



2018

Geschäftsbericht
Jahresabschluss
Bericht des Vorstands



Baugenossenschaft
Bad Saulgau eG

Inhalt

Tagesordnung zur Mitgliederversammlung 2019	1
Geschäftsgebiet/Fotos	2
Verwaltungsorgane der Genossenschaft	4
Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	4
Mitgliederversammlung 2018	4
Unsere Mitarbeiter	5
Mitgliederbewegung/Geschäftsanteile	5
Geschäftsguthaben/Haftsumme	6
Verwaltung von Wohnungseigentum	6
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	6
Finanzielle und wirtschaftliche Verhältnisse	7 – 8
Jahresabschluss zum 31.12.2018	9 – 12
Bericht des Vorstands/Ausblick/Dank	13 – 18
Prüfungsbericht 2017 (zusammengefasstes Prüfungsergebnis)	19
Bericht des Aufsichtsrats	20
Wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	21

Ordentliche Mitgliederversammlung

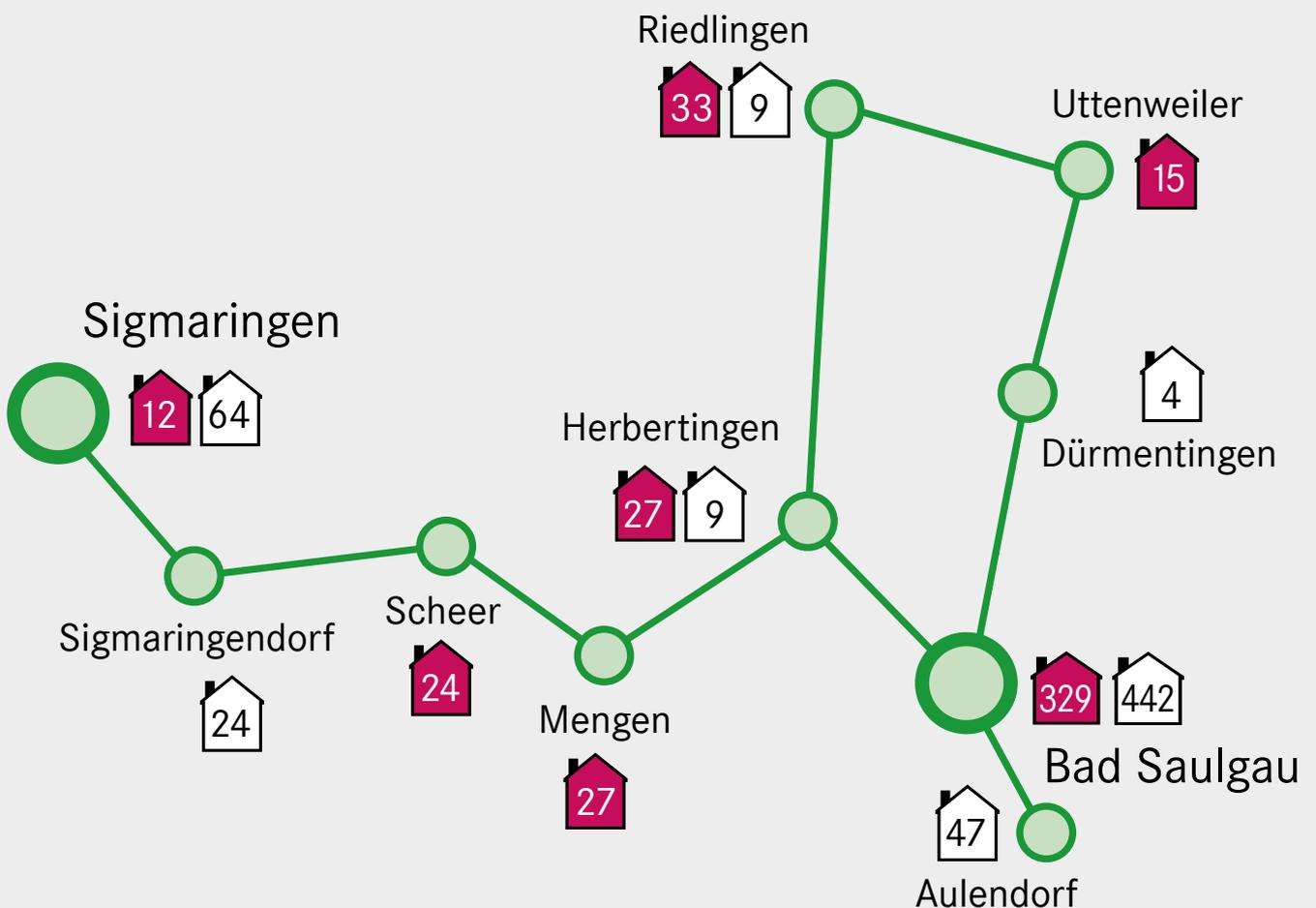
Montag, 24. Juni 2019, 19.00 Uhr
im Evangelischen Gemeindehaus,
Gutenbergstraße 47, Bad Saulgau

Tagesordnung

1. Begrüßung und Eröffnung
durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
mit Feststellung nach § 32 Abs. (2) i.V.
mit § 42 Abs. (2) der Satzung
2. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2018
mit Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2018
3. Bericht des Aufsichtsrats
4. Bekanntgabe aus dem Bericht des
vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2017
mit Erklärung des Aufsichtsrats und Beschlussfassung
der Mitgliederversammlung
5. Beschluss über die Zuweisung zu den weiteren Ergebnisrücklagen,
Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018
und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
6. Beschlussfassung über die Entlastung
 - a) des Vorstands
 - b) des Aufsichtsrats
7. Wahlen zum Aufsichtsrat

Unser Geschäftsgebiet

– Stand 31. Dezember 2018 –



Eigenbestand Mietwohnungen	449
Eigenbestand gewerbliche Einheiten	4
Pachtwohnungen	14
	<hr/>
	467



verwaltete
Eigentumswohnungen/
gewerbliche Einheiten: 599



Verwaltungsorgane der Genossenschaft

Vorstand:

Dobe Michael,
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Geschäftsführer

Hage Alfred,
Oberamtsrat i.R.
(nebenamtlich)

Aufsichtsrat:

Kabus Helmut,
Rechtsanwalt
Vorsitzender

Boll Ludwig,
Architekt

Appelhans Rimma,
Lehrerin
stellv. Vorsitzende

Birzer Karl-Heinz,
Vorstandsvorsitzender
Volksbank i.R.

