



GWF
Wohnungs-
genossenschaft

2023

JAHRESBERICHT

INHALT

01	NACHHALTIGES BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT	08	Wohnungen in nachhaltiger Holzhybridbauweise
		10	Energetische Modernisierung im Bestandsobjekt
		12	Wohnraumerweiterung durch Aufstockung
		14	Ein Blick in die Zukunft
02	GENOSSENSCHAFT	18	Bericht des Vorstands
		21	Bericht des Aufsichtsrats
		24	Unternehmen
		29	Immobilienbestand
03	LAGEBERICHT	32	Verantwortung
		40	Gesamtwirtschaftlicher Bericht
		50	Bericht der Genossenschaft
04	JAHRESABSCHLUSS	58	Bilanz
		60	Gewinn- und Verlustrechnung
		61	Anhang
		68	Anlage A
		70	Anlage B
		71	Impressum



Nachhaltiges Bauen für die Zukunft bedeutet die optimale energetische Gestaltung von Gebäuden unter Berücksichtigung ökologischer, sozialer und ökonomischer Aspekte. Unser Ziel ist es, durch ressourcenschonenden Umgang mit quantitativ hochwertigen Baumaterialien und innovativen Technologien langfristig lebenswerte Wohngebäude zu schaffen, die den Bedürfnissen unserer Mitglieder und Mieter gerecht werden.

01 NACHHALTIGES BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT

Bis

2035

klimaneutraler Bestand
in Stuttgart

Bis

2040

klimaneutraler Bestand
im restlichen Baden-Württemberg



Laut Klimaschutzgesetz der Bundesregierung soll Deutschland bis **2045** treibhausgasneutral sein. Bis zum Jahr **2030** sollen die Treibhausgasemissionen um 65 % und bis zum Jahr **2040** um 88 % gegenüber dem Referenzjahr **1990** sinken. Baden-Württemberg setzt sich das ehrgeizige Ziel, bis zum Jahr **2040** klimaneutral zu sein, und die Stadt Stuttgart möchte bis zum Jahr **2035** Klimaneutralität erreicht haben.

Klimapfad der GWF

Für die GWF gelten die Jahreszahlen **2035** und **2040**, da rund 45 % des Gebäudebestandes in der Stadt Stuttgart liegen und rund 55 % im restlichen Baden-Württemberg. Das heißt konkret, dass sich die GWF bis mindestens **2040** mit der Dekarbonisierung der Gebäudebestände beschäftigt und dies ein deutlicher Schwerpunkt unserer Tätigkeit sein wird.

Um die klimagerechte Transformation des gesamten Gebäudebestandes der GWF bis spätestens **2040** sicherzustellen, wurden in **2023** Gebäude- und Verbrauchsdaten gesammelt und erfasst. Hieraus wurden unter anderem die erste CO₂-Bilanz der GWF sowie weitere Gebäudekennzahlen ermittelt. Daraus abgeleitet ergibt sich ein erster sogenannter Klimapfad der GWF, das heißt ein erster Überblick, welche Maßnahmen pro Gebäude mit welchen Kosten bis zum Jahr **2040** zu leisten sind.

Bis spätestens **2025** wollen wir nun einen Jahresfahrplan bis zum Jahr **2040** erarbeiten und diese Daten in einem langfristigen Wirtschaftsplan abbilden. Unkalkulierbare Risiken werden dabei mögliche weitere Lieferengpässe, eine hohe Volatilität der Baupreise, Zinskosten und die Entwicklung der Wärmenetze sein. Daneben erschweren andauernde Änderungen oder gar fehlende (förder)rechtliche Rahmenbedingungen eine solide Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Alle diese Faktoren bedeuten in den nächsten Jahren eine erhebliche Anstrengung, um einen ökologisch und ökonomisch sinnvollen Klimapfad weiterzuentwickeln. Ziel ist es, die politischen Vorgaben sozialverträglich umzusetzen, damit wir unseren Mitgliedern und Mietern auf lange Sicht eine saubere und bezahlbare Zukunft sichern können. Die finanziellen Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten geben aber dabei unseres Erachtens den Weg und die Geschwindigkeit vor.

Gemeinsam wohnen,
nachhaltig gestalten. Wir
setzen auf bezahlbaren
Wohnraum und zeitge-
mäßige Quartiersentwick-
lung und schaffen so
Lebensräume, die mehr
bieten als nur ein Dach
über dem Kopf.



WOHNUNGEN IN NACHHALTIGER HOLZHYBRIDBAUWEISE

Boskoopweg 1 und 3,
Ostfildern,
Stadtteil
Scharnhausen



16

Wohnungen in
Holzhybridbauweise

1.074

m² Wohnfläche

22

Stellplätze in TG



Im Boskoopweg 1 und 3 in Ostfildern, Stadtteil Scharnhausen wurden 16 moderne Wohnungen in nachhaltiger Holzhybridbauweise erstellt. Die Wahl des überwiegenden Baustoffes Holz schützt nicht nur die Umwelt, sondern sorgt auch für ein angenehmes Wohnklima und steigert die Energieeffizienz der Gebäude. Die Laubengänge sind architektonisch ansprechend und werden ein Ort der Begegnung und des sozialen Miteinanders.



Von den 16 Wohnungen sind sechs Wohnungen öffentlich gefördert. Zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage. Barrierefrei ist nicht nur der Zugang zu den Wohnungen, sondern sind auch die Badezimmer. Außerdem verfügt jede Wohnung über eine Fußbodenheizung und einen attraktiven Balkon oder eine Terrasse.

Der Neubau von Wohnungen zählt schon immer zur Kernaufgabe der GWF.

Die Ergänzung und Verjüngung des Wohnungsbestandes durch energieeffiziente und barrierefreie Wohnungen gewinnt mehr und mehr an Bedeutung.

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG IM BESTANDSOBJEKT



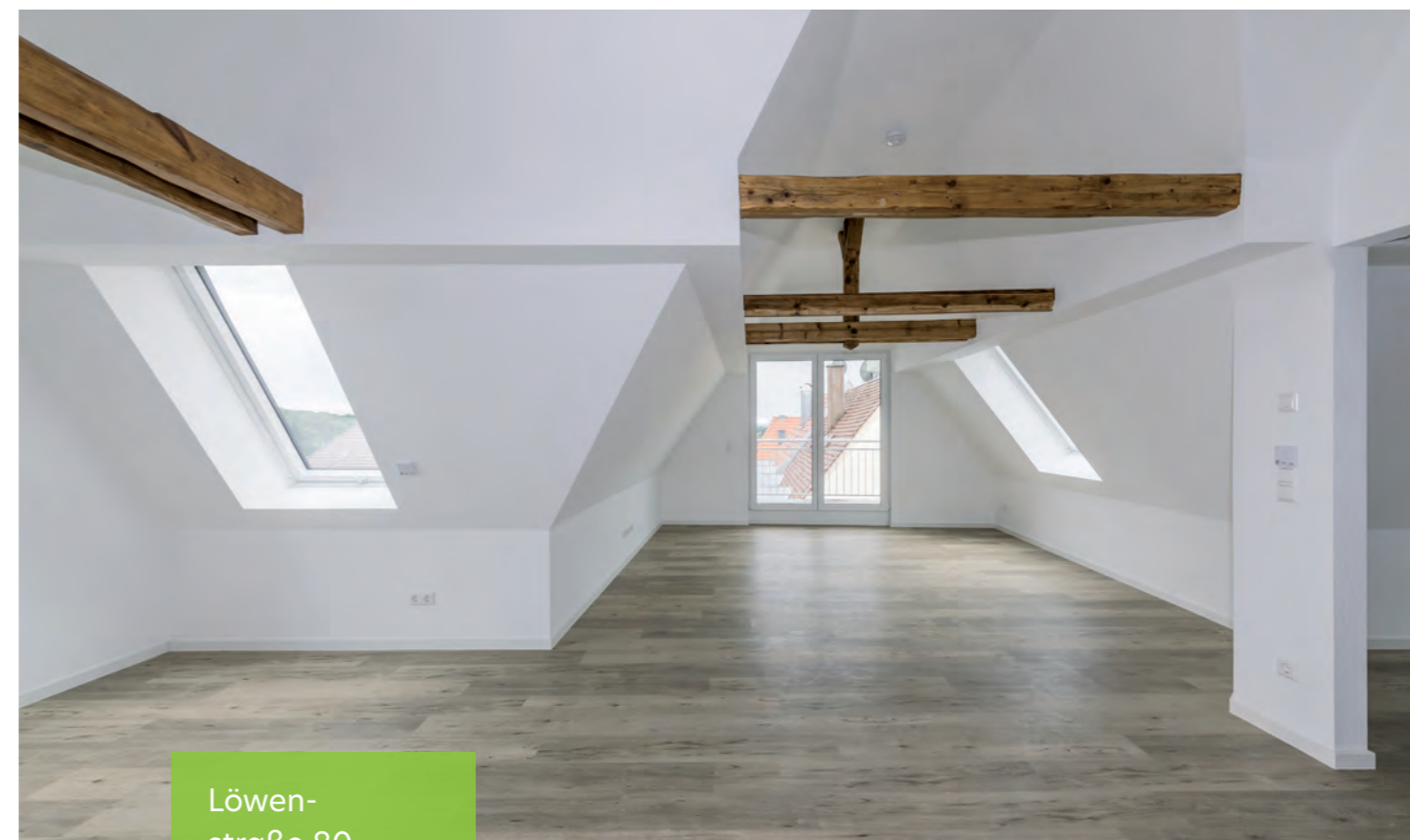
Nach der energetischen Modernisierung liegt das Gebäude in der Energieeffizienzklasse

A



Die im Dezember **2021** begonnene umfangreiche energetische Modernisierung des Bestandsobjektes Löwenstraße 80 wurde in **2023** abgeschlossen.

Durch die vorgenommenen energetischen Maßnahmen, wie z.B. den Tausch der Gasetagenheizungen in eine Luft-Wärmepumpe mit Photovoltaik-Unterstützung oder die Aufdoppelung der Fassadendämmung sowie der Keller- und Dachdeckendämmung, konnte der Primärenergiebedarf des Gebäudes deutlich gesenkt werden. Das Gebäude liegt nun in der Energieeffizienzklasse A.



Löwen-
straße 80,
Stuttgart-
Degerloch

Um dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen, hat die GWF zwei Wohnungen mit insgesamt rund 100 m² Wohnfläche in das Dachgeschoss eingebaut.

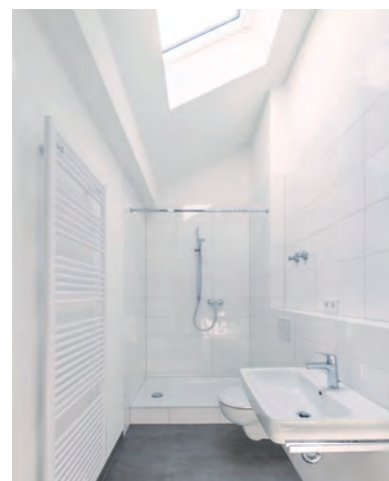
Zukunftsweisend und barrierefrei ist der Zugang in die neu sanierten Kellerräume stufenfrei über eine neu erstellte Rampe ermöglicht worden. Abgerundet wurde die Modernisierungsmaßnahme durch das Anbringen einer Außenabdichtung, um das Mauerwerk umfassend und dauerhaft gegen eindringende Feuchtigkeit zu schützen.

Im Frühjahr **2024** wird den Bewohnern für ein gemeinsames Miteinander eine kleine Sitzgruppe im Innenhof zur Verfügung gestellt.

Ca. **100**
m² Wohnfläche wurden
in das Dachgeschoss
eingebaut



Ehrlichweg 31,
Stuttgart-
Fasanenhof



WOHNRAUM- ERWEITERUNG DURCH AUFSTOCKUNG



4

neue Wohnungen

220

m² Wohnfläche

8

weitere Wohnungen mit
rund 450 m² Wohnfläche
bis zum Herbst 2024

Der Ausbau von vorhandenen und nicht genutzten Dachgeschossflächen stellt eine nachhaltige und vor allem schnelle Lösung dar, um dem steigenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Im Jahr **2023** haben wir in dem Bestandsobjekt Ehrlichweg 31, Stuttgart-Fasanenhof vier neue Wohnungen mit insgesamt 220 m² Wohnfläche geschaffen. Damit konnten wir innerhalb von sechs Monaten in Stuttgart dringend benötigten Wohnraum zu erschwinglichen Mieten bereitstellen.

Acht weitere Wohnungen mit rund 450 m² Wohnfläche werden wir bis zum Herbst **2024** in den Bestandsgebäuden Ehrlichweg 11 und 21 erstellen und vermieten.

EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT



Lustnauer
Straße 6,
Stuttgart-
Degerloch

Geplanter Bezugstermin:

2026

NEUBAUGLEICHE ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

Die GWF hat in **2023** das Bestandsobjekt in Stuttgart-Degerloch angekauft. Die neubaugleiche energetische Modernisierung von sechs Wohnungen mit rund 500 m² Wohnfläche soll spätestens im Frühjahr **2025** beginnen und Ende **2026** zum Einzug der neuen Mieter fertig sein.

NEUBAUVORHABEN



Unverbindliche Illustration, unmaßstäblich

Joachim-
von-Schröder-
Straße 2,
Leinfelden-
Echterdingen

Geplanter Baubeginn:

2024

Bereits im Jahr **2020** hat die GWF ein Grundstück mit insgesamt 522 m² Grundstücksfläche erworben. Darauf sollen acht Mietwohnungen mit voraussichtlich insgesamt ca. 617 m² Wohnfläche entstehen. Sämtliche Wohnungen werden barrierefrei zu erreichen sein, eine Wohnung im Erdgeschoss ist rollstuhlgerecht ausgestaltet. Der Baubeginn ist für das 3. Quartal **2024** geplant.

Schaffung von lebenswerten Wohnquartieren: Als sozial verantwortliche und nachhaltig agierende Genossenschaft ist für die GWF die sukzessive Quartiersentwicklung wichtig. Dazu zählen u.a. die strategische und energetische Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes z.B. durch Modernisierungsmaßnahmen, aber ebenso die gemeinsame Gestaltung der sozialen Infrastruktur wie z.B. Urban Gardening oder die Bereitstellung von Gemeinschaftseinrichtungen. Natürlich darf auch das gemeinsame Miteinander in Form von Mieterfesten nicht fehlen.



02 GENOSSENSCHAFT

Immobilienbestand insgesamt:

1.022

Wohn- und Gewerbeeinheiten

davon zum
31. Dezember 2023:
1.015 Wohnungen
7 Gewerbeeinheiten
568 Garagen/
Stellplätze

Anzahl Mitglieder:

1.251

➤ Vorjahr: 1.167 Mitglieder

Leerstandsquote:

0,6 %

➤ Vorjahr: 0,3 %

Der Schwerpunkt unseres Wohnungsbestands befindet sich in Leinfelden-Echterdingen und in Stuttgart.

11

Standorte
in Baden-
Württemberg

69.372 m²

Gesamtwohn- und -nutzfläche

Davon entfallen 941 m² auf Gewerbeeinheiten und 68.431 m² auf Wohneinheiten bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 67,4 m².

BERICHT DES VORSTANDS



„Unser Ziel ist klar formuliert: weiterhin bezahlbarer und möglichst klimaneutraler Wohnraum. Vor uns liegen herausfordernde Aufgaben, um die wir uns mit Offenheit und Leidenschaft kümmern werden.“

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

die GWF blickt auf ein ordentliches Geschäftsjahr mit hohen Investitionen und Aufwendungen in die Neubautätigkeit und in die Instandhaltung und Modernisierung zurück.

Die Rahmenbedingungen rund um das Wohnen und Bauen bleiben weiterhin angespannt und die Wohnungswirtschaft steht vor einigen Herausforderungen: teilweise auf hohem Niveau verbliebene Baukosten, eine weiterhin unsichere Zins- und Förderpolitik, der zunehmende Fachkräftemangel, die notwendige Digitalisierung der Arbeitsprozesse und die Anpassungen aufgrund des Klimawandels – alle diese Themen müssen bearbeitet und gelöst werden. Dabei ist unser Ziel klar: einen weiterhin bezahlbaren und möglichst klimaneutralen Wohnraum für unsere Mitglieder zur Verfügung zu stellen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten im September 16 neu erstellte Wohnungen und 22 Tiefgaragenstellplätze in den beiden Bestandsgebäuden Boskoopweg in Ostfildern-Scharnhausen an Mieter übergeben werden. Die beiden Gebäude wurden in Holzhybridbauweise erstellt, dabei wurden die Fertigbauteile im Werk unseres Partners FingerHaus vorgefertigt und ressourcenschonend auf die Baustelle geliefert und montiert. Das neu entstandene breit gefächerte und generationenübergreifende Angebot an zeitgemäßen und barrierefrei erschlossenen Genossenschaftswohnungen bietet Raum für die unterschiedlichsten Lebensphasen und Haushaltsgrößen.

Durch den Ausbau von Dachgeschossen in zwei Bestandsgebäuden konnten sechs neue Wohnungen mit rund 330 m² Wohnfläche geschaffen werden. Damit wurde in Stuttgart dringend benötigter Wohnraum zu erschwinglichen Mieten bereitgestellt.

Weiterhin konnten wir die energetische Modernisierung des Gebäudes Löwenstraße 80 in Stuttgart-Degerloch abschließen und damit einen deutlichen positiven Sprung in der Energieeffizienzklasse des Gebäudes erreichen. Die neun Wohnungen stehen nun unseren Mitgliedern in einem zeitgemäßen und energetisch hochwertigen Zustand zur Verfügung.

Deutschland soll bis 2045 klimaneutral werden, Baden-Württemberg bis 2040 und Stuttgart bis 2035. Dies bedeutet für die Wohnungswirtschaft und damit auch für die GWF in den nächsten Jahren erhebliche Anstrengungen, um das Ziel des klimaneutralen Bestandes zu erreichen. Die GWF arbeitet derzeit an einer Strategie, um die politischen Vorgaben, insbesondere auch sozialverträglich, umzusetzen, damit wir unseren Mitgliedern und Mietern auf lange Sicht eine saubere und bezahlbare Zukunft sichern können. Die finanziellen Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten geben aber dabei unser Erachtens den Weg und die Geschwindigkeit vor.

In einer Mieterbefragung zu Beginn des Jahres 2023 haben wir einige Anregungen erhalten, unser Angebot an Wohn- und Lebensraum weiter zu verbessern. Wir konnten auch feststellen, dass die wohnenden Mitglieder durchaus mit ihrer Wohnsituation und auch mit unserem Service zufrieden sind. Uns ist bewusst, dass es an einigen Stellen Verbesserungspotenzial gibt. Durch die Ergebnisse der Mieterbefragung können wir diese konkret angehen oder aber auch informieren, dass manche Wünsche nicht umsetzbar sind.

Wir möchten schon jetzt darauf hinweisen, dass der seit Anfang 2021 gültige langfristige Gasliefervertrag für alle Gaszentralheizungen Ende 2024 ausläuft. Die Gaspreise sind zwar seit Anfang 2023, im Vergleich zu Kriegsbeginn in der Ukraine, deutlich rückläufig, aber dennoch erheblich teurer als der Gaspreis des aktuellen Liefervertrages. Die Mieter der GWF hatten in den letzten beiden Jahren einen enormen Vorteil, dass der aktuell sehr günstige Gaslieferpreis Gültigkeit hatte und aufrechterhalten werden konnte. Bei den in 2024 für die Lieferzeit ab 2025 abzuschließenden Anschlussverträgen für Gas gehen wir von höheren Preisen aus.

Das Jahr 2023 war für unsere Mitarbeiter geprägt von vielen Herausforderungen und Änderungen, deren Umsetzung größtes Engagement und Leistungswillen erfordert hat. Durch ihren Einsatz konnte die GWF den Anforderungen gerecht werden. Unser Dank und unsere Anerkennung gelten somit insbesondere den Kollegen.

„Uns ist es wichtig, den Wandel zu erkennen, mit der Zeit zu gehen und die Zukunft für die nächsten Generationen mitzugestalten.“

Wir bedanken uns bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit. Unser Aufsichtsratsvorsitzender Andreas Strobel hat Ende November 2023 aus persönlichen Gründen sein Amt niedergelegt. Wir danken ihm aufrichtig für seine sehr gute Arbeit und wünschen dem neu gewählten Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Dr. Bernhard Hegemann viel Erfolg in seiner neuen Funktion.

Nicht zuletzt möchten wir uns auch bei allen Mitgliedern der Genossenschaft für das Vertrauen, welches Sie uns für die tägliche Arbeit entgegenbringen, herzlich bedanken.

Sehen Sie in unserem Geschäftsbericht, was wir alles im vergangenen Jahr bewegt haben. Dabei wünschen wir Ihnen viele interessante Eindrücke.

Der Vorstand:

Michael Schäfer

Siegfried Lorenz

Hermann Wohlfarth



Von links:

Andreas Strobel

Vorsitzender und Mitglied, bis 28.11.2023

Martina de la Rosa

Revisionsausschuss

Andreas Hoffmann

Stv. Schriftführer

Kristin Schwarz

Stv. Vorsitzende, Revisionsausschuss

Dr. Bernhard Hegemann

Vorsitzender, ab 29.11.2023

Revisionsausschuss

Jenny Minieur

Schriftführerin

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

In der am 16. Mai 2023 stattgefundenen 92. ordentlichen Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2022 wurde der vorgelegte Jahresabschluss 2022 durch die Mitglieder festgestellt und der Verwendung des Bilanzgewinns und der Zuweisung zu den anderen Ergebnissrücklagen zugestimmt. Außerdem wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Martina de la Rosa und Andreas Strobel wurden jeweils für eine weitere Wahlperiode von drei Jahren wiedergewählt.

In der ersten Sitzung nach der Mitgliederversammlung hat sich der Aufsichtsrat konstituiert.

Vorsitzender
Stv. Vorsitzende
Schriftführerin
Stv. Schriftführer
Revisionsausschuss

Andreas Strobel
Kristin Schwarz
Jenny Minieur
Andreas Hoffmann
Dr. Bernhard Hegemann
Martina de la Rosa
Kristin Schwarz

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen und sich vom Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichten lassen. Über die Bautätigkeit, Mitgliederförderung, Hausbewirtschaftung, Organisation, das Risikomanagement und sonstige wichtige Vorgänge haben sich Vorstand und Aufsichtsrat durch vorangegangene schriftliche Vorlagen beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Einen Schwerpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrats bildeten die Erörterung und die Überwachung des Investitionsprogrammes und des Wirtschaftsplans 2024.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch zwischen den Sitzungsterminen mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und hat sich über aktuelle Entwicklungen der Geschäftslage und über die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war stets von einem offenen, transparenten und konstruktiven Austausch geprägt.

Der Prüfungsverband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. hat die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2023 in der Zeit vom 29. Januar 2024 bis 9. Februar 2024 durchgeführt. Die Prüfung ergab, dass die Finanzlage der Genossenschaft geordnet ist. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 GenG festgestellt.

Nach eingehender Prüfung hat der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss 2023 und dem Gewinnverwendungsvorschlag zugestimmt. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesen Jahresabschluss festzustellen, der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen und dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Die GWF konnte für das Geschäftsjahr 2023 ein zufriedenstellendes Ergebnis erzielen und die Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre fortführen. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit.

„Auch in 2023 erfolgte eine sehr transparente und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand.“



Andreas Strobel
Aufsichtsrats-
vorsitzender
und Mitglied bis
28.11.2023

Gestatten Sie mir noch ein paar persönliche Worte:

Am 28. November 2023 habe ich das Amt als Aufsichtsratsmitglied und die Funktion des Aufsichtsratsvorsitzenden aus persönlichen Gründen niedergelegt.

Seit 2016 begleitete ich die Belange der GWF und seit 2019 war ich Vorsitzender des Aufsichtsrats. Nach dem Motto des Apple-Gründers Steve Jobs: „Der einzige Weg, großartige Arbeit zu leisten, ist zu lieben, was man tut“, habe ich nicht nur wertvolle Erfahrungen sammeln dürfen, sondern hatte auch sehr viel Freude an dieser verantwortungsvollen Aufgabe. Ich freue mich, dass ich zum Erfolg des Unternehmens beitragen konnte.

Ganz besonders danke ich unseren Mietern und Mitgliedern für die Treue zur Genossenschaft und vor allem für das mir entgegengebrachte Vertrauen.

Mein Dank geht an dieser Stelle auch an den gesamten Vorstand der GWF und die stets partnerschaftliche Zusammenarbeit sowie an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle für die großen Anstrengungen und die aktive Begleitung beim „Weg der Erneuerung und Veränderung“ der GWF.

