



Die Tradition im Herzen, die Entwicklung im Blick

Bau- und Sparverein  
Göppingen eG



GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

# Inhaltsverzeichnis

---

2	Tagesordnung
3	Geschäftsbericht des Vorstandes
6	Lagebericht
15	Bericht des Aufsichtsrates
17	Jahresabschluss
22	Anhang des Jahresabschlusses
27	Gewinnverwendungsvorschlag
28	Bestätigungsvermerk

## Tagesordnung

### Ordentliche Mitgliederversammlung am 25. Juni 2024

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Berichte
  - a) des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023
  - b) des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2023
  - c) über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2023
3. Beschlussfassung über:
  - a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2023
  - b) die Verwendung des Bilanzgewinns 2023
  - c) die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
4. Wahlen zum Aufsichtsrat gemäß § 23 der Satzung
5. Beschlussfassung über die Einstellung der Spareinrichtung
6. Beschlussfassung über Anträge gemäß § 32 der Satzung

## Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügt zum Jahresende 2023 über

- 505 Wohnungen,
- 2 vermietete Gewerbeeinheiten,
- 242 Stellplätze und Garagen sowie die eigengenutzten Räume in der Ulrichstraße 47.



Die durchschnittliche Sollmiete hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig von 6,20 € pro m<sup>2</sup> auf 6,28 € pro m<sup>2</sup> erhöht. Diese Erhöhung resultiert hauptsächlich aus Mietanpassungen nach Wohnungsmodernisierungen bei Neuvermietungen sowie der Erstvermietung unseres Neubauvorhabens in der Schurwaldstraße 83 in Bartenbach.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum ist die Fluktuation mit 24 Mieterwechsel weiterhin sehr gering. Dies entspricht in Prozent einer Fluktuationsrate von 4,7 % (Vorjahr 7,2 %).

Die aufgrund der Fluktuation und der damit verbundenen Modernisierungszeit entstandenen Erlösschmälerungen betragen 18.376,10 € bzw. 0,6 % der Sollmieten und Umlagen. Diese liegen geringfügig unter dem Vorjahresniveau.

Die Forderungen aus Vermietung erhöhen sich geringfügig auf 4.315,76 €. Der prozentuale Anteil der Mietforderungen gemessen an den Sollmieten beträgt 0,1 %. Das niedrige Niveau resultiert insbesondere aus einem konsequenten Forderungsmanagement. Die Zahlungsmoral der Mieter ist weiterhin sehr gut.

# Geschäftsbericht

---

## Modernisierung und Instandhaltung

Im Jahr 2023 investierte die Genossenschaft insgesamt 1.473,1 T€ in den eigenen Bestand. Davon entfielen ca. 334,4 T€ auf Wohnungsmodernisierungen im Rahmen von Mieterwechsel. Hierbei mussten insgesamt 6 Wohnungen umfangreich saniert werden. Dies umfasste in der Regel die Erneuerung der Elektroinstallation in allen Zimmern, teilweise die Umstellung von Einzelöfen auf Etagenheizungen, neue Bäder sowie Erneuerung der Fußböden in den übrigen Räumen.

### Heinkelstraße 40, Göppingen

Die energetische Modernisierung in der Heinkelstraße konnte erfolgreich im Dezember 2023 abgeschlossen werden. Die Gesamtkosten für das Projekt betragen 878,0 T€, wovon Zuschüsse in Höhe von 357,0 T€ beantragt wurden. Im Rahmen der Modernisierung wurden verschiedene Maßnahmen durchgeführt, darunter die Installation eines Wärmedämmverbundsystems, der Austausch der alten Fenster durch moderne Kunststofffenster und neue Rollläden, die Erneuerung der alten Ölheizung durch eine moderne Wärmepumpe, der Einbau neuer Heizkörper in allen Wohnungen sowie die Umrüstung der ineffizienten Einrohrheizung auf eine Zweirohrheizung. Des Weiteren wurde eine PV-Anlage auf dem Dach installiert, um unseren Mietern kostengünstigen Strom zu liefern und einen Teil des Energiebedarfs des Gebäudes zu decken. Dadurch wird zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen beigetragen.

### Ludwig-Dürr-Straße 34, Göppingen

Im Sommer 2023 haben wir ein umfassendes Projekt zur energetischen Modernisierung unseres Wohngebäudes in der Ludwig-Dürr-Straße 34 gestartet. Die Maßnahmen umfassten die Dämmung der Fassade, des Kellergeschosses und des Dachs, den Austausch der Fenster durch moderne Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, die Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, den Wechsel der alten Gasetagenheizung zu effizienteren Hybridheizungen sowie die Erneuerung der Balkone.

