



Baugenossenschaft  
Bad Saulgau eG



Geschäftsbericht  
Jahresabschluss  
Bericht des Vorstands

2020

Tagesordnung zur Mitgliederversammlung 2021	1
Geschäftsgebiet	3
Verwaltungsorgane der Genossenschaft	4
Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	4
Mitgliederversammlung 2020	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 31.12.2020	9 – 12
Bericht des Vorstands/Ausblick/Dank	13 – 17
Prüfungsbericht 2019 (zusammengefasstes Prüfungsergebnis)	18
Bericht des Aufsichtsrats	19
Wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	21

# Ordentliche Mitgliederversammlung

**Dienstag, 20. Juli 2021, 19.00 Uhr**  
**im Stadtforum,**  
**Lindenstraße 7, 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 2020  
mit Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2020
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 2019  
mit Erklärung des Aufsichtsrats und Beschlussfassung  
der Mitgliederversammlung
5. Beschluss über die Zuweisung zu den weiteren Ergebnisrücklagen,  
Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020  
und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
6. Beschlussfassung über die Entlastung
  - a) des Vorstands
  - b) des Aufsichtsrats
7. Wahlen zum Aufsichtsrat

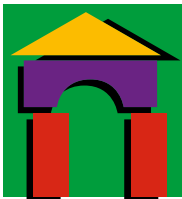


# GESELL SCHAFT BRAUCHT GENOSSEN SCHAFT

**Wir gestalten die Zukunft  
des Wohnens**

[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://wohnungsbaugenossenschaften.de)

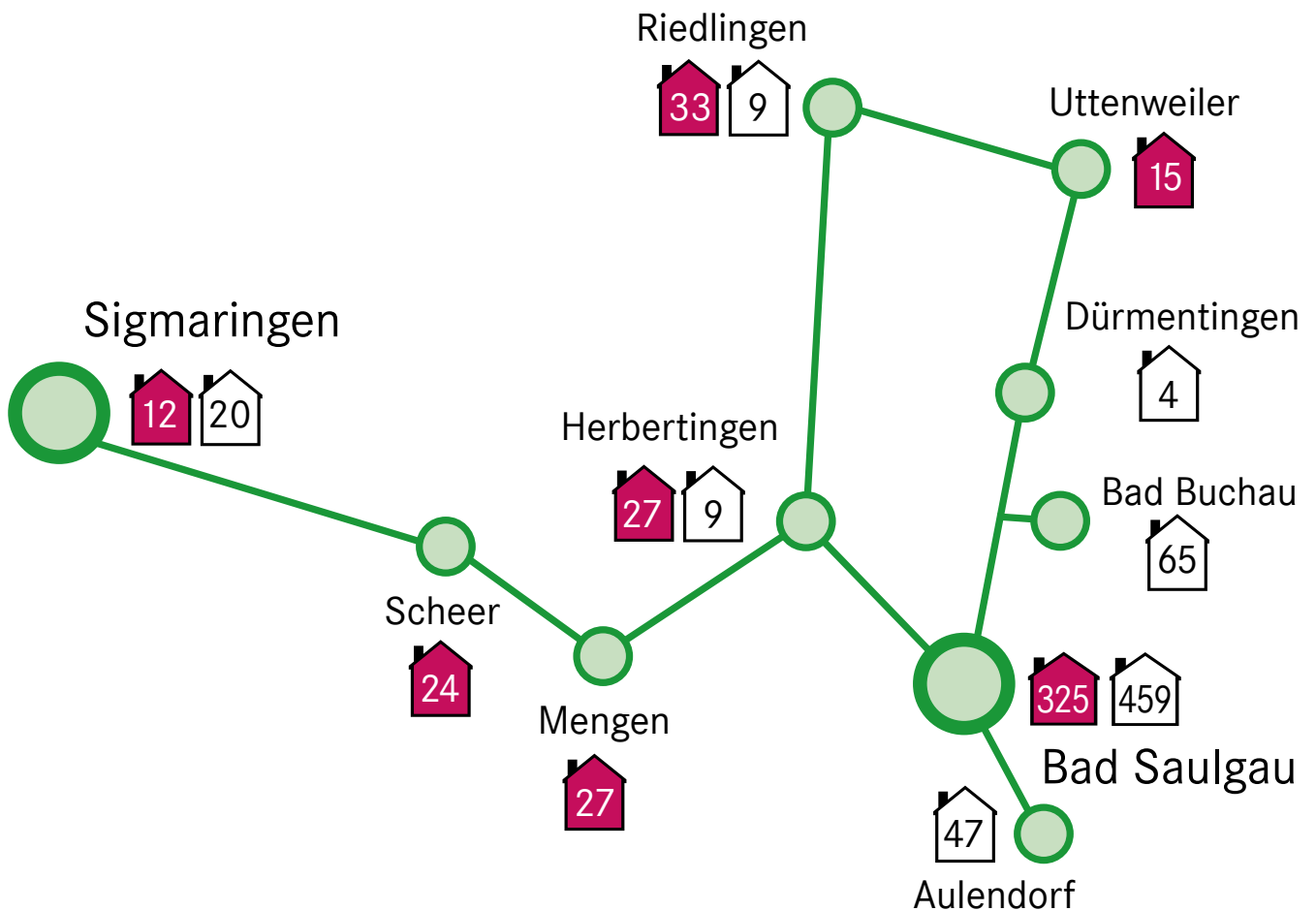
DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