Dannegger Thomas,
Vorstandsmitglied
Raiffeisenbank

Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

Gründung:

22. November 1948

Rechtsform:

eingetragene Genossenschaft

Registergerichtliche Eintragung:

10. Januar 1949 beim Amtsgericht
Bad Saulgau, unter der Nr. 67-S
jetzt Amtsgericht Ulm
Geschäftsnummer: GnR 560067

Zulassung nach § 34 c Gewerbeordnung und Makler- und Bauträgerverordnung:

zuletzt am 30.08.2018
Landratsamt – Ordnungsamt –
Sigmaringen

Zulassung als Betreuungsunternehmen nach § 37 II Wohnungsbaugesetz:

11.01.2002
Landratsamt – Ordnungsamt –
Sigmaringen

Satzung:

Mustersatzung des Bundesverbandes
deutscher Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V., Berlin
(Ausgabe 2007 - mit Abänderungen)

Prüfungsverband:

vbw Verband baden-württembergi-
scher Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V., Stuttgart

Arbeitgeberverband:

AGV Arbeitgeberverband der
Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.,
Düsseldorf

Geschäftsanteil: 160,- Euro

Mitgliederversammlung 2018

Die letzte ordentliche Mitgliederver-
sammlung fand am 25. Juni 2018 statt.

Anträge gemäß § 32 (4) der Satzung
lagen nicht vor.

Die Versammlung genehmigte den
Jahresabschluss 2017 mit einer
Bilanzsumme von 17.105.127,29 €
und stimmte dem Gewinnverwen-
dungsvorschlag von Vorstand und
Aufsichtsrat einstimmig zu.

Der Bilanzgewinn in Höhe
von 174.468,88 € wurde wie folgt
verwendet:

2 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	12.210,70 €
Vortrag auf neue Rechnung	162.258,18 €
	<hr/>
	174.468,88 €

Das geschäftsführende Vorstands-
mitglied Michael Dobe gab der
Versammlung einen umfassenden
Rechenschafts- und Situationsbericht
über das Geschäftsjahr 2017 sowie
eine Vorausschau auf das Jahr 2018.

Die stellvertretende Aufsichtsrats-
vorsitzende Rimma Appelhans leitete
die Versammlung, erstattete den
Bericht des Aufsichtsrats und gab das
zusammengefasste Prüfungsergebnis
des Prüfungsberichts 2016 in vollem
Wortlaut bekannt.

Aufsichtsrat und Vorstand wurden
jeweils einstimmig entlastet.

Turnusgemäß schieden die Herren
Helmut Kabus und Ludwig Boll aus
dem Aufsichtsrat aus. Sie wurden
für weitere 3 Jahre gewählt.

Unsere Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2018 waren für unsere Genossenschaft tätig:

- 1 geschäftsführendes
Vorstandsmitglied
- 1 nebenamtliches
Vorstandsmitglied
- 4 kaufmännische
Mitarbeiterinnen
- 2 Auszubildende
- 2 technische Mitarbeiter

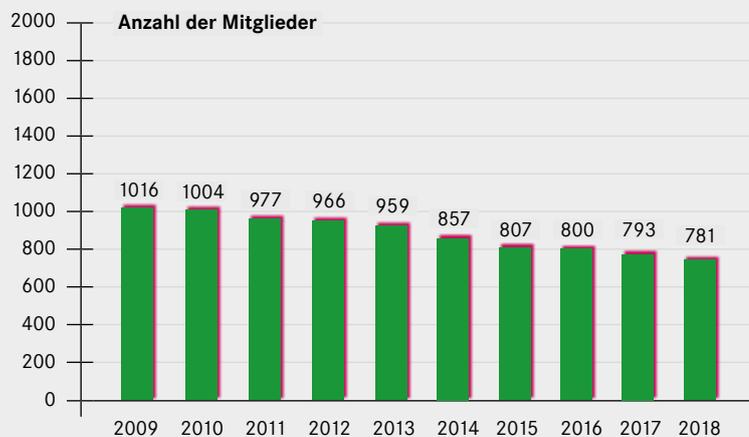
Ferner wurden wir im Geschäftsbereich Hausverwaltung sowie bei der Überwachung und Pflege unseres Miethausbestandes durch mehrere geringbeschäftigte Hauswarte unterstützt.

Unsere ausnahmslos fachlich gut qualifizierten, engagierten und aufmerksamen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen maßgeblich zur Kundenzufriedenheit und zum nachhaltigen Erfolg bei.

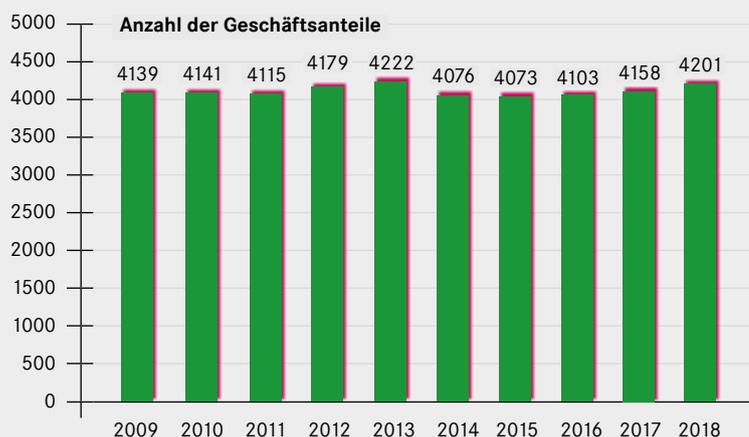
Mitgliederbewegung

Entwicklung im Geschäftsjahr	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2018	793	4.158
Zugang 2018		
durch Beitritte	38	38
durch Übernahme weiterer Anteile	0	280
Korrektur früherer Jahre		
	831	4.476
Abgang 2018		
durch Tod früherer Jahre	-6	-13
durch Tod	-6	-13
durch Kündigungen	-35	-231
durch Ausschluss	-1	-7
durch Übertragung	-2	-11
Stand am 31.12.2018	781	4.201