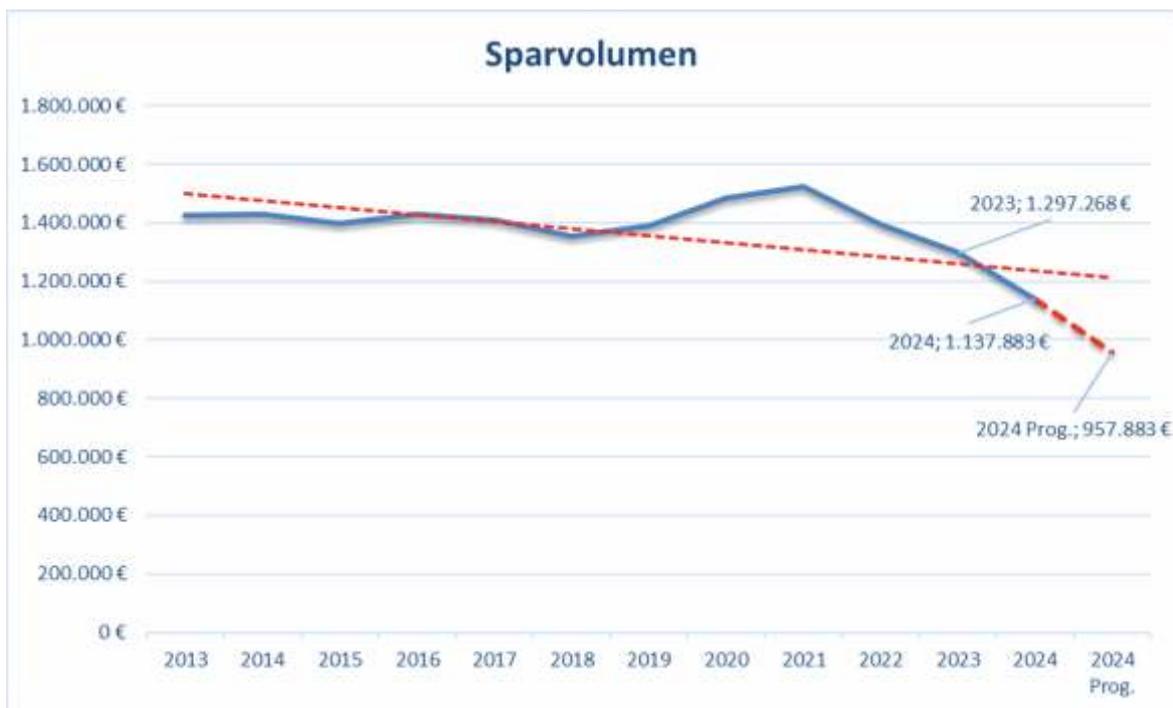
Das gesamte Projekt wurde bis auf die Wärmepumpe erfolgreich abgeschlossen. Aufgrund von Lieferschwierigkeiten wird die Wärmepumpe voraussichtlich erst im Frühling 2024 eingebaut werden.

Die Gesamtkosten für das Projekt belaufen sich auf 735,0 T€ Euro. Die Finanzierung erfolgte mit zinsgünstigen KfW-Mitteln und einem Tilgungszuschuss.

Die Modernisierungsmaßnahmen in der Heinkelstraße 40 und der Ludwig-Dürr-Straße 34 führen nicht nur zu einer Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, sondern verbessern auch den Wohnkomfort und senken die Betriebskosten.

## Spareinrichtung

Unsere Mitglieder haben im Geschäftsjahr 2023 mehr Auszahlungen als Einzahlungen getätigt, was dazu führte, dass der Bestand an Spareinlagen zum Stichtag 31.12.2023 auf 1.297.267,83 € gesunken ist. Ein Großteil des Kapitalabflusses ist auf das Ableben von Sparern zurückzuführen. In vielen Fällen zeigten die Erben der verstorbenen Mitglieder kein Interesse daran, die Sparaktivitäten fortzusetzen und haben daher die vorhandenen Guthaben abgezogen. Unsere Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 gehen von einem weiteren Rückgang des Sparvolumens aus, wobei mit einem voraussichtlichen Spareinlagenbestand von etwa 958.000 Euro zu rechnen ist.



Unsere Spareinlagen zeichnen sich durch eine ausgewogene Verteilung der Kündigungsfristen aus. Ein beträchtlicher Anteil von 44 % unserer Spareinlagen ist für einen Zeitraum von 48 Monaten festgelegt, was eine langfristige Kapitalbindung bedeutet. Ein weiteres Drittel, genauer gesagt 34 %, kann mit einer dreimonatigen Frist gekündigt werden. Zusätzlich sind 12 % der Einlagen an eine zweijährige Bindungsfrist gekoppelt, und die übrigen 8 % der Gelder sind mit einer einjährigen Kündigungsfrist verfügbar.

