



# SIEDLUNGSBAU

## NECKAR FILM

*... gewohnt gut wohnen!*

### VERTRETERVERSAMMLUNG 2023 IN NÜRTINGEN



unverbindliche Illustration zum BV Reichenbach, Kammhennstraße

## GESCHÄFTSBERICHT 2022

UNSERE WOHNUNGEN - IHR NEUES ZUHAUSE.

**Tagesordnung der 51. ordentlichen Vertreterversammlung als  
74. Generalversammlung am Freitag, dem 30. Juni 2023 in  
Nürtingen (Stadthalle K3N)**

- (1) Begrüßung und Eröffnung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrats,  
Herrn Roland Bosch
- (2) Vorlage des Jahresabschlusses 2022 mit dem Geschäftsbericht des Vorstandes
- (3) Bericht des Aufsichtsrates
- (4) Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2021
- (5) Beschlussfassungen über
  - a) die Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses 2022
  - b) die Gewinnverwendung
  - c) die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022
- (6) Wahlen zum Aufsichtsrat
- (7) Information über die beabsichtigte Verschmelzung mit der  
Baugenossenschaft Reichenbach eG im kommenden Jahr 2024
- (8) Änderung der Satzung im Hinblick auf die beabsichtigte Verschmelzung mit  
der Baugenossenschaft Reichenbach eG, insbesondere die §§ 1 (Firma),  
6 (Entfall der Kündigungsfrist), 16 (Geschäftsanteil), 18 (Entfall der  
Nachschusspflicht) sowie weitere, im Wesentlichen redaktionelle  
Anpassungen
- (9) Angelegenheiten des Aufsichtsrats
- (10) Sonstiges

**TAGES-  
ORDNUNG  
2023**

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
Tagesordnung	1
Auf einen Blick	3
Wir über uns	4 / 5
Organe der Genossenschaft	6 / 7
Unternehmensdaten	8
Rückblick 2022	9 - 11
<b>Jahresabschluss zum 31.12.2022 mit Anhang</b>	<b>12 - 19</b>
- Bilanz zum 31.12.2022	12 / 13
- Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.-31.12.2022	14
- Anhang	15 - 19
Bericht des Aufsichtsrates	20
Bilanz- und Unternehmenskennzahlen 2022	21
Statistischer Teil	22 - 23
Impressum	24

	2022	2021
<b>1. Mitglieder</b>	1.948	1.981
<b>2. Bilanzsumme ( in TEuro )</b>	56.886,5	52.174,1
<b>3. Anlagevermögen ( in TEuro )</b>	53.015,2	49.048,6
<b>4. Geschäftsguthaben ( in TEuro )</b>	2.073,0	2.069,6
<b>5. Eigenkapital ( in TEuro )</b>	25.138,4	23.788,1
Quote ( in % )	44,19	45,59
<b>6. Umsatzerlöse ( in TEuro )</b>	7.097,4	6.978,2
Anteil Hausbewirtschaftung	7.051,2	6.920,4
Anteil Bauträgergeschäft	0,0	0,0
Anteil Betreuung	3,2	16,7
Anteil andere Lieferungen u. Leistungen	43,0	41,1
<b>7. Abschreibungen ( in TEuro )</b>	1.148,9	1.063,2
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen ( in TEuro )</b>	474,7	449,1
<b>9. Personalaufwand ( in TEuro )</b>	1.499,5	1.430,6
<b>10. Mitarbeiterzahl</b>		
- Vollzeit	20	21
- Teilzeit	12	11
- Azubis	6	8
	2	2
<b>11. Bautätigkeit</b>		
- Bauleistungen (Einheiten insgesamt)	4.527	4.527
- Baufertigstellungen (Wohn- und Gewerbeeinheiten)	0	7
- Baubeginn (Wohn- und Gewerbeeinheiten)	34	0
- Bauvolumen im Geschäftsjahr (Wohn- und Gewerbeeinheiten)	7	7
<b>12. Bestand an:</b>		
- eigenen Mietwohnungen	1.036	1.039
- eigenen Garagen/Stellplätzen	880	885
- eigenen gewerblichen Einheiten	9	9

## Wer wir sind

Die Siedlungsbau Neckar-Fils eG mit Sitz in Nürtingen ist gemäß ihrem satzungsmäßigen Auftrag eine Bau- und Wohnungsgenossenschaft mit dem vorrangigen Zweck, ihren Genossenschaftsmitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten. Sie kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen. Am 31.12.2022 gehörten der Siedlungsbau Neckar-Fils eG 1.948 Mitglieder an.

Neben der klassischen Aufgabe, dem Bauen, Verwalten und Vermieten der eigenen Genossenschaftswohnungen bildet der Verkauf von neuen Eigentumswohnungen und Häusern (Bauträgersgeschäft) einen weiteren wesentlichen Bereich ihrer Arbeit.

Die hierbei erzielten Überschüsse bleiben im Unternehmen und tragen dazu bei, anfallende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im eigenen Mietwohnungsbestand zu finanzieren, damit das genossenschaftliche Wohnen bezahlbar bleibt. Der gesetzlich zulässige Rahmen wird somit bei Modernisierungsumlagen nicht vollständig ausgeschöpft.

## Unsere Philosophie

Unsere Genossenschaftswohnungen sind keine Spekulationsobjekte. Erhalt und Pflege ist wichtiger als die Kapitalrendite. Der Wohnraummietvertrag - bei Genossenschaften Dauernutzungsvertrag genannt - ist die Garantie für ein Dauerwohnrecht, das außer bei schwerwiegenden Satzungs- oder Vertragsverstößen unkündbar ist.

Sämtliche Einnahmen fließen in das genossenschaftliche Vermögen. Aus den Gewinnen finanzieren wir Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen und garantieren damit den Werterhalt unserer Immobilien. Seit nahezu 75 Jahren bewirtschaften wir in diesem Sinne unseren Wohnungsbestand, den wir wie in den Vorjahren kontinuierlich durch Zukäufe und Neubau erneuern und erweitern.

Um unseren Mitgliedern ein dauerhaftes, sicheres Zuhause zu bieten, planen wir langfristig und handeln dabei stets im Interesse unserer Genossenschaft.

## Demokratie ist die Basis unserer Genossenschaft.

Basierend auf den genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung sind wir demokratisch organisiert, um für eine Solidargemeinschaft Ziele zu erreichen, zu denen ein Einzelner nicht im Stande ist. Gewinne werden nur erzielt und verwendet, um die Qualität der Wohnungen zu verbessern und neuen Wohnraum für die Genossenschaftsmitglieder zu schaffen.