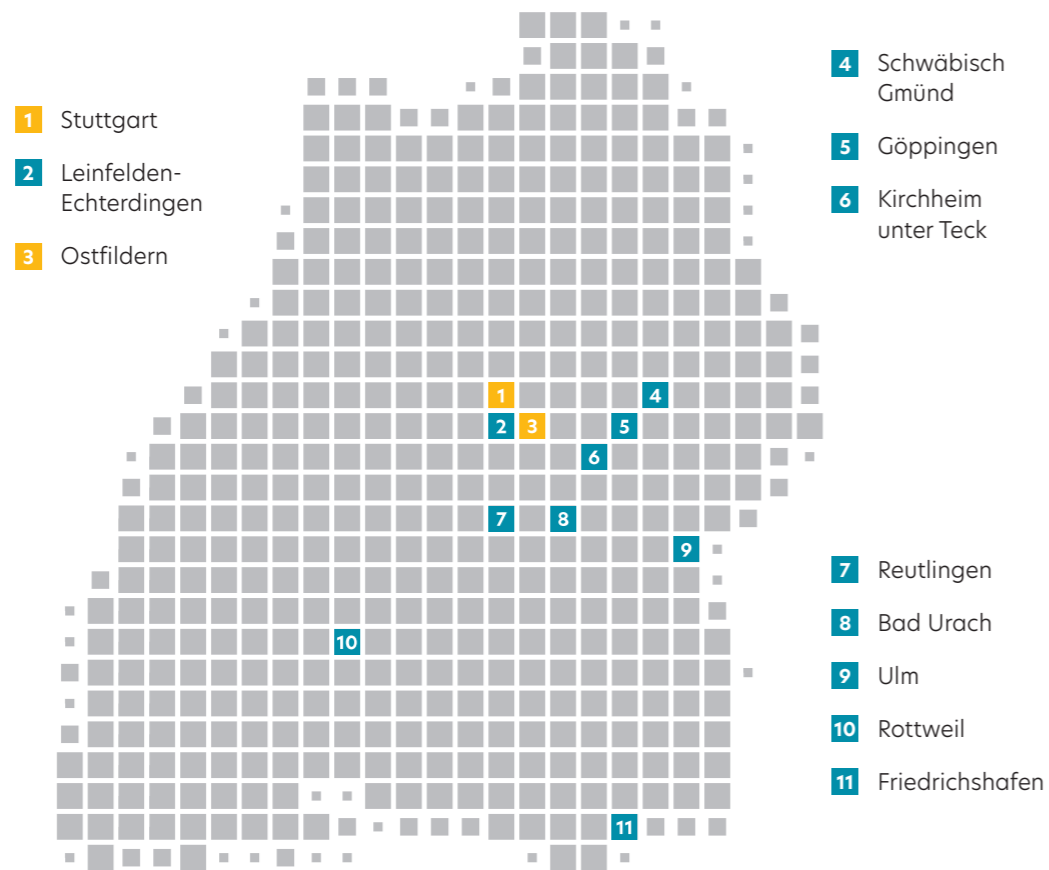
Ich übergebe mein Amt mit der Gewissheit, dass wir durch meinen Nachfolger, Dr. Bernhard Hegemann, einen sehr qualifizierten und versierten Aufsichtsratsvorsitzenden bekommen haben, und wünsche ihm alles Gute in seiner neuen Funktion.

Stuttgart, im März 2024

Andreas Strobel

UNTERNEHMEN

Gebäudebestand



Unsere Mietwohnungen

Die GWF ist in Baden-Württemberg an elf Standorten mit 1.015 Wohneinheiten und sieben gewerblichen Einheiten vertreten.

Unsere Bauvorhaben

Im Jahr 2023 wurden 22 Wohnungen fertiggestellt, davon 16 Wohnungen in Ostfildern und insgesamt sechs Wohnungen in Stuttgart.

- 01 Nachhaltiges Bauen für die Zukunft
- 02 Genossenschaft
- 03 Lagebericht
- 04 Jahresabschluss

- Bericht des Vorstands
- Bericht des Aufsichtsrats
- Unternehmen**
- Immobilienbestand
- Verantwortung

Beteiligungen und Mitgliedschaften der GWF



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



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



Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland
www.wohnungsbaugenossenschaften.de



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



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



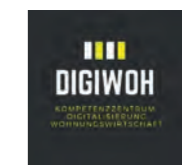
Gewerbe- und Handelsverein e.V., Degerloch
www.ghv-degerloch.de



Degerlocher Frauenkreis e.V.
www.degerlocherfrauenkreis.de



Initiative Wohnen.2050
www.iw2050.de



DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.
 DigiWoh ermöglicht den Erfahrungsaustausch zwischen Wohnungsunternehmen rund um das Thema Digitalisierung und stellt Know-how verschiedener Technologiepartner zur Verfügung.
www.digiwoh.de

„Die Genossenschaften streben danach, an Bewährtem festzuhalten und gleichzeitig offen für Neues zu sein.“

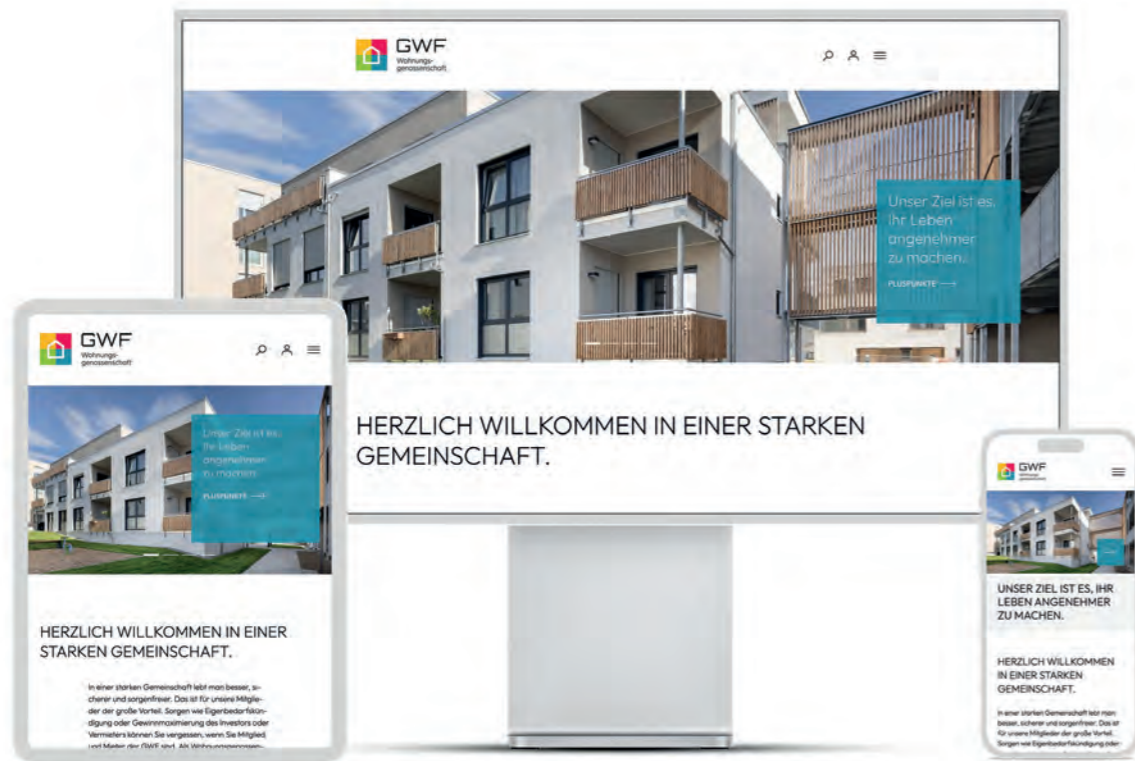
Willkommen in unserer digitalen Zukunft

Zu einer starken Gemeinschaft gehört auch eine offene, möglichst barrierefreie Kommunikation rund um die Uhr. Deshalb haben wir nach Logo, Corporate Design und dem Geschäftsbericht auch unsere Website neu gestaltet und sind seit November 2023 im Internet jederzeit erreichbar. Der Web-auftritt beeindruckt nicht nur durch die zeit-gemäße und frische Optik, sondern auch

durch eine ganze Reihe von nützlichen Services, wie beispielsweise eine Filterfunktion für alle Wohnungen im Bestand der GWF sowie die jeweiligen Ansprechpartner, ein Downloadcenter, News und viele andere interessante Inhalte.

Der neue Auftritt im Web ist optimiert für alle Gerätegrößen – vom Smartphone bis zum Desktop Computer – und verdeutlicht, dass die GWF immer für ihre Mitglieder und alle anderen Interessenten da ist.

www.gwf-stuttgart.de



- 01 Nachhaltiges Bauen für die Zukunft
02 Genossenschaft
03 Lagebericht
04 Jahresabschluss

- Bericht des Vorstands
Bericht des Aufsichtsrats
Unternehmen
Immobilienbestand
Verantwortung

Unser Mieterportal „Meine GWF“

Seit Dezember 2023 bietet die GWF als zusätzliches Kommunikationsmittel ein Mieterportal und eine App an.

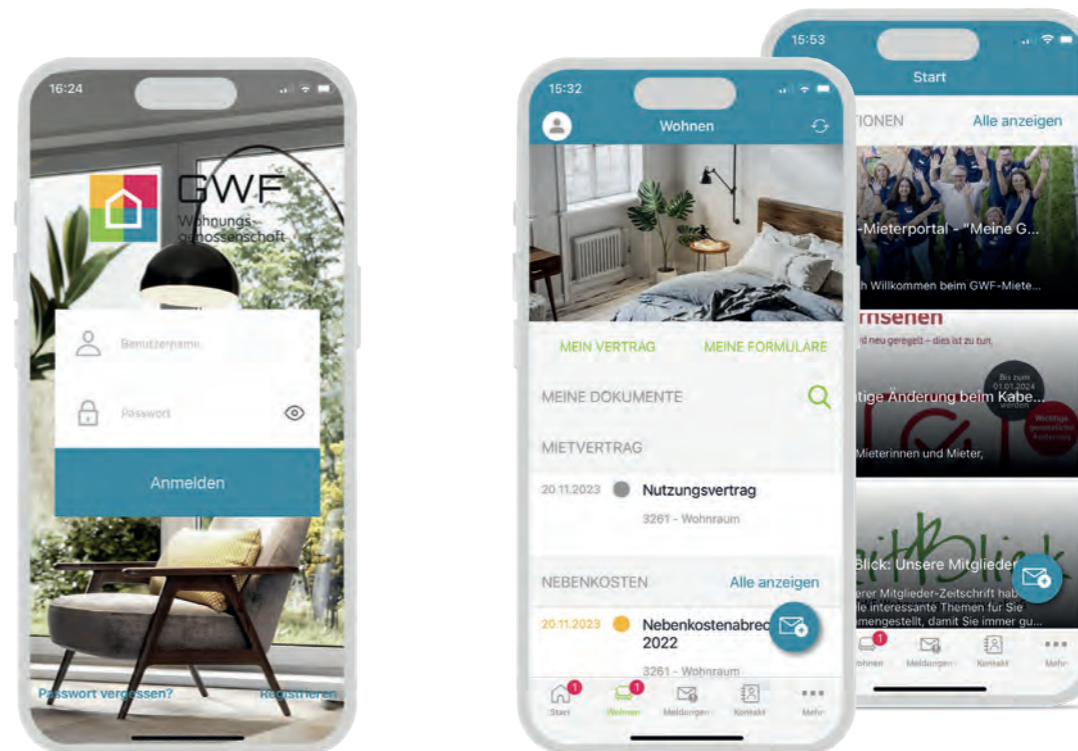
Mit „Meine GWF“ wollen wir unsere Kommunikationswege ausbauen und den digitalen Austausch fördern: Unsere Mieter und Mitglieder haben mit „Meine GWF“ die Möglichkeit, schnell und unkompliziert Einsicht in Vertragsunterlagen zu nehmen, Formulare abzurufen sowie Kontaktdaten und Bankverbindungen zu aktualisieren.

Mieter und Mitglieder werden durch „Meine GWF“ schneller und digital über wichtige Informationen zu ihrem Wohnobjekt oder ihrer Mitgliedschaft benachrichtigt und können selbst rund um die Uhr Anliegen direkt an die richtigen Ansprechpartner übermitteln.

„Meine GWF“ schafft Verbindung, Komfort und ein modernes Wohngefühl - erleben Sie es selbst!



Weitere Informationen zum Mieterportal „Meine GWF“ finden Sie auf unserer Homepage unter https://www.gwf-stuttgart.de/service/mieterportal/



Herzlichen Glückwunsch unseren Jubilaren!

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

25

-jähriges Jubiläum

- **Andrea Wirdeman**
- **Sabine Hübler**
- **Margarete Hoidn**
- **Manfred Laube**
- **F.G. Väth**
- **Doris Mettler**

30

-jähriges Jubiläum

- **Jürgen Deller**
- **Manfred Scharnagl**

40

-jähriges Jubiläum

- **Franziska Reinhard**
- **Doris Rudyk**

50

-jähriges Jubiläum

- **Helmut Käfferlein**
- **Günter Olczyk**

60

-jähriges Jubiläum

- **Heinz Münzenmayer**

Wir bedanken uns für die langjährige Treue und Verbundenheit mit der GWF!