# Unser Geschäftsgebiet

- Stand 31. Dezember 2020 -



Eigenbestand Mietwohnungen	446
Eigenbestand gewerbliche Einheiten	3
Pachtwohnungen	14
	<hr/>
	463



verwaltete  
Eigentumswohnungen/  
gewerbliche Einheiten: 613

### Verwaltungsorgane der Genossenschaft

#### Vorstand:

**Dobe** Michael,  
Dipl.-Betriebswirt (FH)  
Geschäftsführer

**Hage** Alfred,  
Oberamtsrat i.R.  
(nebenamtlich)

#### Aufsichtsrat:

**Kabus** Helmut,  
Rechtsanwalt  
Vorsitzender

**Appelhans** Rimma,  
Lehrerin  
stellv. Vorsitzende

**Boll** Ludwig,  
Architekt

**Dannegger** Thomas,  
Vorstandsmitglied  
Raiffeisenbank

**Birzer** Karl-Heinz,  
Vorstandsvorsitzender  
Volksbank i.R.  
(bis 26.10.2020)

**Thaler** Klaus,  
Vorstandsmitglied  
Volksbank  
(ab 26.10.2020)

### 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 2020

Die letzte ordentliche Mitgliederver-  
sammlung fand am 26. Oktober 2020  
statt.

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

Die Versammlung nahm den Jahres-  
abschluss 2019 mit einer Bilanz-  
summe von 15.632.858,17 €, der  
vom Aufsichtsrat in der Sitzung vom  
13.07.2020 festgestellt worden war,  
zur Kenntnis und stimmte dem Gewinn-  
verwendungsvorschlag von Vorstand  
und Aufsichtsrat einstimmig zu.

Der Bilanzgewinn in Höhe von  
237.563,91 € wurde wie folgt  
verwendet:

2 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	12.564,03 €
Vortrag auf neue Rechnung	224.999,88 €
	<hr/>
	237.563,91 €

Das geschäftsführende Vorstands-  
mitglied Michael Dobe gab der Ver-  
sammlung einen umfassenden Rechen-  
schafts- und Situationsbericht über  
das Geschäftsjahr 2019 sowie eine  
Vorausschau auf das Jahr 2020.

Die stellvertretende Aufsichtsrats-  
vorsitzende Rimma Appelhans leitete  
die Versammlung, erstattete den  
Bericht des Aufsichtsrats und gab das  
zusammengefasste Prüfungsergebnis  
des Prüfungsberichts 2018 in vollem  
Wortlaut bekannt.

Aufsichtsrat und Vorstand wurden  
jeweils einstimmig entlastet.

Turnusgemäß schieden die Herren  
Birzer und Dannegger aus dem Auf-  
sichtsrat aus. Herr Dannegger wurde  
auf weitere 3 Jahre gewählt. Für Herrn  
Birzer, der altersbedingt ausschied,  
wurde Herr Thaler in den Aufsichtsrat  
gewählt.

## Unsere Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2020 waren für unsere Genossenschaft tätig:

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

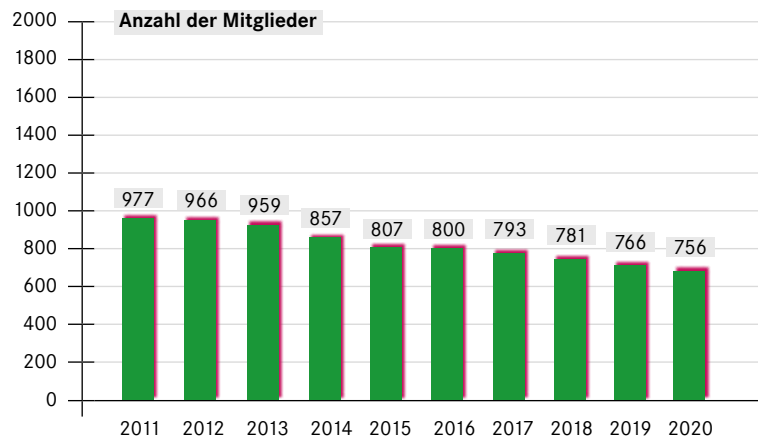
Ferner wurden wir im Geschäftsbereich Hausverwaltung sowie bei der Überwachung und Pflege unseres Miethausbestandes durch mehrere geringbeschäftigte Hauswarte unterstützt.