Durch den demokratischen Aufbau bestimmt jedes einzelne Mitglied mit, wo die Reise der Genossenschaft hingeht. Der Vorstand führt die Geschäfte und ein von den Vertretern gewählter Aufsichtsrat kontrolliert die Geschäftsführung. Unsere moderne Organisationsstruktur dient der Führung eines wettbewerbsfähigen Wirtschaftsunternehmens, mit dem obersten Ziel, die Gemeinschaft der Mitglieder zu erhalten und zu fördern.

Unsere qualifizierten Mitarbeiter garantieren mit wohnungswirtschaftlicher Fachkompetenz die zuverlässige Bearbeitung aller Aufgaben rund um unsere Wohnanlagen, zum Wohle unserer Mitglieder.

## Mitgliedschaft

Für Wohnungssuchende gilt: Erst wenn Sie sich für eine unserer Wohnungen entscheiden, ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft Voraussetzung. Im Rahmen der Mitgliedschaft ist mindestens ein Pflichtanteil zu übernehmen; ein Geschäftsanteil beträgt 250 Euro. Die Geschäftsanteile wurden in den letzten Jahren mit 4 % Dividende p.a. verzinst - eine rentable und gleichzeitig sichere Geldanlage bieten wir somit ebenfalls.

Mit Abschluss eines Dauernutzungsvertrages über eine Wohnung werden Genossenschaftsanteile in Abhängigkeit der Wohnungsgröße fällig. Für die Wohnungsnutzung zahlen Sie eine sogenannte Nutzungsgebühr, die auf dem freien Wohnungsmarkt der Miete entsprechen würde.

Unsere Nutzungsgebühr wird im Regelfall niedriger sein als die Miete, die ein privater Vermieter verlangt.

Sollten Sie zu einem späteren Zeitpunkt wieder ausziehen, so können Sie entscheiden: Bleiben Sie Mitglied und profitieren von den Dividendenerträgen oder treten Sie aus? Wer sich für den Austritt entscheidet, erhält seine eingezahlten Genossenschaftsanteile selbstverständlich wieder zurück.

Als Wohnungsnutzer haben Sie ein lebenslanges Wohnrecht. Sie haben ein Mitspracherecht durch die Wahl der Vertreter oder Sie können sich selbst zum Vertreter wählen lassen. Die gewählten Vertreter beschließen jährlich in der Vertreterversammlung über den Jahresabschluss und die Ergebnisverwendung. Sie benennen den Aufsichtsrat der Genossenschaft, der wiederum den Vorstand bestellt.

## Vertreterversammlung:

Genossenschaften mit mehr als 1.500 Mitgliedern können nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes (§ 43 a) die Generalversammlung als Vertreterversammlung ausgestalten, sofern das Statut der Genossenschaft dies bestimmt. Bei der Siedlungsbau Neckar-Fils eG ist dies der Fall. In § 30 der Satzung der Siedlungsbau Neckar-Fils eG ist geregelt, dass die Vertreterversammlung aus mindestens 50 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern bestehen muss. Unsere Vertreterversammlung besteht seit der Vertreterwahl 2018 aus 53 Vertreterinnen und Vertretern.

Nach dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 26. Juni 2015 wurde die Satzung zuletzt geändert. Als 73. ordentliche Generalversammlung hat die 50. Vertreterversammlung am 24.06.2022 folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Geschäftsbericht und der Jahresabschluss 2021 wurden einstimmig genehmigt, der Bilanzgewinn in Höhe von 103.198,92 Euro wie folgt verteilt:

a) 4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	80.917,08 €
b) Vortrag auf neue Rechnung:	22.281,84 €
2. Aufsichtsrat und Vorstand wurde ebenfalls einstimmig Entlastung erteilt.

Im Jahr 2022 sind die Herren Reinhold Rauscher (Nürtingen), Günter Stoll (Nürtingen) und Thaddäus Kunzmann (Nürtingen) turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Herr Rauscher kandidierte nach einer Amtszeit von 27 Jahren als Mitglied des Aufsichtsrates nicht mehr für eine weitere Amtsperiode.

Alle übrigen Herren kandidierten für eine weitere Amtszeit und wurden - jeweils einstimmig - für weitere drei Jahre im Amt bestätigt.

# ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

## Mitglieder der Vertreterversammlung seit 2018:

Aichele, Walter	Nürtingen	Senne, Sabine	Eislingen
Ansel, Lisa Marie	Nürtingen	Simon, Alexander	Göppingen
Bentsche, Ulrich	Nürtingen	Sommer, Karl	Nürtingen
Carl Zendel GmbH	Göppingen	Sonnenstromkraftwerk (Ketz)	Großbettlingen
Chwolka, Theresa	Nürtingen	Spannbauer, Helga	Eislingen
Costa Morais, Agnes	Nürtingen	Stritzki, Ewald	Nürtingen
Dettinger GmbH	Wendlingen	Wachter, Rolf	Nürtingen
Didavi, Ignace	Nürtingen	Wagner, Johannes	Göppingen
Falkenstein, Patrick	Ostfildern	Wagner, Natalja	Nürtingen
Frank, Joachim	Göppingen	Weise, Hans-Joachim	Göppingen
Freund, Adolf	Nürtingen	Weise, Christa	Göppingen
Futter, Ulrich	Nürtingen	Werner, Christa	Wendlingen
Gappel, Viktor	Göppingen	Wischert, Michael	Nürtingen
Geil, Christa	Nürtingen	Wollny, Christian	Frickenhausen
Gemeinde Wolfschlugen	Wolfschlugen	Zepezauer, Wendelin	Göppingen
Gottschall, Johann	Salach		
Grömminger, Klaus	Nürtingen		
Handte, Theo	Nürtingen		
Heß, Bärbel	Nürtingen		
Hickl, Wolfgang	Esslingen		
Hollenbach, Gerhard	Nürtingen		
Huber, Jana	Göppingen		
Huber, Andreas	Göppingen		
Juschkus, Mark	Göppingen		
Kirschner, Rudolf	Salach		
Kochwasser, Peter	Nürtingen		
Kraus, Karl	Nürtingen		
Kurzka, Gernot	Unterensingen		
Liedl, Anja	Ostfildern		
Mader, Brunhilde	Nürtingen		
Penka, Walter	Nürtingen		
Pesserer, Werner-Dieter	Großbettlingen		
Pfeuffer, Maik	Nürtingen		
Piske, Helga	Eislingen		
Schiller, Manuel	Neckartenzlingen		
Schleinin, Andreas	Nürtingen		
Schlenker, Silvia	Nürtingen		
Seibt, Maximilian	Nürtingen		