IMMOBILIENBESTAND

Mieterzufriedenheitsanalyse

Die GWF hat mithilfe einer Mieterbefragung im Frühjahr 2023 durch den unabhängigen Dienstleister AktivBo Schritte unternommen, um den Service für ihre Mieter noch zu optimieren.

Durch die hervorragende Rücklaufquote von 57 % hat die GWF ein breit gefächertes Meinungsbild der Mieter erhalten. Die Anregungen und Meinungen unserer Mieter greifen wir auf, bewerten sie und setzen sie wenn möglich um.

Die Weiterempfehlungsquote von 95 % ist herausragend und zeigt auch, dass die GWF sich bereits auf einem guten Weg befindet.

Die Ergebnisse wurden ausgewertet und teilweise bereits umgesetzt:

Mehr Abstellplätze für Fahrräder

Es wurden Abstellmöglichkeiten im Außenbereich - wie Fahrradboxen oder Fahrradständer geschaffen.

Zustand der Treppenhäuser

Wo Gegenstände das Treppenhaus einschränken, haben wir die Mieter gebeten, diese Allgemeinflächen zu räumen, auch aus Brandschutzgründen.

Beleuchtung

Wir prüfen die Beleuchtungen der Eingänge sowie der Außenbereiche und setzen Verbesserungen um, soweit diese möglich sind.

Außenanlagen

Ein Wunsch vieler Mieter ist die Verschönerung der Außenanlagen. Solche Maßnahmen sind meist auch mit hohen Kosten verbunden, dennoch prüfen wir sie auf eventuell vereinzelte Machbarkeit.

Ergebnisse aus der Mieterzufriedenheitsanalyse

Eine erste Umsetzung als Ergebnis aus unserer Mieterbefragung war die Umgestaltung der Müllplätze und die Anschaffung neuer Fahrradboxen in Schwäbisch Gmünd im Haeselerweg.

Die Eingangsbereiche mitsamt den Müllstellplätzen wurden neu hergerichtet. Die schweren Mülltonnen können nun über eine Rampe leichter herausgefahren werden.



Kleinere Maßnahmen wie z.B. Fahrradständer in der Löwenstraße 9 in Stuttgart-Degerloch gehörten auch dazu.

Die umfangreichste Instandhaltungsmaßnahme in 2023

Leistungsstranganierung im Bestandsobjekt Hainbuchenweg 5, Leinfeldenechterdingen

Nachdem uns unsere Mieter in dem Bestandsobjekt Hainbuchenweg 5 bereits in den Vorjahren bei der Umsetzung von einigen großen Modernisierungsmaßnahmen unterstützt haben, war auch in 2023 wieder Durchhaltevermögen gefragt.

Vor gut zehn Jahren hat die GWF die vertikal verlaufenden Leitungen zu den Wasserentnahmestellen in den innenliegenden Bädern erneuert. Die horizontal verlaufenden Leitungen wurden dabei ebenso belassen wie einige vertikale Steigstränge, welche noch aus dem Baujahr des Gebäudes stammen. In den letzten Jahren kam es vermehrt zu Mieterrückmeldungen, dass „rostbraunes“ Wasser aus den Zapfhähnen fließt. Dies ist ein Anzeichen für korrodierte Leitungen, die auch das Risiko für auftretende Leitungswasserschäden erhöhen.

Die GWF hat in 2023 zusammen mit der Fachfirma Blome und dem Ingenieurbüro Fisch innerhalb von rund acht Wochen die betroffenen Leitungen getauscht. Dabei wurden auch sämtliche betroffenen Bäder und die separaten WCs vollständig erneuert.



Markus Polster, Leiter Bestandsmanagement erläutert zusammen mit Fabian Hedderich, Ingenieurbüro Fisch den betroffenen Mietern den Umfang der Modernisierungsmaßnahme.

Unser ausdrücklicher Dank gilt neben den beteiligten Fachfirmen vor allem den betroffenen Mietern, denen mit Lärm, Schmutz, Nasszellen in Sanitärcontainern und bei manchen sogar einem vorübergehenden Auszug aus der Wohnung viel abverlangt wurde. Die Aufwendungen für diese Instandhaltungsmaßnahme betragen insgesamt 774 TEUR.

In 2024 wird die o.g. Instandhaltungsmaßnahme in dem Bestandsobjekt Herrenwaldstraße 1 in Leinfeldenechterdingen durchgeführt.

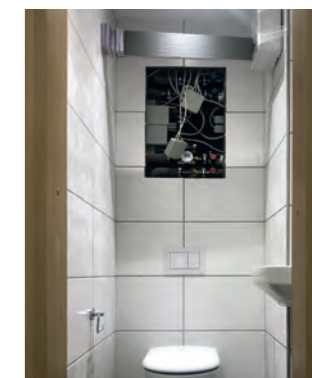
Die nun insgesamt in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an den Bestandsobjekten Herrenwaldstraße 1 und Hainbuchenweg 5, sowohl an den Gebäuden als auch in den Wohnungen, sind unerlässlich, um künftigen Leitungswasserschäden im Gebäude vorzubeugen und auf dem Vermietungsmarkt weiter zu bestehen. Ebenfalls wichtig ist es, unseren Mietern einen qualitativ zeitgemäßen Wohnkomfort bieten zu können.

774

TEUR insgesamt betragen die Aufwendungen für diese Instandhaltungsmaßnahme



Der vorhandene Lüftungsschacht zwischen Bad und Toilette in den betroffenen Wohnungen musste erneuert werden.



In diesem Zusammenhang erhielten unsere Mieter ein neues Bad und WC.

„Mieter sollen ein Zuhause finden, in dem sie sich wohlfühlen, und das gerne ein Leben lang.“



VERANTWORTUNG

PLANT-MY-TREE. Die Stiftung - Umweltschutz-Projekt

Neben dem Bäume pflanzen ist der Erhalt von schützenswerten Flächen, wie Wäldern, Mooren und besonderen Wiesen, ein zentraler Bestandteil und Stiftungssatzung, denn schützenswerte Flächen müssen erhalten bleiben. Die Spende zum Klima- und Umweltschutz ist einer der Grundsteine für die Zukunft.

In Dunningen, in der Nähe von Rottweil, haben wir in 2023 200 Bäume gepflanzt und somit für die Zukunft einen kleinen Wald geschaffen.

Die Kompensationsleistung des von uns gepflanzten Baum-Mixes wächst in den ersten Lebensjahren der Bäume stark an und flacht dann mit zunehmendem Alter ab. Die von uns gespendeten und gepflanzten Bäume werden in den ersten zehn Jahren 30 kg CO₂ binden. Nach 20 Jahren 130 kg CO₂ und nach 25 Jahren 208 kg CO₂.

Die Kompensationsleistung des von der GWF gepflanzten Baum-Mixes beträgt

30 kg CO₂
nach 10 Jahren

130 kg CO₂
nach 20 Jahren

208 kg CO₂
nach 25 Jahren

Zusammen mit Partnern werden 6.500 unterschiedliche Bäume wie z.B. Rotbuchen, Spitzahorne, Stieleichen, Vogelkirschen, Weißtannen und Schwarzkiefern gepflanzt.





Der Baby-Notarztwagen „Felix“ gewährleistet einen sicheren Transport für die Kleinsten.

Lebensretter für die Kleinsten

Unsere Patenschaft für den Baby-Notarztwagen „Felix“

Der von der Björn Steiger Stiftung speziell entwickelte Notarztwagen wird für den Transport von Früh- und Neugeborenen sowie kranken Säuglingen eingesetzt. Er wird z.B. für Verlegungsfahrten von Geburts- und Kinderkliniken in die Spezialkliniken für Kinder- und Jugendmedizin benötigt.

Der Transport im Baby-Notarztwagen selbst verläuft sicher und schonend. Gewährleistet wird dies durch ein spezielles Dämpfungssystem, eine aufwändige Akustikdämmung und Klimatisierung und ein bedienerfreundliches Be- und Entladesystem.

Spenden und soziales Engagement

Degerlocher Frauenkreis e.V.

Der Degerlocher Frauenkreis e.V. fördert insbesondere die Jugendarbeit und -betreuung und unterstützt unter anderem die Altenpflege und -betreuung durch Mitwirkung und Errichtung, Ausbau und Unterhaltung von Begegnungsstätten. Der DFK ist Betreiber des WohnCafés in Stuttgart-Degerloch in der Schöttlestraße 12.

Degerloch Hilft e.V.

Mit der Spendenaktion Degerlocher Weihnachtshilfe hat die GWF einen Beitrag geleistet, um bedürftige Menschen auf direktem Weg vor Ort zu unterstützen. Die Weihnachtshilfe existiert bereits seit über 30 Jahren.



Bei Gefährdung der Vitalfunktionen der Früh- bzw. Neugeborenen kann auch während der Fahrt auf erweiterte Therapiemöglichkeiten der Intensivmedizin sowie die dafür notwendige Hochleistungstechnik aus der Medizin zurückgegriffen werden. Abweichend von konventionellen Transportsystemen ist der Transportinkubator, ein mobiler Brutkasten, für den Schutz der kleinen Patienten quer zur Fahrtrichtung positioniert.

Die Björn Steiger Stiftung wurde u.a. von dem Ehepaar Ute und Siegfried Steiger 1969 gegründet, nachdem ihr 8-jähriger Sohn nach einem Verkehrsunfall wegen fehlender zeitnaher und professioneller Hilfe verstorben war. Dies war der Anstoß für ein flächendeckendes Rettungssystem in Deutschland.



Spende an Pasodi

Durch eine Spende an Pasodi haben wir den Kindern und Familien eine Ostereier-Schatzsuche auf dem Fasanenhof ermöglicht.



Gemeinsame
Veranstaltungen
als Ort der
Begegnungen und
Kommunikation.

Gemeinsames Miteinander

Für ein gemeinsames Miteinander und zur Förderung des Gemeinschafts- und Nachbarschaftsgefühls haben wir im Jahr 2023 einige Veranstaltungen organisiert bzw. ermöglicht.

Seniorenweihnachtsfeier im SSB-Veranstaltungszentrum für unsere Mitglieder ab 70 Jahren

Kurz vor Weihnachten lud die GWF alle Mitglieder ab 70 Jahren zu ihrer ersten Seniorenweihnachtsfeier ein.

Ein abwechslungsreiches, teils weihnachtliches Programm moderierte der „schwäbische Botschafter“ Wolfgang Seljé und sorgte somit für gemütliche und unterhaltsame Stunden bei Kaffee und Kuchen. Nach einem leckeren Abendessen verabschiedete Herr Schäfer die Gäste mit einer Einladung zur nächsten Seniorenweihnachtsfeier im Dezember 2024.



Herr Schäfer hieß rund 80 Teilnehmer herzlich willkommen.

Tag des Nachbarn

Das kleine Zeichen für eine gute, lebendige und tolerante Nachbarschaft ging an die Mieter unserer Wohnanlage in den Gebäuden Herrenwaldstraße und Hainbuchenweg in Leinfelden-Echterdingen. Sie feierten in 2023 auch ihr 50-jähriges Bestehen.



Mieterfest in
Leinfelden-Echterdingen,
Herrenwaldstraße/
Hainbuchenweg.



Mieterfest in Ostfildern,
Boskoopweg anlässlich
der Fertigstellung
und Erstvermietung.

