

2021

Geschäftsbericht

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Grußwort des Vorstandes | 3 |
| Beteiligungen und Mitgliedschaften der GWF | 4 |
| Verwaltungsorgane der GWF | 5 |
| Aufsichtsrat | 5 |
| Vorstand | 5 |
| Ansprechpartner in der Geschäftsstelle | 6 |
| Unsere 90. Mitgliederversammlung | 8 |
| Wir gedenken den verstorbenen Mitgliedern | 10 |
| Jubilare | 11 |
| Das GWF-Genossenschaftshaus | 12 |
| Gesamtwirtschaftlicher Bericht | 14 |
| Gesamtwirtschaftliche Lage | 14 |
| Lebenshaltungskosten | 14 |
| Baugewerbe | 15 |
| Grundstücks- und Wohnungswirtschaft | 15 |
| Bericht der Genossenschaft | 16 |
| Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis | 16 |
| Hausbewirtschaftung | 16 |
| Finanz- und Vermögenslage | 18 |
| Investitionen | 18 |
| Finanzlage | 19 |
| Ertragslage | 20 |
| Verwendung des Bilanzgewinns | 21 |
| Mitarbeiter | 21 |
| Bautätigkeit | 21 |
| Ausblick – Hier baut die GWF | 23 |
| In Bauvorbereitung befindliche bzw. projektierte Neubaumaßnahmen | 24 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 26 |
| GWF 2021 – Auf einen Blick | 28 |
| Bilanz zum 31. Dezember 2021 | 30 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 32 |
| Anhang | 33 |
| Anlage A – Anlagenspiegel | 40 |
| Anlage B – Verbindlichkeitspiegel | 42 |
| Spenden und soziales Engagement | 44 |

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.



Michael Schäfer
Geschäftsführender Vorstand



Siegfried Lorenz
Vorstand



Hermann Wohlfarth
Vorstand

Grußwort des Vorstandes

Ein weiteres Jahr Pandemie bestimmte überwiegend unser Jahr 2021 und damit weiterhin unser Leben und unseren Alltag. Vor allem durch den flexiblen Einsatz aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie den genossenschaftlichen Gedanken der Solidarität und dem gegenseitigen Vertrauen, konnten wir unseren Service gegenüber Mitgliedern, Mietern und Kunden uneingeschränkt erfüllen.

Durch den Wechsel des geschäftsführenden Vorstandes, aber auch durch die Mitarbeiterfluktuation in den Vorjahren, war das Jahr 2021 ein Jahr des Neuanfangs, der Neustrukturierung und des gemeinsamen Kennenlernens.

Trotz den Einschränkungen und dem neuen Team konnten wichtige Themen für die Zukunft identifiziert werden. Im Mittelpunkt standen dabei das weiterhin bezahlbare Wohnen, der Klimawandel und damit einhergehend die energetische Bestandsmodernisierung sowie die Digitalisierung. Herausfordernd werden dabei die extremen Preissteigerungen der Baumaterialien sowie die verfügbaren Handwerkerleistungen sein.

Unser Dank gilt unseren Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen, unserem Aufsichtsrat für die konstruktive und zielführende Zusammenarbeit und allen unseren Geschäftsfreunden und -partnern für die jederzeit verlässliche, faire und erfolgreiche Zusammenarbeit. Weiterhin danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die verantwortungsvoll mit den Veränderungen und den Einschränkungen umgegangen sind und sich mit persönlichem Engagement den Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft stellen.

Michael Schäfer

Siegfried Lorenz

Hermann Wohlfarth

Beteiligungen und Mitgliedschaften der GWF

6



**GdW –
Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.**
www.gdw.de



Marketinginitiative Wohnungsbaugenossenschaften Baden-Württemberg
www.wohnungsbaugenossenschaften.de



**AGV – Arbeitgeberverband der
Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.**
www.agv-online.de



Degerlocher Frauenkreis e. V.
www.degerlocherfrauenkreis.de



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



**Verein Integrative Wohnformen e. V.,
Stuttgart**
www.integrative-wohnformen.de



**Gewerbe- und Handelsverein
Degerloch e. V.**
www.degerloch.info/ghv-vereins-news



Initiative Wohnen.2050
www.iw2050.de

Verwaltungsorgane der GWF

7

Aufsichtsrat

Andreas Strobel

Vorsitzender,
Leiter Privates Vermögensmanagement,
stellvertretender Direktor

Kristin Schwarz

Stellvertretende Vorsitzende,
Verbandsdirektorin

Dr. Bernhard Hegemann

Vice President Bosch Power Tools Home
& Garden

Andreas Hoffmann

Elektroingenieur

Jenny Minieur

Projektleiterin

Martina de la Rosa

Verwaltungsfachwirtin

Vorstand

Michael Schäfer (seit 21.04.2021)

Geschäftsführender Vorstand

Siegfried Lorenz

Vorstand
Geschäftsführer i. R.

Hermann Wohlfarth

Vorstand
Technischer Angestellter i. R.

Ansprechpartner in der Geschäftsstelle

8



Eva Votteler
Assistentin des Vorstandes



Anne-Caroline Brandenstein
Technische Leiterin



Andreas Backmund
Instandhaltung



Jochen Rost
Instandhaltung

9



Jana Köstner
Rechnungswesen und Controlling



Clemens Notheis
Rechnungswesen und
Betriebskostenabrechnung



Sonja Hoffmann
Bestandsmanagement und
Mitgliederverwaltung



Marina Ringe
Bestandsmanagement

Unsere 90. Mitgliederversammlung

10

Unsere 90. Mitgliederversammlung fand aufgrund der Coronapandemie nicht wie gewohnt im Mai, sondern erst am 24. September 2021 statt. Dem Vorstand und Aufsichtsrat war es wichtig, die Versammlung als Präsenzveranstaltung durchzuführen, um den Kontakt zu den Mitgliedern aufrechtzuerhalten.

Unter Einhaltung eines strengen Hygienekonzeptes und den notwendigen Mindest-

abständen durften wir 72 Mitglieder mit Begleitung, insgesamt 120 Personen in der Filderhalle in Leinfelden-Echterdingen begrüßen.

In der 90. Mitgliederversammlung wurden die Aufsichtsrätinnen Jenny Minieur und Kristin Schwarz auf weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.



Wir gratulieren Jenny Minieur und Kristin Schwarz und freuen uns auf eine weiterhin sehr gute Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat.

11



v.l.n.r.: Andreas Hoffmann, Martina de la Rosa, Andreas Strobel, Kristin Schwarz, Dr. Bernhard Hegemann, Jenny Minieur

Wir gedenken den verstorbenen Mitgliedern

Margarete Pacht
02.01.2021

Karin Fehrle
05.04.2021

Johann Lübben
26.10.2021

Rainer Kuhnle
25.02.2021

Ante Grgic
13.05.2021

Käthe Burghardt
05.11.2021

Franz Kneißl
17.03.2021

Erwin Raff
07.06.2021

Ilona Kadosane
20.11.2021

Johann Malik
29.03.2021

Helga Pöschl
30.07.2021

Alexander Reisch
07.12.2021

Eberhardt Rube
01.04.2021

Heinrich Friesen
22.09.2021

Konstantinos Skabouras
30.12.2021

Jubilare

Herzlichen Glückwunsch unseren Jubilaren zu langjährigen Mitgliedschaften!

