

2022

JAHRESBERICHT

INHALT

01	NACHHALTIGES BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT	06	Neubau im Boskoopweg, Ostfildern
		10	Nachhaltige und klimaneutrale Zukunft – über Generationen hinweg
02	GENOSSENSCHAFT	14	Bericht des Vorstands
		16	Bericht des Aufsichtsrats
		20	Unternehmen
		24	Immobilienbestand
		28	Verantwortung
03	LAGEBERICHT	34	Gesamtwirtschaftlicher Bericht
		42	Bericht der Genossenschaft
04	JAHRESABSCHLUSS	50	Bilanz
		52	Gewinn- und Verlustrechnung
		53	Anhang
		60	Anlage A
		62	Anlage B
		63	Impressum

01 NACHHALTIGES BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT



„Ökologisches Handeln mit ökonomischem Weitblick und sozialer Verantwortung, das ist die größte Herausforderung, die wir als Genossenschaft in den nächsten Jahren bewältigen müssen.“

Michael Schäfer
Geschäftsführender Vorstand

Erstellung CO₂-Bilanz in

2023

Umsetzung Klimapfad ab

2024

Bis

2035

klimaneutraler Bestand in Stuttgart

Bis

2040

klimaneutraler Bestand im restlichen Baden-Württemberg

Ein aktuelles Neubaurvorhaben mit

16

Wohnungen

Ein projektiertes Neubaurvorhaben mit

8

Wohnungen

Ein potenzielles Neubaurvorhaben mit ca.

20

Wohnungen

AKTIVEN KLIMA-
SCHUTZ, GEPAART
MIT ANGENEHMEM
WOHNKOMFORT,
FINDEN SIE IN
UNSEREM NEUBAU
IM BOSKOOPWEG,
OSTFILDERN.



Im Boskoopweg bauen wir 16 Wohnungen in Holzhybridbauweise. Dabei liegt der natürliche Baustoff Holz voll im Trend. Er sorgt nicht nur für ein angenehmes und gesundes Raumklima, sondern er ermöglicht uns auch, ökologisch und ebenso klimaneutral zu bauen.

Mit Ressourcen bewusst umzugehen, Energie einzusparen und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren gehört zu den zukunftsweisenden Klimazielen und Maßnahmen.



Um Ressourcen zu schonen und möglichst klimaschützend zu arbeiten, hatten wir mit FingerHaus einen idealen Partner, der die Holzbauteile bei sich im Werk vorfertigt und dann auf die Baustelle liefert.



Anlieferung und Aufbau von vorgefertigten Holzbauteilen

16 Wohnungen in Holzhybridbauweise

1.074 m² Wohnfläche

22 Stellplätze in TG



Planung:

Projekt GmbH

Generalunternehmer:

Mörk Immobilien GmbH

- Wohnungstypen:
1- bis 4-Zimmer-Wohnungen
ca. 40-90 m² Wohnfläche
- Energetischer Standard:
KfW 55
- Wärmeerzeugung:
Fernwärme
- Besonderheiten:
Fußbodenheizung, Aufzug,
Terrasse oder Balkon

Der soziale Auftrag einer Genossenschaft, ökologisches und nachhaltiges Handeln unter Beachtung ökonomischer Aspekte, alle diese Themen in Einklang zu bringen ist eine große Herausforderung, mit der sich die GWF seit 2022 beschäftigt. Klimaschutz und nachhaltiges Handeln sollen nicht mehr nur leere Worthülsen sein, sondern im täglichen Handeln bei der GWF umgesetzt werden.

Leinfelden-Echterdingen,
Lilienthalstraße 10 + 12



NACHHALTIGE UND
KLIMANEUTRALE
ZUKUNFT - ÜBER
GENERATIONEN
HINWEG

Analyse des
Gebäudebestands
auf Umsetzung der
Klimaneutralität in

2023

Das langfristige Ziel der GWF ist es, bis spätestens 2040 einen klimaneutralen Immobilienbestand zu bewirtschaften. Hierzu wird die GWF in 2023 eine CO₂-Bilanz erstellen und den Gebäudebestand auf Umsetzung der Klimaneutralität analysieren. Als Resultat daraus werden die Klimaziele bzw. ein Klimapfad der GWF definiert, der die ökologischen, aber auch die ökonomischen Aspekte beachtet.

Klimaneutraler
Immobilienbestand
bis spätestens

2040



Bei den Bestandsgebäuden werden wir die technischen Voraussetzungen der Klimaneutralität durch Modernisierungsmaßnahmen an den Heizungen, den Gebäudehüllen und den Fenstern schaffen. Dabei sind stets die notwendigen Energieeinsparungen und die Nutzung von regenerativen Energien im Blick zu behalten.

Leinfelden-Echterdingen,
Hohenstaufenstraße 6 + 6/1

02 GENOSSEN- SCHAFT

„Ein Garant für nachhaltige Entwicklung. Die Genossenschaftsidee hat sich seit Jahrzehnten zu einer erfolgreichen Unternehmensform entwickelt, ist krisenfest und es entstehen immer wieder neue Impulse und Ideen.“

Eva Votteler

Assistentin des
Vorstands

Immobilienbestand insgesamt:

1.000

Wohn- und Gewerbeinheiten

davon zum
31. Dezember 2022:
993 Wohnungen
7 Gewerbeeinheiten
534 Garagen/
Stellplätze

Anzahl Mitglieder:

1.167

➤ Vorjahr: 1.148 Mitglieder

Leerstandsquote:

0,3 %

➤ Vorjahr: 0,3 %

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

11

Standorte
in Baden-
Württemberg

67.971 m²

Gesamtwohn- und -nutzfläche

Davon entfallen 941 m²
auf Gewerbeeinheiten
und 67.030 m² auf
Wohneinheiten bei einer
durchschnittlichen
Wohnungsgröße von
67,5 m².

BERICHT DES VORSTANDS



„Mit Tradition und neuen Ideen in die Zukunft!“

Als Wohnungsgenossenschaft stellen wir uns den unterschiedlichsten Herausforderungen: Wir bauen und sanieren Häuser, vermieten Wohnungen und schaffen lebenswerte Quartiere, so dass allen Altersgruppen ein angenehmes Zuhause geboten wird, und das am besten ein Leben lang!

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

Die GWF nimmt den Klimaschutz als eine der größten gesellschaftlichen Herausforderung wahr. Wir haben uns auf den langen Weg gemacht, unseren Immobilienbestand möglichst klimaneutral zu gestalten. Künftige Neubauten werden dies ohnehin sein müssen. Aber auch als Unternehmen haben wir uns zum Ziel gesetzt, deutlich nachhaltiger zu agieren. Hierfür werden wesentliche Arbeitsprozesse untersucht und angepasst.

2022 war für die Wohnungswirtschaft ein Jahr des Umbruchs! Angefangen bei abrupten Förderstopps der Wohnungsbauförderungen durch die deutsche Bundesregierung, gefolgt vom Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und den damit einhergehenden gravierenden gesellschaftlichen und sozialen Umwälzungen, aber auch den massiven Energiepreis- und Baukostensteigerungen und den verschärften Material- und Lieferengpässen. Die Auswirkungen spüren wir alle täglich und eine Rückkehr in die Normalität ist leider noch nicht absehbar.

Nicht nur, aber gerade auch deshalb soll wirtschaftliches Handeln im Einklang mit sozialer und ökologischer Verantwortung und bezahlbarem Wohnraum in lebenswerten und vielfältigen Quartieren auch in den kommenden Jahren eine Kernaufgabe unserer Genossenschaft sein.

Wir möchten allen unseren Geschäftspartnern für das Vertrauen und die Zusammenarbeit danken.

Mit unserem Geschäftsbericht möchten wir unser Tun und Handeln transparent machen und Ihnen das Jahr 2022 vorstellen!

Wir wünschen Ihnen viele interessante Eindrücke beim Durchblättern und Lesen.

Der Vorstand:

Michael Schäfer

Siegfried Lorenz

Hermann Wohlfarth

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Andreas Strobel
Aufsichtsrats-
vorsitzender

„Immer soll nach Verbesserung des bestehenden Zustands gestrebt werden, keiner soll mit dem Erreichten sich zufriedengeben, sondern stets danach trachten, seine Sache noch besser zu machen.“

Zitat von **Robert Bosch**, 1940

In der am 24. Mai 2022 durchgeführten Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 wurde dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für die Jahresabschlüsse 2020 und 2021 erteilt. Erstmals konnte die Verbandsprüfung für das Jahr 2021 bereits vor der Mitgliederversammlung stattfinden, so dass beide Abschlüsse zur Abstimmung vorlagen.