## I. Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft Bau- und Sparverein Göppingen eG ist eine Vermietungsgenossenschaft mit langer Tradition und seit 1897 als zuverlässiger Anbieter von Mietwohnungen im Stadtgebiet von Göppingen tätig. Die Genossenschaft wurde am 07.03.1897 gegründet und ist unter der GenRg. Nummer 530028 beim Amtsgericht Ulm eingetragen.

Nach der Satzung in der Fassung vom 06.06.2019 widmet sich die Genossenschaft der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder auch durch eine Spareinrichtung nach den Vorschriften des Kreditwesengesetzes und der Bankenaufsicht.

Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft ist die Bewirtschaftung, Modernisierung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die Führung einer Spareinrichtung. Der Genossenschaft wurde mit Bescheid vom 25.09.1992 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

Ziel der Genossenschaft ist es, vorrangig den vorhandenen Wohnungsbestand zu modernisieren, marktfähig zu halten und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. Im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrags können zudem Neubauten errichtet werden.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmendaten

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

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

# Lagebericht

---

## 2. Geschäftsverlauf und Lage

### a) Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum hauptsächlich mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von insgesamt 15 Wohnungen beschäftigt.

#### Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftet zum 31.12.2023 einen eigenen Bestand mit

- 505 Wohnungen
- 2 Gewerbeeinheiten
- 242 Stellplätze und Garagen

Der Gesamtbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr infolge der Fertigstellung unseres Neubaus in der Schurwaldstraße 83, Göppingen, um 5 Wohnungen und 8 Garagen / Stellplätze erhöht. Derzeit sind keine öffentlich geförderten Wohnungen im Bestand.

Die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft wird durch die Hausbewirtschaftung geprägt. Nach wie vor werden bei Mieterwechsel die Wohnungen dem Bedarf entsprechend instandgesetzt und modernisiert. Dadurch wird die Wettbewerbsposition nachhaltig gestärkt.

Die im Berichtsjahr gekündigten Wohnungen konnten in der Regel sofort und ohne wesentlichen Mietausfall weitervermietet werden. Leerstände waren ausschließlich renovierungsbedingt zu verzeichnen.

#### Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Eine der Kernaufgaben der Genossenschaft ist es, die Vermietbarkeit der Wohnungsbestände langfristig zu erhalten und so die Mitgliederzufriedenheit zu erhöhen. Dabei spielt auch die nachhaltige Versorgung der Objekte mit regenerativen Energien und damit einhergehend die Reduzierung der Verwendung fossiler Brennstoffe eine noch stärkere Rolle.

Zur Wertverbesserung und Substanzerhaltung unserer 505 Wohnungen wurden im Berichtsjahr 1.473,1 T€, davon 778,0 T€ aufwandswirksam investiert. Dies entspricht einer Modernisierungsquote (%-tualer Anteil der Sollmiete, die in den eigenen Bestand reinvestiert wird) von 57,3 % (Vorjahr 51,6 %).

## Neubautätigkeit im Anlagevermögen

In der Schurwaldstraße 83, Göppingen (Bartenbach) war im April 2021, im Rahmen einer Baugemeinschaft, mit dem Bau von insgesamt 20 Wohnungen und einer Tiefgarage auf dem Grundstück der Genossenschaft begonnen worden. Die Bau- und Sparverein Göppingen eG beteiligt sich an der Baugemeinschaft mit insgesamt 5 Wohnungen. Der Grundstücksanteil für die restlichen 15 Wohnungen wurde bereits im März 2021 an die Bauherren veräußert. Alle 5 Wohnungen konnten nach Fertigstellung im Sommer 2023 an die neuen Mieter übergeben werden.

Durch notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 29.06.2021 hat der Bau- und Sparverein das Grundstück Schaller-Härlin-Weg 7 in Göppingen erworben. Mit dem Bau von insgesamt 10 kleinen Mietwohnungen konnte im Oktober 2022 begonnen werden. Die Fertigstellung ist für März 2024 geplant. Die Vermietung des Objekts erfolgt an die VIADUKT e.V. zur Unterbringung von Menschen mit Autismus.

## Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Berichtsjahr um drei Mitglieder auf 949 Mitglieder verringert.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 12.692,00 € erhöht und betragen am Jahresende 1.100.500,00 €.

