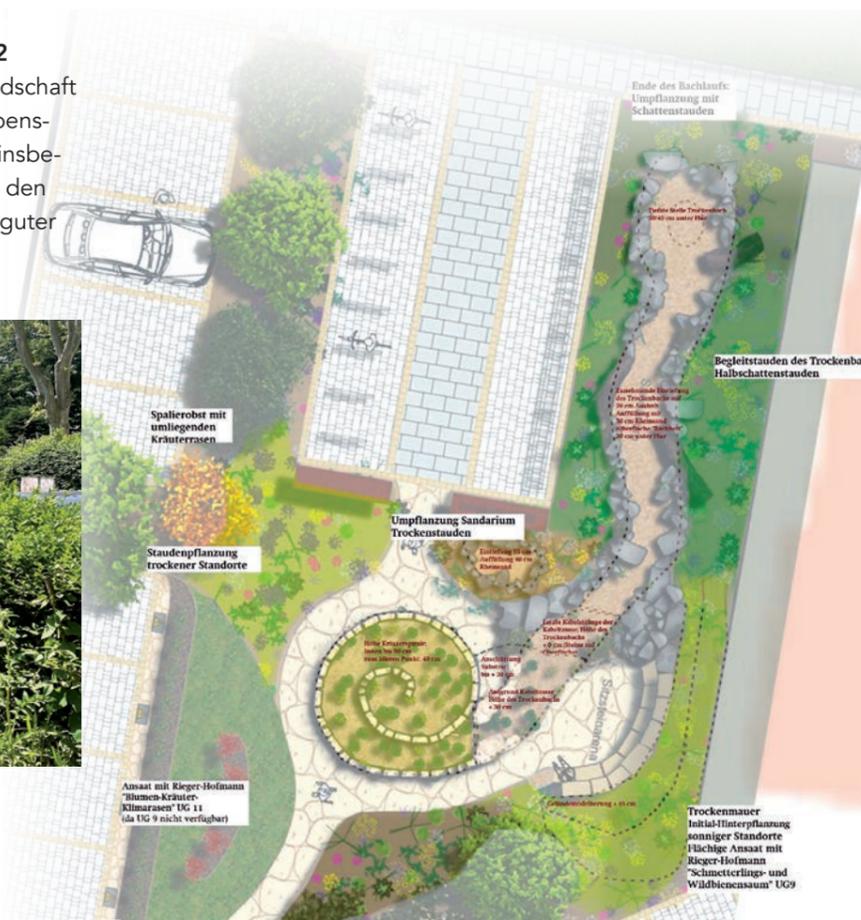
Es handelt sich dabei um original Kaugummiautomaten der 1960er-1990er, welche für die Ausgabe von Samenmischungen umgerüstet wurden. Zielsetzung ist die Schaffung neuer Nahrungsquellen für Wild- und Honigbienen durch regional angepasste (Wild-)Blumenmischungen und die spielerische Sensibilisierung für das akute Thema des Insektensterbens.

Planung Außenanlage Innenbereich Kinkelstraße/ Carl-Schurz-Straße

Die naturnah angelegte Fläche bietet den Mietern und Besuchern eine abwechslungsreiche, attraktive Fläche. Spalierobstbäume, Kräuterspirale, Trockenbachlauf und Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein.

Blumenwiese Ludwigsfeste 48/Gartenstraße 2

Eine Blühwiese trägt zur Erhaltung der Kulturlandschaft und der biologischen Vielfalt bei. Sie schafft Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten, insbesondere für Insekten. Außerdem dient sie durch den Nektar der Blumen als Nahrungsquelle und bei guter Pflege auch als Nist- und Brutplatz.



WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Ertragslage

Die Ertragslage ist nahezu ausschließlich durch die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, sowie in geringem Umfang von den Erlösen aus der verwaltungsmäßigen Betreuung und von sonstigen betrieblichen Erträgen durch die Auflösung von Rückstellungen geprägt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden erstmals seit einigen Jahren keine weiteren Bestandsimmobilien veräußert.

Die Aufwendungen sind in der Hauptsache von weiter steigenden Gebäudeabschreibungen in Folge der Aktivierung von Kosten im Zusammenhang mit den Gebäudesanierungsmaßnahmen, vom Aufwand für lfd. Instandhaltung und den Kosten für Wohnungsmodernisierung sowie von den Betriebs- und Personalkosten beeinflusst.

Daraus resultiert ein Jahresüberschuss in Höhe von **214 T€**.