Mitgliederbewegung (2009 - 2018)



Entwicklung der Geschäftsanteile (2009 - 2018)



Geschäftsguthaben und Haftsumme

Nach der Satzung ist mit dem Beitritt zur Genossenschaft die Zeichnung von mindestens einem Geschäftsanteil zu 160 Euro verbunden. Bei Inanspruchnahme einer Genossenschaftswohnung sind gemäß § 16 (2) der Satzung weitere Geschäftsanteile zu übernehmen.

Die Haftung der Mitglieder beschränkt sich auf die Höhe ihrer Geschäftsanteile. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2018 um 9.322,57 € auf 631.239,55 € erhöht.

Verwaltung von Wohnungseigentum

Im Jahr 2018 war unsere Genossenschaft bei 39 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 582 Wohnungen und 17 gewerblichen Einheiten zum Verwalter bestellt.

Die Jahresabrechnungen 2018 wurden über das Programm haufe wowinex der Haufe – Lexware Real Estate AG, Munzinger Str. 9, 79111 Freiburg, erstellt.

Das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaften wird getrennt vom Vermögen der Baugenossenschaft treuhänderisch verwaltet.

Die Verwaltungstätigkeit erfolgt ordnungsgemäß und sachkundig. Eigentümerversammlungen finden wie vorgeschrieben und vereinbart laufend statt. Beschlussniederschriften werden angefertigt.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Zum 31.12.2018 umfasst unser Eigenbestand an Immobilien 46 Objekte mit 449 Wohnungen - größtenteils mit Garagen und Stellplätzen - sowie 4 gewerbliche Einheiten, wovon eine eigengenutzt ist.

Ferner sind 14 angepachtete Wohnungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung weitervermietet.

Hausbewirtschaftung

Die Gesamtwohnfläche des eigenen Mietwohnungsbestandes (449 Einheiten) beträgt zum Jahresultimo 32.297 qm, der eigenen 4 gewerblichen Einheiten 1.196 qm und der angepachteten, auf eigene Rechnung weiter vermieteten 14 Wohnungen 1.069 qm, somit insgesamt 34.562 qm. (Vorjahr 34.945 qm).

Die durchschnittliche Wohnfläche für eine Wohneinheit liegt bei ca. 72 qm.

32 unserer Mieter haben das Mietverhältnis im Jahr 2018 gekündigt (Vorjahr: 41). Damit ist die Fluktuationsrate gegenüber 2017 deutlich auf 6,85 % (8,7 %) um knapp 2 % gesunken.

Mietwohnungen nach Räumen

Größe der Wohnungen	Anteil in %
1 Zimmer	1,3
2 + 2 ½ Zimmer	19,2
3 Zimmer	50,5
4 Zimmer	26,2
4 ½ + 5 Zimmer	2,8

Mietwohnungen nach der Wohnfläche

Anzahl	Fläche Wohnungen	Anteil in %
11	bis 40 qm	2,4
15	41 - 48 qm	3,2
130	49 - 65 qm	28,1
155	66 - 75 qm	33,5
99	76 - 90 qm	21,2
57	über 90 qm	11,6

Instandhaltung und Modernisierung

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes werden laufend durchgeführt. Im Geschäftsjahr 2018 sind insgesamt 554.506 € aufgewendet worden. In den letzten 10 Jahren konnten über 7,7 Mio. € in den eigenen Immobilienbestand investiert werden. Dies ergibt im Jahresdurchschnitt ca. 22,- € pro qm Wohn- bzw. gewerbliche Fläche.

Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten 2005 - 2018



Finanzielle und wirtschaftliche Verhältnisse

Bilanzsumme

Am 31.12.2018 betrug die Bilanzsumme **16.354.673 €**; sie ist gegenüber dem Vorjahr um 750.454 € zurückgegangen.

Anlagevermögen

Zugängen von 19.891 € stehen Abgänge von 253.429 € und Abschreibungen von 643.573 € gegenüber. Zum Bilanzstichtag ergibt sich sodann ein Anlagevermögen von insgesamt **14.968.903 €** bzw. rd. 91,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr 92,6 %).

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen erhöht sich insbesondere aufgrund der gestiegenen flüssigen Mittel um 126.717 € auf 1.385.770 €. Enthalten sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Vorräte im Gegenwert von insgesamt 760.181 €, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände im Betrag von 293.009 € sowie 332.580 € an flüssigen Mitteln.

Eigenkapital

Das Eigenkapital beläuft sich insgesamt auf **7.754.232 €** oder 47,4 % der Bilanzsumme (Vorjahr 43,4 %). Betragsmäßig hat das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr um 325.868 € zugenommen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen im Gesamtbetrag von **64.190 €** sind im Wesentlichen gebildet für Steuern, Steuerberatungs-, Prüfungs- und Jahresabschlusskosten, Archivierung sowie für rückständigen Urlaub.