## Spareinrichtung

Die Spareinlagen der Mitglieder haben sich wie folgt entwickelt:

Stand am 01.01.2023	1.394.234,46 €
Einzahlungen	13.862,69 €
Zinsgutschriften	17.013,47 €
Auszahlungen	126.372,35 €
Kapitalertragssteuern / sonstiges	1.470,44 €
Stand 31.12.2023	1.297.267,83 €

# Lagebericht

## b) Lage

### Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist von den Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 796,7 T€ ab und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	1.408,0	1.163,3	244,7
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	0	-22,6	22,6
Kapitaldienst	-1,7	-12,3	10,6
Summe	1.406,3	1.128,4	277,9
Verwaltungskosten	-659,5	-584,7	-74,8
Betriebsergebnis	746,8	543,7	203,1
Übrige Rechnung	49,9	20,1	29,8
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	796,7	563,8	232,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	796,7	563,8	232,9

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 244,7 T€ auf 1.408,0 T€ erhöht. Positiv wirken sich höhere Mieterlöse nach Erlösschmälerungen (70,3 T€) sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen (167,2 T€) aus. Die Steigerung der Mieterlöse ist im Wesentlichen auf Mietanpassungen im Zuge von Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel und auf die Neuvermietung in der Schurwaldstraße 83, Göppingen zurückzuführen.

Der Verwaltungsaufwand erhöht sich hauptsächlich aufgrund gestiegener Löhne und Gehälter um 45,7 T€. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus einem höheren Krankenstand 2022 sowie Gehaltsanpassungen zum 01.01.2023. Die sächlichen Verwaltungskosten erhöhen sich um 29,1 T€.

In der übrigen Rechnung sind mit 48,2 T€ Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

## Vermögenslage

Bilanzstruktur zum 31.12.2023

	2023		2022		Veränderung
	T€		T€		T€
Anlagevermögen	11.627,4	81,8%	10.312,0	79,4%	1.315,4
Umlaufvermögen	2.592,7	18,2%	2.675,4	20,6%	-82,8
Bilanzsumme	14.220,1	100,0%	12.987,4	100,0%	1.232,6
Eigenkapital	8.835,5	62,1%	8.079,0	62,2%	756,5
Rückstellungen	218,1	1,6%	401,5	3,1%	-183,4
Fremdkapital	5.149,8	36,2%	4.491,4	34,6%	658,4
Rechnungsabgrenzung	16,7	0,1%	15,5	0,1%	1,2
Bilanzsumme	14.220,1	100,0%	12.987,4	100,0%	1.232,7

Das Bilanzvolumen belief sich zum 31.12.2023 auf 14.220,1 T€ und erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.232,7 T€. Die Vermögenslage der Genossenschaft wird nach wie vor durch das Sachanlagevermögen bestimmt.

Das Anlagevermögen erhöht sich im Wesentlichen durch Fremdkostenzugänge für unsere Neubauvorhaben sowie der Modernisierung in der Heinkelstraße 40 und in der Ludwig-Dürr-Straße 34 (insg. 1.616,4 T€, abzüglich Zuschüsse). Diesen Zugängen stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 301,0 T€ gegenüber.

Das Umlaufvermögen verringert sich hauptsächlich durch gesunkene flüssige Mittel (525,4 T€). Hierzu wird auf die Finanzlage verwiesen. Dem gegenüber stehen höhere sonstige Vermögenstände (357,0 T€)

Das Eigenkapital erhöht sich durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der Veränderung der Geschäftsguthaben und der Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote sinkt geringfügig um 0,1 Prozentpunkte auf 62,1 %.

Das Fremdkapital erhöht sich im Wesentlichen durch die Aufnahme zinsgünstiger KfW-Darlehen von 1.091,0 T€. Dem gegenüber stehen planmäßige Tilgungen (219,3 T€) und Tilgungszuschüsse (90,0 T€).

# Lagebericht

## Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2023 503,6 T€. Dieser reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen (219,3 T€) und die Zinszahlungen (60,8 T€) zu decken. Die Investitionen in das Anlagevermögen (2.063,8 T€) wurden durch die Aufnahme zinsgünstiger KfW-Darlehen (1.091,0 T€) finanziert. Darüber hinaus bestehen für die laufenden Neubauvorhaben und Modernisierungen noch nicht valutierte Darlehen zum Stichtag 31.12.2023 in Höhe von 1.384,0 T€. Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2023 verringert sich um insgesamt 525,4 T€ auf 1.537,3 T€. Die Liquiditätslage des Unternehmens ist im Berichtsjahr gut. Die laufenden Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden. Es sind derzeit und in überschaubarer Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

## c) Finanzielle Leistungsindikatoren

		2023	2022
		€	€
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	9,0%	7,0%
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	62,1%	62,2%
Durch. Sollmiete (in € pro m <sup>2</sup> /Monat)	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-und Nutzfläche} \times 12}$	6,28	6,20
%-Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}}$	0,6%	0,8%
Gebäudeerhaltungskoeffizient (in € pro m <sup>2</sup> /Jahr)	$\frac{\text{Instandhaltung + aktivierte Mod.Kosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-und Nutzfläche} \times 12}$	43,24	38,37
Modernisierungsquote	$\frac{\text{Instandhaltung + aktivierte Mod.Kosten}}{\text{Sollmiete inkl. Garagen/Stellplätze}}$	57,3%	51,6%