Ertragsübersicht 2022

IN T€	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung in %
Umsatzerlöse	4.661	4.434	5
davon Umsatzerlöse aus der HBW	4.607	4.254	8
davon Umsatzerlöse verw. Betr.	54	180	-70
Bestandserhöhung	8	4	100
Sonstige betriebliche Erträge	87	531	-84
Zinserträge	12	5	140
Summe Erträge	4.768	4.974	-4
Betriebskosten HBW	861	855	1
Instandhaltungskosten	802	1.044	-23
Erbbauszinsen	84	85	-2
Personalaufwendungen	948	994	-5
Abschreibungen	1.127	949	19
Sonstige betriebliche Aufwendungen	375	400	-6
Zinsaufwendungen	274	254	8
Grundsteuer	85	85	0
Summe Aufwendungen	4.554	4.666	-2
Jahresergebnis	214	308	-30
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	21	31	-30
Einstellung sonstige Rücklagen	138	221	-38
Bilanzgewinn = Dividende	55	56	-2

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung schlägt der Vorstand im Einvernehmen

mit dem Aufsichtsrat vor, daraus eine **Dividende in Höhe von 2 %** an die Mitglieder auszuschütten.

Es ergibt sich folgender Vorschlag zur Ergebnisverwendung:

GEWINNVERWENDUNG

	IN €
Jahresüberschuss	214.351,42
Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage (gem. § 40,2 der Satzung)	21.435,14
verbindliche Vorwegzuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen (gem. § 40,4 der Satzung)	107.175,71
Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen (gem. § 41,1 der Satzung) – Geschäftsguthaben zum 01.01.2022	30.924,67
Auszahlung von 2,0% Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2022 (gem. § 41,1 der Satzung)	54.815,90
dividendenberechtigtes Guthaben	2.740.795,07

2. Vermögens- und Kapitalstruktur

Die stetige Erhöhung des Anlagevermögens ist seit Jahren und so auch im Geschäftsjahr 2022 insbesondere von der Aktivierung von Kosten für die energetischen Gebäudesanierungen geprägt. Zusätzlich wurde das Grundstück in der Tulpenstraße von der Stadt Rastatt erworben und zunächst als unbebautes Grundstück aktiviert. Gegenläufig hierzu sind die planmäßigen Abschreibungen auf das abnutzbare Anlagevermögen.

Die Rückführung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der aus Eigenmitteln finanzierte Grundstückskauf führten bei Einzahlungen aus der Aufnahme von langfristigen Darlehen zur Finanzierung der Gebäudesanierungsmaßnahmen bei den flüssigen Mitteln insgesamt zu einer Reduzierung gegenüber dem Vorjahr.

Das Eigenkapital hat sich, in Folge des erzielten Jahresüberschusses und der vorgeschlagenen Einstellung des größten Teils der erzielten Überschüsse in die Rücklagen, nochmals leicht erhöht. Das Geschäftsgut-

haben verzeichnet hingegen einen leichten Rückgang durch die Reduzierung der Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile.

Die Rückstellungen haben sich geringfügig reduziert. Gegenläufig wirkt die Einstellung von Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung sowie die Erhöhung der Rückstellungen für noch abzurechnende Betriebskosten. Die im Vorjahr gebildete Prozessrückstellung wurde größtenteils aufgelöst.

Per Saldo reduzieren sich durch lfd. Tilgungen sowie in der Folge von Tilgungszuschüssen der KfW bei gleichzeitiger Neuvaluierung von Darlehen im Zusammenhang mit der Finanzierung der energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Ferner wurden per Bilanzstichtag die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Vergleich zum Vorjahr maßgeblich reduziert.

Das Gesamtkapital der Genossenschaft verzeichnet durch die vorgenannten Veränderungen im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Reduzierung.

Vermögensentwicklung 2013 – 2022

IN %	31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16	31.12.17	31.12.18	31.12.19	31.12.20	31.12.21	31.12.22
Eigenkapital	5.285	5.387	5.651	7.794	8.756	10.765	11.306	11.423	11.734	11.891
Fremdkapital	14.929	15.289	16.376	18.984	19.026	19.284	21.831	23.246	28.576	27.231
Gesamtvermögen	20.214	20.676	22.026	26.778	27.782	30.049	33.137	34.669	40.310	39.121
EK-Quote	26 %	26 %	26 %	29 %	32 %	36 %	34 %	33 %	29 %	30 %

Aus der Vermögens- und Kapitalstruktur ergibt sich nachfolgend dargestellte Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren:

IN T€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Summe Erträge	3.702	3.774	3.964	5.867	4.880	7.124	4.795	4.741	4.974	4.768
Summe Umsatzerlöse	3.637	3.803	3.799	3.863	4.048	4.140	4.174	4.343	4.434	4.661
Summe Aufwendungen	3.542	3.682	3.671	3.659	3.811	4.960	4.269	4.547	4.666	4.554
Jahresergebnis	161	92	292	2.208	1.069	2.164	526	194	308	214
Instandhaltung / Modernisierung / Neubau	923	1.794	2.498	3.592	2.585	3.352	4.989	5.300	7.602	2.636

3. Finanzlage

Die Finanzlage ist solide und geordnet. Den Zahlungsverpflichtungen konnte jederzeit und uneingeschränkt nachgekommen werden.