Die in der Mitgliederversammlung turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Dr. Bernhard Hegemann und Andreas Hoffmann wurden jeweils für eine weitere Wahlperiode von drei Jahren wiedergewählt.

Bei der Konstituierung des Aufsichtsrats wurden folgende Ämter festgelegt:

Vorsitzender	Andreas Strobel
Stv. Vorsitzende	Kristin Schwarz
Schriftführerin	Jenny Minieur
Stv. Schriftführer	Andreas Hoffmann
Revisionsausschuss	Dr. Bernhard Hegemann Martina de la Rosa Kristin Schwarz

Der Aufsichtsrat hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr eingehend und regelmäßig mit der Lage und der Strategie der GWF befasst. In mehreren Sitzungen hat er seine Aufgaben gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wahrgenommen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstands überzeugt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat stets aktuell und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung und Geschäftsentwicklung sowie die möglichen Chancen und etwaigen Risiken schriftlich und mündlich in fünf gemeinsamen Sitzungen informiert.

Der Aufsichtsrat hat Punkte, die die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderten, durch vorangegangene schriftliche Vorlagen geprüft und die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Insbesondere hat der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr über den Jahresabschluss 2022, den Wirtschaftsplan 2023 sowie die Investitionsprogramme und deren Umsetzung beraten und beschlossen und hat sich ebenso mit Themen der Hausbewirtschaftung und Digitalisierung befasst. In alle wichtigen Entscheidungen und anstehenden Entwicklungen, die von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft waren, wurde der Aufsichtsrat unmittelbar und frühzeitig

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

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts 2022 wurde durch den Prüfungsverband vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) durchgeführt. Die Prüfung ergab, dass die Finanzlage der Genossenschaft geordnet ist. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 GenG festgestellt.

An einer Aufsichtsratssitzung hat der Wirtschaftsprüfer teilgenommen und über den Prüfungsverlauf sowie das Prüfungsergebnis berichtet. Nach eingehender Prüfung hat der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss 2022 und dem Gewinnverwendungsantrag zugestimmt. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesen Jahresabschluss festzustellen und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war von einem offenen, transparenten und konstruktiven Austausch geprägt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der nächsten Mitgliederversammlung, dem Vorstand für das Jahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Außerdem fand vom 7. bis 20. Mai 2022 eine Datenschutzprüfung der WTS (Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH) statt. Über das Ergebnis der Datenschutzprüfung wurde der Aufsichtsrat informiert. Die Datenschutzprüfung bestätigt die Einhaltung der Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung und hat einzelne Empfehlungen ausgesprochen.

Die GWF konnte für das Geschäftsjahr 2022 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.

Stuttgart, im April 2023



Andreas Strobel
Aufsichtsratsvorsitzender

„Auch in 2022 erfolgte eine sehr transparente und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand.“



Von links:

Andreas Strobel
Vorsitzender

Martina de la Rosa
Revisionsausschuss

Andreas Hoffmann
Stv. Schriftführer

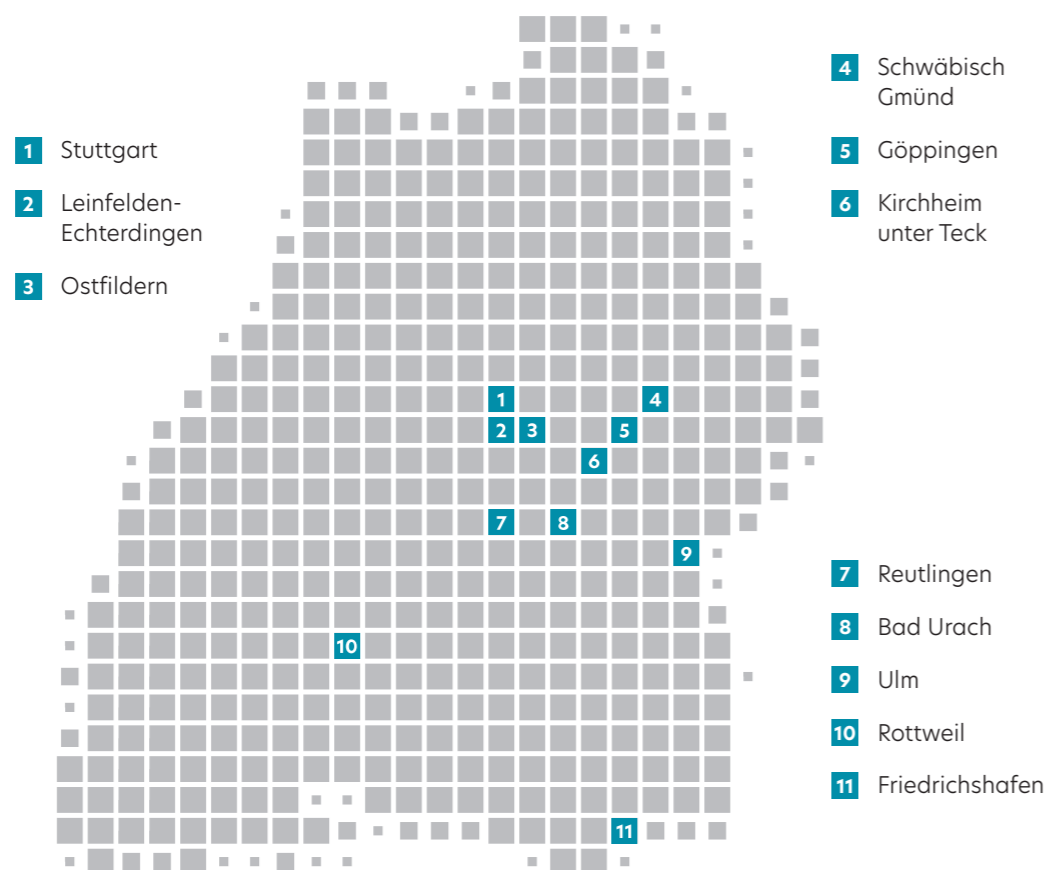
Kristin Schwarz
Stv. Vorsitzende
Revisionsausschuss

Dr. Bernhard Hegemann
Revisionsausschuss

Jenny Minieur
Schriftführerin

UNTERNEHMEN

Gebäudebestand



Unsere Mietwohnungen

Die GWF ist in Baden-Württemberg an elf Standorten mit 993 Wohneinheiten und sieben gewerblichen Einheiten vertreten.

Unsere Bauvorhaben

Ein Bauvorhaben in Ostfildern befindet sich seit 2022 im Bau, die Fertigstellung ist für den Herbst 2023 geplant.

Sechs weitere Wohnungen entstehen in 2023 durch den Ausbau von Dachgeschossen in Stuttgart-Degerloch und Stuttgart-Fasanenhof.

- 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.de



Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Stuttgart
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.degerloch.info/ghv-vereins-news



Degerlocher Frauenkreis e.V.
www.degerlocherfrauenkreis.de



Initiative Wohnen.2050
www.iw2050.de

Das Logo der GWF im Wandel

Die GWF zeigt sich ab Mai 2023 in neuem Design.

Waren im bisherigen Logo verspielte Bauklötzchen in Form eines Hauses mit Dach und Grünflächen zu erkennen und dazu strahlte die Sonne, so setzt die GWF in der Zukunft auf klare, deutliche Formen. Die vier Farben werden uns weiter begleiten. Diese stehen für klare Rahmenbedingungen, Tradition, Beständigkeit und Sicherheit.

Sie stehen aber auch für

- Mitglieder, Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter
- Mitbestimmung, Toleranz, Vielfalt und Diversität
- Chancengleichheit, Fairness, Gerechtigkeit und Gemeinschaft
- Klimaschutz, Nachhaltigkeit, Wandel, Digitalisierung

Das Logo zeigt

- ein Haus mit vier Räumen.

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis und die Sicherstellung eines sorgenfreien Wohnens ist als Lebensgrundlage existenziell. Deshalb steht in unserem Logo das Haus als Symbol im Vordergrund.