13

(Namentlich werden nur die Jubilare aufgeführt, von denen wir das Einverständnis zur Veröffentlichung erhielten.)



Von den 17 Mitgliedern, die ihr 25-jähriges Jubiläum in 2021 feierten:

Franz Benda
Maria Lohmann
Rodrigo Lopez-Correa
Marion Mirswa
Ingeburg Schnell
Günter Stumm
Günter Wolf



Von den drei Mitgliedern, die ihr 50-jähriges Jubiläum in 2021 feierten:

Ewald Hald
Peter Jüdes
Hermann Wohlfarth



Von den vier Mitgliedern, die ihr 40-jähriges Jubiläum in 2021 feierten:

Alfred Brandner



Ein Mitglied feierte sein 60-jähriges Jubiläum in 2021.

Das GWF-Genossenschaftshaus

14

Kernaufgabe einer Genossenschaft ist die Wohnungsversorgung unserer Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum sowie die Erhaltung sozial stabiler Bewohner- und Quartiersstrukturen.

Genossenschaften sind Selbsthilfegemeinschaften. Sie dienen dem Zweck die eigenen Mitglieder zu fördern. Somit unterscheiden sie sich von anderen Unternehmensformen dadurch, dass sie nicht nur günstige Wohnungen anbieten, sondern auch ihren Mitgliedern ein Mitbestimmungsrecht, Sicherheit und Gemeinschaft offerieren. Durch den Erwerb der Genossenschaftsanteile wird das Eigenkapital der Genossenschaft erhöht, so können Genossenschaften ihren Mitgliedern dauerhaft gute Wohnqualität bieten.

Das Prinzip der Genossenschaft steht auf drei Säulen:

- Selbstbestimmung
- Selbstverantwortung
- Selbstverwaltung

Um unseren Mitgliedern den Anspruch auf dauerhaft gute Wohnqualität zu bieten stellen wir uns vielen verschiedenen Aufgaben und Herausforderungen.

Wie beschäftigen uns mit:

- Vermietung
- Planung
- Instandhaltung
- Modernisierung
- Neubau
- Investition
- Betriebskosten
- Beschwerden

Wir denken und handeln dabei zukunftsorientiert, nachhaltig, verantwortungsvoll und stehen in einem vertrauensvollen Kontakt zu unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern. Wir wollen unseren Mietern aus allen Generationsschichten Sicherheit, Qualität und ein lebenslanges Wohnen ermöglichen.

Dazu braucht es viele Menschen unter einem Dach:

- unsere Mieter und Mitglieder
- die Mitarbeiter der GWF
- den Vorstand
- den Aufsichtsrat

Und so füllt sich unser GWF-Genossenschaftshaus mit Leben, Aufgaben und täglich neuen Herausforderungen.



(Reflexionen von Mitarbeitern der GWF)



Bericht des Geschäftsjahres 2021

Gesamtwirtschaftlicher Bericht

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Coronapandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 % bis 1,0 %.

Lebenshaltungskosten

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen.

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken um eine höhere Jahresteuerrate zu finden (1993: +4,5 %). Neben den Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokalmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Die hohe Nachfrage nach Baumaterialien setzt die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur

langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Coronapandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Baugewerbe

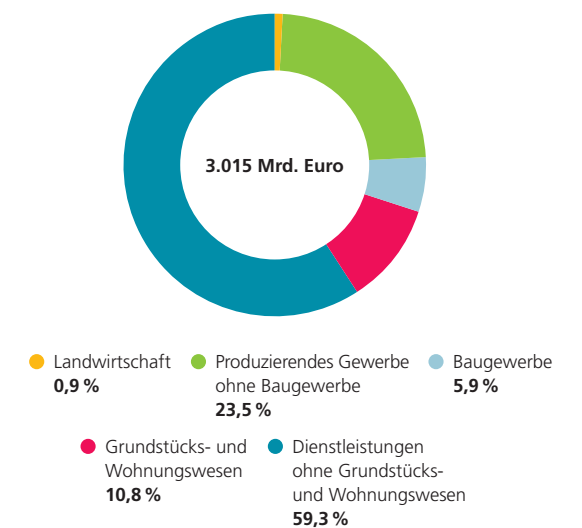
Im Baugewerbe, in dem die Coronapandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (–0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur

geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2021, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen © GdW-Schrader – 17.01.2022

Bericht der Genossenschaft

18

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2021 und das Geschäftsergebnis der GWF sind insgesamt zufriedenstellend.

Nach Rücklagenzuführung weist die Genossenschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 945 TEUR (Vorjahr 720 TEUR) für das Geschäftsjahr 2021 aus. Der Jahresüberschuss beträgt 1.225 TEUR (Vorjahr 810 TEUR). Das Ergebnis wird in voller Höhe thesauriert und steht somit für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung.

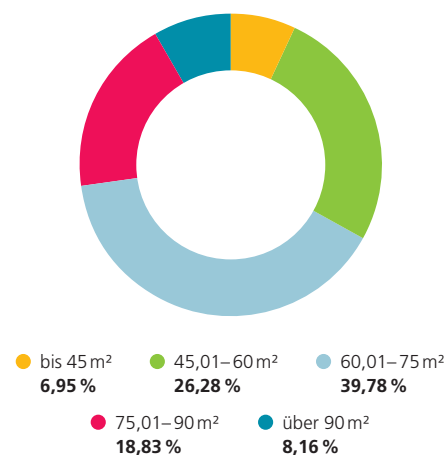
Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand umfasst zum Bilanzstichtag 993 Wohnungen, sieben Gewerbeeinheiten sowie 524 Garagen- bzw. Abstellplätze. Ende 2021 betrug die Gesamtwohn- und -nutzfläche 68.010,05 m², wobei die durchschnittliche Wohnungsgröße bei rund 67,5 m² lag.

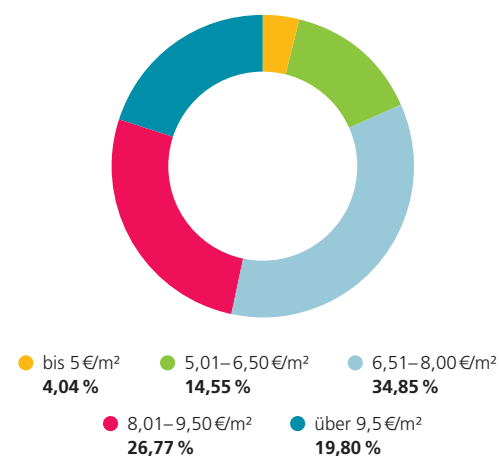
Die Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 7.919 TEUR um 3,6 % über dem Vorjahresniveau von 7.642 TEUR. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus investitionsbedingten Mehreinnahmen aufgrund des am Ende des Vorjahres fertiggestellten Neubaus.