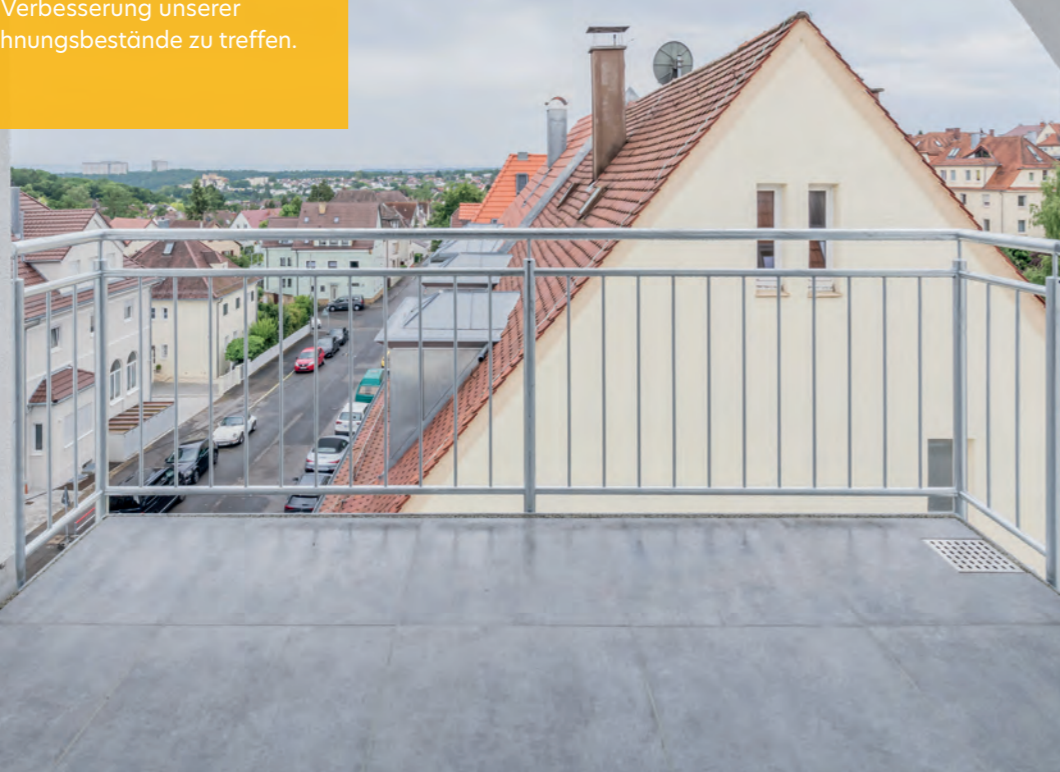
Lebendige Nachbarschaften

Die gemeinsamen Veranstaltungen sollen als Ort der Begegnung und Kommunikation dienen, an denen aber auch mögliche Hemmschwellen abgebaut werden und nachbarschaftliche Hilfe und Unterstützung angeboten oder vermittelt werden können. Lebendige Nachbarschaften fördern und bereichern das Miteinander und sorgen so für ein „Sich-Wohlfühlen“ im Gebäudekomplex bzw. auch im gesamten Quartier.



Mieterfest in Schwäbisch Gmünd,
Haeselerweg.

Durch die systematische Auswertung und Kontrolle wirtschaftlicher Kennzahlen gewinnen wir wertvolle Erkenntnisse für die Identifikation von Potenzialen und Risiken, was uns ermöglicht, zukunftsorientierte Entscheidungen zur Verbesserung unserer Wohnungsbestände zu treffen.



03 LAGEBERICHT

Baubeginn bei

4

Wohnungen

▼ Vorjahr: 16 Wohnungen

7.775

 TEUR

Gesamtinvestitionen

↗ Vorjahr: 6.689 TEUR

58,29

 €/m² p. a.

Instandhaltung

↗ Vorjahr: 46,26 €/m² p. a.

4.044

 TEUR

Instandhaltungsvolumen

↗ Vorjahr: 3.140 TEUR

davon

laufende Instandhaltung:
876 TEUR

▼ Vorjahr: 971 TEUR

geplante Instandhaltung:
1.703 TEUR

↗ Vorjahr: 1.352 TEUR

Instandhaltung bei Wohnungswechsel:
1.465 TEUR

↗ Vorjahr: 816 TEUR

10

Voll- und Teilzeitbeschäftigte

13

geringfügig Beschäftigte

23

Mitarbeiter insgesamt

→ Vorjahr: 23 Mitarbeiter insgesamt

GESAMTWIRTSCHAFTLICHER BERICHT

Gesamtwirtschaftliche Lage

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

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

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

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

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

Baugewerbe

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Investitionen

in den Wohnbau gingen stark zurück

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

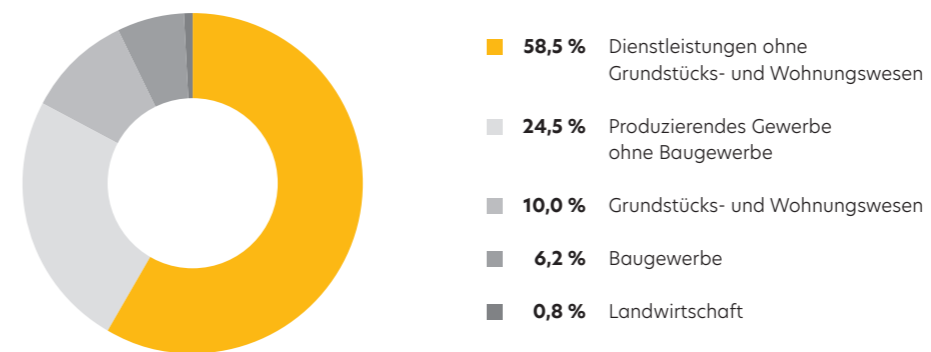
Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse, ist aber auch nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden Euro.

3.768,6

Milliarden Euro Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft 2023, nominal

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2023, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern, abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt © GdW-Schrader - 17. Januar 2024

Arbeitsmarkt

Trotz schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang ungeachtet der wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

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

Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau wie im Vorjahr fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand.

Vom Baugewerbe dagegen kamen trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut positive Impulse (+0,6 %). Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit Längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg wird das Erwerbspersonenpotenzial - die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet - im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen.¹ Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

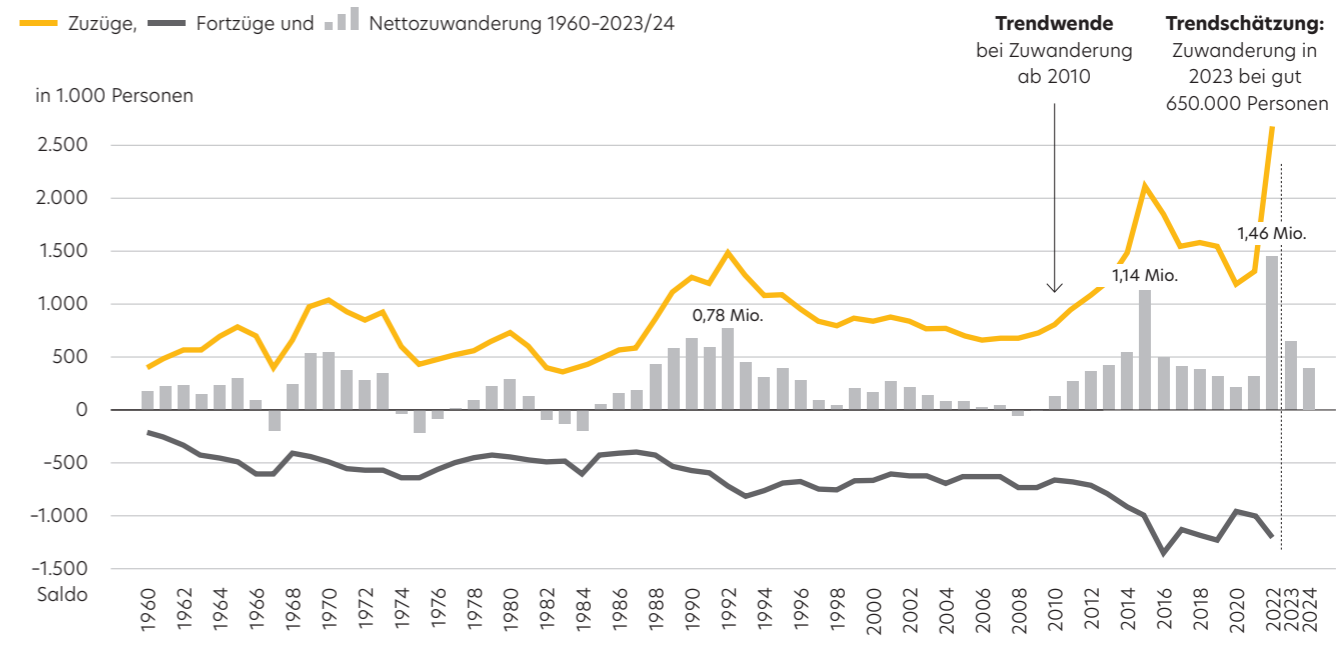
Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.), aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts.

¹ IAB (2023): Konjunkturfalke dämpft den Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 18|2023. Nürnberg.

5,7 %

Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt (Vorjahr 5,3 %)

Wanderungsbewegungen nach Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2023 eigene Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2023; 2024 Prognose © GdW-Schrader - 18. Januar 2024

Trotz der guten Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7 % erreicht worden.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 %, der mittlerweile deutlich übertrifft ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

8,5 %

Steigerung der Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden 2023 im Jahresmittel (im Vorjahr Steigerung um 16,4 %)

Lebenshaltungskosten und Baupreise

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

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

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu.

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

Die Preise für Rohbaurbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5 %. Den größten Anteil an den Rohbaurbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November

6,6 %

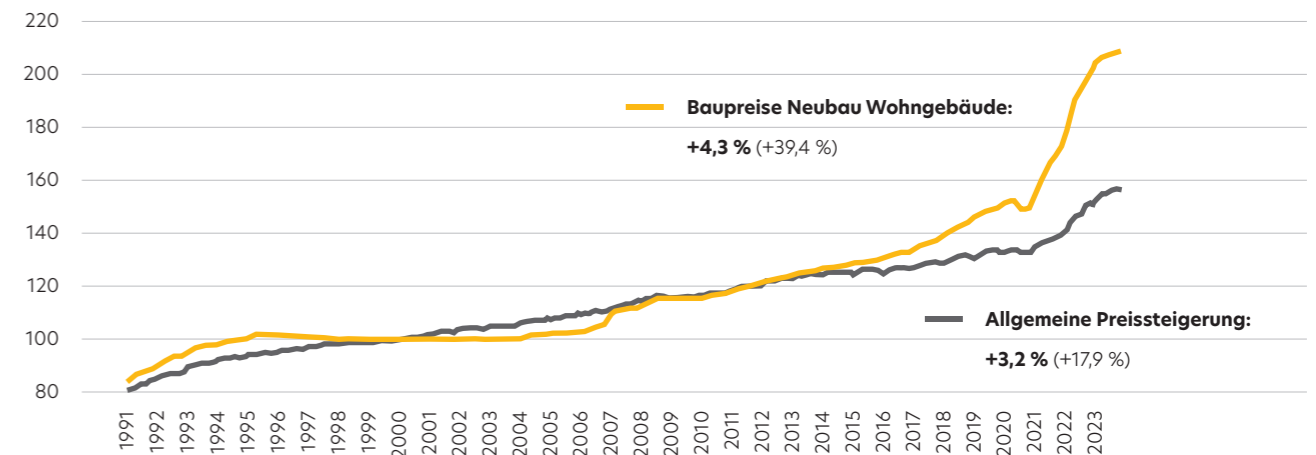
Steigerung der Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (im Vergleich zum Vorjahresquartal)

2022 um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.

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

Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung Indexwerte (2000=100)

Prozentuale Veränderung
Vorjahresvergleich Q4 2023 zu Q4 2022
(in Klammern Vorkrisenvergleich Q4 2023 zu Q4 2019)



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung 1. Quartal. 2000=100.
© GdW-Schrader - 18. Januar 2024

Bauinvestitionen

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch spürbar steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken preisbereinigt um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte, im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen, maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten

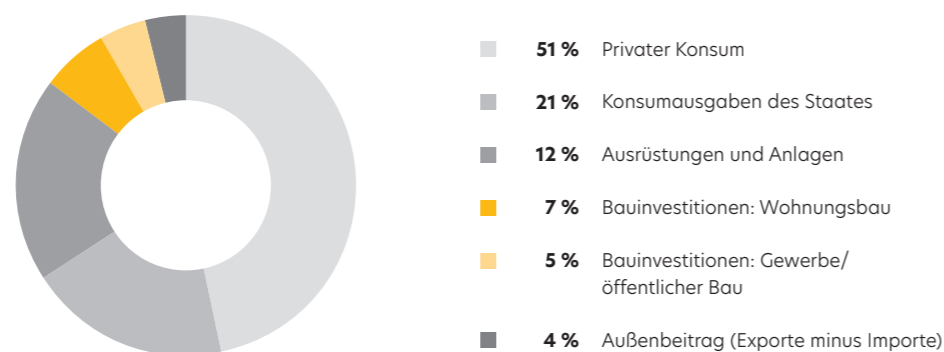
waren. Erst zum Jahresende 2003 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %. Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2003 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (1,0 %).