Für die getätigten Investitionen und laufenden Ausgaben waren stets ausreichend flüssige Mittel vorhanden.

Die Genossenschaft verfügt zum Bilanzstichtag über nicht ausgeschöpfte Kreditlinien in Höhe von 3.822 T€. Die Zinsentwicklung für die aufgenommenen Darlehen ist für die kommenden Jahre durch die langfristigen Zinsvereinbarungen überschaubar und planbar.

Allerdings ist durch den massiven Zinsanstieg zukünftig bei Neuvaluierung von aus der Zinsbindung auslaufenden Darlehen entgegen den zurückliegenden Geschäftsjahren mit steigenden Zinsaufwendungen zu rechnen.

Die Zahlungsfähigkeit ist für die Zukunft gewährleistet.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres ergeben sich aus der abgebildeten Kapitalflussrechnung. Insgesamt ergab sich ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 530 T€. Der zum 31.12.2022 verbleibende Finanzmittelbestand beträgt demzufolge 525 T€.

Kapitalflussrechnung per 31.12.2022

IN T€	2022	2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.035,3	1.988,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.580,2	-6.493,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.014,7	4.611,9
Veränderung Finanzmittelbestand	-530,2	106,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.054,9	948,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	524,8	1.054,9

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist geordnet.

Insgesamt beurteilt der Vorstand die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

BERICHT ÜBER DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG UND ÜBER CHANCEN UND RISIKEN DES UNTERNEHMENS

I. Chancen und Risiken

Die Genossenschaft hat ein der Unternehmensgröße angemessenes Risikofrühwarnsystem etabliert. Zu den Kerninhalten zählen die monatliche Überwachung der Zahlungsmittelströme, die Leerstandsentwicklung, die Höhe der Mietrückstände, der Soll-/Ist-Abgleich der Budgets für Neubau und Instandhaltung sowie der Soll-/Ist-Vergleich zwischen Wirtschafts- und Finanzplanung. Die unmittelbar beeinflussbaren Risikofaktoren werden dadurch identifiziert, bewertet und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zur Risikoreduzierung eingeleitet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde zusätzlich ein Planungs- und Controllingtool installiert, mit Hilfe dessen die Finanz- und Wirtschaftsplanung erstellt und deren Einhaltung überwacht wird. Ferner erfolgt mit diesem System anhand von Planungsszenarien die Analyse von Auswirkungen der sich aktuell permanent verändernden Rahmenbedingungen.

Ein erhebliches Risiko für die Genossenschaft ergibt sich aufgrund der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Lage in der Immobilien- und Baubranche. Hohe Baukosten, der Fachkräftemangel und die in Teilbereichen immer noch vorhandene Knappheit an bestimmten Baumaterialien wird nun zusätzlich noch durch massiv angestiegene Finanzierungskosten und durch eine vollkommen unzureichende staatliche Förderung bei gleichzeitig immer weiter steigenden gesetzlichen, zur Klimaschonung beitragenden, Anforderungen verschärft. Sollte sich die aktuelle Situation nicht mittelfristig verändern, dann wird sich der in den vergangenen Jahren bereits zu einem beachtlichen Teil abgebaute Instandhaltungsstau wieder aufbauen und dazu führen, dass die Genossenschaft wieder verstärkt Kosten in die lfd. und in die nicht exakt planbare Instandhaltung investieren muss. Gleichzeitig erfolgt durch das Klimaschutzgesetz eine Verschärfung der Sanktionen für den Vermieter durch das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz und durch das Verbot der Energieeffizienzklassen E, F, G und H bis zum Jahr 2033 mit aktuell noch nicht absehbaren finanziellen Mehrbelastungen.

Das in den vergangenen Jahren aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB nicht mehr nennenswerte Zinsänderungsrisiko für aus der Zinsbindung auslaufende Darlehen wird zukünftig ebenfalls aufgrund der wieder steigenden Zinsen an Bedeutung gewinnen. Tendenziell werden trotz planmäßiger Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten die Aufwendungen für Fremdkapitalzinsen steigen und das Ergebnis stärker belasten. Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Darlehen ist das Zinsänderungsrisiko jedoch überschaubar und planbar, da nie alle Darlehen gleichzeitig aus der Zinsbindung auslaufen.