Für das Geschäftsjahr 2024 gehen wir aufgrund eines höher prognostizierten Jahresüberschusses von einer leicht steigenden Eigenkapitalrentabilität aus. Die durchschnittlichen Sollmieten werden infolge von Mietanpassungen im Zuge von Mieterwechsel sowie der Neuvermietung unserer Neubauvorhaben moderat ansteigen. Die Erlösschmälerungen werden sich voraussichtlich auf Vorjahresniveau bewegen. Für Instandhaltungen und Modernisierungen sind für das Geschäftsjahr 2024 rund 1.500,4 T€ davon 846,5 T€ aufwandswirksam eingeplant. Hierdurch erhöht sich sowohl der Gebäudeerhaltungskoeffizient als auch die Modernisierungsquote.

## 3. Gesamtaussage

Der Vorstand des Bau- und Sparvereins Göppingen eG beurteilt die wirtschaftliche Lage und den Geschäftsverlauf als positiv.

Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Wir konnten im Berichtsjahr bei allen Lieferverbindlichkeiten durch kurzfristige Zahlungen Skontoabzüge realisieren.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie die Rückstellungen sind durch liquide Mittel und unfertige Leistungen gedeckt.

## III. Prognosebericht

Das Jahresergebnis 2023 ist mit 797 T€ um 78 T€ höher als ursprünglich prognostiziert. Die Ergebnisverbesserung ist insbesondere auf höhere sonstige betriebliche Erträge (73 T€), geringere Personalaufwendungen (21 T€) sowie niedrigere Zinsaufwendungen (15 T€) zurückzuführen. Demgegenüber stehen höhere Instandhaltungskosten (57 T€)

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von rund 850,0 T€ bis 900,0 T€ .

Mit wirtschaftlichen Übergang zum 01.01.2024 wurden zwei Objekte mit insgesamt 7 Wohneinheiten in der Lorcher Straße 57 und 57/1 verkauft. Hierbei wird ein Buchgewinn in Höhe von 328,7 T€ realisiert.

Aufgrund der weiterhin angespannten Wohnungssituation in Göppingen, der hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und geplanter Mieterhöhung wird von einer leichten Steigerung der Mieterlöse im Geschäftsjahr 2024 ausgegangen.

Geplant sind Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen in Höhe von 1.500,4 T€, davon sind 846,5 T€ aufwandswirksam im Wirtschaftsplan angesetzt. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Zuge von Mieterwechsel sowie bei zwei energetischen Sanierungsmaßnahmen.

## Chancen- und Risikobericht

Für uns sind neben den marktüblichen Risiken der Wohnungs- und Immobilienbranche insbesondere die spezifischen Risiken der Finanzierung, sowie die allgemeinen internen Risiken der Unternehmensentwicklung wesentlich.

Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Es ist weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Genossenschaft zu

rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sowie damit verbundene Kostensteigerungen. Die Bauverzögerungen können zu späteren Mieteinnahmen und zu höheren Finanzierungskosten führen. Im Vermietungsgeschäft kann es zu längeren Leerstandszeiten kommen. Energiepreissteigerungen sowie die hohe Inflationsrate können vermehrt Mietausfällen führen.

Aus heutiger Sicht wurde ausreichend Risikovorsorge für Zinsänderungen bei den Finanzierungen durch Festzinsdarlehen getroffen. Fremdwährungsdarlehen kommen nicht zum Einsatz. Geldanlagen werden in der Regel nur als Termingeld bei regionalen inländischen Kreditinstituten getätigt. Spekulative Geschäfte werden nicht vorgenommen. Im Rahmen der Finanzplanung wird eine risikoarme Liquiditätssteuerung verfolgt. Dabei wird sichergestellt, dass die Mittel für das operative Geschäft jederzeit zur Verfügung stehen. Es ist ein konsequentes Forderungsmanagement installiert.

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten würden oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten. Hierfür liegen keine Anhaltspunkte vor.

Bis zum Berichtszeitpunkt gab es keine Rechtsstreitigkeiten, welche sich auf das Geschäftsergebnis der Genossenschaft auswirken.

Das Risikomanagement ist geprägt durch die vergleichsweise kleine Betriebsgröße. In gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand werden die Risiken und Chancen regelmäßig behandelt. Wichtige Instrumente sind die monatlichen Instandhaltungskontrollen, Überwachung der Wohnraumkündigungen mit den zu erwartenden Modernisierungskosten und regelmäßige Vorscheurechnungen.