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

Anteil der Bauinvestitionen am Bruttoinlandsprodukt 2023

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2023, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inklusive Investitionen in sonstige Anlagen und Lageveränderungen © GdW-Schrader - 18. Januar 2024

4.121

Milliarden Euro Bruttoinlandsprodukt 2023

Wohnungsbaugenehmigungen

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

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %). Schätzungen zufolge wurden 2023 wohl rund 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

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

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich fallenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauiinvestitionen eingeleitet werden.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

-14%

fertiggestellte Wohneinheiten 2023, im Vergleich zum Vorjahr

Baufertigstellungen

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich rund 250.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen sinken. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

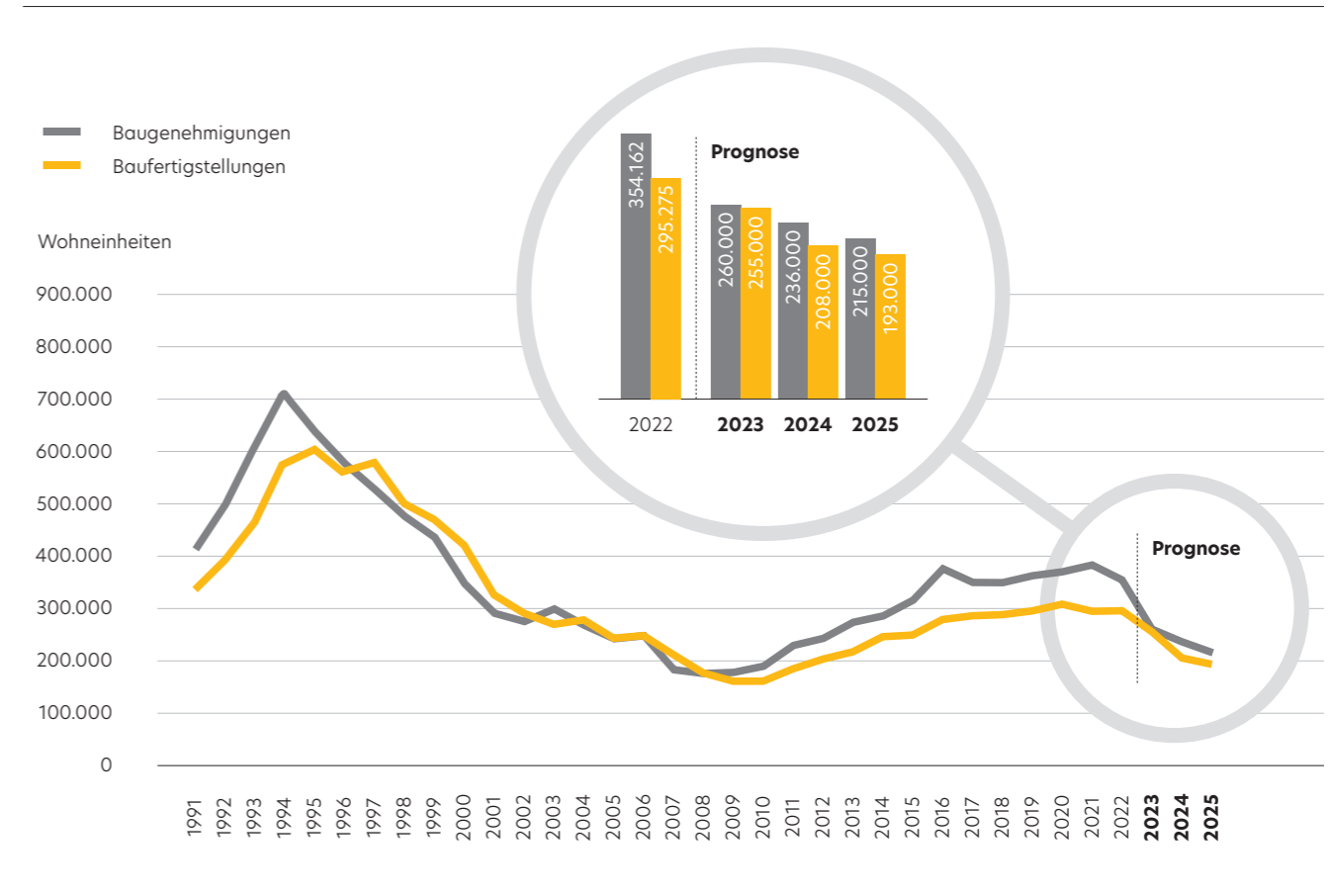
Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 % der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar.

Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

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

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

Prognose Bautätigkeit 2024/2025: deutlicher Einbruch erwartet



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022, eigene Schätzung, 2022-2024 © GdW-Schrader - 18. Januar 2024

Prognose: 2024/2025 rund

149.000

fertiggestellte Wohnungen weniger als 2022/2023

BERICHT DER GENOSSENSCHAFT

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2023 und das Geschäftsergebnis der GWF sind insgesamt zufriedenstellend.

Nach Rücklagenzuführung in Höhe von 125 TEUR weist die Genossenschaft einen Bilanzgewinn von 594 TEUR (Vorjahr 703 TEUR) für das Geschäftsjahr 2023 aus. Der Jahresüberschuss beträgt 719 TEUR (Vorjahr 1.628). Das Ergebnis wird in voller Höhe thesauriert und steht somit für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Genossenschaft zur Verfügung.

Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand umfasst zum Bilanzstichtag 1.015 Wohnungen, sieben Gewerbeeinheiten sowie 568 Garagen- bzw. Abstellplätze. Ende 2023 betrug die Gesamtwohn- und -nutzfläche 69.372 m², wobei die durchschnittliche Wohnungsgröße bei rund 67,4 m² lag.

69.372 m²

betrug die Gesamtwohn- und -nutzfläche 2023

Umsatzerlöse

Die Zahl der eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten ist im Berichtsjahr aufgrund von Fertigstellungen von 22 Wohnungen auf insgesamt 1.022 Einheiten angewachsen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 8.975 TEUR um 1,6 % über dem Vorjahresniveau von 8.838 TEUR. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der erstmaligen Vermietung von 22 neu erstellten Wohnungen sowie investitionsbedingten Mehreinnahmen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen.

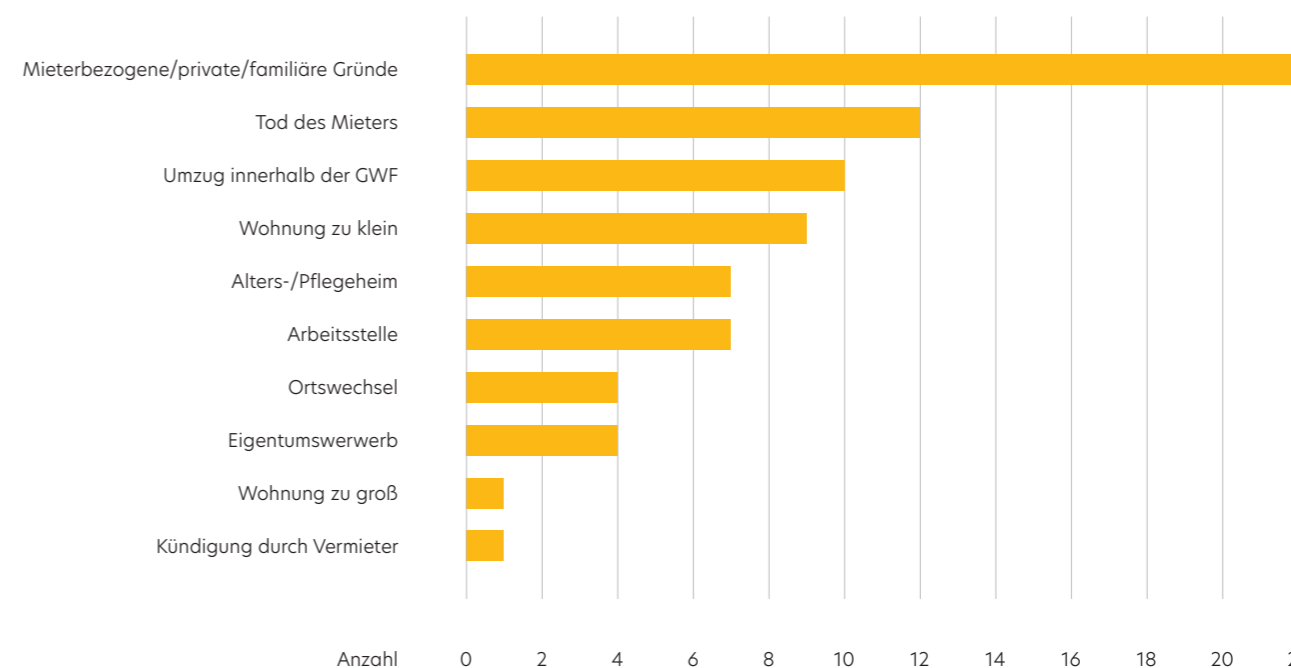
Die Erlösschmälerungen aus Mieten betragen 69 TEUR (Vorjahr 57 TEUR). Diese beruhen im Wesentlichen auf umfangreichen Investitionen zur Erneuerung der Wohnungen bei Mieterwechseln.

Im Jahr 2023 verzeichnete die GWF 77 Mieterwechsel, damit liegt die Fluktuationsquote bei 7,2 % (Vorjahr 8,8 %). Sämtliche freigewordene Wohnungen konnten zeitnah, nach vorgenommener Wohnungsmodernisierung, wieder vermietet werden. Kurzfristige fluktuationsbedingte Leerstände betrugen am Jahresende 0,6 % (Vorjahr 0,3 %).

Am 31. Dezember 2023 lagen die Mietforderungen bei 67 TEUR (Vorjahr 75 TEUR), wobei der wesentliche Teil der Forderungen zum Stichtag abgerechnete Nebenkosten waren. In 2023 wurden Forderungen in Höhe von 18 TEUR (Vorjahr 33 TEUR) abgeschrieben. Das Forderungsmanagement arbeitet effizient und ist ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensorganisation.

Kündigungsgründe im Jahr 2023

Folgende Kündigungsgründe sind uns im Jahr 2023 genannt worden:



77

Mieterwechsel in 2023

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage der GWF ist weiterhin geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31.12.2023 betrug 53.622 TEUR und hat sich aufgrund der Investitionstätigkeit trotz Abschreibungen in Höhe von 895 TEUR gegenüber dem Vorjahr um 6.719 TEUR erhöht.

Das Anlagevermögen der GWF in Höhe von 45.888 TEUR (rund 86 % des Gesamtvermögens) ist vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Die Eigenkapitalquote ist aufgrund der Aufnahme von langfristigen Finanzierungsmitteln gesunken und beträgt 47,7 % (Vorjahr 52,9 %). Die Anlagenintensität beträgt 85,6 % (Vorjahr 91,8 %).

Der Aufnahme von längerfristigen Darlehen zur Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sowie zur Vorratsfinanzierung in Höhe von insgesamt 6.669 TEUR standen Tilgungen von 1.205 TEUR gegenüber.

Vermögensstruktur

In TEUR	2022		2023	
	Wert	Anteil	Wert	Anteil
Langfristig gebundenes Vermögen	43.052	92 %	45.888	86 %
Kurzfristig gebundenes Vermögen	3.851	8 %	7.734	14 %
Bilanzsumme	46.903	100 %	53.622	100 %

Kapitalstruktur

In TEUR	2022		2023	
	Wert	Anteil	Wert	Anteil
Eigenkapital	24.801	53 %	25.562	48 %
Langfristiges Fremdkapital	18.199	39 %	23.493	44 %
Kurzfristiges Fremdkapital	3.903	8 %	4.567	8 %
Bilanzsumme	46.903	100 %	53.622	100 %

Investitionen

Für die Instandhaltung hat die GWF im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 4.044 TEUR (58,29 EUR/m²) ausgegeben, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 905 TEUR bzw. 29 % entspricht. Davon wurden 1.703 TEUR (Vorjahr 1.352 TEUR) in die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen, 1.465 TEUR (Vorjahr 816 TEUR) für Instandhaltungsmaßnahmen bei Mieterwechsel und 876 TEUR (Vorjahr 971 TEUR) für die laufende Instandhaltung ausgegeben. Somit wurden auch in 2023 rund 53 % 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 in 2023 im Bauvolumen die in 2021 begonnenen sieben Wohneinheiten (Vorjahr sieben Wohneinheiten) mit einem Investitionsvolumen von 597 TEUR (Vorjahr 41 TEUR) modernisiert. Am Jahresende befanden sich keine Wohneinheiten (Vorjahr sieben Wohneinheiten) in Modernisierung.

Im Mietwohnungsneubauprogramm der GWF befanden sich in 2023 22 Wohneinheiten (Vorjahr 18 Wohneinheiten) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 1.882 TEUR (Vorjahr 3.458 TEUR) im Bauvolumen. Alle 22 Wohneinheiten (Vorjahr null Wohneinheiten) wurden im Berichtsjahr fertiggestellt. Am Jahresende befanden sich keine Wohneinheiten (Vorjahr 18 Wohneinheiten) im Bau.