Hinzu kommt die nicht ausreichende staatliche Förderung für den Wohnungsneubau, in dessen Folge wir unseren Wohnungsbestand nicht wie geplant mit modernen und insbesondere seniorengerecht konzipierten Wohnungen ergänzen können. Die Finanzierung der bereits erfolgten Grundstücksanschaffung sowie der Planungskosten zur Erlangung von Baurecht führt zu einer zukünftigen Ergebnisbelastung durch die aktuell hohen Projektfinanzierungskosten bedingt durch den massiven Zinsanstieg.

Nach aktueller Bewertung kann das Investitionsvolumen der vergangenen Geschäftsjahre unter dieser Kulisse nicht mehr aufrechterhalten werden und der erfolgreiche Erneuerungsprozess der vergangenen Jahre wird dadurch zumindest mittelfristig erheblich verlangsamt, bzw. kommt ggf. vollständig zum Erliegen.

Für die noch nicht sanierten Gebäude bedeutet die länger andauernde Investitionszurückhaltung, dass die Marktattraktivität abnimmt und dort auch mit zunehmenden Leerstandszeiten zu rechnen ist. Ferner stellt der Anteil der CO₂-Kostenumlage nach dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz, der von der Genossenschaft ab dem Geschäftsjahr 2023 zu tragen sein wird, in den kommenden Jahren eine zusätzliche und zunehmende Kostenbelastung dar.

Eine fehlende Ergänzung des bestehenden Wohnungsportfolios um attraktive, moderne und klimafreundliche

Neubauwohnungen wird der Marktposition der Genossenschaft ebenfalls dauerhaft schaden, da nicht mehr alle Zielgruppen erreicht werden können.

In der Vermietung sehen wir indessen weiterhin sehr gute Ertragschancen, da die Wohnraumknappheit für bezahlbare Mietwohnungen weiterhin hoch ist und wir in einem somit unterrepräsentierten Marktsegment nahezu ohne Konkurrenz agieren. Grundsätzlich sehen wir auch im Bauträgergeschäft, zwar nicht gegenwärtig, jedoch mittelfristig, eine gute Option zur Ertragssteigerung, da die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, insbesondere in den Umlandgemeinden weiterhin besteht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestanden aufgrund der risikoorientierten und behutsamen Geschäftspolitik keine bestandsgefährdenden Risiken. Für den überschaubaren Planungszeitraum bestehen ebenfalls noch keine den Bestand insgesamt gefährdenden Risiken, wenn auch die aktuelle Gesamtentwicklung besorgniserregend und deswegen eine sehr genaue Beobachtung der wirtschaftlichen Lage und Aussichten erforderlich ist.

II. Weitere Entwicklung und Prognose

Die Genossenschaft nimmt die gesetzlich vorgeschriebenen Klimaziele zur Eindämmung der weiteren negativen Klimaveränderung sehr ernst und wird auch im laufenden und im darauffolgenden Geschäftsjahr weitere Maßnahmen zur Modernisierung des Gebäudebestandes einleiten und umsetzen. Dabei gilt unser Hauptaugenmerk aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen hauptsächlich auf der Planung und Realisierung von Projekten zur Umstellung der Wärmeversorgung auf die CO₂-arme und klimafreundlichere Nahwärmeversorgung der Stadtwerke Rastatt. Ferner soll der Ausbau von Photovoltaikanlagen auf dafür geeigneten Dach- und ggf. auch auf Grünflächen forciert werden.

Konkret erfolgt im Geschäftsjahr 2023 in diesem Zusammenhang der Austausch der Gaszentralheizungen in den Gebäuden **Augustastr. 95, 97, 99** und **101** durch den Anschluss an das bereits bestehende Nahwärmenetz, die Planung und Vorbereitung des Nahwärmeanschlusses von Gebäuden in der **Gartenstraße, Am**

Rastatt, 24. März 2023

Der Vorstand



Oliver Krause



Reinhold Merklinger

Hasenwäldchen, sowie in der **Ludwigsfeste** im Jahr 2024, sowie die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der **Carl-Schurz-Straße 1** zur Eigenstromversorgung der Geschäftsstelle.

Im Geschäftsjahr 2023 werden wir einen sogenannten Klimapfad erstellen, mit dessen Hilfe wir für unsere Genossenschaft die weiteren Aktivitäten unter Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften des Klimaschutzgesetzes festlegen werden. Dabei muss die wirtschaftliche Tragfähigkeit weiterhin gewährleistet werden, jedoch ist zukünftig die Rolle des zu bilanzierenden CO₂-Ausstoßes unseres Gebäudebestandes ein genauso gewichtiger Entscheidungsfaktor, wie die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft.

Im Neubaubereich werden im Geschäftsjahr 2023 die Planungen für die Projekte in der **Tulpenstraße** und in der **Wilhelm-Busch-Straße** bis zur Genehmigungsplanung und Baueingabe fortgeführt.