Verbindlichkeiten

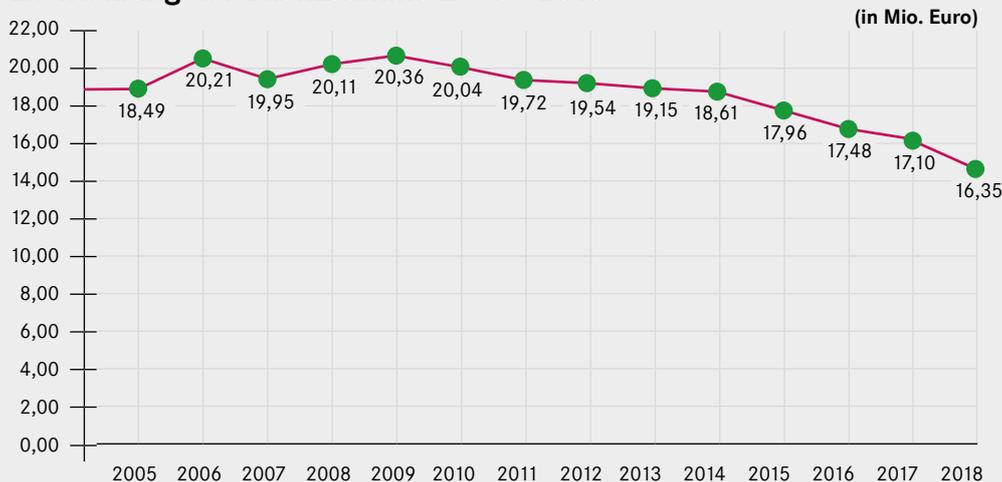
Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern** belaufen sich auf **7.474.400 €**. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich um 1.041.211 € reduziert.

Planmäßige, laufende Tilgungen in Höhe von insgesamt 514.092 € und Sondertilgungen im Betrag von 527.119 €. Sämtliche zur Finanzierung unserer Objekte aufgenommenen Darlehen sind mit Festzinssätzen breit gestreuter Fristigkeit ausgestattet. Es errechnet sich ein durchschnittlicher Zinssatz von 3,24 % (Vorjahr 3,52%).

Die übrigen Verbindlichkeiten

belaufen sich auf **1.057.330 €**, hiervon 929.065 € Anzahlungen auf Betriebskosten, 115.074 €, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie 13.191 € sonstige Verbindlichkeiten..

Entwicklung der Bilanzsumme 2005 - 2018



Hausbewirtschaftung

Aus der Hausbewirtschaftung wurden Einnahmen in Höhe von **2.955.438 €** erzielt, davon 2.181.410 € an Mieterträgen (Vorjahr 2.149.484 €).

Wohnungseigentumsverwaltung

Gesamteinnahmen betragen leicht erhöht **137.032 €**.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Insgesamt **84.832 €**.
Enthalten ist die Einspeisevergütung für Strom in Höhe von rd. 33.444 € aus unseren Fotovoltaikanlagen in Scheer und Bad Saulgau.

Aktivierete Eigenleistungen

Sind in diesem Jahr nicht angefallen

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich insgesamt auf **287.625 €** (Vorjahr 30.157 €), davon aus Anlagenabgängen 253.526 € (Vorjahr: 0 €)

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung Gesamtaufwand 1.342.512 €

(Vorjahr: 1.310.781 €).
Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 709.881 € weiterverrechnet.

Für **Instandhaltung und Modernisierung** sind 554.506 € angefallen, die in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten sind.

Personalaufwand

Der gesamte Personalaufwand beträgt einschließlich Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung **651.337 €** und liegt damit 12.754 € über dem Vorjahr.

Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen wurden insgesamt **643.573 €** (Vorjahr: 655.863 €) abgeschrieben. Der weit überwiegende Teil der Abschreibungen von 599.289 € betrifft unseren eigenen Immobilienbestand, während 44.284 € auf technische Anlagen, die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände entfallen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen (Sachkosten)

187.976 € (Vorjahr: 187.277 €).

Zinsaufwand

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 50.773 € auf 259.542 €

Steuern

56.015 € (Vorjahr: 56.137 €).
Es handelt sich fast ausschließlich um umlagefähige Grundsteuer. Enthalten sind aber auch 5.523 € an Körperschaftssteuer, die auf ausgeschüttete Dividende abzuführen ist.

Jahresüberschuss

330.434 €
(Vorjahr: Jahresfehlbetrag 46.948 €).
Das Ergebnis entspricht unserer Planung.

Cash-Flow

974.858 € (Vorjahr: 593.858 €).
(Jahresüberschuss + Abschreibungen – Zuschreibungen – aktivierte Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten).

Liquiditätslage

Wir konnten unseren Verpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit pünktlich und uneingeschränkt nachkommen. Die eingeräumten Kontokorrentkredite mussten nur kurzfristig geringfügig in Anspruch genommen werden.

Bilanzgewinn

Nach Verrechnung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 162.258,18 € und der Einstellung von 244.000 € in die Ergebnisrücklagen ergibt sich ein **Bilanzgewinn von 248.691,70 €** (Vorjahr 174.468,88 €).

Entwicklung des Bilanzgewinns 2005 - 2018



Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite

	2018 €	2018 €	2017 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		21.798,67	29.587,80
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.179.010,97		14.981.545,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	565.472,33		611.752,85
Grundstücke ohne Bauten	9.081,11		9.081,11
Technische Anlagen und Maschinen	132.532,39		144.350,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.707,39	14.946.804,19	69.396,66
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		14.968.902,86	15.846.014,01
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	724.429,11		699.495,42
Andere Vorräte	35.751,46	760.180,57	30.997,15
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.639,12		18.919,99
Sonstige Vermögensgegenstände	279.370,19	293.009,31	318.639,43
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	319.805,90		188.306,63
Bausparguthaben	12.774,52	332.580,42	2.694,62
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		0,00	60,04
Bilanzsumme		16.354.673,16	17.105.127,29

Passivseite

	2018 €	2018 €	2017 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	37.231,26		38.908,38
der verbleibenden Mitglieder	631.239,55	668.470,81	621.916,98
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 40.920,45 € (Vorjahr 43.363,02 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	746.000,00		712.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 34.000,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	901.428,37		901.428,37
Andere Ergebnisrücklagen	5.189.641,01	6.837.069,38	4.979.641,01
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 210.000,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	162.258,18		221.416,40
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	330.433,52		-46.947,52
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	244.000,00	248.691,70	0,00
Eigenkapital insgesamt		7.754.231,89	7.428.363,62
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	5.476,58		5.433,30
Sonstige Rückstellungen	58.713,30	64.189,88	50.173,14
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.474.400,42		8.515.916,36
Erhaltene Anzahlungen	929.064,59		939.367,44
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.148,71		2.592,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.073,74		133.528,91
Sonstige Verbindlichkeiten	9.041,93	8.531.729,39	21.992,73
davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr 7.390,33 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 1.069,80 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		4.522,00	7.759,45
Bilanzsumme		16.354.673,16	17.105.127,29