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung und durch unsere kontinuierliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sehen wir gute Chancen für die nachhaltige Vermietbarkeit unserer günstigen Wohnungen. Aufgrund der Wohnungsgrößen und der Lage unserer Gebäude gehen wir davon aus, dass unsere preiswerten Wohnungen auch künftig nachgefragt werden.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Genossenschaft begrenzt. Gravierende Risiken für zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind nicht erkennbar.

Göppingen, den 12.02.2024

Der Vorstand

Carosia

Berchtold

# Bericht des Aufsichtsrates

---

Im Jahr 2023 konnte unsere Wohnungsbaugenossenschaft erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.

Als Kontrollinstanz der Genossenschaft fungiert der Aufsichtsrat, welcher im Laufe des Jahres seine gesetzlich und satzungsgemäß festgelegten Überwachungsaufgaben erfüllt hat. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig und detailliert über die wirtschaftlichen Entwicklungen informiert. Innerhalb des Berichtszeitraums fanden fünf Sitzungen statt, an denen sowohl der Aufsichtsrat als auch der Vorstand teilnahmen, sowie eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates. Schwerpunkte dieser Zusammenkünfte waren unter anderem die Begutachtung des Jahresabschlusses für 2023, die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung, das Risikocontrolling sowie das Investitionsprogramm 2023 und deren Umsetzung. Zudem hat sich der Prüfungsausschuss kontinuierlich mit den laufenden Geschäftsvorgängen und den Kassenprüfungen befasst. Im Zuge seiner Überwachungsfunktion sind dem Aufsichtsrat keine Risiken aufgefallen. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes wird hiermit festgestellt.

Gemeinsam mit dem Vorstand wurden der erstellte Jahresabschluss, der Lagebericht und der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns umfassend behandelt und geprüft. Der Aufsichtsrat hat dem Jahresabschluss 2023 einstimmig zugestimmt. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2023 festzustellen, die empfohlene Verwendung des Jahresüberschusses gemäß Satzung zu beschließen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 zu erteilen.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Prüfungsverband) in der Zeit vom 26. Februar bis 1. März 2024 geprüft. Über das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 22. April 2024 berichtet. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Über die Prüfung des Prüfungsverbandes wird in der Mitgliederversammlung berichtet.

Nachdem aufgrund der Corona-Pandemie seit 2020 auf Wohnungsbesichtigungen verzichtet wurde, fanden in diesem Jahr wieder Besichtigungen statt. Der Vorstand und Aufsichtsrat begutachteten gemeinsam die Wohnungen und Gebäude in der Nördlichen Ringstraße 30-40 und 50-54, Schieferstraße 4-14, Spitzenbergstraße 21-25 und Kronengasse 4. Es wurde festgestellt, dass die Gebäude und Wohnungen sich in einem guten und gepflegten Zustand befinden.

# Bericht des Aufsichtsrates

---

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung 2023 endeten turnusgemäß die Amtsperioden von Herrn Bernhard Gold und Herrn Karl-Heinz Schade. Herr Schade stand für eine Wiederwahl altersbedingt nicht mehr zur Verfügung. Als Nachfolgerin wurde Frau Brigitte Holl neu in den Aufsichtsrat gewählt. In einer konstituierenden Sitzung wurden Herr Bernhard Gold als Vorsitzender und Herr Rudolf Steinbrecher als stellvertretender Vorsitzender in ihren Ämtern bestätigt.

In diesem Jahr enden turnusgemäß die Amtszeiten von Herrn Rudolf Steinbrecher und Herrn Heinrich Ziller. Herr Steinbrecher und Herr Ziller stellen sich wieder zur Wahl.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr hohes Engagement und die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Allen Mitgliedern und Mietern gilt der Dank für das uns entgegengebrachte Vertrauen und das Verständnis für unsere Entscheidungen. Der Dank gilt auch den Kolleginnen und Kollegen im Aufsichtsrat für die stets gute, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Göppingen, den 22. April 2024

Für den Aufsichtsrat

Bernhard Gold  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

<b>AKTIVSEITE</b>	<b>2023</b> €	<b>2023</b> €	<b>2022</b> €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		510,85	1.469,14
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	10.137.946,02		8.242.932,93
Grundstücke ohne Bauten	6.253,09		6.253,09
Technische Anlagen und Maschinen	27.209,12		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.484,26		18.230,91
Anlagen im Bau	1.428.992,72		2.043.072,81
Bauvorbereitungskosten	0,00	11.626.885,21	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>11.627.396,06</b>	<b>10.311.958,88</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Unfertige Leistungen	604.750,68		520.217,26
Andere Vorräte	25.773,71	630.524,39	26.578,39
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	4.315,76		2.801,49
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	358.087,37	362.403,13	1.062,87
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.537.323,71		2.062.704,31
Bausparguthaben	62.407,18	1.599.730,89	62.105,69
<b>Bilanzsumme</b>		<b>14.220.054,47</b>	<b>12.987.428,89</b>