Das im Bau befindliche Gemeinschaftsprojekt mit der Sparkasse Rastatt-Gernsbach in Bietigheim wird wie geplant weitergeführt und im Mai 2023 bezugsfertig sein. Nach Kündigung freigewordene Wohnungen werden weiter im Rahmen der lfd. Instandhaltung je nach Zustand saniert, bzw. renoviert.

Im Bereich Bauträgergeschäft erfolgen im Geschäftsjahr 2023 keine weiteren Aktivitäten.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung prognostiziert für das Geschäftsjahr 2023 aufgrund der aktuell sehr unsicheren gesamtwirtschaftlichen Situation und des dadurch nicht genau planbaren Geschäftsverlaufs auf Basis der ergebnisbestimmenden Planungsparameter ein Jahresergebnis in einem Korridor zwischen einem Fehlbetrag in Höhe von 150 T€ bis zu einem Jahresüberschuss in Höhe von 150 T€.

Der Vorstand der Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG geht weiterhin von einer kontinuierlichen und gesicherten Geschäftspolitik aus, in der die Schwerpunkte der Tätigkeit in der Erhaltung und Erweiterung des bestehenden Mietwohnungsbestandes sowie im Bauträgergeschäft zu sehen sind.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

- > BILANZ
- > GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- > ANHANG

BILANZ ZUM 31.12.2022

AKTIVA

IN €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	22.873,57	
	22.873,57	10.366,57
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.625.140,92	34.285.176,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,51	0,51
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	649.389,54	3.704,82
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	128.308,69	143.996,69
5. Anlagen im Bau	1.881.429,82	681.832,70
6. Bauvorbereitungskosten	94.576,61	21.466,08
	34.378.846,09	35.136.176,95
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.596.760,00	2.596.760,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	532.932,55	532.932,55
3. Andere Finanzanlagen	1.100,00	1.100,00
	3.130.792,55	3.130.792,55
Summe Anlagevermögen	37.532.512,21	38.277.336,07
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	939.000,00	931.000,00
2. Andere Vorräte	22.198,32	10.839,82
	961.198,32	941.839,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.410,02	5.695,47
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.000,00	2.715,20
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32.613,97	3.262,36
4. Sonstige Vermögensgegenstände	33.288,89	3.165,00
	70.312,88	14.838,03
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	524.752,18	1.054.928,41
2. Bausparguthaben	20.162,30	19.874,24
	544.914,48	1.074.802,65
Summe Umlaufvermögen	1.576.425,68	2.031.480,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten	12.123,60	
	12.123,60	1.314,00
Bilanzsumme	39.121.061,49	40.310.130,57

PASSIVA

IN €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	119.447,43	43.773,99
2. der verbleibenden Mitglieder	2.692.572,13	2.740.795,07
3. der gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 37.177,87 € (Vorjahr 27.704,93 €)	23.500,00	54.123,55
	2.835.519,56	2.838.692,61
II. Kapitalrücklage	23.090,24	22.655,24
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 21.435,14 € (Vorjahr 30.769,85 €)	1.459.141,83	1.437.706,69
2. Bauerneuerungsrücklage	562.084,80	562.084,80
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 138.100,38 € (Vorjahr 221.182,76 €)	6.955.870,13	6.817.769,74
	8.977.096,76	8.817.561,23
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	214.351,42	307.698,45
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	159.535,52	251.952,61
	54.815,90	55.745,84
Eigenkapital insgesamt	11.890.522,46	11.734.654,92
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	58.073,00	60.602,00
2. Sonstige Rückstellungen	511.478,32	535.410,57
	569.551,32	596.012,57
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.999.594,11	24.835.212,61
2. Erhaltene Anzahlungen	970.956,29	903.458,88
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.818,32	1.593,94
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	307.346,37	870.257,22
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.302.677,32	1.300.761,14
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 8.714,69 € (Vorjahr 11.314,12 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 1.537,21 € (Vorjahr 1.114,88 €)	63.616,37	61.181,34
	26.649.008,78	27.972.465,13
D. Rechnungsabgrenzungsposten	11.978,93	
	11.978,93	6.997,95
Bilanzsumme	39.121.061,49	40.310.130,57

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01.01. BIS 31.12.2022

IN €	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.606.813,53		4.253.544,05
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.250,00		179.925,00
		4.661.063,53	4.433.469,05
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		8.000,00	4.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		86.796,21	530.528,82
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.745.819,63	1.983.066,33
5. Rohergebnis		3.010.040,11	2.984.931,54
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	775.086,90		815.908,81
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 31.016,57 € (Vorjahr 32.877,81 €)	173.155,72		178.542,22
		948.242,62	994.451,03
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.126.556,64	949.464,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		374.569,89	399.770,15
9. Erträge aus Beteiligungen		-	51,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		10.186,34	5.403,31
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.837,86	249,89
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		273.496,66	254.381,48
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-	0,26
14. Ergebnis nach Steuern		299.198,50	392.568,26
15. Sonstige Steuern		84.847,08	84.869,81
16. Jahresüberschuss		214.351,42	307.698,45
17. Einstellungen in die Rücklagen		159.535,52	251.952,61
18. Bilanzgewinn		54.815,90	55.745,84

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

der **Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG** mit Sitz in Rastatt, eingetragen beim Handelsregister Amtsgericht Mannheim unter der Nummer GnR 520010.