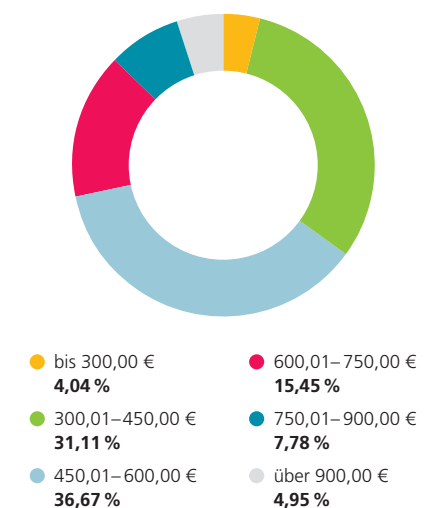
Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße in Quadratmeter



Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete)



Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Wohnung (Nettokaltmiete)



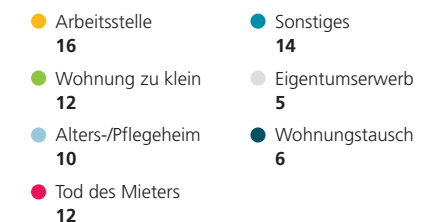
Die Erlösschmälerungen aus Mieten betragen 58 TEUR (Vorjahr 49 TEUR). Diese beruhen im Wesentlichen auf umfangreichen Investitionen zur Erneuerung der Wohnungen bei Mieterwechsel.

Im Jahr 2021 verzeichnete die GWF 75 Mieterwechsel, damit liegt die Fluktuationsquote bei 7,5 % (Vorjahr 6,3 %). Sämtliche frei gewordenen Wohnungen konnten zeitnah, nach vorgenommener Wohnungsmodernisierung, wieder vermietet werden. Kurzfristige fluktuationsbedingte Leerstände betragen am Jahresende 0,3 % (Vorjahr 0,5 %).

Am 31. Dezember 2021 lagen die Mietforderungen bei 16 TEUR (Vorjahr 26 TEUR). Es wurden Forderungen in Höhe von 13 TEUR (Vorjahr 14 TEUR) abgeschrieben. Das Forderungsmanagement arbeitet effizient und ist seit 2021 ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensorganisation.

Kündigungsgründe

Zu den Kündigungsgründen gehörten vor allem der Wegzug wegen einer neuen Arbeitsstelle, aber auch die altersbedingte Kündigung, z.B. durch Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim oder Tod des Mieters. Bei den sonstigen Kündigungsgründen wurden keine Angaben gemacht.



19

Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der GWF ist weiterhin geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2021 betrug rund 43.865 TEUR (Vorjahr 43.461 TEUR) und hat sich aufgrund der Investitionstätigkeit im Anlagevermögen, trotz Abschreibungen in Höhe von 940 TEUR, gegenüber dem Vorjahr um 404 TEUR erhöht.

Vermögensstruktur

in TEUR

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Langfristig gebundenes Vermögen | 40.396 | 39.940 |
| Kurzfristig gebundenes Vermögen | 3.469 | 3.521 |
| Bilanzsumme | 43.865 | 43.461 |

Kapitalstruktur

in TEUR

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Eigenkapital | 23.207 | 22.050 |
| Langfristiges Fremdkapital | 17.337 | 17.968 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 3.321 | 3.443 |
| Bilanzsumme | 43.865 | 43.461 |

Der Restaufnahme von längerfristigen Darlehen zur Finanzierung von Neubaumaßnahmen im Bestand in Höhe von 320 TEUR standen Tilgungen von 1.113 TEUR gegenüber.

Das Anlagevermögen der GWF in Höhe von 40.396 TEUR (Vorjahr 39.940 TEUR) ist vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 52,9 % (Vorjahr 50,7 %) und die Anlagenintensität beträgt 92,1 % (Vorjahr 91,9 %).

Investitionen

Für Instandhaltung hat die GWF im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 2.758 TEUR (40,56 €/m²) ausgegeben, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 85 TEUR entspricht. Davon wurden 864 TEUR (Vorjahr 1.102 TEUR) in die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen, 1.400 TEUR (Vorjahr 1.037 TEUR) für Instandhaltungsmaßnahmen bei Mieterwechsel und 494 TEUR (Vorjahr 534 TEUR) für die laufende Instandhaltung ausgegeben. Somit wurden in 2021 42 % (Vorjahr 40 %) der Kaltmieten in die Werterhaltung unserer Wohnungen und Gebäude investiert.

Um die Ausstattung der Wohnungen zeitgemäßen Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, hat die GWF im Dezember 2021 begonnen im Bauvolumen von sieben Wohneinheiten (Vorjahr 112 Wohneinheiten) mit einem Investitionsvolumen von 20 TEUR (Vorjahr 286 TEUR) zu modernisieren. Am Jahresende befanden sich sieben Wohneinheiten (Vorjahr keine Wohneinheiten) in der Modernisierung.

Zusätzlich hat die GWF im Geschäftsjahr 2021 551 TEUR (Vorjahr 3.157 TEUR) im Mietwohnungsneubauprogramm investiert. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 befanden sich zwei Wohneinheiten im Bau sowie 16 Wohneinheiten mit 22 Garagenstellplätze in der Bauvorbereitung.

Das Immobilienportfolio der GWF hat sich im Geschäftsjahr 2021 nicht nur durch die Bestandsinvestitionen in Modernisierung, Abbruch und Neubau verändert, sondern auch durch einen Grundstücksankauf. Hierfür hat die GWF 890 TEUR investiert. Abgänge durch Neubau- oder Modernisierungsprogramme sowie durch Portfoliobereinigungen wurden in 2021 keine vollzogen.

Weiterhin wurden in die Betriebs- und Geschäftsausstattung rund 112 TEUR (Vorjahr 27 TEUR) investiert.

Somit hat die GWF in 2021 insgesamt 4.331 TEUR (Vorjahr 6.751 TEUR) in den eigenen Bestand investiert.

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderungen der Finanzmittel und die dafür ursächlichen Mittelbewegungen:

Kapitalflussrechnung (DRS 21)

in TEUR

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit | 2.122 | 2.472 |
| Cash Flow aus der Investitionstätigkeit | -1.360 | -4.080 |
| Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit | -765 | 3.223 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 1.975 | 1.978 |

Der höhere Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte aus, den planmäßigen Kapitaldienst zu finanzieren. Darüber hinaus konnte ein großer Teil der Investitionen in das Anlagevermögen finanziert werden.

Den Cashflow aus der Investitionstätigkeit prägten weiterhin Investitionen für Neubauten und Modernisierungen in das Sachanlagevermögen.

Aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringeren Investitionen mussten deutlich geringere Darlehensmittel zur Finanzierung aufgenommen werden, die Tilgungen überstiegen die Darlehensaufnahmen deutlich.

Insgesamt führen die Veränderungen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 zu einem Abbau des Finanzmittelfonds um rund 3 TEUR auf 1.975 TEUR.