In den Ankauf von einem bebauten Grundstück mit potenziell sechs Wohnungen hat die GWF 1.213 TEUR (Vorjahr null TEUR) investiert. Abgänge durch Neubau- oder Modernisierungsprogramme sowie durch Portfoliobereinigungen wurden in 2023 keine vollzogen.

Weiterhin wurden in die Immateriellen Vermögensgegenstände, Betriebs- und Geschäftsausstattung und Technische Anlagen und Maschinen rund 39 TEUR (Vorjahr 51 TEUR) investiert.

Mit den rund 4.044 TEUR Ausgaben in die Instandhaltung der Gebäude hat die GWF in 2023 somit insgesamt 7.775 TEUR (Vorjahr 6.689 TEUR) in den eigenen Bestand investiert.

Finanzlage

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

Kapitalflussrechnung (DRS 21)

In TEUR	31.12.2022	31.12.2023
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (operative cash flow)	3.288	2.021
Cashflow aus Investitionstätigkeit (investive cash flow)	-3.537	-3.525
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (finance cash flow)	516	5.304
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.243	6.043

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln zusammen.

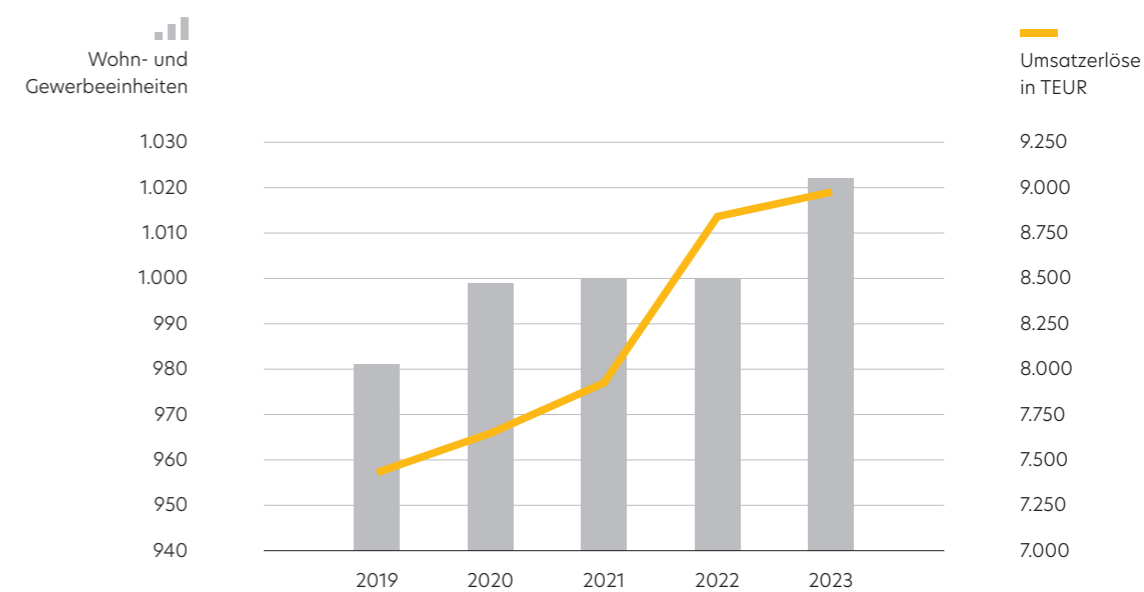
Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst zu finanzieren. Darüber hinaus konnte ein Teil der Investitionen in das Anlagevermögen finanziert werden. Den Cashflow aus der Investitionstätigkeit prägten weiterhin die hohen Investitionen für Neubauten und Modernisierungen in das Sachanlagevermögen. Aufgrund der anhaltend hohen Investitionen mussten Darlehensmittel zur Finanzierung aufgenommen werden, ebenso wurden günstige Vorratsmittel für künftige Investitionen aufgenommen. Die Darlehensaufnahmen überstiegen die Tilgungen um rund 5.465 TEUR.

Insgesamt führen die Veränderungen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 zu einem Aufbau des Finanzmittelfonds um rund 3.800 TEUR auf 6.043 TEUR.

Das Investitionsprogramm der GWF wird insgesamt betrachtet, teilweise aus dem Cashflow bedient und muss durch Aufnahme von Kreditmitteln, überwiegend durch zinsgünstige Fördermittel, ergänzend finanziert werden. Zum Stichtag stehen ausreichende Finanzierungsmittelreserven für weitere Investitionen in das Anlagevermögen zur Verfügung. Eventuell weiter notwendige Finanzierungsmittel sind am Kapitalmarkt beschaffbar.

Die Finanzlage ist weiterhin geordnet. Im Geschäftsjahr konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen termingerecht erfüllt werden.

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



Ertragslage

Der Jahresüberschuss beträgt 719 TEUR (Vorjahr 1.628 TEUR). Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 125 TEUR (Vorjahr 175 TEUR) für das Geschäftsjahr 2023 verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 594 TEUR (Vorjahr 703 TEUR).

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Verwendung des Bilanzgewinns

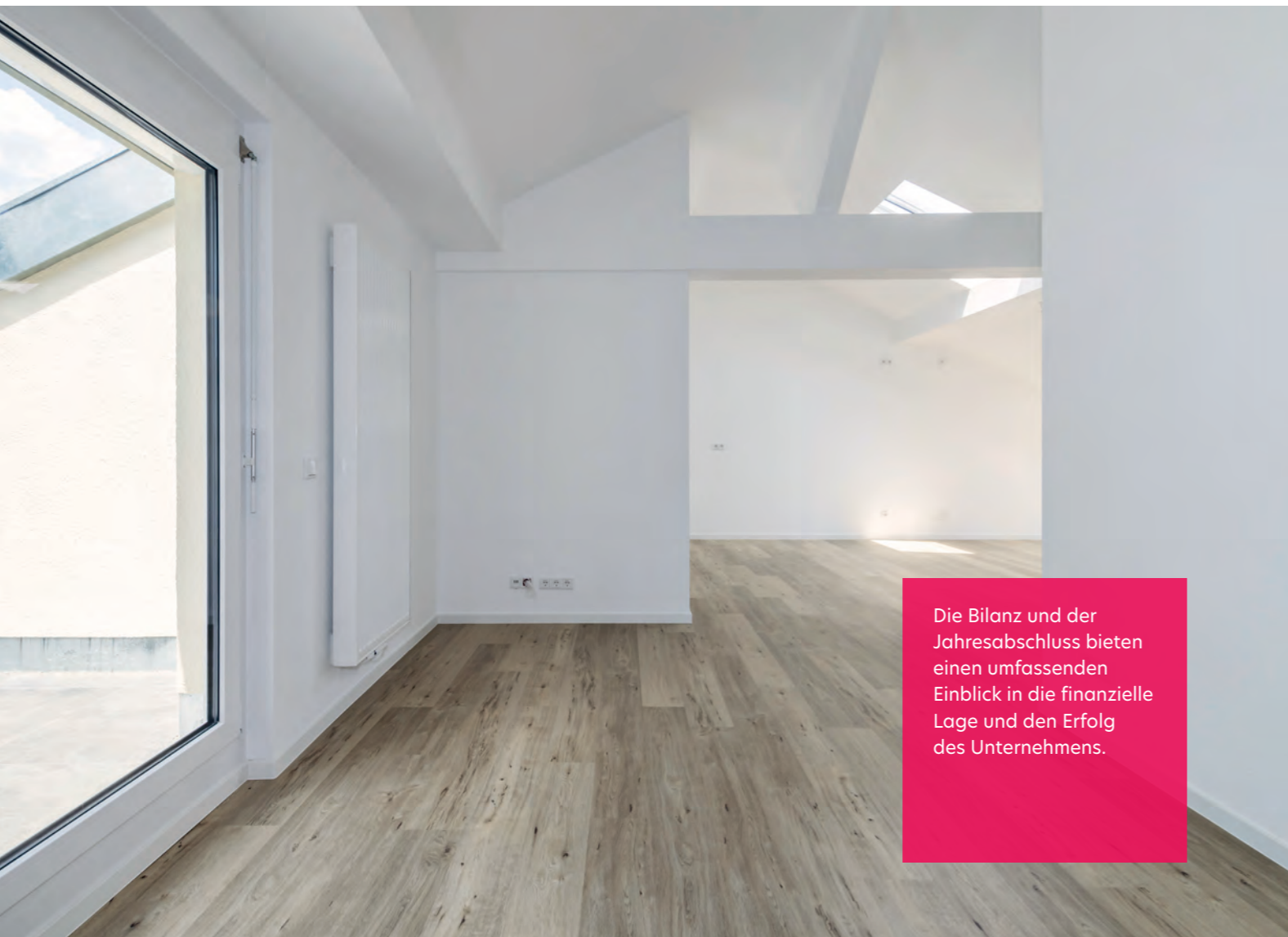
Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung einvernehmlich folgende Gewinnverwendung des Bilanzgewinns vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % nach § 40 der Satzung auf die am 1. Januar 2023 vorhandenen Geschäftsguthaben von 1.466.430,00 EUR in Höhe von 58.657,20 EUR sowie Zuführung des Restes von 535.161,76 EUR in die Andere Ergebnisrücklagen.

Mitarbeiter

Der Personalbestand der GWF betrug am 31. Dezember 2023 inklusive des geschäftsführenden Vorstandes zehn Mitarbeiter, davon war ein Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt. Zudem waren zum Bilanzstichtag 13 geringfügig Beschäftigte angestellt.

Der Personalaufwand betrug 1.271 TEUR. Hierin ist auch die Zuführung zu den Pensionsverpflichtungen in Höhe von rund 113 TEUR abgebildet. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.



Die Bilanz und der Jahresabschluss bieten einen umfassenden Einblick in die finanzielle Lage und den Erfolg des Unternehmens.

04 JAHRES-ABSCHLUSS

25.562 TEUR

Eigenkapital

↗ Vorjahr: 24.802 TEUR

47,7 %

Eigenkapitalquote

↘ Vorjahr: 52,9 %

45.887 TEUR

Anlagevermögen

↗ Vorjahr: 43.052 TEUR

53.622 TEUR

Bilanzsumme

↗ Vorjahr: 46.903 TEUR

8.989 TEUR

Umsatzerlöse

↗ Vorjahr: 8.840 TEUR

2.021 TEUR

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

↘ Vorjahr: 3.298 TEUR

BILANZ

In EUR	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
Aktiva			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.611,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.481.425,22		37.184.207,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	272.136,05		284.820,17
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	577.380,54		1.411.014,98
4. Technische Anlagen und Maschinen	89.038,73		64.210,46
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.404,99		126.303,69
6. Anlagen im Bau	0,00		39.147,58
7. Bauvorbereitungskosten	378.497,68		279.669,42
8. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	0,00		3.662.555,71
		45.884.883,21	43.051.929,67
		45.887.494,21	43.051.929,67
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.509.720,63	1.409.783,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	67.154,44		75.120,98
2. Sonstige Vermögensgegenstände	110.422,25		116.309,26
		177.576,69	191.430,24
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.042.886,78	2.242.867,99
		7.730.184,10	3.844.081,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.594,71	7.287,33
		53.622.273,02	46.903.298,86

In EUR	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
Passiva			
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		56.700,00	60.060,00
2. der verbleibenden Mitglieder		1.569.120,00	1.466.430,00
– rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 (Vj. 0,00)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.700.000,00		2.575.000,00
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 125.000,00 (Vj. 175.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	4.300.000,00		4.300.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	16.342.461,82		15.697.089,83
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 (Vj. 750.000,00)			
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 645.371,99 (Vj. 887.909,21)			
		23.342.461,82	22.572.089,83
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	718.818,96		1.628.298,39
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	125.000,00		925.000,00
		593.818,96	703.298,39
		25.562.100,78	24.801.878,22
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.061.943,00		2.004.284,00
2. Sonstige Rückstellungen	703.300,00		946.000,00
		2.765.243,00	2.950.284,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.571.945,00		17.020.067,37
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	311.975,94		353.190,10
3. Erhaltene Anzahlungen	1.695.675,09		1.464.611,64
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.571,57		55.843,59
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	606.127,71		217.094,03
6. Sonstige Verbindlichkeiten	33.633,93		40.329,91
– davon aus Steuern: 9.925,59 (Vj. 8.955,98)			
		25.294.929,24	19.151.136,64
		53.622.273,02	46.903.298,86

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In EUR	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.975.138,63		8.838.132,28
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.594,29		1.726,64
		8.988.732,92	8.839.858,92
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		99.937,00	191.506,55
3. Sonstige betriebliche Erträge		416.728,45	214.065,76
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-5.741.181,44	-4.692.843,25
		3.764.216,93	4.552.587,98
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-894.483,41		-763.977,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: 206.404,70 (Vj. 241.507,16)	-376.115,29		-398.226,60
		-1.270.598,70	-1.162.203,64
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-895.346,07	-888.761,67
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen – davon für Verwahrtgelt: 0,00 (Vj. 5.330,87)		-664.424,21	-568.855,96
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus der Abzinsung: 0,00 (Vj. 0,00)		178.284,76	4.831,38
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Aufzinsung: 35.000,00 (Vj. 33.434,00)		-236.796,77	-177.056,44
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-281,31	0,00
11. Ergebnis nach Steuern		875.054,63	1.760.541,65
12. Sonstige Steuern		-156.235,67	-132.243,26
13. Jahresüberschuss		718.818,96	1.628.298,39
14. Einstellungen in Ergebnisrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage	-125.000,00		-175.000,00
b) in die Andere Ergebnisrücklagen	0,00		-750.000,00
		-125.000,00	-925.000,00
15. Bilanzgewinn		593.818,96	703.298,39

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) sowie dem HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die größtmöglichen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses einschließlich Vorwegzuweisungen zu den Ergebnisrücklagen aufgestellt.