**Stand: 31.12.2022**

**(Die Amtszeit der vorgenannten Vertreter endet mit Ablauf der Vertreterversammlung 2023)**

## Mitglieder des Aufsichtsrates:

### **Roland Bosch**

Kanzler der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt  
Nürtingen-Geislingen a.D.  
(Aufsichtsratsvorsitzender)

### **Helmuth Schober**

Projektleiter i.R.  
(stv. Vorsitzender)

### **Joachim Müller**

Vorstandsmitglied der KSK Göppingen i. R.

### **Günther Frank**

Bürgermeister a. D.

### **Reinhold Rauscher**

Richter am Amtsgericht a. D.

(bis 30.06.2022)

### **Günter Stoll**

Studiendirektor a. D.

### **Martin Winkler**

Vorstandsmitglied der Volksbank Mittlerer Neckar eG

### **Thaddäus Kunzmann**

Demografiebeauftragter des Landes Baden-Württemberg a.D.

## Mitglieder des Vorstandes:

### **Fritz Krämer**

Dipl.-Betriebswirt (FH)  
(Vorsitzender)

### **Carsten Martini**

Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirt.-Ing (FH)

### **Bernhard Richter**

Bürgermeister

# UNTERNEHMENS DATEN

## Entwicklung der Genossenschaft:

**08. Januar 1949:** Gründung der Genossenschaft, eingetragen im Genossenschaftsregister Nr. 220052 beim Amtsgericht Stuttgart

**28. April 1950:** Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen

**20. Mai 1953:** Anerkennung als Geschädigtengemeinschaft

**18. Juli 1953:** Anerkennung als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen

**11. Oktober 1957:** Zulassung als Betreuungsunternehmen und Kleinsiedlungsunternehmen

**01. Januar 1990:** Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes

## Mitgliedschaften:

Die Siedlungsbau Neckar-Fils eG ist Mitglied beim

- vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
- PateNT e.V. – Betreutes Wohnen zu Hause, Nürtingen
- W.I.R. Wirtschafts-Initiative-Roßdorf eG, Nürtingen

## Satzung:

Nach dem Muster des Verbandes Württembergischer Wohnungsunternehmen (beschlossen am 25.07.1976); geändert aufgrund des Wegfalls des Gemeinnützigkeitsgesetzes (13.11.1991) und aufgrund der Euro-Umstellung am 30.06.2000 sowie der letzten Satzungsänderung vom 26.06.2015.

## Geschäftsanteil:

Jedes Mitglied ist verpflichtet, mindestens einen Geschäftsanteil mit 250,00 Euro zu übernehmen. Es haftet mit diesem Geschäftsanteil.

## Geschäftsbereich:

Der Geschäftsbereich ist seit dem 1.1.1990 nicht mehr eingeschränkt. Diese Einschränkung auf die ursprünglichen Räume Nürtingen und Göppingen war bedingt durch die Festlegung im aufgehobenen Gemeinnützigkeitsgesetz.

## Geschäftsstellen der Genossenschaft:

72622 Nürtingen, Plochinger Straße 2  
73033 Göppingen, Mittlere Karlstraße 112

## Mitgliederbewegung:

	Mitglieder
Stand 01.01.2021	1.981
Zugänge im Geschäftsjahr	79
Abgänge im Geschäftsjahr	112
Stand 31.12.2021	1.948

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 7.250,00 Euro vermindert. Die Haftsumme beträgt 2.004.000,00 Euro; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8.500,00 Euro reduziert.

## Betriebsorganisation:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	in Vollzeit	in Teilzeit
Kaufmännische MA	6	3
Technische MA	3	2
MA im Regiebetrieb	3	1
Gesamt	12	6

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

**01.01.2022:**

## **Neues Jahr - neue Vorstandskonstellation**

Der neu gewählte Vorstand, bestehend aus den beiden geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern Fritz Krämer (Vorsitzender) und Carsten Martini sowie dem nebenamtlichen Vorstandsmitglied Bernhard Richter, nimmt seine Arbeit in der neuen Vorstandskonstellation auf.

**24.02.2022:**

## **Invasion Russlands in die Ukraine**

Am 24. Februar 2022 hat Russland seinen Angriffskrieg gegen die Ukraine begonnen - in der Erwartung eines raschen Sieges. Zehntausende Menschen sind inzwischen tot. Ein Ende der Kämpfe ist nicht in Sicht, ebenso wenig wie eine politische Lösung. Drei Tage später spricht Bundeskanzler Olaf Scholz im deutschen Bundestag von einer historischen "Zeitenwende".

**07.03.2022:**

## **Baubeginn von 34 Mietwohnungen in der Katharinenstraße in Reichenbach a.d. Fils**

Trotz der russischen Invasion in die Ukraine startete Anfang März der Baubeginn von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 34 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen inklusive Aufzug und gemeinsamer Tiefgarage, die bis voraussichtlich Anfang 2024 bezugsfertig sein werden. Die attraktiven Wohnungen entstehen auf einem ortskernnahen Grundstück, das die Genossenschaft von der Gemeinde Reichenbach im Sommer 2020 erwerben konnte. Durch den Abbruch des bisher gewerblich genutzten Bestandsgebäudes und der Neubebauung konnte im Einvernehmen mit der Gemeinde Reichenbach eine innerörtliche Nachverdichtung erzielt werden, um neuen und modernen Wohnraum mit Aufzug zu bezahlbaren Mietpreisen anbieten zu können.



**24.06.2022:**

## **Vertreterversammlung in Nürtingen**

Die Vertreterinnen und Vertreter fassen die nach der Satzung erforderlichen Beschlüsse zum erfolgreichen Geschäftsjahr 2021 einstimmig. In gleicher Versammlung wurden unsere langjährigen Mitglieder des Aufsichtsrates und Vorstands geehrt und verabschiedet. Herr Reinhold Rauscher stand nach seiner 27-jährigen ehrenamtlichen Tätigkeit für die Genossenschaft nicht mehr für eine weitere Amtszeit zur Verfügung. Er wurde – wie auch die zum 31.12.2021 ausgeschiedenen Vorstandsmitglieder Alfred Bachofer (30 Jahre) und Prof. Dr. Hansjörg Bach (24 Jahre) – in angemessenem Rahmen verabschiedet. In derselben Sitzung konnte Herr Helmuth Schober für seine mittlerweile 50-jährige Mitarbeit im Aufsichtsrat der SNF geehrt werden.