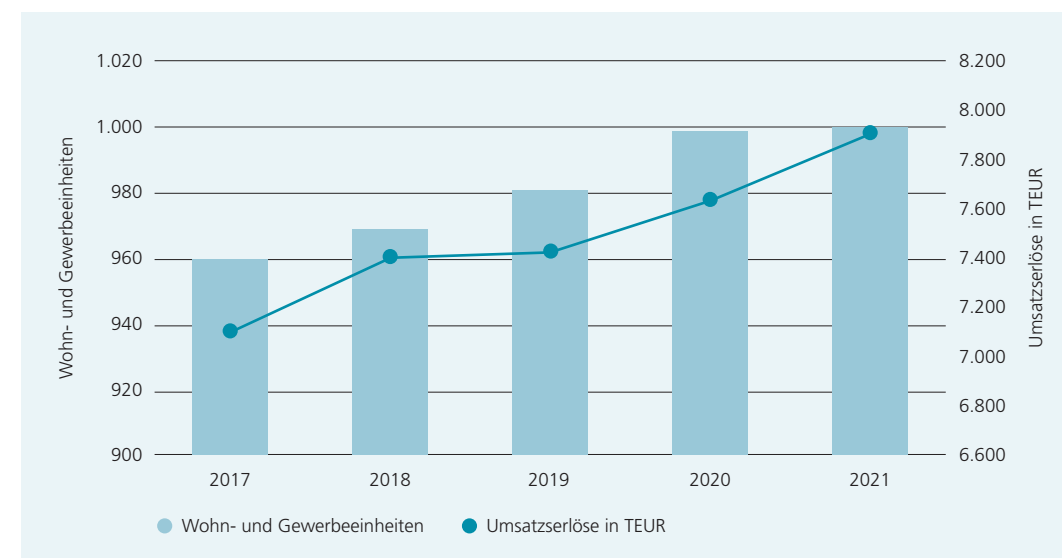
Das Investitionsprogramm der GWF wird teilweise aus dem Cash Flow bedient und muss durch Aufnahme von Kreditmitteln, vor allem durch zinsgünstige Fördermittel, ergänzend finanziert werden. Eventuell weiter notwendige Finanzierungsmittel sind am Kapitalmarkt beschaffbar.

Die GWF misst der Diversifikation von Zinsbindungsfristen einen hohen Stellenwert bei, damit werden Prolongationsspitzen vermieden.

Im Geschäftsjahr konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen termingerecht erfüllt werden.

Ertragslage

Die folgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung und die Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten der letzten fünf Jahre auf:



Der Jahresüberschuss beträgt 1.225 TEUR (Vorjahr 810 TEUR). Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 280 TEUR (Vorjahr 90 TEUR) für das Geschäftsjahr 2021 verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 945 TEUR (Vorjahr 720 TEUR).

Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung einvernehmlich folgende Gewinnverwendung des Bilanzgewinns vor.

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % nach § 40 der Satzung, auf die am 1. Januar 2021 vorhandenen Geschäftsguthaben von 1.416.660,00 EUR i. H. v. 56.666,40 EUR sowie Zuführung des Restes von 887.909,21 EUR in die Andere Ergebnisrücklagen.

Mitarbeiter

Der Personalbestand der GWF betrug am 31. Dezember 2021 acht Mitarbeiter (Vollzeitbeschäftigte). Es waren in 2021 keine Teilzeitbeschäftigte und zum Bilanzstichtag 16 geringfügig Beschäftigte angestellt.

Der Personalaufwand betrug 1.040 TEUR. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Bautätigkeit

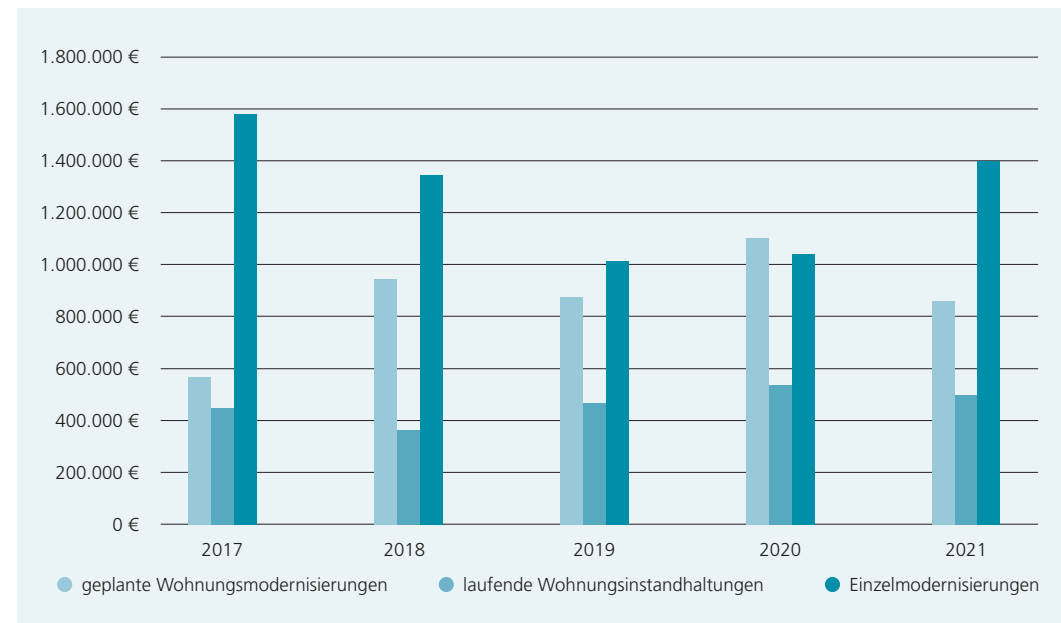
Unsere Bautätigkeit im Jahr 2021 war gekennzeichnet durch die personellen Wechsel in den Jahren 2020 und 2021. So war das Jahr 2021 ein Übergangsjahr in welchem keine wesentlichen Neubautätigkeiten begonnen, aber für die Folgejahre vorbereitet wurden. Weiterhin investiert die GWF kontinuierlich in ihren Gebäudebestand um für den Vermietungsmarkt attraktiv zu bleiben. Die Instandhaltungsmaßnahmen untergliedern sich in die geplanten und laufenden Instandhaltungsmaßnahmen sowie in Maßnahmen in einzelne Wohnungen bei Mieterwechseln.

Die GWF hat in 2021 rund 50 Wohnungen bei einem Mieterwechsel bedarfsorientiert kernsaniert. Dabei wurden Gipser- und Malerarbeiten durchgeführt, Fußböden, Zimmertüren, Bäder- und WC-Sanitäranlagen sowie die Elektrik und bei Bedarf die Heizkörper, Fenster und Rollläden erneuert. Insgesamt wurden 1.400 TEUR aufwandswirksam ausgegeben. Alle Arbeiten haben das Ziel, die Wohnungen an den heutigen Wohnkomfort anzupassen, um eine attraktive und langfristige Vermietbarkeit zu garantieren.