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018 €	2018 €	2017 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.955.437,89		2.926.977,53
b) aus Betreuungstätigkeit	137.032,04		133.887,77
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	84.832,46	3.177.302,39	61.571,70
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		24.933,69	-59.135,04
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	17.915,88
Sonstige betriebliche Erträge		287.624,76	30.157,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.342.511,77		1.310.780,92
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19.579,78	1.362.091,55	617,58
Rohergebnis		2.127.769,29	1.799.976,77
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	538.222,94		527.263,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	113.114,08	651.337,02	111.319,39
davon für Altersversorgung: 15.907,51 € (Vorjahr 17.463,69 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		643.573,27	655.862,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		187.976,31	187.276,72
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	34,50		34,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.073,96	1.108,46	1.216,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		259.542,15	310.315,45
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5.523,20	5.495,95
Ergebnis nach Steuern		380.925,80	3.693,82
Sonstige Steuern		50.492,28	50.641,34
Jahresüberschuss / Jahresüberschuss		330.433,52	-46.947,52
Gewinnvortrag		162.258,18	221.416,40
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		244.000,00	0,00
Bilanzgewinn		248.691,70	174.468,88

Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018

1. Gesamtwirtschaftliche und konjunkturelle Entwicklung

Das aktuelle wirtschaftliche Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert weiter. Auf Grund des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, der Dieselproblematik, der italienischen Schuldenkrise und der Sanktionen gegenüber Russland geht das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,6 bis 1,8 % in Baden-Württemberg aus. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Der Ende des Jahres 2017 prognostizierte Anstieg von 2,25 % hat sich somit deutlich reduziert. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten ein weiterer Rückgang aber keine Rezession vorhergesagt.

Trotz rückläufiger Wirtschaftsentwicklung hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer in Deutschland im Oktober 2018 um 696.000 Beschäftigte gegenüber dem Vorjahresmonat deutlich erhöht. Die Beschäftigtenzahl lag somit bei 33.474.000 Arbeitnehmern. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg betrug im Dezember 2018 185.480 Personen (Vorjahresmonat: 195.975), das entspricht einer Arbeitslosenquote von 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Laut Information der Auskunftei creditreform sinkt die Zahl der Privatinsolvenzen von 71.960 Verbrauchern in Deutschland (2017) voraussichtlich auf 68.600 Verbraucher (2018). Die Unternehmensinsolvenzen sollen im gleichen Zeitraum von 20.140 auf 19.900 abnehmen.

Laut statistischem Bundesamt betrug die Inflationsrate im Dezember 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2,0 %. Der Preisanstieg für Energie betrug im Oktober 2018 8,9 % gegenüber dem Vorjahr, Lebensmittel verteuerten sich um 1,9 %, Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich laut Statistischem Bundesamt (Stand Dezember 2018) gegenüber Dezember 2017 um 1,5 % also unter der allgemeinen Preissteigerung.

Die Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedrige Zinsen, Zuzüge, Trend zu kleineren Wohnungen) waren 2018 unverändert gut. Die Zahl der Neubauwohnungen erhöhte sich in Baden-Württemberg von Januar bis September um 31.943 Wohnungen (+9 %) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, dies entspricht einer Zunahme von 22 %.

Die Baupreise für Neubauwohnungen stiegen im vierten Quartal 2018 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,2 %, die Preise für Ausbaurbeiten um 4,2 %.

Laut Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg hat die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg 2017 erstmals mit 11.010.202 Personen die 11 Millionen Grenze überschritten. Ursächlich hierfür ist der Zuzug, aber auch das günstige Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen. Seit Bestehen des Landes Baden-Württemberg hat die Geburtenzahl die Sterbefälle um 1,4 Millionen überschritten. Daraus ergibt sich im Vergleich zu den anderen Flächenländern ein niedriges Durchschnittsalter von 43,3 Jahren.

Bis 2030 soll die für die Wohnungsnachfrage ausschlaggebende Zahl der Haushalte um 4,7 % auf 5,28 Millionen Haushalte ansteigen. Danach ist mit einer Stagnation beziehungsweise mit einem Rückgang zu rechnen. Diese Zahlen stellen nur einen groben Gesamtrahmen dar, regional können sich deutliche Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank hat die ultralockere Geldpolitik auch im Jahr 2018 fortgesetzt. Der Leitzins von derzeit 0 % wird voraussichtlich bis Ende 2019 eventuell auch bis Ende 2020 weiterbestehen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen somit auf sehr niedrigem Niveau.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	2018		2017		Veränderung	
	T €	%	T €	%	T €	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	14.969	91,5	15.846	91,5	-877	-5,5
Umlaufvermögen	1.386	8,5	1259	7,4	127	10,1
Rechnungsabgrenzungsposten	0		0	0,0	0	0
Gesamtvermögen	16.355	100,0	17.105	100,0	-750	-4,4
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	7.754	47,4	7.428	43,4	326	4,4
Rückstellungen	64	0,4	56	0,3	8	14,3
Verbindlichkeiten	8.532	52,2	9.613	56,2	-1081	-11,2
Rechnungsabgrenzungsposten	5	0,0	8	0,0	-3	-37,5
Gesamtkapital	16.355	100,0	17.105	100,0	-750	-4,4

Die Vermögenslage wird unverändert durch das Anlagevermögen bestimmt, das zum 31.12.2018 mit 14.968.903 € rd. 91,5 % der Bilanzsumme stellt. Das Anlagevermögen ist in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im Berichtsjahr um 1.041.211 € auf 7.474.400 € deutlich zurückgeführt werden. Sie dienen ausschließlich der Objektfinanzierung und machen rd. 51 % des gesamten Buchwerts an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten aus. Im eigenen Immobilienbestand liegen erhebliche stille Reserven. 18 unserer Eigenbestandsobjekte mit insgesamt 118 Wohnungen sind bei einem vorsichtig geschätzten Verkehrswert von über 7 Mio. € nicht mit Grundpfandrechten belastet.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 325.868 € auf 7.754.232 € erhöht. Durch die um rd. 750.000 € geringere Bilanzsumme und die Erhöhung verbessert sich die Eigenkapitalquote auf 47,4 % (Vorjahr 43,4 %).