**27.06.2022/12.10.2022:**

## **Verkauf von Streubesitz in Nürtingen**

Zur Arrondierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands wurden in der Wohnungseigentümergeinschaft „Weimarer Platz 1+3“ in Nürtingen drei Eigentumswohnungen veräußert. Die Verkaufserlöse werden für den Neubau von barrierefreien Mietwohnungen im Geschäftsgebiet re-investiert.

**12.12.2022:**

## **Erörterung einer Verschmelzung mit der Baugenossenschaft Reichenbach eG**

Nachdem von der Baugenossenschaft Reichenbach eG aktiv die Frage einer möglichen Fusion / Verschmelzung mit der Siedlungsbau Neckar-Fils eG aufgeworfen wurde, hat sich der Aufsichtsrat auch mit diesem Thema intensiv beschäftigt. In der Sitzung vom 12.12.2022 wurde in Anwesenheit der Verbandsdirektorin des vbw, Frau Prof. Dr. Beuerle, die Möglichkeiten und Optionen erörtert.



WOHNEN IM  
**Grünen**

Unsere Wohnungen - Ihr neues Zuhause.

# 34 neue genossenschaftliche Mietwohnungen in >> Reichenbach a.d. Fils, Katharinenstraße 2-4

- > **Baubeginn:** 01. März 2022
- > **Fertigstellung:** Februar/März 2024
- > **Wohnfläche:** ca. 2.960 m<sup>2</sup>
- > **Investition:** ca. 14,2 Mio. Euro



34 neue Genossenschaftswohnungen  
mit Aufzug und Tiefgarage

NEUBAU 2022-

2024

## AKTIVA

	31.12.2022		31.12.2021
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>10.117,24</b>	<b>14.141,97</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.717.474,96		44.806.880,77
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.619.210,70		1.684.741,74
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		1.395.516,37
4. Technische Anlagen und Maschinen	149.121,93		117.917,07
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	264.467,99		205.045,27
6. Anlagen im Bau	6.763.801,76		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	<u>457.944,34</u>	52.972.021,68	780.218,51
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.851,53		25.851,53
2. Beteiligungen	4.694,57		15.761,30
3. Andere Finanzanlagen	<u>2.500,00</u>	33.046,10	2.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>53.015.185,02</b>	<b>49.048.574,53</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	732.171,50		730.966,74
2. Bauvorbereitungskosten	75.063,69		35.765,21
3. Unfertige Leistungen	1.381.606,23		1.239.455,85
4. Andere Vorräte	7.309,12		2.263,46
5. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	2.196.150,54	45.285,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	33.143,61		26.480,70
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	91.147,97		31.148,81
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	309.848,57		256.647,76
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.825,66		1.483,82
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>389.300,15</u>	825.265,96	338.329,15
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		849.897,83	417.732,40
<b>Bilanzsumme</b>		<b>56.886.499,35</b>	<b>52.174.133,43</b>

## PASSIVA

	31.12.2022		31.12.2021
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	72.000,00		61.250,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.001.014,73		2.008.264,73
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 2.985,27 Vorjahr Euro 4.189,07	<u>0,00</u>	2.073.014,73	90,89
<b>II. Kapitalrücklage</b>		12.808,36	12.808,36
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 142.800,00 Vorjahr Euro 152.500,00	2.745.300,00		2.602.500,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.000.000,00		4.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 1.000.000,00 Vorjahr Euro 2.000.000,00	<u>16.000.000,00</u>	22.745.300,00	15.000.000,00
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	22.281,84		731.679,89
2. Jahresüberschuss	1.427.761,82		1.524.019,03
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.142.800,00</u>	307.243,66	2.152.500,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		25.138.366,75	23.788.112,90
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnl. Verpflichtungen	639.332,00		654.937,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>224.941,46</u>	864.273,46	239.141,46
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.531.227,67		25.344.848,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	348.614,39		372.335,70
3. Erhaltene Anzahlungen	1.460.490,84		1.414.604,19
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.477,28		1.992,54
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	482.129,38		322.623,18
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Euro 21.576,07 Vorjahr Euro 0,00 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 0,00 Vorjahr Euro 926,38	<u>32.458,14</u>	30.856.397,70	9.366,42
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		27.461,44	26.171,57
<b>Bilanzsumme</b>		<b>56.886.499,35</b>	<b>52.174.133,43</b>

	Euro	31.12.2022 Euro	31.12.20201 Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung		7.051.244,19	6.920.355,79
b. aus Betreuungstätigkeit		3.170,25	16.727,15
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen		<u>43.041,50</u>	41.150,44
		7.097.455,94	
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		186.672,62	82.293,42
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		155.444,22	169.357,02
4. Sonstige betriebliche Erträge		752.969,95	412.837,41
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		3.006.862,17	2.465.568,72
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		82.259,94	16.208,80
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
		3.089.122,11	
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>5.103.420,62</b>	<b>5.160.943,71</b>
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter		1.211.871,63	1.171.647,45
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung			
davon für Altersversorgung Euro 59.208,66		<u>287.648,64</u>	258.960,02
Vorjahr Euro 45.882,29		1.499.520,27	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.148.872,25	1.063.156,88
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		617.236,98	518.148,90
10. Erträge aus Beteiligungen		5.505,34	6.873,74
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		15,00	40,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>244.851,36</u>	1,07
		250.371,70	
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		474.729,84	449.147,66
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-277,14</u>	<u>5,69</u>
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.613.710,12</b>	<b>1.706.791,92</b>
16. Sonstige Steuern		<u>185.948,30</u>	<u>182.772,89</u>
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<b>1.427.761,82</b>	<b>1.524.019,03</b>
18. Gewinnvortrag		22.281,84	731.679,89
19. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>1.142.800,00</u>	<u>2.152.500,00</u>
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>307.243,66</b>	<b>103.198,92</b>

## A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Das Gliederungsschema wurde um die Posten "Andere Finanzanlagen" und "Verbindlichkeiten aus Vermietung" ergänzt.
2. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
3. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB.
4. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a und § 288 HGB wird Gebrauch gemacht.
5. Wegen eines geänderten Ausweises der Kfz-Überlassung an Arbeitnehmer sind die GuV-Positionen "Sonstige betriebliche Erträge" und "Löhne und Gehälter" nicht mit den Vorjahresansätzen vergleichbar. In der Position "Sonstige betriebliche Erträge" werden keine Erlöse aus der Kfz-Überlassung mehr gezeigt (Vorjahresausweis 11.972,37 Euro), in der Position "Löhne und Gehälter" beträgt der Ausweis für die Kfz-Überlassung im Geschäftsjahr 3.522,31 Euro (Vorjahr: 14.247,12 Euro).