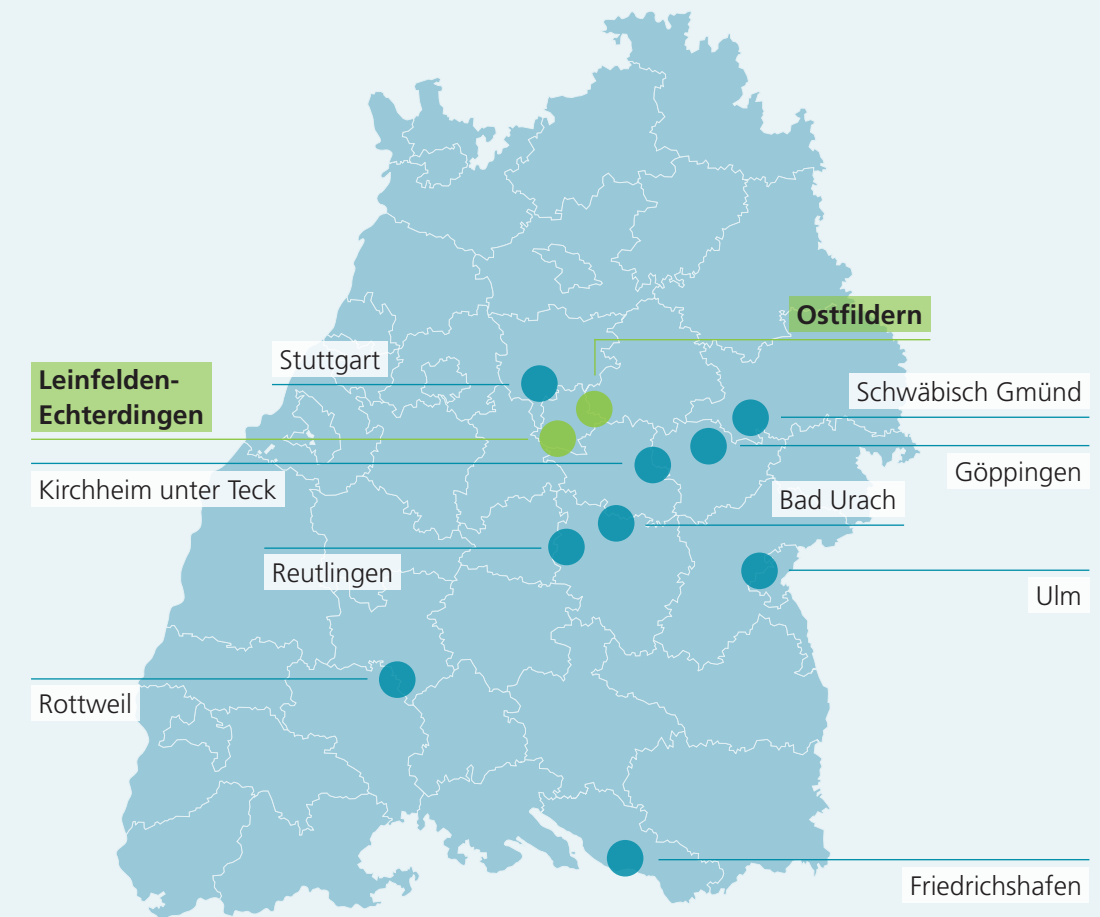
Die Maßnahmen für die Aufwendungen für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 494 TEUR umfassen im Wesentlichen:

- Tropfende Wasserhähne
- Verstopfte Abflussrohre
- Nicht funktionierende Heizkörper
- Defekte Lüfter
- Schimmelbildungen in Wohnräumen
- Wasserschäden
- Defekte Beleuchtung

Geplante Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand, wie z. B. die Erneuerung der Heizungsanlage in unserem Objekt im Ehrlichweg, Stuttgart-Fasanenhof, die Stellplatz- und Außenanlagenerneuerung in der Herrenwaldstraße in Leinfelden-Echterdingen und der Tausch sämtlicher Haustürschließanlagen mit dem ILoq-System haben mit 864 TEUR zu Buche geschlagen. Einer der Schwerpunkte unserer geplanten Instandhaltungs-/Modernisierungstätigkeit in 2021 war das Gebäude Löwenstraße 80, in Stuttgart-Degerloch mit sieben Wohnungen, die modernisiert werden mitsamt dem Ausbau von zwei weiteren Wohnungen im Dachgeschoss. Im Dezember 2021 konnte die Sanierung der Kellerräume begonnen werden. Alle weiteren baulichen Maßnahmen werden im Jahr 2022 umgesetzt werden. Die Baufertigstellung dieser bewohnten Modernisierung ist für Ende 2022 geplant.



Ausblick – Hier baut die GWF



Die GWF ist in Baden-Württemberg an 11 Standorten mit 993 Wohnungen und 7 gewerblichen Einheiten vertreten. Zwei neue Bauvorhaben in Ostfildern und Leinfelden-Echterdingen befinden sich in 2022 im Bau und in Planung.



Boskoopweg 1+3

16 Mietwohnungen in verschiedenen Größen mit durchdachten Grundrissen für Singles, Paare und Familien.

Kurzinfo

Anzahl Wohnungen: 16

Anzahl TG-Stellplätze: 22

Gesamtwohnfläche: 1.090 m²

Besonderheiten

Fußbodenheizung

überdachte Balkone und Dachterrassen mit Aussicht

Aufzug

barrierefreie Zugänge

In Bauvorbereitung befindliche bzw. projektierte Neubaumaßnahmen

Boskoopweg 1–3, Ostfildern-Scharnhausen

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 war die Erstellung von 16 Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.090 m² und 22 Tiefgaragenstellplätzen in der konkreten Bauvorbereitung. Die Wohnungen verteilen sich auf zwei Gebäude. Der Baubeginn war Anfang März 2022, die Baufertigstellung ist für Ende 2023 geplant.



Entwurfsplanung

Lilienthalstraße 8

8 Mietwohnungen für Singles, Paare und Familien.

Kurzinfo

Anzahl Wohnungen: 8

Anzahl Außenstellplätze: 8

Gesamtwohnfläche: 550 m²

Besonderheiten

Fußbodenheizung

Aufzug

barrierefreie Zugänge

Lilienthalstraße 8, Leinfelden-Echterdingen

Weiterhin ist der Bau von acht Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 550 m² und acht Außenstellplätze projektiert. Der Baubeginn ist auf Ende 2022 geplant, die Baufertigstellung soll im Herbst 2024 sein.

Bericht des Aufsichtsrates

28

Mit der 90. Mitgliederversammlung 2020 in 2021 schieden turnusgemäß Kristin Schwarz und Jenny Minieur aus dem Aufsichtsrat aus. Beide Mitglieder kandidierten erneut und wurden auf Vorschlag des Aufsichtsrates in der Mitgliederversammlung am 28. September 2021 wieder für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

In seiner ersten Sitzung nach der Mitgliederversammlung hat das Gremium Andreas Strobel im Amt des Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Kristin Schwarz im Amt der stellvertretenden Vorsitzenden bestätigt. Jenny Minieur übt weiterhin die Aufgaben der Schriftführerin aus. Den Revisionsausschuss bildet Dr. Bernhard Hegemann, Kristin Schwarz und Andreas Strobel. Der Bauausschuss besteht aus den Mitgliedern Andreas Hoffmann, Jenny Minieur und Martina de la Rosa.

Der Jahresabschluss 2020 mit Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand vorgelegt und das Zahlenwerk umfassend kommentiert. In einer gemeinsamen Sitzung am 13. April 2021 wurde dieser ausführlich besprochen. Der Jahresabschluss wurde von dem Aufsichtsrat genehmigt und der Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft zur

Annahme empfohlen. Der Aufsichtsrat hat sich dem Vorschlag des Vorstandes zu der Verwendung des Bilanzgewinnes angeschlossen. Der Bericht des Vorstandes stellt die Entwicklung der GWF im Geschäftsjahr treffend dar.

Der Prüfungsverband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2020 durchgeführt und dabei weder entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen noch Unregelmäßigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften und Regelungen der Satzung festgestellt. Der Jahresabschluss 2020 wurde mit einem uneingeschränkten Testat versehen. Alle Organe haben ihre Pflichten ordnungsgemäß erfüllt.