Als Wohnungsgenossenschaft beschäftigen wir uns aber nicht nur mit Wohnungen, unsere Aufgabe ist es auch, unseren Genossenschaftsmitgliedern eine gute Betreuung und einen guten Service zu bieten. Deshalb unterteilen wir bewusst den Begriff „Wohnungsgenossenschaft“ in die zwei Bereiche „Wohnung“ und „Genossenschaft“.



Herzlichen Glückwunsch unseren Jubilaren!

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

25

-jähriges Jubiläum

- Ulrike Notheis
- Gerhard Reinhard
- Ingrid Schmieder
- Ralf Zwanzig

40

-jähriges Jubiläum

- Ingeborg Uetz
- Irene Wesser

50

-jähriges Jubiläum

- Manfred Fandel
- Helmut Wenzhöfer

60

-jähriges Jubiläum

- Franz Egerndorfer

IMMOBILIENBESTAND

„Durch unsere Modernisierungsmaßnahmen bringen wir nicht nur unsere Immobilien nachhaltig auf einen neuen Stand, sondern verbessern auch den Wohnkomfort.“



Anne-Caroline Brandenstein
Leiterin Technik

Bestandsmodernisierung

Stuttgart-Degerloch, Löwenstraße 80

Der Erhalt des Bestands rückt immer stärker in den Vordergrund und damit auch die Bestandsmodernisierungen. Die GWF überprüft seit Jahren den Zustand ihrer Gebäude und übernimmt Modernisierungsmaßnahmen, sobald es nötig wird, oder plant ein ausreichendes Modernisierungskonzept für Gebäude, die den heutigen oder künftigen Anforderungen nicht entsprechen.

Die GWF führt seit Dezember 2021 in der Löwenstraße 80 eine umfangreiche Modernisierung im bewohnten Zustand durch. Das Haus wird energetisch ertüchtigt und auf den Energiestandard KfW 70 gebracht. Anstelle der bisherigen Gasheizung wird eine Wärmepumpe mit Photovoltaik-Unterstützung installiert. Eine zentrale Gasbrennwerttherme unterstützt die Warmwasserbereitung.

Die Fassadendämmung wird aufgedoppelt, um eine möglichst hohe Energieeinsparung zu erlangen. Um der dringend notwendigen Wohnraumnachfrage gerecht zu werden, wird das Dachgeschoss mit zwei neuen Wohnungen ausgebaut. Die Kellerfenster mussten aufgrund ihres Alters ausgetauscht werden, die Fenster in den Wohnungen entsprechen bereits dem aktuellen Stand der Technik.

Zukunftsweisend und barrierefrei wird der Zugang in die Keller stufenfrei über eine neu erstellte Rampe auf der rückwärtigen Seite ermöglicht. Neben einer neuen Briefkastenanlage rundet im Innenhof eine kleine Sitzgruppe für persönliche Begegnungen das Erscheinungsbild ab.

Maßnahme

- Energetischer Standard: KfW 70
- Wärmeerzeugung: Wärmepumpe und PV-Anlage, zentrale Gasbrennwerttherme für Warmwasserbereitung, Aufdopplung der Fassadendämmung
- Schaffung von zwei zusätzlichen Wohnungen im Dachgeschoss





Stuttgart-Degerloch, Löwenstraße 80

Dachgeschossausbau:
zwei neue 2-Zimmer-Wohnungen

Dachgeschosswohnung 1
Wohnen - Küche (oben)
Dachgeschosswohnung 2
Wohnen - Küche (unten)



Im Bereich der
Instandhaltung sind
Andreas Backmund
(links) und **Jochen Rost**
(rechts) tätig.



Instandhaltung

Die GWF erhält den Servicegedanken
„rund um das Wohnen“ aufrecht:

Bedarfsabhängiger Ausbau von

- Abstellmöglichkeiten für Rollatoren und Fahrräder
- Umbau zu seniorengerechten Bädern
- Umgestaltung der Müllplätze
- Neue Briefkastenanlagen
- Neugestaltung von Hauseingängen



Stuttgart, Friedenastraße

- Erneuerung des Treppenaufgangs und der Rampe für Mülltonnen und Fahrräder, Neubepflasterung der Müllplätze und Aufstellung von Fahrradboxen

Stuttgart-Degerloch, Wurmlinger Straße

- Erneuerung der Müllplätze

Leinfelden-Echterdingen, Herrenwaldstraße/Hainbuchenweg

- Erneuerung der Spielplatzanlage



VERANTWORTUNG

„Zu unserer Verantwortung als Wohnungsgenossenschaft gehört, für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder zu sorgen. Mieter sollen ein Zuhause finden, in dem sie sich wohlfühlen, und das gerne ein Leben lang.“



Markus Polster

Leiter Bestandsmanagement



Im Bestandsmanagement sorgen **Marina Ringe** (links) und **Sonja Hoffmann** (rechts) für eine intensive Betreuung unserer (auch zukünftigen) Mieter und Mitglieder.

Bestandsmanagement

Für ein gutes Miteinander haben wir im Jahr 2022 einige Veranstaltungen organisiert bzw. ermöglicht:

Mieterfeste

- Leinfelden-Echterdingen, Hohenstaufenstraße 6 + 6/1
- Leinfelden-Echterdingen, Herrenwaldstraße 1 / Hainbuchenweg 5
- Stuttgart, Friedenastraße

Unsere Mieter in der Friedenastraße organisierten selbst ein Sommerfest. Ein Zeichen für eine gute Hausgemeinschaft!



Wohncafé Ehrlichweg in Stuttgart-Fasanenhof

- Nachbarschaftsfest mit Pasodi und Flüwo-Stiftung

Unser Wohncafé feierte mit Pasodi und der Flüwo-Stiftung den Hauptgewinn des Wettbewerbs „Tag der Nachbarn“.

– Lebendiger Adventskalender
Das Wohncafé Ehrlichweg feierte seit langer Zeit nach Corona wieder einmal den Lebendigen Adventskalender, den die GWF aktiv mitgestaltete.

Tag des Nachbarn am 20. Mai 2022

Nachbarschaft ist wichtig und gute Nachbarschaft wird anerkannt. Dieses Jahr ging unsere besondere Anerkennung in die Böheim- und Kelterstraße nach Stuttgart-Heslach.

In 2022 fanden 88 Mieterwechsel statt. Trotz eines angespannten Wohnungsmarkts in den Ballungsgebieten, der mit einer problemlosen Weitervermietung von freierwerdendem Wohnraum im GWF-Bestand einhergeht, nehmen unsere Mitarbeiter die von den ausziehenden Mietern angegebenen Kündigungsgründe auf und werten diese aus. Eine sorgfältige Analyse der Kündigungsgründe hilft der GWF dabei, die Bedürfnisse der Mieter künftig frühzeitig zu erkennen und entsprechend unterstützende Maßnahmen, wie beispielsweise einen Umzug in eine bedarfsgerechte Wohnung im GWF-Bestand, anbieten zu können. Denn je nach Lebensphase ändern sich auch die Ansprüche an die angemieteten vier Wände als sozialer Lebensmittelpunkt und emotionaler Rückzugsort.

„Soziale Verantwortung ist auch im Genossenschaftsgedanken verankert.“



Von links:

Michael Schäfer
Vorstand der GWF

Nina Weigl
Vorständin des
Vereins Integrierte
Wohnformen

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

SchaPanesen e. V.

Durch eine Geldspende hat die GWF das Stadteilfest im Scharnhauser Park in Ostfildern „SchaPa“ unterstützt.

Integrative Wohnformen e. V.

Der Verein besteht aus elf Wohnungsgenossenschaften aus dem Raum Stuttgart mit dem Ziel, für das Wohl von hilfebedürftigen Mieterinnen und Mietern zu sorgen sowie die Entwicklungen in ihren Wohngebieten positiv zu beeinflussen.

Eine bedarfsgerechte und generationenübergreifende Quartiersentwicklung ermöglicht ein langes selbständiges Leben in den eigenen vier Wänden.

Im Namen der GWF übergab Michael Schäfer symbolisch einen Scheck an Nina Weigl.

Aktionsbündnis Katastrophenhilfe - Notfallhilfe Ukraine

Das Bündnis leistet Kindern, Frauen und Männern aus der Ukraine humanitäre Hilfe und ist seit dem ersten Tag des Kriegs im Einsatz.