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um lineare planmäßige Abschreibungen bewertet. In die Herstellungskosten werden eigene Planungskosten mit einbezogen.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer entsprechend verlängert.

Folgende Abschreibungssätze werden verwendet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	33,33 %
Wohngebäude	linear	1,25 % bis 8,33 %
Geschäfts- und andere Gebäude	linear	2 % bis 10 %
Technische Anlagen und Maschinen	linear	5 % bzw. 6,67 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	zwi. 5 % u. 33,33 %

Die Abschreibungen für Wohngebäude basieren grundsätzlich auf einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren. Für Gebäude, die vor 1960 fertiggestellt wurden, von 80 Jahren.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 Euro und 1.000 Euro werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die „Finanzanlagen“ und die „geleisteten Anzahlungen“ werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

## Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Bei „Bauvorbereitungskosten“ und „Grundstücke mit unfertigen Bauten“ werden eigene Architektenleistungen aktiviert.

Die „unfertigen Leistungen“ werden zu den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die „anderen Vorräte“ werden zu den Einstandspreisen bewertet.

Die „Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände“ werden mit dem Nominalwert abzüglich Wertberichtigungen bilanziert.

Die „flüssige Mittel“ werden mit dem Nominalbetrag angesetzt.

## Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß Sachverständigengutachten nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 1,79 % (Restlaufzeit 15 Jahre / Stand Dezember 2022).

Renten- und Gehaltssteigerungen werden in Höhe von 2,00% p.a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt EUR 36.861,00 (Vorjahr: EUR 58.981,00). Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die Bildung der „Sonstigen Rückstellungen“ erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Angaben in Euro):

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			gesichert	Art der
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Sicherung
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	28.531.227,67 (25.344.848,47)	6.426.023,83 (1.444.609,20)	5.543.177,60 (5.068.797,84)	16.562.026,24 (18.831.441,43)	28.531.227,67 (25.344.848,47)	GPR GPR
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	348.614,39 (372.335,70)	23.721,31 (23.721,31)	94.885,24 (94.885,24)	230.007,84 (253.729,15)	348.614,39 (372.335,70)	GPR GPR
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	1.460.490,84 (1.414.604,19)	1.460.490,84* (1.414.604,19)*				
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	1.477,28 (1.992,54)	1.477,28 (1.992,54)				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	482.129,38 (322.623,18)	477.424,64 (314.129,21)	4.704,74 (8.493,97)			
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	32.458,14 (9.366,42)	32.458,14 (9.366,42)				
<b>Gesamtbetrag</b>	30.856.397,70 (27.465.770,50)	8.421.596,04 (3.208.422,87)	5.642.767,58 (5.172.177,05)	16.792.034,08 (19.085.170,58)	28.879.842,06 (25.717.184,17)	
<b>GPR = Grundpfandrecht</b>		<b>* steht zur Verrechnung an</b>				

2. In der Position «Unfertige Leistungen» sind 1.381.606,23 Euro (Vorjahr: 1.239.455,85 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen:                      Geschäftsjahr:      Vorjahr:

sonstige Vermögens-  
gegenstände:                      143.145,85 Euro    135.251,75 Euro

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich folgender

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwand:	11.944,00 Euro	14.468,00 Euro

2. Es ergaben sich folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung:

<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus Anlagenverkäufen:	665.166,17 Euro	311.032,77 Euro

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	Geschäftsjahr	Vorjahr
Steuererstattungs- zinsen:	244.850,48 Euro	0,00 Euro

## D. Sonstige Angaben

- Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:  
aus der Bestellung von Grundschulden  
- für die Siedlungsbau Neckar-Fils Verwaltungs-GmbH  
EUR 370.000,00  
( EUR 370.000,00 )  
Bürgschaft für Siedlungsbau Neckar-Fils Verwaltungs-GmbH  
EUR 370.000,00  
( EUR 614.446,29 )  
- zu Gunsten eines Erwerbers EUR 0,00  
( EUR 289.000,00 )

Davon betreffen das verbundene Unternehmen Siedlungsbau Neckar-Fils Verwaltungs-GmbH insgesamt EUR 740.000,00. Das Risiko einer Inanspruchnahme ist gering, weil Aufrechnungsansprüche bestehen bzw. es sich bei der Siedlungsbau Neckar-Fils Verwaltungs-GmbH um eine 100%-ige Tochtergesellschaft handelt.

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

Aus den laufenden Bauvorhaben sind noch zu erwartende Restbaukosten zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 7.440.000,00 (Vorjahr: EUR 60.000,00) zu erwarten.

- Die Genossenschaft besitzt sämtliche Kapitalanteile an der Siedlungsbau Neckar-Fils Verwaltungs-GmbH Nürtingen.

Die Stammeinlage beträgt EUR 25.564,59 (VJ: EUR 25.564,59), das Eigenkapital EUR 186.409,15 (VJ: EUR 69.688,81). Nach dem Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 beträgt der Jahresüberschuss EUR 116.720,34 (VJ: EUR 13.638,38) und die Bilanzsumme EUR 650.973,59 (VJ: EUR 655.435,54).

- Bei folgenden Unternehmen ist die Genossenschaft Gesellschafter:

An der Sonnenstromkraftwerk Göppingen GbR mbH hält die Genossenschaft 72 Anteile à 1.000,00 Euro und damit 30,032% der Anteile. Aus dem Jahresüberschuss 2022 in Höhe von EUR 17.733,29 wurde der Genossenschaft ein Gewinnanteil in Höhe von EUR 5.325,66 (30,032 %) zugeteilt.