# Jahresabschluss

## PASSIVSEITE

	2023 €	2023 €	2022 €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	27.608,00		37.200,00
der verbleibenden Mitglieder	1.100.500,00		1.087.808,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.128.108,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€       1.842,00			
Vorjahr €       292,00			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.179.586,94		1.099.920,94
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€       79.666,00			
Vorjahr €       56.377,00			
Bauerneuerungsrücklage	877.888,16		877.888,16
Andere Ergebnisrücklagen	5.597.839,21	7.655.314,31	4.923.788,94
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€       9.050,27			
Vorjahr €       5.988,27			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€       665.000,00			
Vorjahr €       455.000,00			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	796.660,02		563.763,29
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	744.666,00	51.994,02	511.377,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		8.835.416,33	8.078.992,33

# Jahresabschluss

	2023 €	2023 €	2022 €
Übertrag:		8.835.416,33	8.078.992,33
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>218.095,48</u>	218.095,48	401.542,52
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.898.911,23		2.115.360,78
Spareinlagen	1.297.267,83		1.394.234,46
Erhaltene Anzahlungen	664.407,45		551.141,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	853,00		525,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	281.268,83		423.194,83
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>7.105,85</u>	5.149.814,19	6.982,50
davon aus Steuern:			
€	5.864,77		
Vorjahr €	5.480,28		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	0,00		
Vorjahr €	0,00		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>16.728,47</u>	15.454,43
<b>Bilanzsumme</b>		<u><b>14.220.054,47</b></u>	<u><b>12.987.428,89</b></u>

# Jahresabschluss

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2023

	2023 €	2023 €	2022 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		3.125.994,12	3.056.638,00
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		84.533,42	-10.167,34
Sonstige betriebliche Erträge		79.536,60	34.753,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.427.185,72	1.504.264,75
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		0,00	22.571,37
<b>Rohergebnis</b>		1.862.878,42	1.554.387,54
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	412.513,25		378.286,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	97.686,47	510.199,72	86.253,78
davon für Altersversorgung:			
€	973,81		
Vorjahr €	1.020,96		
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		300.959,63	271.127,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen		148.849,23	130.860,53
Übertrag:		902.869,84	687.859,67

# Jahresabschluss

	2023 €	2023 €	2022 €
Übertrag:		902.869,84	687.859,67
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.924,52	468,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		60.868,71	75.474,40
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		845.925,65	612.853,92
Sonstige Steuern		49.265,63	49.090,63
<b>Jahresüberschuss</b>		796.660,02	563.763,29
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		744.666,00	511.377,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>51.994,02</b>	<b>52.386,29</b>

# Jahresabschluss

---

## 3. Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2023

### A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft Bau- und Sparverein Göppingen eG, Ulrichstr. 47, 73033 Göppingen wurde am 07.03.1897 gegründet und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Ulm GnR 530028 eingetragen.

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

Die Bau- und Sparverein Göppingen eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB teilweise in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt drei Jahre. EDV-Programme mit Anschaffungskosten bis zu 250,00 € werden im Jahr des Zugangs sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich enthaltener Tilgungszuschüsse und planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf maximal 40 Jahre neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen werden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke mit Wohnbauten: lineare Abschreibung auf die Restnutzungsdauer bzw. linear 2,0%
- Betriebs- und Geschäftsausstattung: 7,14% bis 33,33%
- Technische Anlagen und Maschinen: 5,0%

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) von bis zu 250 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 250 € und 800 €, die ab dem Geschäftsjahr 2018 angeschafft wurden, wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

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

Die Anderen Vorräte (Heizöl) werden zu den Einstandspreisen nach dem FiFo-Verfahren (First in- First out) bewertet.

Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden ihrer Restlaufzeit entsprechend mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichem Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahren abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

### Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind 604.750,68 € (Vorjahr 520.217,26 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

### Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Rückstellungen für Gewährleistungen	0,00	42.000,00
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	19.500,00	20.000,00
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	155.000,00	300.518,50
Rückstellung für nicht abgerechnete Leistungen	17.750,00	16.000,00
Übrige	25.845,48	23.024,02
Summe	218.095,48	401.542,52