In weiteren vier Sitzungen, die größtenteils pandemiebedingt virtuell stattfanden, hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig über die geschäftlichen Belange und alle wesentlichen Angelegenheiten der Genossenschaft berichten lassen und unternehmensrelevante Themen besprochen.

Die Berichterstattung erstreckte sich u. a. über die Wirtschaftsplanung und Bauprogramme der nächsten fünf Jahre, die Durchführung von Modernisierungen und Instandhaltungen, sowie die Hausbewirtschaftung. Außerdem stellte der Vorstand die Digitalisierungsstrategie der nächsten Jahre vor.

Über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft hat der Vorstand den Aufsichtsrat anhand von Liquiditäts- und Ergebnisplanungen in Kenntnis gesetzt.

Der Revisionsausschuss hat sich gemeinsam mit dem Vorstand in zwei Sitzungen mit unterschiedlichen Prozessthemen befasst. Die Ergebnisse wurden dem gesamten Aufsichtsrat berichtet.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war in 2021 jederzeit konstruktiv und sehr gut.


Für die erfolgreiche Arbeit sowie seine umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2021 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand ausdrücklichen Dank aus und empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Mit der Mitgliederversammlung 2021 in 2022 scheiden turnusgemäß Dr. Bernhard Hegemann und Andreas Hoffmann aus dem Aufsichtsrat aus. Beide genannten Mitglieder kandidieren erneut und werden vom Aufsichtsrat zur Wiederwahl vorgeschlagen.



Gerne spricht der Aufsichtsrat allen haupt- und nebenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und seine Anerkennung für den erbrachten Einsatz im Geschäftsjahr 2021 aus.

Für den Aufsichtsrat


Andreas Strobel
Vorsitzender

Stuttgart-Degerloch, im April 2022

GWF 2021 – Auf einen Blick

30

43.864.600

Bilanzsumme
Vorjahr: 43.460.600

40.395.700

Anlagevermögen
Vorjahr: 39.939.700

23.206.700

Eigenkapital
Vorjahr: 22.049.300

52,9 %

Eigenkapitalquote
Vorjahr: 50,7 %

7.931.600

Umsatzerlöse
Vorjahr: 7.656.300

1.224.600

Jahresüberschuss
Vorjahr: 809.800

2.122.400

**Cash Flow aus laufender
Geschäftstätigkeit**
Vorjahr: 2.472.100

993

**Eigener Wohnungs-
bestand in Anzahl**
Vorjahr: 993

67.068 m²

**Eigener Wohnungs-
bestand in Fläche**
Vorjahr: 67.068 m²

7.918.600

**Umsatzerlöse
Hausbewirtschaftung**
Vorjahr: 7.641.700

2.758.300

Instandhaltungsaufwand
Vorjahr: 2.668.200

4.330.700

**Investitionen/Aufwand
Immobilienbestand ges.**
Vorjahr: 6.751.200

9

Baubeginn
Vorjahr: 0

0

Baufertigstellungen
Vorjahr: 130

9

Überhang
Vorjahr: 0

7

**Eigener Gewerbebestand
in Anzahl**
Vorjahr: 6

941 m²

**Eigener Gewerbebestand
in Fläche**
Vorjahr: 936 m²

524

**Eigener Bestand an
Garagen / Stellplätzen**
Vorjahr: 519



**Jahresabschluss
zum
31. Dezember 2021**

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

| in EUR | 31.12.2021 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|----------------------|----------------------|---------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 37.955.420,91 | | 39.415.045,06 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 281.630,29 | | 290.438,37 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 1.411.014,98 | | 0,00 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 71.175,19 | | 78.139,92 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 133.345,39 | | 94.874,03 |
| 6. Anlagen im Bau | 0,00 | | 0,00 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 116.080,48 | | 61.218,78 |
| 8. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen | 427.000,00 | | 0,00 |
| | 40.395.667,24 | 39.939.716,16 | |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | | 1.218.277,08 | 1.125.883,17 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 17.454,66 | | 29.433,18 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 251.489,07 | | 73.249,05 |
| | 268.943,73 | 102.682,23 | |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 1.975.167,51 | | 1.977.572,59 |
| 2. Guthaben bei Bausparkassen | 0,00 | | 283.800,68 |
| | 1.975.167,51 | 2.261.373,27 | |
| | 3.462.388,32 | 3.489.938,67 | |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 6.530,45 | 30.956,12 |
| Bilanzsumme | 43.864.586,01 | 43.460.610,95 | |

32

Passiva

| in EUR | 31.12.2021 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|----------------------|----------------------|---------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | | 54.810,00 | 96.180,00 |
| 2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder – rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00) | | 1.448.160,00 | 1.416.660,00 |
| II. Ergebnismrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage – davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 280.000,00 (Vj. EUR 90.000,00) | 2.400.000,00 | | 2.120.000,00 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 4.300.000,00 | | 4.300.000,00 |
| 3. Andere Ergebnismrücklagen – davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 662.563,66 (Vj. EUR 1.121.590,13) | 14.059.180,62 | | 13.396.616,96 |
| | 20.759.180,62 | 19.816.616,96 | |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 1.224.575,61 | | 809.844,20 |
| 2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen | 280.000,00 | | 90.000,00 |
| | 944.575,61 | 719.844,20 | |
| | 23.206.726,23 | 22.049.301,16 | |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 1.823.944,00 | | 1.677.761,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 154.100,00 | | 121.500,00 |
| | 1.978.044,00 | 1.799.261,00 | |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 16.286.256,49 | | 17.038.598,17 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 393.896,62 | | 434.101,76 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 1.443.351,05 | | 1.407.175,53 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 20.087,52 | | 32.006,57 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 527.711,13 | | 669.316,07 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00) | 8.512,97 | | 16.689,28 |
| | 18.679.815,78 | 19.597.887,38 | |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| | | 0,00 | 14.161,41 |
| Bilanzsumme | 43.864.586,01 | 43.460.610,95 | |

33

Gewinn- und Verlustrechnung

| in EUR | 31.12.2021 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|--------------|-------------------|-------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 7.918.635,78 | | 7.641.681,76 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 12.919,72 | | 14.577,37 |
| | | 7.931.555,50 | 7.656.259,13 |
| 2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 92.393,91 | 48.542,29 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 142.297,64 | 55.064,64 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | -4.206.146,54 | -3.991.915,01 |
| | | 3.960.100,51 | 3.767.951,05 |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -704.419,86 | | -806.657,11 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: EUR 197.743,29 (Vj. EUR 245.940,55) | -335.572,84 | | -358.852,63 |
| | | -1.039.992,70 | -1.165.509,74 |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -940.315,83 | -986.280,65 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen – davon für Verwahrensgelt: EUR 4.045,78 (Vj. EUR 1.044,80) | | -443.834,50 | -464.847,88 |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus der Abzinsung: EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00) | | 36.473,95 | 2.809,92 |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Aufzinsung: EUR 37.849,00 (Vj. EUR 39.203,00) | | -191.078,02 | -201.080,97 |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -510,00 | 0,00 |
| 11. Ergebnis nach Steuern | | 1.380.843,41 | 953.041,73 |
| 12. Sonstige Steuern | | -156.267,80 | -143.197,53 |
| 13. Jahresüberschuss | | 1.224.575,61 | 809.844,20 |
| 14. Einstellungen in Ergebnsrücklagen | | | |
| a) in die gesetzliche Rücklage | | -280.000,00 | -90.000,00 |
| Bilanzgewinn | | 944.575,61 | 719.844,20 |

34

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die GWF Wohnungsgenossenschaft eG (kurz: GWF) mit dem Sitz in Stuttgart ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer GnR 187 eingetragen.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (in der aktuellen Fassung vom 17. Juli 2015) sowie dem HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die größtenmäßigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

Von der Schutzklausel des § 286, Absatz 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die GWF ist gemäß § 267 Abs. 1 HGB eine kleine Genossenschaft.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt worden:

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** werden zu Anschaffungskosten bewertet und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer i. d. R. von vier Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 800 EUR, diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam verbucht.