An der Sonnenstromkraftwerk Nürtingen GbR mbH hält die Genossenschaft 8 Anteile à 1.000,00 Euro und damit 13,2934 % der Anteile. Aus dem Jahresfehlbetrag 2021 in Höhe von EUR 931,87 wurde der Genossenschaft ein Verlustanteil in Höhe von EUR 123,88 zugeteilt. Zum Erstellungszeitpunkt lag der Jahresabschluss 2022 noch nicht vor. Aus der überschüssigen Liquidität wurde eine Ausschüttung von EUR 179,68 geleistet.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	in Vollzeit	in Teilzeit
Kaufmännische MA	6	3
Technische MA	3	2
MA im Regiebetrieb	3	1
<b>Gesamt</b>	<b>12</b>	<b>6</b>

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

- Mitgliederbewegung:

	Mitglieder
Anfang 2021	1.981
Zugang 2021	79
Abgang 2021	112
Ende 2021	1.948

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EUR 7.250,00 vermindert. Die Haftsumme beträgt EUR 2.004.000,00; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8.500,00 Euro reduziert.

- Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

## 8. Mitglieder des Vorstandes:

### Fritz Krämer

Dipl.-Betriebswirt (FH)  
(Vorsitzender)

### Carsten Martini

Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirt.-Ing (FH)

### Bernhard Richter

Bürgermeister

## 9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

### Roland Bosch

Kanzler der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt  
Nürtingen-Geislingen a.D.  
(Aufsichtsratsvorsitzender)

### Helmuth Schober

Projektleiter i.R.  
(stv. Vorsitzender)

### Joachim Müller

Vorstandsmitglied der KSK Göppingen i.R.

### Günther Frank

Bürgermeister a. D.

### Reinhold Rauscher

Richter am Amtsgericht a. D.

(bis 30.06.2022)

### Günter Stoll

Studiendirektor a. D.

### Martin Winkler

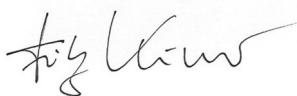
Vorstandsmitglied der Volksbank Mittlerer Neckar eG

### Thaddäus Kunzmann

Demografiebeauftragter des Landes Baden-Württemberg a.D.

Nürtingen, den 24. Mai 2023

Der Vorstand:



Fritz Krämer



Carsten Martini



Bernhard Richter

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat einer Genossenschaft hat in seiner Eigenschaft als Aufsichtsorgan einen von Gesetz und Satzung klar formulierten Aufgabenbereich. Zu seinen wesentlichen Funktionen gehört es, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und auch zu überwachen. Darüber hinaus vertritt der Aufsichtsrat die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern.

Zu den sich hieraus ergebenden Kernaufgaben gehört es insbesondere, den Jahresabschluss und die Vorschläge des Vorstands für die Verwendung des Jahresergebnisses entgegenzunehmen, zu prüfen und der Vertreterversammlung hierüber Bericht zu erstatten. Darüber hinaus wirkt der Aufsichtsrat bei grundlegenden Entscheidungen hinsichtlich der ausgeübten Geschäftsfelder und des Geschäftsumfangs mit. All diesen Aufgaben ist der Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr 2022 ordnungsgemäß und in vollem Umfang nachgekommen.

Im Berichtsjahr fanden hierzu insgesamt 5 Sitzungen des Aufsichtsrates und dessen Prüfungsausschusses, sowie 3 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Neben der routinemäßigen Prüfung des Jahresabschlusses 2021 wurde in einer weiteren Sitzung des Prüfungsausschusses das Finanz- und Zinsmanagement der Genossenschaft geprüft und vom Vorstand im Detail erläutert. Im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand wurde eine Besichtigungsfahrt zu verschiedenen aktiven und geplanten Baustellen durchgeführt.

Gegenstand der Beratungen war neben der Feststellung des Jahresabschlusses und Gewinnverwendung insbesondere die Entgegennahme des Berichtes über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2021 durch den genossenschaftlichen Prüfungsverband vbw, der vom zuständigen Prüfungsdienstleiter vorgetragen und erläutert wurde. Ein Thema von besonderer Bedeutung im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Durchführung einer allgemeinen Anpassung der Nutzungsgebühren, nachdem diese aufgrund der Corona-Pandemie im Jahr 2020 nicht durchgeführt werden konnte. Darüber hinaus wurde über die Unterstützung des Landkreises Esslingen und verschiedener Kommunen bei der wohnungsmäßigen Unterbringung

von Flüchtlingen des Ukraine-Krieges beraten.

Nachdem von der Baugenossenschaft Reichenbach eG aktiv die Frage einer möglichen Fusion / Verschmelzung aufgeworfen wurde, hat sich der Aufsichtsrat auch mit diesem Thema intensiv beschäftigt. In einer der Sitzungen wurde in Anwesenheit der Verbandsdirektorin Prof. Dr. Beuerle die Möglichkeiten und Optionen erörtert.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Roland Bosch wurde auch außerhalb der Sitzungstermine über aktuelle Entwicklungen, wesentliche Ereignisse oder anstehende Entscheidungen von Bedeutung jeweils zeitnah informiert.

Nach ihrem turnusgemäßen Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat stellten sich die Herren Günter Stoll und Thaddäus Kunzmann, beide Nürtingen, erneut für eine Wiederwahl zur Verfügung. Diese erfolgte jeweils einstimmig. Herr Reinhold Rauscher stand nach seiner 27-jährigen ehrenamtlichen Tätigkeit für die Genossenschaft nicht mehr für eine weitere Amtszeit zur Verfügung. Er wurde – wie auch die zum 31.12.2021 ausgeschiedenen Vorstandsmitglieder Alfred Bachofer (30 Jahre) und Prof. Dr. Hansjörg Bach (24 Jahre) – in der Vertreterversammlung am 24. Juni 2022 in angemessenem Rahmen verabschiedet. In derselben Sitzung konnte Herr Helmuth Schober für seine mittlerweile 50-jährige Mitarbeit im Aufsichtsrat der SNF geehrt werden.

Es ist dem Aufsichtsrat und insbesondere dessen Vorsitzendem ein aufrichtiges Anliegen, den Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die auch im Berichtsjahr hervorragende und qualifizierte Arbeit zu danken. Erneut konnte durch diese Arbeit ein sehr gutes Ergebnis für die Genossenschaft und deren Mitglieder erwirtschaftet werden.