Soziales und öffentliches Engagement



Schulen

– Jugendhilfe

Die GWF sponsert der Leonhardt-Realschule in Degerloch Broschüren rund um das Thema „Sucht“. Wir hoffen, damit einen Beitrag zu leisten, die Jugendlichen bei der Aufklärungskampagne zu unterstützen.

Sportvereine

- TV Echterdingen 1892 e. V. – Jugendfußball
- FV Germania Degerloch 1897 e. V.
- HTC Stuttgarter Kickers e. V.

Die Sportvereine benötigen für geplante Events, für ihre Kinder- und Jugendarbeit etc. Sponsoren. Durch Sponsoring engagiert sich die GWF in Leinfelden-Echterdingen und Stuttgart-Degerloch.



Björn Steiger Stiftung

Damit den Früh- und Neugeborenen in Not frühzeitig geholfen werden kann, unterstützt die GWF seit einigen Jahren die Initiative „Babynotarztwagen Felix“ durch die Übernahme einer Patenschaft.

03 LAGEBERICHT

„Die Planung der wirtschaftlichen Aktivitäten und deren Überwachung initiiert Maßnahmen und erstellt Entscheidungshilfen für die Zukunft. Durch Kennzahlen werden Anforderungen, Chancen und Risiken erkannt.“

Jana Köstner

Rechnungswesen
und Controlling

Baubeginn bei

16

Wohnungen

📈 Vorjahr: 9 Wohnungen

6.689

 TEUR

Gesamtinvestitionen

📈 Vorjahr: 4.326 TEUR

46,26

 €/m² p. a.

Instandhaltung

📈 Vorjahr: 40,49 €/m² p. a.

3.140

 TEUR

Instandhaltungsvolumen

📈 Vorjahr: 2.758 TEUR

davon

laufende Instandhaltung:
971 TEUR

📈 Vorjahr: 494 TEUR

geplante Instandhaltung:
1.352 TEUR

📈 Vorjahr: 864 TEUR

Instandhaltung bei Wohnungswechsel:
816 TEUR

📈 Vorjahr: 1.400 TEUR

10

Voll- und Teilzeitbeschäftigte

13

geringfügig Beschäftigte

23

Mitarbeiter insgesamt

📉 Vorjahr: 25 Mitarbeiter insgesamt

GESAMTWIRTSCHAFTLICHER BERICHT

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Coronapandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist allerdings mit hohen Risiken behaftet: 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.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hoch halten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Baugewerbe

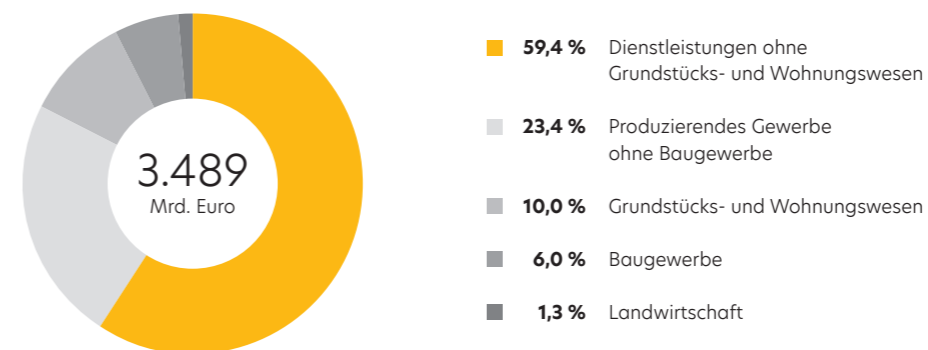
Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten, zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen sowie die bereits im Jahr 2021 angefangene und in 2022 fortgesetzte Störung der internationalen Lieferketten führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

-2,3 %

Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft
im Jahresmittel 2022

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2022, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern, abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt © GdW-Schrader - Januar 2023

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. 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 diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden Euro.

349

Milliarden Euro Bruttowertschöpfung
der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
2022, nominal

Arbeitsmarkt

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

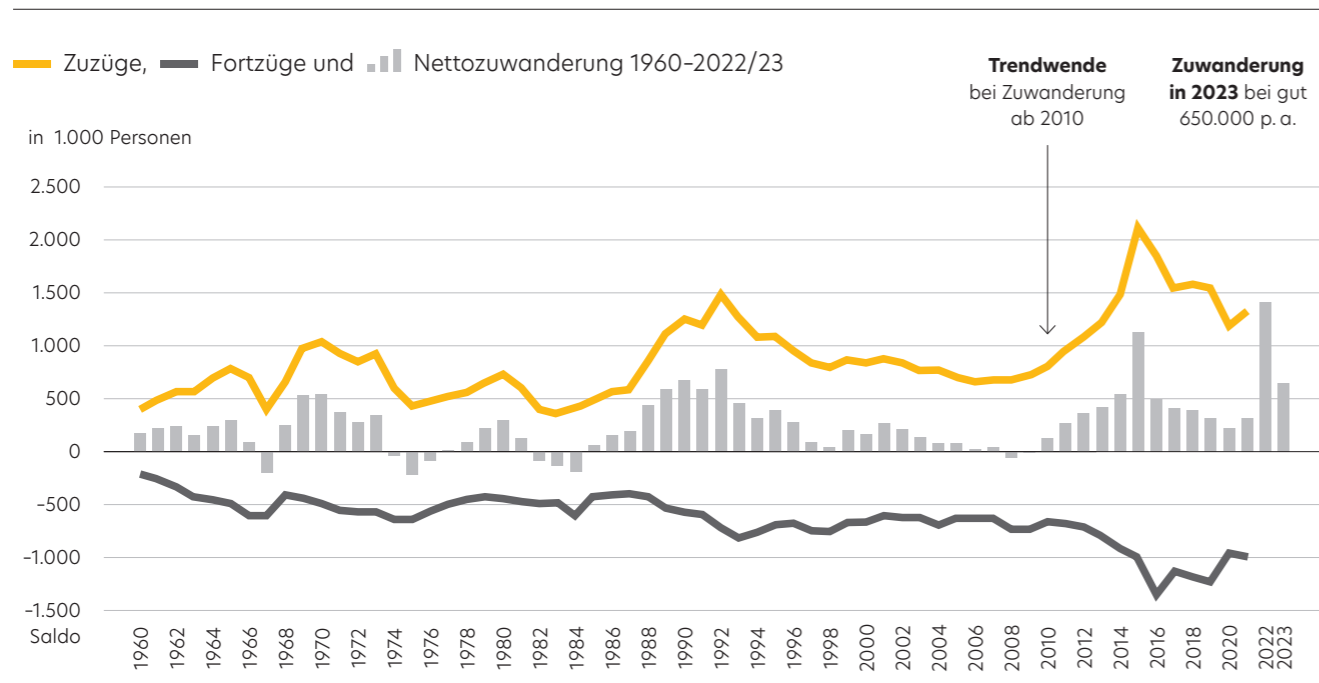
Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht.

Trotz der hohen 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 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Angesichts des demografischen Wandels dürfte die Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

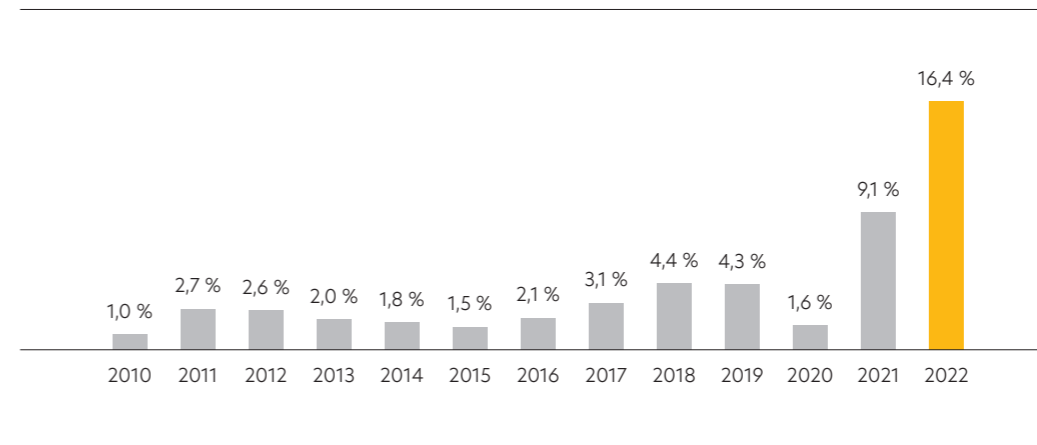
Wanderungsbewegungen nach Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2022/23 eigene Trendschätzung © GdW-Schrader - 19. Januar 2023

Baupreise für Wohngebäude 2010-2022

Veränderungsrate zum Vorjahr



Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude mit Umsatzsteuer © GdW-Schrader - 11. Januar 2023

Lebenshaltungskosten und Baupreise

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigtem Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht, nach 3,1 % in 2021. Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen bei Energieprodukten und Nahrungsmitteln seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise

16,4 %

Steigerung der Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden 2022 (im Vergleich zum Vorjahr), im Jahresmittel

seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

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. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Das Preisniveau der meisten Baumaterialien liegt nach wie vor deutlich über dem Niveau der Vorjahre.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %.