35

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abzüglich erhaltener Tilgungszuschüsse, bewertet und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen vermindert. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Die Nutzungsdauer für Wohnbauten wurde mit 67 Jahren, bei Garagen mit 25 Jahren und bei dem Verwaltungsgebäude mit 50 Jahren angesetzt. Soweit Modernisierungskosten aktiviert wurden, erfolgte die Abschreibung unter Anpassung an die Restnutzungsdauer. Werden bei Modernisierungsmaßnahmen die Nutzungsflächen vergrößert oder beträgt die Restnutzungsdauer unter fünf Jahren, wird die Restnutzungsdauer um zehn Jahre verlängert. Erworbene Gebrauchtimmobilien werden auf eine betriebsgewöhnliche 25 Jahre Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** und den **technischen Anlagen und Maschinen**, erfolgt die lineare Abschreibung i.d.R. über vier Jahre entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes. Die Photovoltaikanlagen werden auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben und die Ladestation für Elektroautos auf neun Jahre.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis 250 EUR netto (Vorjahr 250 EUR netto), die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahre des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für **geringwertige Wirtschaftsgüter**, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als 250 EUR netto und bis zu 1.000 EUR netto betragen, wurde bis zum 31. Dezember 2019 ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Ab dem 1. Januar 2020 werden geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 250 EUR netto bis 800 EUR netto betragen, im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Das **Umlaufvermögen** wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit den Nominalbeträgen bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert ausgewiesen. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Rückdeckungsversicherungsansprüche werden auf Grundlage der Mitteilungen der Versicherer mit den fortgeführten Anschaffungskosten (Deckungskapital zuzüglich Überschussbeteiligung) zum Bilanzstichtag bewertet.

Der **Kassenbestand** sowie die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zu Nominalbeträgen 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** basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwert-

verfahren (PUC-Methode bzw. Projected Unit Credit method) angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck, ein von der Deutschen Bundesbank ermittelter Rechnungszinssatz (gemäß Vereinfachungsregel § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) von 1,87 % (Vorjahr 2,3 %), erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 % (Vorjahr 1,5 %) und erwartete Rentensteigerungen von 1,5 % (Vorjahr 1,25 %) zugrunde gelegt. Der Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Geschäftsjahre gebildet. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt zum 31. Dezember 2021 148 TEUR (Vorjahr 182 TEUR). Für diesen Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre. Im Zinsaufwand sind 38 TEUR (Vorjahr 39 TEUR) enthalten, die aus der Verzinsung der Pensionsrückstellungen resultieren.

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

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

(1) Anlagevermögen

Tilgungszuschüsse in Höhe von 150 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt. Der Ausweis bei den Geleisteten Anzahlungen erfolgt für ein durch einen Bauträger schlüsselfertig zu erstellendes Mietwohngebäude.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der **Anlage A** zu diesem Anhang dargestellt.

(2) Unfertige Leistungen

Unter den Unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz- und andere Betriebskosten in Höhe von 1.218 TEUR (Vorjahr 1.126 TEUR) ausgewiesen.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 9 TEUR (Vorjahr 10 TEUR). Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

(4) Ergebnismrücklagen

| in TEUR | Bestand am 01.01.2021 | Bilanz- gewinn 2020 | Jahres- überschuss 2021 | Bestand am 31.12.2021 |
|---------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Gesetzliche Rücklage | 2.120,0 | 0,00 | 280,0 | 2.400,0 |
| Bauerneuerungsrücklage | 4.300,0 | 0,00 | 0,00 | 4.300,0 |
| Andere Ergebnismrücklagen | 13.396,6 | 662,6 | 0,00 | 14.059,2 |
| | 19.816,6 | 662,6 | 280,0 | 20.759,2 |

38

(5) Rückstellungen für Pensionen

Der Ausweis betrifft unmittelbare und mittelbare Pensionsverpflichtungen.

Die Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebene i.S.d. § 285 Nr. 9 Buchstabe b HGB betragen zum Bilanzstichtag 846 TEUR (Vorjahr 798 TEUR).

(6) Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

| in TEUR | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Verwaltungsleistungen | 65,6 | 50,0 |
| Aufbewahrung Geschäftsunterlagen | 42,0 | 39,0 |
| Urlaub und Gleitzeit | 23,2 | 13,8 |
| Prüfungskosten | 15,0 | 15,0 |
| Übrige | 8,3 | 3,7 |
| | 154,1 | 121,5 |

(7) Verbindlichkeiten

In der **Anlage B** zu diesem Anhang ist der Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

(8) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

| in TEUR | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|------------------------------|--------------|-------------|
| Auflösung von Rückstellungen | 0,9 | 11,7 |
| Anlagenverkäufe | 15,5 | 0,0 |
| Erstattungen | 77,9 | 11,0 |
| Erträge aus früheren Jahren | 28,7 | 28,9 |
| Übrige | 19,3 | 3,5 |
| | 142,3 | 55,1 |

39

(9) Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 14,1 TEUR (Vorjahr 12,8 TEUR) enthalten.

E. Sonstige Angaben

(10) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Aus einem Vertrag für die Erbringung einer Bauleistung für einen Mietwohnungsneubau sowie aus Instandhaltungsaufträgen für ein Modernisierungsvorhaben bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2021 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich insgesamt auf rund 4,1 Mio. EUR.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2021 insgesamt 13 TEUR.

(11) Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

| Vollzeitbeschäftigt | |
|---------------------------|-------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 4,25 |
| Technische Mitarbeiter | 3,00 |
| | 7,25 |

Es waren in 2021 keine Teilzeitbeschäftigte und zum Bilanzstichtag 16 geringfügig Beschäftigte angestellt.

(12) Mitglieder

Mitgliederbewegung

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Anfang des Geschäftsjahres | 1.129 |
| Zugang | 81 |
| Abgang | 62 |
| Ende des Geschäftsjahres | 1.148 |

40

(13) Verwaltungsorgane

Mitglieder des Vorstandes

Michael Schäfer, Diplom-Betriebswirt (BA)
Geschäftsführender Vorstand, seit 21.04.2021

Siegfried Lorenz, Diplom-Ökonom, Geschäftsführer i.R.
Vorstand

Hermann Wohlfarth, Technischer Angestellter i.R.
Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates

1. Andreas Strobel
Vorsitzender,
Leiter Privates Vermögensmanagement, stellvertretender Direktor
2. Kristin Schwarz
Stellvertretende Vorsitzende,
Verbandsdirektorin
3. Dr. Bernhard Hegemann
Vice President Bosch Power Tools Home & Garden
4. Andreas Hoffmann
Elektroingenieur
5. Jenny Minieur
Projektleiterin
6. Martina de la Rosa
Verwaltungsfachwirtin

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

(14) Gewinnverwendungsvorschlag

Der Mitgliederversammlung wird folgende Gewinnverteilung vorgeschlagen:

Auszahlung einer Dividende von 4,0 % nach dem Stand der Geschäftsguthaben zum
1. Januar 2021 gemäß § 40 der Satzung 56.666,40 EUR
und
Zuweisung in die Andere Ergebnisrücklagen 887.909,21 EUR.