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

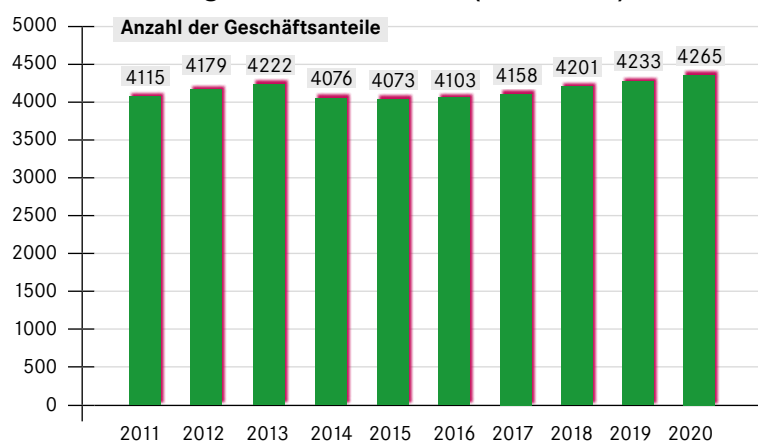
## Mitgliederbewegung

Entwicklung im Geschäftsjahr	Mitglieder	Anteile
<b>Stand am 01.01.2020</b>	766	4.233
<b>Zugang 2020</b>		
durch Beitritte	27	27
durch Übernahme weiterer Anteile	0	240
	<b>793</b>	<b>4.500</b>
<b>Abgang 2020</b>		
durch Tod früherer Jahre	-4	-4
durch Tod	-6	-14
durch Kündigungen	-27	-217
durch Ausschluss	0	0
durch Übertragung	0	0
<b>Stand am 31.12.2020</b>	<b>756</b>	<b>4.265</b>

## Mitgliederbewegung (2011 - 2020)



## Entwicklung der Geschäftsanteile (2011 - 2020)



### 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 2020 um 9.088,51 € auf 645.085,51 € erhöht.

### Verwaltung von Wohnungseigentum

Im Jahr 2020 war unsere Genossenschaft bei 39 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 598 Wohnungen und 15 gewerblichen Einheiten zum Verwalter bestellt.

Die Jahresabrechnungen 2020 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 31.12.2020 umfasst unser Eigenbestand an Immobilien 46 Objekte mit 446 Wohnungen - größtenteils mit Garagen und Stellplätzen - sowie 3 gewerbliche Einheiten, wovon 1 eigengenutzt ist.

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

### Hausbewirtschaftung

Die Gesamtwohnfläche des eigenen Mietwohnungsbestandes (446 Einheiten) beträgt zum Jahresultimo 32.133 qm, der eigenen 3 gewerblichen Einheiten 1.016 qm und der angepachteten, auf eigene Rechnung weiter vermieteten 14 Wohnungen 1.069 qm, somit insgesamt 34.218 qm.

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

22 unserer Mieter haben das Mietverhältnis im Jahr 2020 gekündigt (Vorjahr:28). Damit ist die Fluktuationsrate gegenüber 2019 auf 4,75 % (6,05%) um 1,3 % gesunken.

#### Mietwohnungen nach Räumen

Größe der Wohnungen	Anteil in %
1 Zimmer	1,3
2 + 2 ½ Zimmer	19,3
3 Zimmer	51,0
4 Zimmer	25,4
4 ½ + 5 Zimmer	3,0