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 steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

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

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % 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.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. Euro. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet, leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsprodukts.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

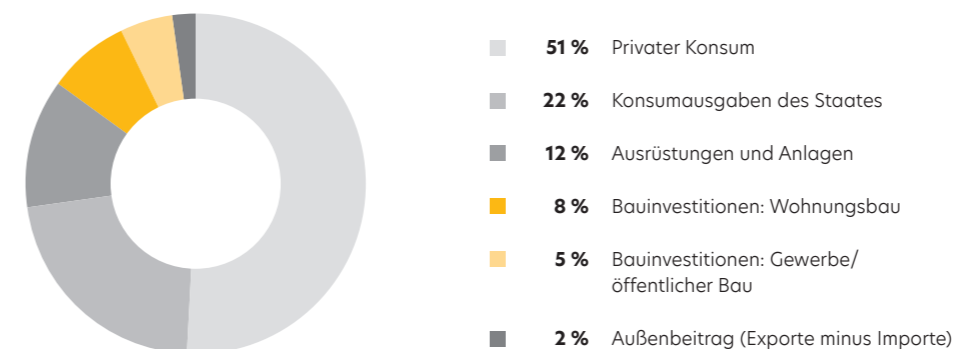
Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke

Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestands verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Anteil der Bauinvestitionen am Bruttoinlandsprodukt 2022

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2022, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inklusive Investitionen in sonstige Anlagen und Lageveränderungen
© GdW-Schrader - 19. Januar 2023

3.858

Milliarden Euro Bruttoinlandsprodukt 2022

-4,6 %

fertiggestellte Wohneinheiten 2022, im Vergleich zum Vorjahr

Baufertigstellungen

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich mit -4,6 % der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort. Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

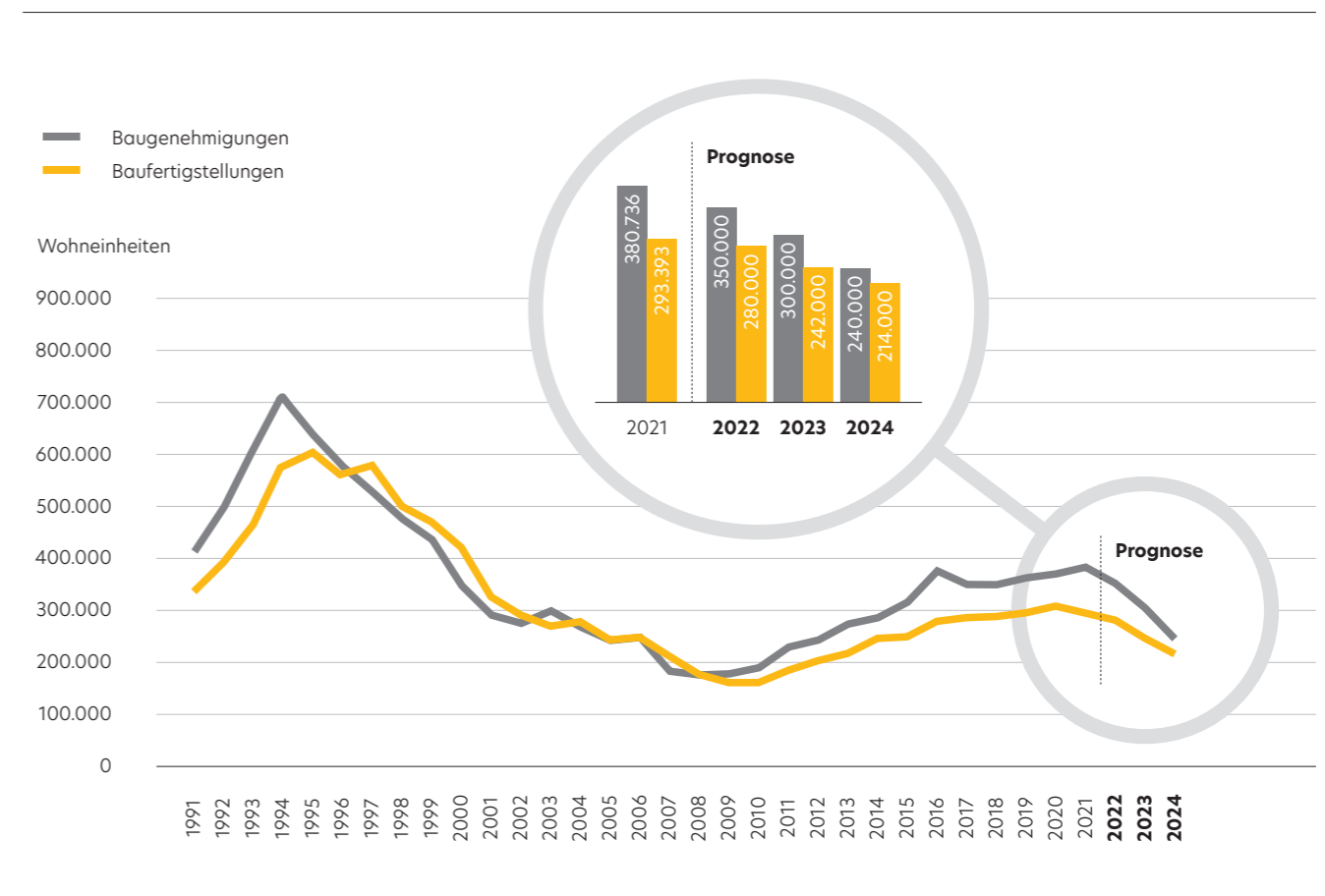
Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Statt der ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Statt der ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11 % sinken. 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 Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

Prognose Bautätigkeit 2023/2024: deutlicher Einbruch erwartet



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022, eigene Schätzung, 2022-2024 © GdW-Schrader - Januar 2023

Prognose: 2023/2024 rund

118.000

weniger fertiggestellte Wohnungen als 2021/22

BERICHT DER GENOSSENSCHAFT

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2022 und das Geschäftsergebnis der GWF sind insgesamt zufriedenstellend.

Nach Rücklagenzuführung in Höhe von 925 TEUR weist die Genossenschaft einen Bilanzgewinn von 703 TEUR (Vorjahr 945 TEUR) für das Geschäftsjahr 2022 aus. Der Jahresüberschuss beträgt 1.628 TEUR (Vorjahr 1.225). 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 993 Wohnungen, sieben Gewerbeeinheiten sowie 542 Garagen- bzw. Abstellplätze. Ende 2022 betrug die Gesamtwohn- und -nutzfläche 67.971 m², wobei die durchschnittliche Wohnungsgröße bei rund 67,5 m² lag.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 8.838 TEUR um 11,6 % über dem Vorjahresniveau von 7.919 TEUR. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der zum 1. Januar 2022 vollzogenen flächendeckenden Mietanpassung und aus investitionsbedingten Mehreinnahmen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen.

Die Erlösschmälerungen aus Mieten betragen 57 TEUR (Vorjahr 58 TEUR). Sie beruhen im Wesentlichen auf umfangreichen Investitionen zur Erneuerung der Wohnungen bei Mieterwechseln.