# Jahresabschluss

## Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten (ohne Spareinlagen) ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten  Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt  €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.898.911,23 ( 2.115.360,78 )	217.402,53 ( 245.504,22 )	1.383.216,75 ( 970.473,15 )	1.298.291,95 ( 899.383,41 )	2.898.911,23 ( 2.115.360,78 )	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen *	664.407,45 ( 551.141,64 )	664.407,45 ( 551.141,64 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	853,00 ( 525,40 )	853,00 ( 525,40 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	281.268,83 ( 423.194,83 )	281.268,83 ( 423.194,83 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Sonstige Verbindlichkeiten	7.105,85 ( 6.982,50 )	7.105,85 ( 6.982,50 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	
Gesamtbetrag	3.852.546,36 ( 3.097.205,15 )	1.171.037,66 ( 1.227.348,59 )	1.383.216,75 ( 970.473,15 )	1.298.291,95 ( 899.383,41 )	2.898.911,23 ( 2.115.360,78 )	
Spareinlagen	1.297.267,83 ( 1.394.234,46 )					
Verbindlichkeiten gesamt	5.149.814,19 ( 4.491.439,61 )					

GPR=Grundpfandrecht

\* steht zur Verrechnung an

Zur Besicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen unverändert zum Vorjahr Grundschulden in Höhe der Darlehensverbindlichkeiten.

Die Spareinlagen haben folgende Kündigungsfristen:

Spareinlagen	31.12.2023 €	31.12.2022 €
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	420.782,65	449.188,63
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von Mehr als 3 Monaten	876.485,18	945.045,83
Summe	1.297.267,83	1.394.234,46

## Passive Rechnungsabgrenzung

Enthalten sind ausschließlich vorausbezahlte Mieten für Januar 2024.

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

### Sonstige betriebliche Erträge

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind nachfolgende wesentliche Erträge enthalten:

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 48.213,47 €  
(Vorjahr 18.087,12 €)
- Erträge aus Versicherungsentschädigungen 27.452,84 €  
(Vorjahr 12.800,02 €)

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind Verwarentgelte in Höhe von 0,00 € (Vorjahr 8.090,19 €) enthalten.

### Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 76,08 € (Vorjahr 74,95 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 60,02 € (Vorjahr 40,28 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

# Jahresabschluss

---

## E. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Bauverträgen für verschiedene im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2023 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 580 T€ (Vorjahr 2.100 T€). Demgegenüber stehen Kreditzusagen von 1.384 T€ (Vorjahr 1.790 T€).

Gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen wurden Zahlungsverprechen i. H. von 16.128,36 € abgegeben. Die Selbsthilfeeinrichtung hatte seit Anbeginn bis heute noch keinen Schadensfall zu verzeichnen.

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

### Mitgliederbewegung

Anfang	2023	952
Zugang	2023	39
Abgang	2023	<u>42</u>
Ende	2023	<u>949</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 12.692,00 € erhöht.

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	2
Regiebetrieb	2	0
Summe	4	2

Außerdem waren durchschnittlich 8 geringfügig Beschäftigte angestellt.

Mitglieder des Vorstandes:

Paolo Carosia Dipl.-Betriebswirt (FH)

Dietmar Berchtold, Bankkaufmann (nebenamtliches Vorstandsmitglied)

Hans Brodbeck, Bankkaufmann (nebenamtliches Vorstandsmitglied, bis 18.07.2023)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Bernhard Gold, Finanzberater (Aufsichtsratsvorsitzender)

Michaela Bubeck, Dipl. Ing. (FH)

Gundela Böhmer, Rentnerin

Karl-Heinz Schade, Rentner (bis 29.06.2023)

Brigitte Holl, Rentnerin (ab 29.06.2023)

Rudolf Steinbrecher, Rentner

Heinrich Ziller, Rentner

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage sind.

Göppingen, den 12.02.2024

Der Vorstand

Carosia

Berchtold

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen in Höhe von 665.000,00 € zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 51.994,02 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % = 43.499,92 €

Zuweisung zu den anderen Ergebnismrücklagen = 8.494,10 €

# Bestätigungsvermerk

---

## Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 (Anlage 1) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 (Anlage 2) der Bau- und Sparverein Göppingen eG, Göppingen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Bau- und Sparverein Göppingen eG, Göppingen

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bau- und Sparverein Göppingen eG, Göppingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bau- und Sparverein Göppingen eG, Göppingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

# Bestätigungsvermerk

---

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen auf Grund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen auf Grund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

# Bestätigungsvermerk

---

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollektives Zusammenwirken Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.

# Bestätigungsvermerk

---

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 1. März 2024

vbw  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.  
Dr. Hoffmann  
Wirtschaftsprüfer



Die Tradition im Herzen, die Entwicklung im Blick

## Bau- und Sparverein Göppingen eG



Ulrichstraße 47  
Telefon: 07161 9833350  
Internet: [www.bsv-gp.de](http://www.bsv-gp.de)

73033 Göppingen  
Telefax: 07161 9833359  
Email: [info@bsv-gp.de](mailto:info@bsv-gp.de)



Mitglied  
der Wohnungswirtschaft  
Baden-Württemberg