Insgesamt ist die Vermögenslage gut geordnet und stabil. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

2.2 Finanz- und Liquiditätslage

Unser Finanzmanagement zielt darauf ab, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen, sowohl aus dem laufenden Geschäftsverkehr als auch gegenüber den finanzierenden Banken, pünktlich nachkommen zu können. Weiterhin wollen wir unseren Eigenbestand an Immobilien durch laufende Investitionen auf einem aktuellen, ansprechenden Niveau halten. Diese laufenden Investitionen sollen dauerhaft ohne die Aufnahme von Fremdmitteln finanziert werden. Bei einem Cash-Flow von T€ 975 war es uns im Geschäftsjahr 2018 möglich neben den Investitionen in den Bestand von T€ 555 und dem laufenden Kapitaldienst auch Sondertilgungen von T€ 527 zu leisten. Die flüssigen Mittel erhöhten sich von T€191 auf T€ 333.

Ferner sind wir bestrebt, unseren Mitgliedern auf ihre Geschäftsguthaben eine angemessene Dividende zu vergüten.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung. Währungsrisiken bestehen nicht.

Sicherungsgeschäfte in Form von Finanzderivaten werden von uns nicht eingesetzt. Die zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmittel sind ausnahmslos mit Festzinssätzen ausgestattet. Auf Grund der im Zeitablauf relativ gleichmäßig verteilten Zinsbindungen sind die Zinsänderungsrisiken gering. Die aktuelle Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements laufend beobachtet. Bei auslaufenden Zinsbindungen werden frühzeitig Anschlussvereinbarungen geschlossen oder Umfinanzierungen zum Zinsauslauf vereinbart.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr jederzeit uneingeschränkt gegeben. Wir sind unseren Zahlungsverpflichtungen stets pünktlich nachkommen.

Zusammengefasst stellen wir fest, dass die Finanz- und Liquiditätslage unserer Genossenschaft gut geordnet ist.

2.3 Ertragslage

Der Vorstand ist mit der Ertragslage zufrieden. Die Lage unseres Unternehmens beurteilen wir nach wie vor gut. Den Ertrag erzielen wir überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Mit 2.181.410 € (Vorjahr 2.149.484 €) konnten die Mieterträge durch Mieterhöhungen moderat gesteigert werden.

Auch die Gesamteinnahmen aus der Wohnungseigentumsverwaltung stiegen durch die Übernahme einer weiteren Hausverwaltung und Anpassungen der Verwaltervergütung auf nunmehr 137.032 € (Vorjahr 133.888).

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen erhöhten sich von 61.572 € auf 84.832 €. Hier sind rd. 33.000 € Einnahmen für Stromlieferungen aus unseren Photovoltaikanlagen in Scheer und Bad Saulgau enthalten.

Während im Vorjahr keine Erlöse aus Anlagenabgängen in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten waren, sind es in im Berichtsjahr 253.526 €.

Die Kosten der Hausbewirtschaftung betragen im Berichtsjahr 1.342.512 €. Darin enthalten sind 554.506 € (Vorjahr 599.632 €) für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Objekte.

Mit 651.337 € erhöhte sich der Personalaufwand um rund 2 %. Ursächlich hierfür ist der demographisch bedingte Personalumbruch der in den Jahren 2017 ff stattfand bzw. noch stattfinden wird.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 187.976 € (Vorjahr 187.277 €) im kalkulierten Rahmen. Der Zinsaufwand und die ähnlichen Aufwendungen liegen mit 259.542 € um rd. 51.000 € deutlich unter dem Vorjahr, nicht zuletzt aufgrund planmäßiger Darlehenstilgungen in Höhe von 514.092 € und Sondertilgungen in Höhe von 527.119 €. Sämtliche zur Finanzierung unserer Objekte aufgenommenen Darlehen sind mit Festzinssätzen breit gestreuter Fristigkeit ausgestattet. Der durchschnittliche Zinssatz hat sich auf 3,24 % (Vorjahr: 3,52 %) verringert.

Nach Abschreibungen von 599.289 € auf unseren eigenen Immobilienbestand und 44.284 € auf technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände errechnet sich ein Jahresüberschuss von 330.434 €.

Einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr und der Einstellung in die Ergebnisrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 248.691,70 €. Damit entspricht die Ertragslage im Geschäftsjahr 2018 weitgehend unserer Planung und kann insgesamt als gut bezeichnet werden.

3. Geschäftsverlauf

3.1 Wohnungsbewirtschaftung

Die Gesamtwohnfläche des eigenen Mietwohnbestandes (449 Einheiten) beträgt zum Jahresultimo 32.298 qm, der 4 eigenen gewerblichen Einheiten 1.196 qm und der angepachteten, auf eigene Rechnung weitervermieteten 14 Wohnungen 1.069 qm, somit insgesamt 34.563 qm. Die durchschnittliche Wohnfläche für eine Wohneinheit liegt mit ca. 72 qm recht günstig. Die durchschnittliche Sollmiete pro m² Wohnfläche hat sich im Geschäftsjahr von 4,87 € auf 5,04 € erhöht. Diese Erhöhungen resultieren aus durchgeführten Mieterhöhungen u. a. auch bei Neuvermietungen. Mit dieser Miete pro qm liegt die Baugenossenschaft deutlich unter der Marktmiete, welche lt. Preisinformation von Immobilienscout zum 30.06.2018 für Bad Saulgau über 7 € beträgt. Obwohl wir bemüht sind, ordentliche Mietanpassungen so gering wie möglich zu halten, werden wir künftig nicht umhin kommen, die Mieten auch in bestehenden Verträgen häufiger anzupassen.