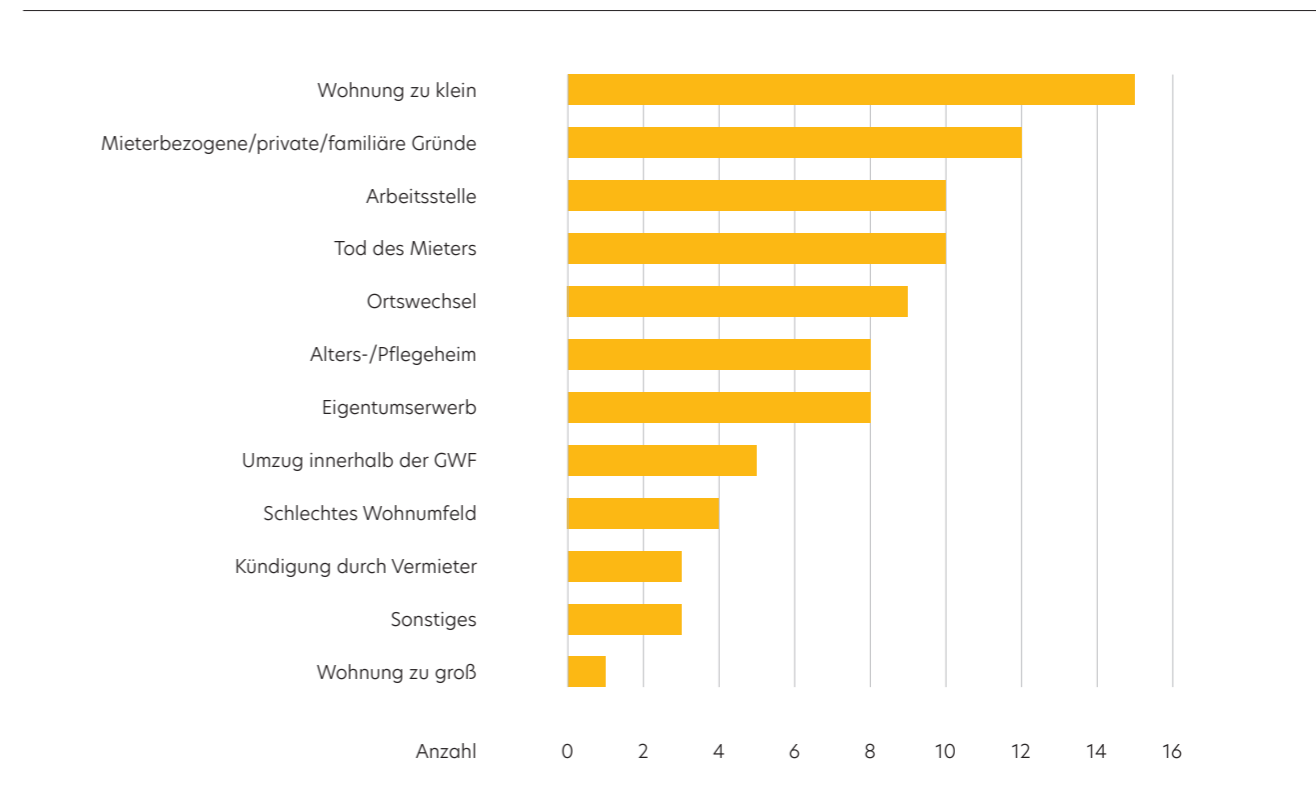
Im Jahr 2022 verzeichnete die GWF 88 Mieterwechsel, damit liegt die Fluktuationsquote bei 8,8 % (Vorjahr 7,5 %). Sämtliche freigebliebenen Wohnungen konnten zeitnah, nach vorgenommener Wohnungsmodernisierung, wieder vermietet werden. Kurzfristige fluktuationsbedingte Leerstände betrugen am Jahresende 0,3 % (Vorjahr 0,3 %).

Am 31. Dezember 2022 lagen die Mietforderungen bei 75 TEUR (Vorjahr 16 TEUR), wobei der wesentliche Teil der Forderungen zum Stichtag abgerechnete Nebenkosten waren. In 2022 wurden Forderungen in Höhe von 33 TEUR (Vorjahr 13 TEUR) abgeschrieben. Das Forderungsmanagement arbeitet effizient und ist ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensorganisation.

67.971 m²

betrug die Gesamtwohn- und -nutzfläche 2022

Kündigungsgründe im Jahr 2022



Zu den **Kündigungsgründen** gehörten vor allem die Größe der Wohnung, familiäre Gründe, ein Wechsel der Arbeitsstelle und der Tod des Mieters.

88

Mieterwechsel in 2022

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage der GWF ist weiterhin geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31.12.2022 betrug 46.903 TEUR und hat sich aufgrund der Investitionstätigkeit trotz Abschreibungen in Höhe von 889 TEUR gegenüber dem Vorjahr um 3.039 TEUR erhöht.

Das Anlagevermögen der GWF in Höhe von 43.052 TEUR (rund 92 % des Gesamtvermögens) ist vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Der Aufnahme von längerfristigen Darlehen zur Finanzierung einer Neubaumaßnahme in Höhe von 1.983 TEUR standen Tilgungen von 1.277 TEUR gegenüber.

Die Eigenkapitalquote beträgt wie im Vorjahr 52,9 % und die Anlagenintensität beträgt 91,8 % (Vorjahr 92,1 %).

Vermögensstruktur

In TEUR	2021		2022	
Langfristig gebundenes Vermögen	40.396	92 %	43.052	92 %
Kurzfristig gebundenes Vermögen	3.469	8 %	3.851	8 %
Bilanzsumme	43.865	100 %	46.903	100 %

Kapitalstruktur

In TEUR	2021		2022	
Eigenkapital	23.207	53 %	24.801	53 %
Langfristiges Fremdkapital	17.337	39 %	18.199	39 %
Kurzfristiges Fremdkapital	3.321	8 %	3.903	8 %
Bilanzsumme	43.865	100 %	46.903	100 %

Investitionen

Für die Instandhaltung hat die GWF im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 3.139 TEUR (46,26 EUR/m²) ausgegeben, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 381 TEUR bzw. 14 % entspricht. Davon wurden 1.352 TEUR (Vorjahr 864 TEUR) in die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen, 816 TEUR (Vorjahr 1.400 TEUR) für Instandhaltungsmaßnahmen bei Mieterwechsel und 971 TEUR (Vorjahr 494 TEUR) für die laufende Instandhaltung ausgegeben. Somit wurden auch in 2022 rund 42 % der Kaltmieten in die Wert-erhaltung unserer Wohnungen und Gebäude investiert.

Um die Ausstattung der Wohnungen zeitgemäßen Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, hat die GWF in 2022 im Bauvolumen die in 2021 begonnenen sieben Wohneinheiten (Vorjahr sieben Wohneinheiten) mit einem Investitionsvolumen von 41 TEUR (Vorjahr 20 TEUR) modernisiert. Am Jahresende befanden sich sieben Wohneinheiten (Vorjahr sieben Wohneinheiten) in Modernisierung.

Zusätzlich hat die GWF im Geschäftsjahr 2022 rund 3.458 TEUR (Vorjahr 551 TEUR) im Mietwohnungsneubauprogramm investiert. Im März 2022 konnte mit dem Bau von 16 Wohneinheiten und 22 Garagenstellplätzen begonnen werden. Am Jahresende waren zwei Projekte mit 18 Wohneinheiten im Bau.

Portfolioveränderungen durch An- und Verkäufe oder Abgänge durch Neubau- oder Modernisierungsprogramme wurden in 2022 keine vollzogen.

Weiterhin wurden in die Betriebs- und Geschäftsausstattung rund 51 TEUR (Vorjahr 112 TEUR) investiert.

Somit hat die GWF in 2022 insgesamt 6.689 TEUR (Vorjahr 4.331 TEUR) in den eigenen Bestand investiert.

Finanzlage

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

Kapitalflussrechnung (DRS 21)

In TEUR	31.12.2021	31.12.2022
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (operative cash flow)	2.080	3.288
Cashflow aus Investitionstätigkeit (investive cash flow)	-1.344	-3.537
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (finance cash flow)	-738	516
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.975	2.243

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln zusammen.

Der Cashflow aus der laufenden 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 die hohen Investitionen für Neubauten und Modernisierungen in das Sachanlagevermögen.

Aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr deutlich höheren Investitionen mussten Darlehensmittel zur Finanzierung aufgenommen werden. Die Darlehensaufnahmen überstiegen die Tilgungen um rund 693 TEUR.