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Des Weiteren enthält die Gliederung der Bilanz eine Erweiterung um die Positionen Andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Das Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB.

Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden stetig angewendet.

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 drei Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 800,00 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Die **Sachanlagen** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Erhaltene Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand werden direkt bei den Anschaffungskosten gekürzt. 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. Nach erfolgter umfassender energetischer Gebäudesanierung wird die Restnutzungsdauer generell auf 40 Jahre festgelegt.

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

POSTEN	NUTZUNGSDAUER
Wohnbauten	70 – 80 Jahre
Garagen / Tiefgaragen	20/25 Jahre
Fahrzeuge	6/9 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 14 Jahre

Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand 800,00 € netto nicht übersteigen.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen, die Ausleihungen an verbundene Unternehmen und die im Posten andere Finanzanlagen ausgewiesenen Genossenschaftsanteile zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Ölvorräten** sowie den **Vorräten der Lagerhaltung** erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

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 angesetzt.

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurde nach dem versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren gebildet. Es wurden folgende Annahmen für die Berechnung berücksichtigt:

- Rechnungsgrundlagen und -annahmen PSVaG
Bewertungsverfahren: Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG, Rechnungszins 6 %, Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck – Lizenz Heubeck-Richttafeln-GmbH
- Rechnungsgrundlagen und -annahmen HGB,
Bewertungsverfahren Anwartschaftsbarwertverfahren, Rechnungszins 1,78 %, Rechnungszins im 7-Jahres-Durchschnitt 1,44 %, Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck – Lizenz Heubeck-Richttafeln-GmbH

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen und eine Abzinsung auf den Abschlussstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, die von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht werden.

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

Als **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Anteile an verbundene Unternehmen

Die Anteile betreffen die GB Gartenstadt Bauträgergesellschaft mbH.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 939 T€ (Vorjahr 931 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Rückstellungen für Pensionen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 1,3 T€ (Vj.: 2,3 T€).

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2022

IN €	GESAMT	DAVON RESTLAUFZEITEN			GESICHERT	ART DER SICHERUNG
		UNTER 1 JAHR	1-5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	23.999.594,11 (24.835.212,61)	1.394.097,55 (1.132.528,33)	5.550.856,28 (5.332.222,19)	17.054.640,28 (18.370.462,09)	23.999.594,11 (24.835.212,61)	GPR* (GPR*)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	970.956,29 (903.458,88)	970.956,29 (903.458,88)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	4.818,32 (1.514,07)	4.818,32 (1.514,07)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	307.346,37 (870.257,22)	270.922,07 (777.674,68)	36.424,30 (92.582,54)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	1.302.677,32 (1.300.761,14)	2.798,35 (882,17)	0,00 (0,00)	1.299.878,97 (1.299.878,97)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	63.616,37 (61.181,34)	63.616,37 (61.181,34)				
Gesamtbetrag (Vorjahr)	26.649.008,78 (27.972.385,26)	2.707.208,95 (2.877.239,47)	5.587.280,58 (5.424.804,73)	18.354.519,25 (19.670.341,06)	23.999.594,11 (24.835.212,61)	

*GPR = Grundpfandrechte

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betreffen Umsätze aus der Geschäftsbesorgung für ein verbundenes Unternehmen.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 45,5 T€ (Vj.: 86,8 T€) enthalten.

Finanzergebnis

Die Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen enthalten solche aus verbundenen Unternehmen in Höhe von 10,2 T€ (Vj.: 5,4 T€).

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 1,1 T€ (Vj.: 1,3 T€) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Auf verbundene Unternehmen entfallen 22,4 T€ (Vj.: 10,4 T€).

E. SONSTIGE ANGABEN**Mitgliederbewegung**

	ZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL GESCHÄFTS-ANTEILE
Bestand zum 01.01.2022	1.479	11.074
Zugänge	30	433
Abgänge	-59	-588
Bestand zum 31.12.2022	1.450	10.919

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 48,2 T€ vermindert.

Name und Anschrift des zuständigen**Prüfungsverbandes:**

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

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft: 23 Arbeitnehmer (Vj.: 23).