**Für den Aufsichtsrat:**

**Roland Bosch**

**Aufsichtsratsvorsitzender**

# BILANZ- UND UNTERNEHMENSKENNZAHLEN 2022

## Rentabilitätskennzahlen

<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	<u>Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	<u>Jahresüberschuss</u> Eigenkapital + 50 % Sonderposten
<b>Return On Investment</b>	<u>Jahresüberschuss</u> Bilanzsumme

Euro	%	% Vorjahr
<u>1.902.492</u> 56.886.499	= 3,34	3,78
<u>1.427.762</u> 25.138.367	= 5,68	6,41
<u>1.427.762</u> 56.886.499	= 2,51	2,92

## Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

<b>Anlagenintensität</b>	<u>Anlagevermögen</u> Gesamtvermögen (Bilanzsumme)
<b>Sachanlagenintensität</b>	<u>Sachanlagevermögen</u> Gesamtvermögen (Bilanzsumme)
<b>Langfristiger Verschuldungsgrad</b>	<u>langfristiges Fremdkapital</u> Eigenkapital + 50 % Sonderposten
<b>Langfristiger Fremdkapitalanteil</b>	<u>langfristiges Fremdkapital</u> Bilanzsumme
<b>Eigenkapitalquote</b>	<u>Eigenkapital + 50 % Sonderposten</u> Bilanzsumme

Euro	%	% Vorjahr
<u>53.015.185</u> 56.886.499	= 93,19	94,01
<u>52.972.022</u> 56.886.499	= 93,12	93,90
<u>23.884.547</u> 25.138.367	= 95,01	108,15
<u>23.884.547</u> 56.886.499	= 41,99	49,31
<u>25.138.367</u> 56.886.499	= 44,19	45,59

<b>Cashflow</b>	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderung Sonderposten
-----------------	---

<b>2.446.076</b>		<b>2.475.317</b>
------------------	--	------------------

## Unternehmenskennzahlen

<b>Durchschnittsmiete je m<sup>2</sup></b>	<u>Sollmieten (inkl. Parkierungen) p.a.</u> m <sup>2</sup> Wohn-/Gewerbefläche x 12
<b>Durchschnittsmiete je Whg.</b>	<u>monatliche Sollmiete (inkl. Parkierungen)</u> Anzahl der Wohnungen/ Gewerbeeinheiten

Euro	Euro/m <sup>2</sup> je WE	Vorjahr
<u>5.936.579</u> 72.341 x 12	= 6,84	6,66
<u>494.715</u> 1.043	= 475,00	466,00

## Genossenschaftlicher Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion:

**Anzahl der Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern unserer Genossenschaft (Kapazität in kWp)**

= 43  
(1.100,2) = 42  
(1.065,0)

**Daraus resultierende jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparung in Tonnen (t.)**

(Der bundesdeutsche Strommix aus Kohle, Gas, Atomkraft und erneuerbaren Energien erzeugt ungefähr 576 g Kohlendioxid pro kWh)

**629,54 t. 561,26 t.**

**Anzahl der 1-Personen-Haushalte (HH), die jährlich durch den mit 43 PV-Anlagen erzeugten Strom rechnerisch versorgt werden**

(durchschnittl. Stromverbrauch eines 1-Personen-HH: 2.050 kWh p.a.)

**533 HH 475 HH**

# STATISTISCHER TEIL - MIETWOHNUNGSBESTAND UND GEWERBEEINHEITEN ZUM 31.12.2022

Ort	Straße	Nr.	Baujahr	WE/GE	Wohnfl. / Gewerbefl.	Garage	St.-Platz	
Nürtingen	Wörthstraße	5	1952	6	419,03	3		
	Roßbergstraße	1	1953	3/1	173,45 / 54,20		3	
	Roßbergstraße	3	1953	12	655,38		4	
	Roßbergstraße	5, 7, 9	1953	27	1.575,88		11	
	Lichtensteinweg*	12	2016	11	1.006,02	11	4	
	Plochinger Straße	2	1991	1 / 1	57,50 / 447,06	21		
	Achalmstraße*	35, 37	1954	15	920,54		54	
	Achalmstraße	39, 41	1954	15	923,26			
	Achalmstraße	43, 45	1954	15	921,54			
	Achalmstraße	47, 49	1954	15	921,54			
	Eichendorffstraße	21, 23	1957	18	952,29			
	Eichendorffstraße	27, 29	1958	18	1.031,46			
	Eichendorffstraße	33, 35	1959	19	1.120,20			
	Eichendorffstraße	43	1959	9	505,56			
	Eichendorffstraße	25, 31, 37	1965			15		
	Eichendorffstraße	12, 14, 16	1965			20	6	
	Gerberstraße	34	1929		0/2	0 / 467,00	1	6
	Rümelinstraße	3-5	1958	5	376,72	4	1	
	Holbeinstraße	13, 15, 17	1966	24	2.026,92			
	Holbeinstraße	21, 23, 25	1966	24	2.026,92			
	Holbeinstraße	27, 29, 31, 33	1966	32	2.170,56			
	Grünewaldstraße	4, 6, 8, 10	1967	32	2.170,56			
	Grünewaldstraße	14	1967	8	675,64			
	Holbeinstraße	19	1967			15		
	Grünewaldstraße		1972			40		
	Humpfentalstraße	4, 6, 8	1982	22	1.838,54	12	13	
	Agnes-Sapper-Weg*	2, 4	2017	19	1.659,60	20	6	
	Bergäckerweg	1, 3	1983	22	1.514,97	5	21	
	Grötzinger Straße	32, 34	1988	18	1.167,48		22	
	Hans-Möhrle-Str.	43, 45, 47, 49	1990	32	2.300,27	38		
	Teichweg	1, 3	1956	18	983,52			
	Teichweg	9, 11	1956	12	687,00			
	Teichweg		2002			10		
Asternweg	12	1961	4	319,12		4		
Weimarer Platz*	1, 3	2005	3	272,33	13			
Wörlitzer Straße*	4	2008	2	182,60	2			
				<b>461 / 4</b>	<b>31.556,40 / 968,26</b>	<b>230</b>	<b>155</b>	
Bempflingen	Im Dorf*	3	2021	5/2	385,85 / 399,19	10		
				<b>5/2</b>	<b>385,85 / 399,19</b>	<b>10</b>		
Frickenhausen	Robert-Bosch-Str.	28, 30	1953	14	905,30	9		
	Mörikestraße*	1, 3	2020	16	1.421,44	22		
				<b>30</b>	<b>2.326,74</b>	<b>31</b>		
Neckartenzlingen	Panoramastraße	27	1954	5	312,06		4	
	Spenglerstraße	56	1959	9	564,12			
	Spenglerstraße	58	1958	12	732,81	4	35	
	Sudetenstraße	11	1960	9	564,12			
	Sudetenstraße	13	1959	9	564,12			
				<b>44</b>	<b>2.737,23</b>	<b>4</b>	<b>39</b>	
Weilheim-Teck	TG Bahnhofstraße		1993			2		
						<b>2</b>		
Reichenbach a.d. Fils	Schillerstraße*	6	2018	7	548,16	7		
	Stuttgarter Straße*	18, 20	2018	11/2	847,19 / 251,83	12	4	
	Zeppelinstraße	22	1970	6	346,20		6	
				<b>24 / 2</b>	<b>1.741,55 / 251,83</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	