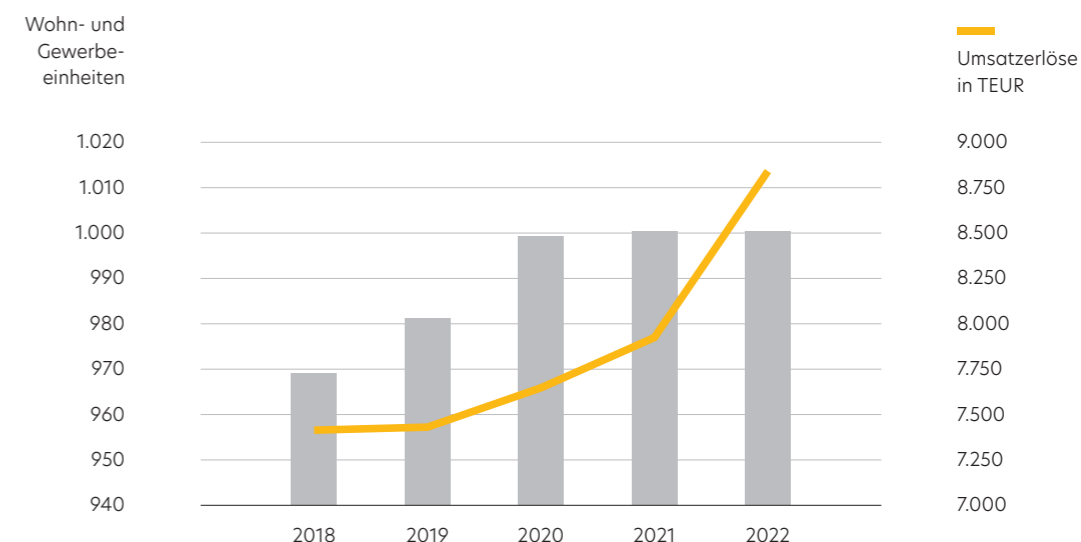
Insgesamt führen die Veränderungen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 zu einem Aufbau des Finanzmittelfonds um rund 268 TEUR auf 2.243 TEUR.

Das Investitionsprogramm der GWF wird, insgesamt betrachtet, teilweise aus dem Cashflow 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.

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 1.628 TEUR (Vorjahr 1.225). Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 175 TEUR (Vorjahr 280 TEUR) und in die anderen Ergebnissrücklagen in Höhe von 750 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) für das Geschäftsjahr 2022 verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 703 TEUR (Vorjahr 945 TEUR).

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Verwendung des Bilanzgewinns

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

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % nach § 40 der Satzung auf die am 1. Januar 2022 vorhandenen Geschäftsguthaben von 1.448.160,00 EUR in Höhe von 57.926,40 EUR sowie Zuführung des Restes von 645.371,99 EUR in die anderen Ergebnissrücklagen.

Mitarbeiter

Der Personalbestand der GWF betrug am 31. Dezember 2022 inklusive des geschäftsführenden Vorstands zehn Mitarbeiter, davon war ein Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt. Zudem waren zum Bilanzstichtag 13 geringfügig Beschäftigte angestellt.

Der Personalaufwand betrug 1.162 TEUR. Hierin ist auch die Zuführung zu den Pensionsverpflichtungen in Höhe von rund 221 TEUR abgebildet. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

04 JAHRES-ABSCHLUSS

„Zahlen, Daten, Fakten – aus dem Ergebnis sind die wirtschaftliche Lage und der Erfolg des Unternehmens ersichtlich.“



Katrin Kupi

Rechnungswesen
und Betriebskosten

24.802 TEUR

Eigenkapital

↗ Vorjahr: 23.207 TEUR

52,9 %

Eigenkapitalquote

↗ Vorjahr: 52,9 %

43.052 TEUR

Anlagevermögen

↗ Vorjahr: 40.396 TEUR

46.903 TEUR

Bilanzsumme

↗ Vorjahr: 43.865 TEUR

8.840 TEUR

Umsatzerlöse

↗ Vorjahr: 7.932 TEUR

3.298 TEUR

Cashflow aus laufender
Geschäftstätigkeit

↗ Vorjahr: 2.122 TEUR

BILANZ

In EUR	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
Aktiva			
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.184.207,66		37.955.420,91
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	284.820,17		281.630,29
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.411.014,98		1.411.014,98
4. Technische Anlagen und Maschinen	64.210,46		71.175,19
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	126.303,69		133.345,39
6. Anlagen im Bau	39.147,58		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	279.669,42		116.080,48
8. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	3.662.555,71		427.000,00
		43.051.929,67	40.395.667,24
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.409.783,63	1.218.277,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	75.120,98		17.454,66
2. Sonstige Vermögensgegenstände	116.309,26		251.489,07
		191.430,24	268.943,73
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.242.867,99	1.975.167,51
		3.844.081,86	3.462.388,32
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.287,33	6.530,45
		46.903.298,86	43.864.586,01

In EUR	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
Passiva			
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		60.060,00	54.810,00
2. der verbleibenden Mitglieder		1.466.430,00	1.448.160,00
– rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 (Vj. 0,00)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.575.000,00		2.400.000,00
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 175.000,00 (Vj. 280.000,00))			
2. Bauerneuerungsrücklage	4.300.000,00		4.300.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	15.697.089,83		14.059.180,62
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 750.000,00 (Vj. 0,00)			
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 887.909,21 (Vj. 662.563,66)			
		22.572.089,83	20.759.180,62
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.628.298,39		1.224.575,61
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	925.000,00		280.000,00
		703.298,39	944.575,61
		24.801.878,22	23.206.726,23
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.004.284,00		1.823.944,00
2. Sonstige Rückstellungen	946.000,00		154.100,00
		2.950.284,00	1.978.044,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.020.067,37		16.286.256,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	353.190,10		393.896,62
3. Erhaltene Anzahlungen	1.464.611,64		1.443.351,05
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.843,59		20.087,52
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	217.094,03		527.711,13
6. Sonstige Verbindlichkeiten	40.329,91		8.512,97
– davon aus Steuern: 8.955,98 (Vj. 0,00)			
		19.151.136,64	18.679.815,78
		46.903.298,86	43.864.586,01

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In EUR	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.838.132,28		7.918.635,78
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.726,64		12.919,72
		8.839.858,92	7.931.555,50
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		191.506,55	92.393,91
3. Sonstige betriebliche Erträge		214.065,76	142.297,64
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-4.692.843,25	-4.206.146,54
		4.552.587,98	3.960.100,51
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-763.977,04		-704.419,86
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: 241.507,16 (Vj. 197.743,29)	-398.226,60		-335.572,84
		-1.162.203,64	-1.039.992,70
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-888.761,67	-940.315,83
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen – davon für Verwahrtgelt: 5.330,87 (Vj. 4.045,78)		-568.855,96	-443.834,50
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus der Abzinsung: 0,00 (Vj. 0,00)		4.831,38	36.473,95
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Aufzinsung: 33.434,00 (Vj. 37.849,00)		-177.056,44	-191.078,02
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-510,00
11. Ergebnis nach Steuern		1.760.541,65	1.380.843,41
12. Sonstige Steuern		-132.243,26	-156.267,80
13. Jahresüberschuss		1.628.298,39	1.224.575,61
14. Einstellungen in Ergebnisrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage	-175.000,00		-280.000,00
b) in die anderen Ergebnisrücklagen	-750.000,00		0,00
		-925.000,00	-280.000,00
Bilanzgewinn		703.298,39	944.575,61

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 gemäß § 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. von vier Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten von unter 800 EUR, diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam verbucht.