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Dirk Jung, Rechtsanwalt, Vorsitzender

Manfred Kopp, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater (stellv. Vorsitzender)

Kerstin Cee, Bürgermeisterin (ab 22.06.2022)

Brigitte Schäuble, Dipl.-Ing. (bis 22.06.2022)

Otto Tepper, Dipl.-Sozialpädagoge

Michael Scholze, Dipl.-Ing.

Ursula Böss-Walter, Dipl.-Sozialpädagogin

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 4,6 T€.

Vorstand

Oliver Krause

Reinhold Merklinger

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen betreffen Erbbaurechtsverträge, die in 2007 auf 99 Jahre verlängert wurden, in Höhe von jährlich 83,5 T€.

Weiterhin bestehen finanzielle Verpflichtungen aus einem laufenden Bauvorhaben „Rastatter Straße 2, Bietigheim“ in Höhe von 486,1 T€.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung wären.

Rastatt, 24. März 2023

Der Vorstand


Oliver Krause



Reinhold Merklinger

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Mitglieder der Baugenossenschaft Gartenstadt,

Ich darf Ihnen als Aufsichtsratsvorsitzender der Baugenossenschaft Gartenstadt heute über das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 berichten.

War im vorhergehenden Geschäftsjahr 2021 die Corona-Pandemie das vorherrschende Thema, so scheint dieses jetzt abgeschlossen zu sein.

Allerdings zeigt sich nunmehr durch die „Energiekrise“ sowie dem Klimawandel und der auf EU- und Bundesebene beschlossenen Maßnahmen, dass in Zukunft auf die BG Gartenstadt und ihre Mieter erhebliche Belastungen zukommen werden. Die bereits beschlossenen gesetzlichen Maßnahmen und die zukünftig angedachten Maßnahmen werden uns vor extreme Herausforderungen stellen.

Hier wird es uns nun zugutekommen, dass die BG Gartenstadt seit längerem auf eine energetische Sanierung des Gebäudebestandes setzt und damit bereits jetzt besser aufgestellt ist als ähnliche Genossenschaften. Nichtsdestotrotz werden wir gezwungen sein, im Rahmen der gesetzlichen Pflichten, unangenehme Entscheidungen treffen zu müssen.

Ich darf Sie nun über die Kerndaten der Tätigkeit des Aufsichtsrates informieren. Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 laufend ein Bild über die Geschäftsvorgänge der Genossenschaft gemacht hat. Es wurden stichprobenartig die Rechnungsunterlagen sowohl sachlich wie auch rechnerisch geprüft. Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass die Unternehmensplanung den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen und auf dem Grundsatz der Vorsicht basierenden Ansatzes erfolgt. Beanstandungswürdige Sachverhalte wurden keine festgestellt.

Der Vorstand hat gegenüber dem Aufsichtsrat in sechs gemeinsamen Sitzungen Rechenschaft abgelegt und ausführlich über das aktuelle Geschäftsgeschehen und anstehende Projekte aufgeklärt.

Die „GB Gartenstadt Bauträgergesellschaft mbH“ hat drei gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates zusammen mit dem Geschäftsführer durchgeführt und hierbei über Neubauplanung und Projektentwicklungen berichtet.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Bericht des Vorstandes vorbehaltlos an.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2022 wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 20.03. bis zum 31.03.2023 geprüft.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 30.03.2023 berichteten die Prüfer des vbw dem Aufsichtsrat das Ergebnis der Prüfung. Beanstandungen wurden hierbei nicht vorgetragen. Es erfolgte in dieser Sitzung die einstimmige Beschlussfassung über das Ergebnis der Prüfung und über die Vorlage des Jahresabschlusses 2022 in der Mitgliederversammlung 2023.

Mit dem zusammengefassten Prüfungsergebnis im Bericht des Prüfungsverbandes vom 31.03.2023 werden die Angaben des Vorstandes bestätigt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung dem Jahresabschluss 2022 und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 zu erteilen.

Abschließend darf ich im Namen des gesamten Aufsichtsrates nochmals dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und für das erreichte Jahresergebnis danken.

Rastatt, im April 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dirk Jung

EHRUNGEN

FOLGENDE MITGLIEDER KÖNNEN IM JAHR 2022
AUF EINE **60-, 50-, 40- ODER 25-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT**
ZURÜCKBLICKEN:

60 JAHRE

Johann Rothen
Friedrich Mayer
Gerda Fritsch
Karl Gottfried Wagner

50 JAHRE

Irene Grüble
Heiderose Himmel
Hans Schmelze

40 JAHRE

Gerhard Baumstark
Mathias Kölmel
Edeltraud Brandmeier
Christiane Weber
Peter Stein
Gisela Stein
Peter Michael Mayer-Reinach
Sigrid Wernz