Bei der Neuvermietung werden die Wohnungen grundsätzlich renoviert bzw. saniert, daraus ergeben sich auch Chancen für Mietanpassungen.

Die Zahlungseingänge werden durch die Buchhaltung konsequent und zeitnah überwacht. Dadurch konnten wir die Forderungen aus der Vermietung in einem vertretbaren Rahmen halten. Zum Bilanzstichtag werden 13.639 € (Vorjahr 18.920 €) an Außenständen aus Vermietung ausgewiesen.

Leider ist es uns trotz gesunkener Fluktuationsrate (von 8,7 % auf 6,85 %) nicht gelungen, die Leerstandszeiten weiter zu senken, dadurch haben sich die Erlösschmälerungen von 19.373 € in 2017 auf 25.883 € im Geschäftsjahr erhöht.

3.2 Verkäufe aus Eigenbestand

Im Geschäftsjahr 2018 wurden vier Wohnungen aus dem Bestand verkauft. Ein Dreifamilienhaus in Uttenweiler und eine Wohnung in Bad Saulgau. Der sich hieraus ergebende Veräußerungsgewinn ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

3.3 Bauträgertätigkeit

Wir verzichten nach wie vor ganz bewusst auf das im Allgemeinen sehr risikoreiche Bauträgergeschäft, nicht zuletzt aufgrund der Marktsituation und Erkenntnissen in unserer Region.

3.4 Eigentumsverwaltung

Im Jahre 2018 war unsere Genossenschaft bei 39 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 582 Wohnungen und 17 gewerblichen Einheiten zum Verwalter bestellt.

Die Jahresabrechnungen werden über das Programm wowinex der Haufe-Lexware Real Estate AG, Munzinger Straße 9 in 79111 Freiburg, erstellt.

Das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaften wird treuhänderisch getrennt vom Vermögen der Baugenossenschaft verwaltet.

Eigentümersammlungen finden wie vorgeschrieben und vereinbart laufend statt. Beschlussniederschriften werden vorschriftsmäßig angefertigt.

Die Verwaltertätigkeit erfolgt ordnungsgemäß und sachkundig. Dies wird auch im Prüfungsbericht bestätigt.

4. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Berichtsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen.

5. Chancen- und Risikobericht

Erfolgreiches unternehmerisches Handeln setzt einen bewussten Umgang mit den sich ergebenden Risiken voraus. Unser Risikomanagement basiert vorrangig auf einem internen Kontrollsystem, das bedingt durch die Unternehmensgröße durch eine permanente Einbindung des Gesamtvorstands in die Abwicklung der laufenden Geschäftsvorfälle geprägt ist.

Im Rahmen der Unternehmens- und Risikosteuerung (Controlling) werden Risikofelder definiert und durch eine unterjährige interne Berichterstattung überwacht. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und des Kapitalmarkts, in die Betrachtung einbezogen.

Das Controlling umfasst neben der Beobachtung der Marktbewegungen die stetige Analyse des Wohnungsbestandes sowie etwaige Risiken im Finanzierungsbereich. Dabei werden die verschiedenen zeitlichen Ebenen berücksichtigt.

Durch das unter 2.2 beschriebene Herangehen an Finanzierungsfragen sind finanzwirtschaftliche Risiken derzeit nicht erkennbar.

Der Aufsichtsrat wird durch Berichte des Vorstands regelmäßig informiert.

Der Vorstand ist bestrebt operative Risiken möglichst zu vermeiden bzw. gering zu halten.

Die für die Instandhaltung und Modernisierung erforderlichen Finanzmittel können überwiegend aus Eigenmitteln bestritten werden. Im Einzelfall werden bei größeren Maßnahmen Fremdmittel aufgenommen, falls möglich unter Einsatz von zinsgünstigen KfW-Mitteln, so dass die Erhaltung unseres Bestandes auch langfristig gesichert ist und dem zeitgemäßen Standard entspricht. Nach Auffassung des Vorstands wird unser eigener Immobilienbestand aufgrund guter Lage, zeitgemäßem Standard und befriedigender Marktsituation auch künftig gefragt sein.

Gewissen Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch Nutzung neuer Medien stetige Investitionen in den Bestand und durch eine bedarfsgerechte Ausstattung unserer Wohnungen entgegenzuwirken. Laufende Modernisierungen bei Mieterwechsel sind unabdingbar und eröffnen Chancen für Mietanpassungen. So rechnen wir künftig zunehmend mit einem moderaten Anstieg des Ergebnisbeitrages aus der Wohnungsvermietung.

Im gewerblichen Bereich rechnen wir weiterhin mit stagnierenden Mieterträgen.

Besondere Risiken, die eine Bestandsgefährdung oder Entwicklungsbeeinträchtigung unserer Genossenschaft bewirken könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Mit dem Abschluss von Versicherungen für die verschiedenen Haftungsrisiken und Schadensfälle sollen finanzielle Risiken in unserem Unternehmen möglichst ausgeschlossen bzw. weitestgehend vermieden werden.

Rechtsstreitigkeiten mit maßgeblichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht anhängig.

Im langfristigen Planungshorizont von fünf Jahren erwarten wir weiterhin eine solide Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Neben der Erwirtschaftung von Kosten und AfA sowie einer angemessenen Tilgung unserer Fremdmittel sollten weitere Investitionen und eine prozentuale Stärkung des Eigenkapitals möglich sein. Durch die geplanten Tilgungen und das gegenwärtig niedrige Zinsniveau, welches durch die frühzeitigen Refinanzierungen mittelfristig gesichert wird, wird auch die Zinsbelastung in diesem Zeitraum weiter sinken. Damit wären die Risiken für die Genossenschaft auch bei einer Zinswende überschaubar. Wesentliche Senkungen des Zinsniveaus sind jedoch nicht mehr zu erwarten und auch nicht mehr möglich. Die Zinsen können daher nur noch steigen. Es ist aber nicht abschätzbar, wann diese Wende in der Zinsentwicklung eintreten wird.