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. zwischen drei und fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 800 EUR, diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam verbucht.

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abzüglich erhaltener Tilgungszuschüsse, bewertet und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen vermindert.

Bei Fertigstellungen bis zum 31. Dezember 2022 wurde die Nutzungsdauer für **Wohngebäude** grundsätzlich mit 67 Jahren und bei Garagen mit 25 Jahren angesetzt. Soweit Modernisierungskosten aktiviert wurden, erfolgte die Abschreibung unter Anpassung an die Restnutzungsdauer. Wurden bei Modernisierungsmaßnahmen die Nutzungsflächen vergrößert oder betrug die

Restnutzungsdauer unter fünf Jahren, wurde die Restnutzungsdauer um zehn Jahre verlängert. Erworbene Gebrauchtimmobilien wurden auf eine betriebsgewöhnliche 25 Jahre Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Bei Fertigstellungen ab dem 1. Januar 2023 erfolgt die Abschreibung für Wohngebäude grundsätzlich auf eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen werden ab dem 1. Januar 2023 nach folgenden Grundsätzen als Herstellungskosten behandelt:

1. Die Aufwendungen für neubaugleiche Modernisierungen werden in vollem Umfang aktiviert.
2. Die Aufwendungen für Modernisierungen im bewohnten Zustand werden aktiviert, soweit sie mit Arbeiten zur Substanzmehrung des Gebäudes oder Erhaltungsarbeiten, die durch diese verursacht worden sind, im Zusammenhang stehen.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der **Geschäfts- und anderen Bauten** werden grundsätzlich auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren 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 Jahr 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 bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert 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 Anwartschaftsbarwertverfahren (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 1,83 % (Vorjahr 1,78 %), erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 5,0 % (Vorjahr 5,0 %) und erwartete Rentensteigerungen von 2,25 % (Vorjahr 2,0 %) 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 2023 24 TEUR (Vorjahr 105 TEUR). Für diesen Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre. Im Zinsaufwand sind 35 TEUR (Vorjahr 33 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. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Bilanzposten

(1) Anlagevermögen

Der Ausweis bei den Geleisteten Anzahlungen erfolgte für zwei durch einen Bauträger schlüsselfertig erstellte 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 1.510 TEUR (Vorjahr 1.410 TEUR) ausgewiesen.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

(4) Ergebnisrücklagen

In TEUR	Einstellungen aus dem			
	Bestand am 01.01.2023	Bilanzgewinn des Vorjahres	Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres	Bestand am 31.12.2023
Gesetzliche Rücklage	2.575.000,00	0,00	125.000,00	2.700.000,00
Bauerneuerungsrücklage	4.300.000,00	0,00	0,00	4.300.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	15.697.089,83	645.371,99	0,00	16.342.461,82
Gesamtbetrag	22.572.089,83	645.371,99	125.000,00	23.342.461,82

(5) Rückstellungen für Pensionen

Der Ausweis betrifft unmittelbare Pensionsverpflichtungen.

Die Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen i.S.d. § 285 Nr. 9 Buchstabe b HGB betragen zum Bilanzstichtag 946 TEUR (Vorjahr 922 TEUR).

(6) Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

In TEUR	31.12.2023	31.12.2022
	Instandhaltung und Modernisierung	432,0
Verwaltungsleistungen	89,5	79,0
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	42,0	51,0
Betriebskosten	42,0	55,0
Urlaub und Gleitzeit	37,2	29,8
Prüfungskosten	23,0	25,0
Übrige	37,6	32,2
Gesamtbetrag	703,3	946,0

(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	2023	2022
	Auflösung von Rückstellungen	271,5
Anlagenverkäufe	27,1	3,3
Erstattungen	114,6	113,5
Erträge aus früheren Jahren	0,0	65,5
Übrige	3,5	29,8
Gesamtbetrag	416,7	214,1

(9) Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 17,7 TEUR (Vorjahr 30,5 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 Bauverträgen für verschiedene geplante Objekte bestehen zum 31. Dezember 2023 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich insgesamt auf 312 TEUR (Vorjahr 1.100 TEUR).

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2023 insgesamt 62 TEUR (Vorjahr 43 TEUR), und aus Verträgen für die betriebliche Altersvorsorge insgesamt 575 TEUR.

(11) Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Anzahl	2023
	Vollzeitbeschäftigte
- Kaufmännische Mitarbeiter	5
- Technische Mitarbeiter	3
Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte	
- Kaufmännische Mitarbeiter	1
- Geringfügig Beschäftigte	13
Arbeitnehmer	22

(12) Mitglieder

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Mitgliederbewegung:

Anzahl	2023
Anfang des Geschäftsjahres	1.167
Zugang	88
Abgang	59
Ende des Geschäftsjahres	1.196

(13) Verwaltungsorgane**Mitglieder des Vorstands**

- **Michael Schäfer**
Diplom-Betriebswirt (BA)
Geschäftsführender Vorstand
- **Siegfried Lorenz**
Diplom-Ökonom
Geschäftsführer i. R.
Vorstand
- **Hermann Wohlfarth**
Technischer Angestellter i. R.
Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrats

- **Dr. Bernhard Hegemann**
Vorsitzender (ab 29. November 2023)
Vice President Bosch Power Tools Home & Garden
- **Andreas Strobel**
Vorsitzender und Mitglied des Aufsichtsrates (bis 28. November 2023)
Leiter Privates Vermögensmanagement, stellvertretender Direktor
- **Kristin Schwarz**
Stellvertretende Vorsitzende
Verbandsdirektorin
- **Andreas Hofmann**
Elektroingenieur
- **Jenny Minieur**
Projektleiterin
- **Martina de la Rosa**
Verwaltungsfachwirtin

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

(14) Gewinnverwendungsvorschlag

Der gesetzlichen Rücklage wurde gemäß § 39 (2) der Satzung 125 TEUR (Vorjahr 175 TEUR) zugewiesen und bei den Anderen Ergebnismrücklagen wurde gemäß § 39 (3) und (4) der Satzung keine (Vorjahr 750 TEUR) Zuweisung vorgenommen.

Der Mitgliederversammlung wird folgende Verteilung des Bilanzgewinns vorgeschlagen:

Verteilung des Bilanzgewinns	2023
Auszahlung einer Dividende von nach dem Stand der Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2023 gemäß § 40 der Satzung	4,0 % 58.657,20 EUR
Zuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen	535.161,76 EUR

(15) Sonstiges

Die Geschäftsguthaben sind um 102.690,00 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.

Stuttgart-Degerloch, 9. Februar 2024

GWF Wohnungsgenossenschaft eG

gez. Michael Schäfer **gez. Siegfried Lorenz** **gez. Hermann Wohlfarth**

ANLAGE A

Anlagenspiegel

In EUR													
	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand 01.01.2023	Zugänge 2023	Abgänge 2023	Umbuchungen 2023	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Abschreibung 2023	Abgänge 2023	Umbuchungen 2023	Zuschreibungen 2023	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	25.056,05	2.748,90	0,00	0,00	27.804,95	25.056,05	137,90	0,00	0,00	0,00	25.193,95	0,00	2.611,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.549.991,59	2.495.241,52	0,00	5.632.694,70	70.677.927,81	25.365.783,93	830.718,66	0,00	0,00	0,00	26.196.502,59	37.184.207,66	44.481.425,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	678.700,51	0,00	0,00	0,00	678.700,51	393.880,34	12.684,12	0,00	0,00	0,00	406.564,46	284.820,17	272.136,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.411.014,98	0,00	0,00	-833.634,44	577.380,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.411.014,98	577.380,54
Technische Anlagen und Maschinen	140.804,78	33.224,46	0,00	0,00	174.029,24	76.594,32	8.396,19	0,00	0,00	0,00	84.990,51	64.210,46	89.038,73
Betriebs- und Geschäftsausstattung	503.727,20	3.510,50	50.673,30	0,00	456.564,40	377.423,51	43.409,20	50.673,30	0,00	0,00	370.159,41	126.303,69	86.404,99
Anlagen im Bau	39.147,58	0,00	0,00	-39.147,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.147,58	0,00
Bauvorbereitungskosten*	279.669,42	158.983,51	0,00	-60.155,25	378.497,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	279.669,42	378.497,68
Geleistete Anzahlungen	3.662.555,71	1.037.201,72	0,00	-4.699.757,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.662.555,71	0,00
	69.265.611,77	3.728.161,71	50.673,30	0,00	72.943.100,18	26.213.682,10	895.208,17	50.673,30	0,00	0,00	27.058.216,97	43.051.929,67	45.884.883,21
Anlagevermögen gesamt	69.290.667,82	3.730.910,61	50.673,30	0,00	72.970.905,13	26.238.738,15	895.346,07	50.673,30	0,00	0,00	27.083.410,92	43.051.929,67	45.887.494,21

* Stand 01.01.2023: EUR 283.723,36 saldiert mit Abgängen per 31.12.2022 i.H.v. EUR 4.053,94

ANLAGE B

Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitspiegel)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

In EUR	Insgesamt 31.12.2023	davon mit einer Restlaufzeit von			davon durch Grund- pfandrechte gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(17.020.067,37) 22.571.945,00	(1.114.495,86) 1.377.695,61	(4.649.668,59) 5.043.984,19	(11.255.902,92) 16.150.265,20	(17.020.067,37) 22.571.945,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(353.190,10) 311.975,94	(41.214,16) 41.728,11	(170.060,79) 172.181,59	(141.915,15) 98.066,24	(353.190,10) 311.975,94
Erhaltene Anzahlungen	(1.464.611,64) 1.695.675,09	(1.464.611,64) 1.695.675,09	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(55.843,59) 75.571,57	(55.843,59) 75.571,57	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(217.094,03) 606.127,71	(217.094,03) 606.127,71	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	(40.329,91) 33.633,93	(40.329,91) 33.633,93	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Gesamtbetrag	(19.151.136,64) 25.294.929,24	(2.933.589,19) 3.830.432,02	(4.819.729,38) 5.216.165,78	(11.397.818,07) 16.248.331,44	(17.373.257,47) 22.883.920,94

Impressum

Herausgeber

GWF Wohnungsgenossenschaft eG · Albstraße 60 · 70597 Stuttgart
 T 0711 76727-5 · info@gwf-stuttgart.de · www.gwf-stuttgart.de

Vorstand: Michael Schäfer · Siegfried Lorenz · Hermann Wohlfarth
 Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Bernhard Hegemann
 Genossenschaftsregisternummer: 187, AG Stuttgart · St.-Nr. 99013/07189
 Verantwortlich für den Inhalt: Michael Schäfer

Konzeption, Gestaltung und Produktion

SAHARA Werbeagentur, Stuttgart · www.sahara.de

Fotos

- Seite 29, 30, 31, 37: GWF Wohnungsgenossenschaft · Stuttgart · www.gwf-stuttgart.de
- Seite 2, 6, 7, 8, 16, 18, 21, 23, 36, 37: Martin Baitinger Fotografie · Böblingen
www.martinbaitinger.net
- Seite 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 38, 56: Rolf Schwarz Fotodesign · Ludwigsburg
www.schwarz-foto-design.de
- Seite 5: iStock/simpson33
- Seite 32, 33: PLANT-MY-TREE. Die Stiftung · Mülheim · www.pmt-stiftung.org
- Seite 34: UKJ/Rodigast · Universitätsklinikum Jena



GWF
Wohnungs-
genossenschaft

GWF Wohnungs-
genossenschaft eG
Albstraße 60
70597 Stuttgart

info@gwf-stuttgart.de
www.gwf-stuttgart.de