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

Die Nutzungsdauer bei Wohnbauten wurde mit 67 Jahren, bei Garagen mit 25 Jahren und bei dem Verwaltungsgebäude mit 80 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 Gebrauchtimmobiliën werden auf eine betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer von 25 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 eine von neun Jahren.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von 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 nach § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) von 1,78 % (Vorjahr 1,87 %), erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 5,0 % (Vorjahr 2,0 %) und erwartete Rentensteigerungen von 2,0 % (Vorjahr 1,5 %) zugrunde gelegt. Der Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 S. 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 2022 105 TEUR (Vorjahr 148 TEUR). Für diesen Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre. Im Zinsaufwand sind 33 TEUR (Vorjahr 38 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 Erfüllungsbetrags, 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 erfolgt für zwei durch einen Bauträger schlüsselfertig zu erstellende 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 1.410 TEUR (Vorjahr 1.218 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) Ergebnismrücklagen

In EUR				
	Einstellungen aus dem			
	Bestand am 01.01.2022	Bilanzgewinn des Vorjahres	Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres	Bestand am 31.12.2022
Gesetzliche Rücklage	2.400.000,00	0,00	175.000,00	2.575.000,00
Bauerneuerungsrücklage	4.300.000,00	0,00	0,00	4.300.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	14.059.180,62	887.909,21	750.000,00	15.697.089,83
Gesamtbetrag	20.759.180,62	887.909,21	925.000,00	22.572.089,83

(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 Hinterbliebene i. S. d. § 285 Nr. 9 Buchstabe b HGB betragen zum Bilanzstichtag 922 TEUR (Vorjahr 846 TEUR).

(6) Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

In TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Instandhaltung und Modernisierung	674,0	0,0
Verwaltungsleistungen	79,0	65,6
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	51,0	42,0
Urlaub und Gleitzeit	29,8	23,2
Prüfungskosten	25,0	15,0
Übrige	32,2	8,3
Gesamtbetrag	891,0	154,1

(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	2022	2021
Auflösung von Rückstellungen	2,0	0,9
Anlagenverkäufe	3,3	15,5
Erstattungen	113,5	77,9
Erträge aus früheren Jahren	65,5	28,7
Übrige	29,8	19,3
Gesamtbetrag	214,1	142,3

(9) Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 30,5 TEUR (Vorjahr 14,1 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 2022 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich insgesamt auf rund 1,1 Mio. EUR (Vorjahr 4,1 Mio. EUR).

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2022 insgesamt 43 TEUR.

(11) Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Anzahl	2022
Vollzeitbeschäftigte	
- Kaufmännische Mitarbeiter	6
- Technische Mitarbeiter	3
Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte	
- Kaufmännische Mitarbeiter	1
- Geringfügig Beschäftigte	13
Arbeitnehmer	23

(12) Mitglieder

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

Anzahl	2022
Anfang des Geschäftsjahres	1.148
Zugang	80
Abgang	61
Ende des Geschäftsjahres	1.167

(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

- **Andreas Strobel**
Vorsitzender
Leiter Privates Vermögensmanagement,
stellvertretender Direktor
- **Kristin Schwarz**
Stellvertretende Vorsitzende
Verbandsdirektorin
- **Dr. Bernhard Hegemann**
Vice President Bosch Power Tools Home & Garden
- **Andreas Hofmann**
Elektroingenieur
- **Jenny Minieur**
Projektleiterin
- **Martina de la Rosa**
Verwaltungsfachwirtin

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats.

(14) Gewinnverwendungsvorschlag

Der gesetzlichen Rücklage wurden gemäß § 39 (2) der Satzung 175 TEUR (Vorjahr 280 TEUR) und den anderen Ergebnismrücklagen wurden gemäß § 39 (3) und (4) der Satzung 750 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) zugewiesen.

Der Mitgliederversammlung wird folgende Verteilung des Bilanzgewinns vorgeschlagen:

Verteilung des Bilanzgewinns	2022
Auszahlung einer Dividende von nach dem Stand der Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2022 gemäß § 40 der Satzung	4,0 % 57.926,40 EUR
Zuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen	645.371,99 EUR

(15) Sonstiges

Die Geschäftsguthaben sind um 18.270,00 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, 10. Februar 2023
GWF Wohnungsgenossenschaft eG

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

ANLAGE A

Anlagenspiegel

In EUR													
	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand 01.01.2022	Zugänge 2022	Abgänge 2022	Umbuchungen 2022	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Abschreibung 2022	Abgänge 2022	Umbuchungen 2022	Zuschreibungen 2022	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2022
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	25.056,05	0,00	0,00	0,00	0,00	25.056,05	0,00	0,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.507.797,09	42.194,50	0,00	0,00	62.549.991,59	24.552.376,18	813.407,75	0,00	0,00	0,00	25.365.783,93	37.955.420,91	37.184.207,66
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	664.160,28	14.540,23	0,00	0,00	678.700,51	382.529,99	11.350,35	0,00	0,00	0,00	393.880,34	281.630,29	284.820,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.411.014,98	0,00	0,00	0,00	1.411.014,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.411.014,98	1.411.014,98
Technische Anlagen und Maschinen	140.804,78	0,00	0,00	0,00	140.804,78	69.629,59	6.964,73	0,00	0,00	0,00	76.594,32	71.175,19	64.210,46
Betriebs- und Geschäftsausstattung	471.374,13	51.060,38	18.707,31	0,00	503.727,20	338.028,74	53.473,60	14.078,83	0,00	0,00	377.423,51	133.345,39	126.303,69
Anlagen im Bau	0,00	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
Bauvorbereitungskosten	125.007,47	167.154,18	8.438,29	0,00	283.723,36	8.926,99	3.565,24	8.438,29	0,00	0,00	4.053,94	116.080,48	279.669,42
Geleistete Anzahlungen	427.000,00	3.235.555,71	0,00	0,00	3.662.555,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	427.000,00	3.662.555,71
	65.747.158,73	3.549.652,58	27.145,60	0,00	69.269.665,71	25.351.491,49	888.761,67	22.517,12	0,00	0,00	26.217.736,04	40.395.667,24	43.051.929,67
Anlagevermögen gesamt	65.772.214,78	3.549.652,58	27.145,60	0,00	69.294.721,76	25.376.547,54	888.761,67	22.517,12	0,00	0,00	26.242.792,09	40.395.667,24	43.051.929,67

ANLAGE B

Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitspiegel)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

In EUR	Insgesamt 31.12.2022	davon mit einer Restlaufzeit von			davon durch Grund- pfandrechte gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16.273.156,66) 17.020.067,37	(1.085.593,52) 1.114.495,86	(4.426.435,95) 4.649.668,59	(10.761.127,19) 11.255.902,92	(16.286.256,49) 17.020.067,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(393.896,62) 353.190,10	(40.706,52) 41.214,16	(167.966,14) 170.060,79	(185.223,96) 141.915,15	(393.896,62) 353.190,10
Erhaltene Anzahlungen	(1.443.351,05) 1.464.611,64	(1.443.351,05) 1.464.611,64	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(20.087,52) 55.843,59	(20.087,52) 55.843,59	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(527.711,13) 217.094,03	(527.711,13) 217.094,03	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	(8.512,97) 40.329,91	(8.512,97) 40.329,91	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Gesamtbetrag	(18.666.715,95) 19.151.136,64	(3.125.962,71) 2.933.589,19	(4.594.402,09) 4.819.729,38	(10.946.351,15) 11.397.818,07	(16.680.153,11) 17.373.257,47

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: Andreas Strobel
 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

- S. 8, 11, 27, 30, 31: GWF Wohnungsgenossenschaft, Stuttgart · www.gwf-stuttgart.de
- S. 2, 6, 7, 9: Immograph GmbH, Stutensee · www.immograph.de
- S. 4, 14, 16, 19: Martin Baitinger Fotografie, Böblingen · www.martinbaitinger.net
- S. 9: Rolf Schwarz Fotodesign, Ludwigsburg · www.schwarz-foto-design.de
- S. 10: Udo Dreesmann Fotografie, Stuttgart · www.dreesmann-foto.de
- S. 12, 24, 27, 28, 29, 32, 48: VH 7 Medienküche GmbH, Stuttgart · www.vh7.de
- S. 25: Brillux GmbH & Co. KG, Stuttgart · www.brillux.de
- S. 26: Willi Müller GmbH, Waiblingen · www.die-leute-vom-fach.de
- S. 29: Verein Integrative Wohnformen e.V., Stuttgart · www.integrative-wohnformen.de

Druck

Druckhaus Waiblingen Remstal-Bote GmbH, Waiblingen · www.dhw.de

Auflage

200 Exemplare





GWF
Wohnungs-
genossenschaft

GWF Wohnungs-
genossenschaft eG
Albstraße 60
70597 Stuttgart

T 0711 76727-5
F 0711 76727-71
info@gwf-stuttgart.de
www.gwf-stuttgart.de