6. Vorschlag für die Ergebnis- verwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, neben der Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage von 34.000 € zusätzlich 210.000 € den weiteren Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Damit ergibt sich unter Einbeziehung des Jahresüberschusses von 330.433,52 € und des Gewinnvortrags von 162.258,18 € ein Bilanzgewinn von 248.691,70 €:

Ausschüttung einer
Dividende von 2 % **12.399,30 €**

Vortrag auf
neue Rechnung **236.292,40 €**

Bilanzgewinn 2018 248.691,70 €

7. Dank

Im Geschäftsjahr 2018 zeigten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wiederum hohen persönlichen Einsatz. Sie haben sich ausnahmslos mit großer Leistungsbereitschaft für unsere Mitglieder und Mieter engagiert. Dafür dankt der Vorstand allen recht herzlich.

Ferner danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die von gegenseitigem Vertrauen getragene gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ganz besonders gilt unser Dank aber auch den Mitgliedern, Mietern und Kunden für ihre Treue, ebenso den zahlreichen Handwerkern und Unternehmen für das erfolgreiche und harmonische Zusammenwirken.

Bad Saulgau, 31. Mai 2019

Der Vorstand

Dobe

Hage

Gesetzliche Prüfung 2017 (zusammengefasstes Prüfungsergebnis)

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft, einschließlich der Führung der Mitgliederliste, zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines Bestandes an 471 eigenen und angepachteten Wohn- und Gewerbeeinheiten. Es wurden im üblichen Umfang notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes und die Verwaltung fremder Wohnungen erfolgten ordnungsgemäß und sachkundig.

Im Rahmen der Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck durch gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung an Mitglieder erfüllt.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2017 eine Überdeckung von T€ 99,2.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr bei Instandhaltungsaufwendungen von € 17,30 pro qm und p.a. mit einem Jahresfehlbetrag von € 46.947,52 ab.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, 5. Oktober 2018

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez. Niethen
Wirtschaftsprüferin

gez. Latus
Verbandsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit über alle bedeutenden Angelegenheiten und über die Lage der Genossenschaft während des Geschäftsjahres laufend umfangreich informiert.

In drei gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden grundsätzliche Fragen zur Geschäftspolitik diskutiert. Insbesondere waren die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft Gegenstand der Beratung. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Ferner wurde der Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2017 des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. eingehend behandelt. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Im schriftlichen Prüfungsbericht wird sowohl ein uneingeschränktes Prüfungsergebnis, als auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2018 mit Bericht des Vorstands geprüft und für in Ordnung befunden. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, unter Billigung der Zuweisung zu den Ergebnisrücklagen den Jahresabschluss festzustellen und den Jahresüberschuss unter Einbeziehung des Gewinnvortrages, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verwenden.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Pflichten wahrgenommen und erfüllt haben.

Turnusgemäß scheidet mit Ablauf der Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2018 Frau Rimma Appelhans aus dem Aufsichtsrat aus. Sie stellt sich für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erbrachten Leistungen und die stets gute und angenehme Zusammenarbeit.

Bad Saulgau, 31. Mai 2019

FÜR DEN AUFSICHTSRAT

Helmut Kabus - Vorsitzender

Wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2018

Weierstr. 18, Bad Saulgau

6 Wohneinheiten

2 Wohnungen teilsaniert,
2 Lüftungsgeräte eingebaut

Gerhart-Hauptmann-Str. 10/12, Bad Saulgau

12 Wohneinheiten

1 Wohnung generalsaniert

Eichendorffweg 14, Bad Saulgau

10 Wohneinheiten

2 Lüftungsgeräte eingebaut,
Mülleimerplatz hergestellt

Gerhart-Hauptmann-Str. 5/7, Bad Saulgau

12 Wohneinheiten

1 Wohnung saniert

Paul-Keller-Str. 5, Mengen

6 Wohneinheiten

2 Wohnungen teilsaniert

Eichendorffweg 4, Bad Saulgau

6 Wohneinheiten

1 Wohnung generalsaniert,
2 Lüftungsgeräte eingebaut

Eichendorffweg 25, Bad Saulgau

11 Wohneinheiten

1 Wohnung saniert,
neue Eingangstreppe,
2 Lüftungsgeräte

Eichendorffweg 27, Bad Saulgau

11 Wohneinheiten

Neuer Weg zum Parkplatz hergestellt

Seewattenstr. 20, Bad Saulgau

12 Wohneinheiten

1 Wohnung teilsaniert,
3 Lüftungsgeräte eingebaut,

Berliner Str. 33, Riedlingen

25 Wohneinheiten

2 Wohnungen saniert,
Schimmelbehandlung,
3 Lüftungsgeräte eingebaut

Schloßbergstr. 3, Bad Saulgau

30 Wohneinheiten

1 Wohnung saniert,
Steuereinheit Müllschleuse,
2 Lüftungsgeräte eingebaut

Wuhrweg 61, Bad Saulgau

26 Wohneinheiten

1 Wohnung saniert,
neues Spielgerät,
Steuereinheit Müllschleuse,
2 Lüftungsgeräte eingebaut

Königsberger Str. 77, Bad Saulgau

29 Wohneinheiten

2 Wohnungen teilsaniert,
Dosieranlage,
1 Lüftungsgerät eingebaut,
neuer Brenner eingebaut,
Steuereinheit Müllschleuse

Marktplatz 3/5, Bad Saulgau

1 Gewerbeeinheit

Ladenumbau

Michel-Buck-Str. 14, Uttenweiler

3 Wohneinheiten

Fassade gestrichen




Baugenossenschaft
Bad Saulgau eG

Pfarrstraße 7 · 88348 Bad Saulgau · Telefon 07581/4838-0 · Telefax 07581/483820
info@baugenossenschaft-bad-saulgau.de · www.baugenossenschaft-bad-saulgau.de