Der gesetzlichen Rücklage wurden gemäß § 39 (2) der Satzung 280 TEUR (Vorjahr 90 TEUR)
zugewiesen.

41

(15) Sonstiges

Die Geschäftsguthaben sind um 31.500,00 EUR angestiegen.

Nach § 18 der Satzung sind von den Mitgliedern keine Nachschüsse zu leisten.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

(16) Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

gez. Michael Schäfer

gez. Siegfried Lorenz

gez. Hermann Wohlfarth

Stuttgart-Degerloch, 8. April 2022
GWF Wohnungsgenossenschaft eG

Anlage A

Anlagenspiegel

42

| in EUR | Anschaffungs- Herstellungskosten | | | | |
|---|----------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------|----------------------|
| | Stand 01.01.2021 | Zugänge 2021 | Abgänge 2021 | Um- buchungen 2021 | Stand 31.12.2021 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 25.056,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 25.056,05 |
| Sachanlagen | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 63.187.333,92 | -66.800,46 | 85.783,09 | -526.953,28 | 62.507.797,09 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 661.761,18 | 2.399,10 | 0,00 | 0,00 | 664.160,28 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 0,00 | 884.061,70 | 0,00 | 526.953,28 | 1.411.014,98 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 140.804,78 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 140.804,78 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 439.249,56 | 111.949,41 | 79.824,84 | 0,00 | 471.374,13 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 61.218,78 | 63.788,69 | 0,00 | 0,00 | 125.007,47 |
| Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 427.000,00 | 0,00 | 0,00 | 427.000,00 |
| | 64.490.368,22 | 1.422.398,44 | 165.607,93 | 0,00 | 65.747.158,73 |
| Anlagevermögen gesamt | 64.515.424,27 | 1.422.398,44 | 165.607,93 | 0,00 | 65.772.214,78 |

43

| in EUR | Kumulierte Abschreibungen | | | Buchwerte | | |
|--------|---------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Stand 01.01.2021 | Abschreibung GJ 2021 | Abgänge 2021 | Stand 31.12.2021 | Stand 31.12.2020 | Stand 31.12.2021 |
| | | | | | | |
| | 25.056,05 | 0,00 | 0,00 | 25.056,05 | 0,00 | 0,00 |
| | 23.772.288,86 | 865.870,41 | 85.783,09 | 24.552.376,18 | 39.415.045,06 | 37.955.420,91 |
| | 371.322,81 | 11.207,18 | 0,00 | 382.529,99 | 290.438,37 | 281.630,29 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.411.014,98 |
| | 62.664,86 | 6.964,73 | 0,00 | 69.629,59 | 78.139,92 | 71.175,19 |
| | 344.375,53 | 47.346,52 | 53.693,31 | 338.028,74 | 94.874,03 | 133.345,39 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 0,00 | 8.926,99 | 0,00 | 8.926,99 | 61.218,78 | 116.080,48 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 427.000,00 |
| | 24.550.652,06 | 940.315,83 | 139.476,40 | 25.351.491,49 | 39.939.716,16 | 40.395.667,24 |
| | 24.575.708,11 | 940.315,83 | 139.476,40 | 25.376.547,54 | 39.939.716,16 | 40.395.667,24 |

Anlage B

Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitspiegel)

44

| in EUR | insgesamt 31.12.2021 | mit einer Restlaufzeit von | | | davon durch Grundpfandrechte gesichert |
|--|-------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------|--|
| | | unter 1 Jahr | 1–5 Jahre | über 5 Jahre | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 16.286.256,49 | 1.098.693,35 | 4.426.435,95 | 10.761.127,19 | 16.286.256,49 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>17.038.598,17</i> | <i>1.084.188,68</i> | <i>4.343.038,85</i> | <i>11.611.370,64</i> | <i>17.038.598,10</i> |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 393.896,62 | 40.706,52 | 167.966,14 | 185.223,96 | 393.896,62 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>434.101,76</i> | <i>40.205,14</i> | <i>165.897,29</i> | <i>227.999,33</i> | <i>434.101,76</i> |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.443.351,05 | 1.443.351,05 | | | |
| <i>Vorjahr</i> | <i>1.407.175,53</i> | <i>1.407.175,53</i> | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 20.087,52 | 20.087,52 | | | |
| <i>Vorjahr</i> | <i>32.006,57</i> | <i>32.006,57</i> | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 527.711,13 | 527.711,13 | | | |
| <i>Vorjahr</i> | <i>669.316,07</i> | <i>669.316,07</i> | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 8.512,97 | 8.512,97 | | | |
| <i>Vorjahr</i> | <i>16.689,28</i> | <i>16.689,28</i> | | | |
| Gesamtbetrag | 18.679.815,78 | 3.139.062,54 | 4.594.402,09 | 10.946.351,15 | 16.680.153,11 |
| <i>Vorjahr</i> | <i>19.597.887,38</i> | <i>3.249.581,27</i> | <i>4.508.936,14</i> | <i>11.839.369,97</i> | <i>17.472.699,86</i> |

45

Spenden und soziales Engagement

46

Spenden

DRK Spende

Spendenaktion Flutopfer Ahrtal

Spende an Degerlocher Frauenkreis

Soziales und öffentliches Engagement

Björn Steiger Stiftung

Jugend-Hilfe

TV Echterdingen 1892 e. V. – Jugendfußball

FV Germania Degerloch 1897 e.V.

HTC Stuttgarter Kickers e.V.

Die Björn Steiger Stiftung



Damit den Früh- und Neugeborenen in Not frühzeitig geholfen werden kann, unterstützt die GWF die Initiative „Babynotarztwagen Felix“ der Björn Steiger Stiftung durch die Übernahme einer Patenschaft.

Impressum

Herausgeber

GWF Wohnungsgenossenschaft eG
Albstraße 60 · 70597 Stuttgart
Tel. 0711 76727-5 · Fax: 0711 76727-70
info@gwf-stuttgart.de · www.gwf-stuttgart.de

Vorstand:

Michael Schäfer · Siegfried Lorenz · Hermann Wohlfarth

Aufsichtsratsvorsitzender: Andreas Strobel

Genossenschaftsregisternummer:
187, AG Stuttgart/ST.-NR. 99013/07189

Verantwortlich für den Inhalt: Michael Schäfer

Fotonachweis: Archiv GWF-Stuttgart

Gesamtherstellung

VH7 Medienküche GmbH, Stuttgart · www.vh7.de

Auflage

200 Exemplare



GWF Wohnungsgenossenschaft eG
Albstraße 60 · 70597 Stuttgart
Tel. 0711/767275 · Fax 0711/767271
info@gwf-stuttgart.de
www.gwf-stuttgart.de