# STATISTISCHER TEIL - MIETWOHNUNGSBESTAND UND GEWERBEEINHEITEN ZUM 31.12.2022

Ort	Straße	Nr.	Baujahr	WE/GE	Wohnfl. / Gewerbefl.	Garage	St.-Platz
Reutlingen	Schanzstraße	60-60/5	1996	25	2.059,88	38	
				<b>25</b>	<b>2.059,88</b>	<b>38</b>	
Wendlingen	Lichtensteinstraße	2	1952	12	607,20	4	16
	Lichtensteinstraße	4	1953	12	607,20		
	Achalmstraße	5-7	1953	9	439,00		
	Talstraße	19	1952	3	170,00	1	
	Neckarstraße	39	1963	14	991,49		6
	Brunnenweg	8	1963	14	991,49	4	6
				<b>64</b>	<b>3.806,38</b>	<b>9</b>	<b>28</b>
Ostfildern-Nellingen	Neuhauser Straße	47+47/1	1992	14	1.052,23	15	1
				<b>14</b>	<b>1.052,23</b>	<b>15</b>	<b>1</b>
FIL-Bernhausen	Echterdinger Straße*	19	2020	14	1.071,69	11	8
				<b>14</b>	<b>1.071,69</b>	<b>11</b>	<b>8</b>
Göppingen-Mitte (GP) GP-Holzheim	Mittlere Karlstraße	112	1997	5 / 1	254,64 / 157,50		3
	Stifterstraße	20-22	1958	20	1.151,38		
	Stifterstraße	26-30	1958	21	1.323,06		
	Stifterstraße	20-22, 26-30	2009			14	
	Sudetenstraße	18-22	1958/59	25	1.491,94		
	Sudetenstraße	22	2007			4	2
GP-Manzen	Sudetenstraße	18 A	1967			4	
	Schieferstraße	23-25	1960	20	1.126,86		
	Schieferstraße	27-31	1961	23	1.497,48		
	Schieferstraße	23-25, Garagen	1997			7	
	Schieferstraße	27-31, Garagen	1997			5	
	Schieferstraße	23-25, Garagen	1962			6	
GP-Ursenwang	Schieferstraße	27-31, Garagen	1962			6	
	Spitzenbergstraße	9-11	1965	14	1.109,68	8	6
	Eschenstraße	22-26	1962	18	1.447,80		9
	Eschenstraße	28-32	1962	18	1.447,47		7
	Eschenstraße	34-36	1962	12	965,01		4
	Eschenstraße	38-40	1962	12	965,58		4
GP-Bezgenriet	Tannenstraße		1965			17	
	Akkermanstraße*	3	1970	25	1.830,27	25	
				<b>213 / 1</b>	<b>14.611,17 / 157,50</b>	<b>96</b>	<b>35</b>
Eislingen	Kornbergstraße	20-22	1961	20	1.354,09		9
	Kornbergstraße	20	2011			4	
	Kornbergstraße		1967			6	
	Brühlstraße	57-61	1982	22	1.652,43		28
				<b>42</b>	<b>3.006,52</b>	<b>10</b>	<b>37</b>
Salach	Sielenwangstraße	18-20	1964	16	1.155,88	5	30
	Kornbergstraße	2, 4	1964	16	1.155,88		
	Kornbergstraße	6, 8	1965	16	1.155,88		
	Kornbergstraße	10, 12	1965	16	1.155,88		
	Sielenwang/Kornbergstr.		2013			21	
				<b>64</b>	<b>4.623,52</b>	<b>26</b>	<b>30</b>
Uhingen	Ottstraße	9-15	1977	36	2.464,24	16	20
				<b>36</b>	<b>2.464,24</b>	<b>16</b>	<b>20</b>
<b>Gesamt (inkl. Verwaltungsgebäude)</b>				<b>1.036 / 9</b>	<b>71.443,40 / 1.776,78</b>	<b>517</b>	<b>363</b>

\* Wohngebäude mit barrierefreier Erschließung, z.B. durch Aufzug oder Plattformlift

# IMPRESSUM 2023

**Herausgeber und Redaktion sowie Gestaltung:**

SIEDLUNGSBAU NECKAR FILS Bau- und Wohnungsgenossenschaft eG  
Plochinger Str. 2 • 72622 Nürtingen • Tel.: 0 70 22 / 92 74-0 • Fax: 0 70 22 / 80 05  
Mittlere Karlstraße 112 • 73033 Göppingen • Tel.: 07161 / 9688-51  
[www.siedlungsbau.de](http://www.siedlungsbau.de) • [info@siedlungsbau.de](mailto:info@siedlungsbau.de)

**Bildnachweis:** SIEDLUNGSBAU NECKAR FILS

**Druck:** Colorpress Druckerei GmbH, Nürtingen



# SIEDLUNGSBAU

## NECKAR FILS

*... gewohnt gut wohnen!*

...GEWOHNT GUT WOHNEN!



Unverbindliche Illustration zum BV Reichenbach, Katharinestraße

GUT UND SICHER EIN LEBEN LANG.

**SIEDLUNGSBAU NECKAR-FILS** Bau- und Wohnungsgenossenschaft eG  
Plochinger Str. 2 • 72622 Nürtingen / Mittlere Karlstr. 112 • 73033 Göppingen  
Tel.: 070 22 / 92 74-0 • [www.siedlungsbau.de](http://www.siedlungsbau.de) • [info@siedlungsbau.de](mailto:info@siedlungsbau.de)