25 JAHRE

Anna Berg
Monika Keller
Galina Winter
Vera Winter
Katharina Möller
Stefanie Ogaza
Iris Schwab
Bernd Oliver Grabau
Dietmar Günther
Claudia Herrmann
Valentine Dortmann
Heide Günther
Uta Thom
Fanny Frekot
Dieter Wilk
Eugen Dortmann
Angela Roll
Heinz Schneider
Irene Gonsior
Roman Jung
Fabienne Haubrich
Angelika Fritsch
Firma Kenz Sanitärtechnik KG

Kevin Kistner
Artur Kastler
Helena Weiß
Cedric Stein
Gerlinde Levy
Helga Beneter
Rosemarie Kaiser
Denis Behr
Renate Spornol
Roswitha Meier
Kevin Kuhn
Hans-Jürgen Tober
Gabriele Wagner
Nicole Conrad
Maria Faller
Thomas Karsch
René Sunderer
Christa Ernstberger
Florian Trockenbrodt
Karheinz Miczka
Elisabeth Prokoph
Christian Herkel

**WIR GRATULIEREN ALLEN JUBILAREN RECHT HERZLICH
UND BEDANKEN UNS FÜR DIE ERWIESENE TREUE.**

NACHRUF

WIR TRAUERN UM DIE SEIT DER LETZTEN
MITGLIEDERVERSAMMLUNG VERSTORBENEN
GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER:

Viorel Bach
Hans Imhoff
Lorenz Weiler
Margot Gangl
Helga Aichele
Bernd Mittmann
Gertrud Reu
Christine Friedrich
Hans Zepf
Heinrich Wolf
Herbert Burgert
Manfred Busch
Peter Schlitter
Christoph Gonsior
Ella Gerlach
Gertrud Sackmann
Horst Erdt
Renate Huck
Oleh Kryuk
Barbara Klein
Horst Schwab
Gerhard Rygol
Heinz Spagnol
Rudi Adler

DER VERSTORBENEN GEDENKEN
WIR IN EHREN.

HINWEIS ZUM KIRCHENSTEUEREINBEHALT

Kirchensteuer auf abgeltend besteuerte Kapitalerträge (z.B. Dividenden) wird ab dem 1. Januar 2015 automatisch einbehalten und an die steuererhebenden Religionsgemeinschaften abgeführt.

Zur Vorbereitung des Kirchensteuerabzugs sind wir gesetzlich verpflichtet, einmal jährlich beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) für alle Mitglieder die Religionszugehörigkeit abzufragen. Die Abfrage erfolgt jährlich im Zeitraum vom 1. September bis 31. Oktober (Regelabfrage).

In bestimmten Fällen sind auch Abfragen außerhalb dieses Zeitraums möglich (Anlassabfrage).

Für Angehörige einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft teilt uns das BZSt das Kirchensteuerabzugsmerkmal (KISTAM) mit. Das KISTAM gibt Auskunft über die Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft und den gültigen Kirchensteuersatz.

Sofern Sie die Kirchensteuer nicht von uns, sondern von dem für Sie zuständigen Finanzamt erheben lassen möchten, können Sie der Übermittlung Ihres KISTAM widersprechen (Sperrvermerk). Die Sperrvermerkserklärung müssen Sie auf einem amtlich vorgeschriebenen Vordruck beim BZSt einreichen (§51a Abs. 2c, 2e Einkommensteuergesetz).

Der Vordruck steht auf www.formulare-bfinv.de unter dem Stichwort Kirchensteuer bereit.

Die Sperrvermerkserklärung muss bis spätestens am 30. Juni eines Jahres beim BZSt eingehen. In diesem Fall sperrt das BZSt bis zu Ihrem Widerruf die Übermittlung Ihres KISTAM für den aktuellen und alle folgenden Abfragezeiträume (jeweils 1. September bis 31. Oktober). Wir werden daraufhin keine Kirchensteuer für Sie abführen.

Das BZSt ist gesetzlich verpflichtet, Ihr zuständiges Finanzamt über die Sperre zu informieren. Ihr Finanzamt wird dabei konkret über die Tatsache unserer Anfrage und unsere Anschrift informiert.

Das Finanzamt ist gesetzlich gehalten, Sie wegen Ihrer Sperre zur Abgabe einer Kirchensteuererklärung aufzufordern.

Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG

Carl-Schurz-Straße 1
76437 Rastatt
Tel. 0 72 22 / 15 992-0
info@baugenossenschaft-gartenstadt.de
www.baugenossenschaft-gartenstadt.de

GESCHÄFTSZEITEN:

Montag bis Freitag: 8 – 12 Uhr
Montag bis Donnerstag: 14 – 16 Uhr
und nach Vereinbarung



Klimaneutral
Drucken
powered by ClimatePartner®

Das Papier für diesen Geschäftsbericht wurde aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff hergestellt.