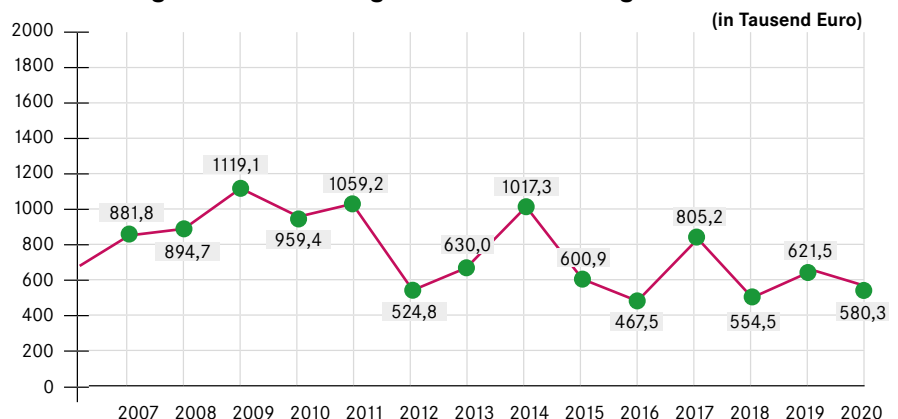
#### Mietwohnungen nach der Wohnfläche

Anzahl	Fläche Wohnungen	Anteil in %
11	bis 40 qm	2,4
15	41 - 48 qm	3,3
130	49 - 65 qm	28,3
155	66 - 75 qm	33,7
94	76 - 90 qm	20,4
55	über 90 qm	11,9

### Instandhaltung und Modernisierung

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes werden laufend durchgeführt. Im Geschäftsjahr 2020 sind insgesamt 580.371 € aufgewendet worden. In den letzten 10 Jahren konnten annähernd 6,9 Mio. € in den eigenen Immobilienbestand investiert werden. Dies ergibt im Jahresdurchschnitt ca. 20,- € pro m<sup>2</sup> Wohn- bzw. gewerbliche Fläche.

#### Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten 2007 - 2020





## Finanzielle und wirtschaftliche Verhältnisse

### Bilanzsumme

Am 31.12.2020 betrug die Bilanzsumme **14.932.129 €**; sie ist gegenüber dem Vorjahr um 700.729 € zurückgegangen.

### Anlagevermögen

Zugängen von 135.119 € stehen Abgänge von 16.500 € und Abschreibungen von 633.902 € gegenüber. Zum Bilanzstichtag ergibt sich sodann ein Anlagevermögen von insgesamt **13.537.724 €** bzw. rd. 90,7 % der Bilanzsumme (Vorjahr 89,9 %).

### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen vermindert sich insbesondere aufgrund der gesunkenen flüssigen Mittel um 185.446 € auf 1.394.405 €. Enthalten sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Vorräte im Gegenwert von insgesamt 790.561 €, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände im Betrag von 337.503 € sowie 266.341 € an flüssigen Mitteln.

### Eigenkapital

Das Eigenkapital beläuft sich insgesamt auf **8.277.580 €** oder 55,4 % der Bilanzsumme (Vorjahr 51,8 %) und hat damit gegenüber dem Vorjahr um 173.343 € zugenommen.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen im Gesamtbetrag von **89.082 €** sind im Wesentlichen gebildet für Steuerberatungs-, Prüfungs- und Jahresabschlusskosten, Archivierung sowie für rückständigen Urlaub. Ferner wurden 33.510 € für unterlassene Instandhaltung zugeführt.

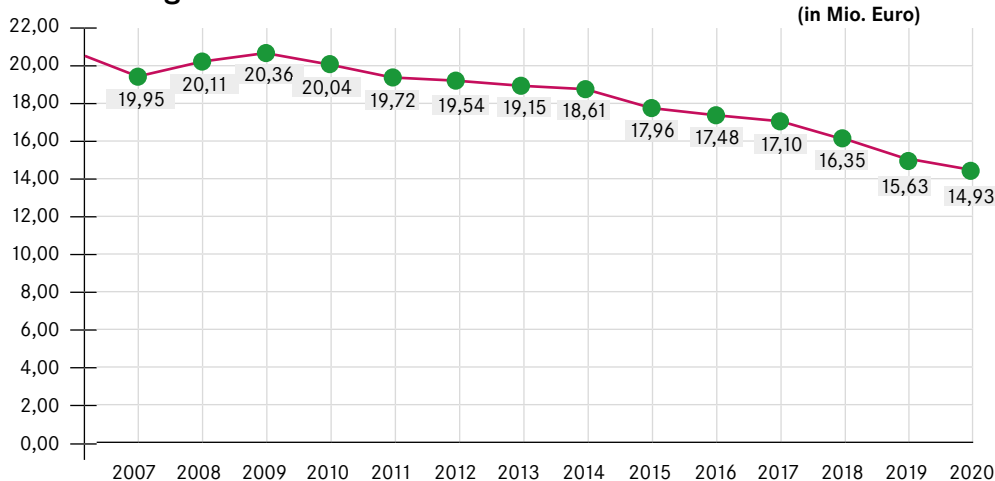
### Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** und anderen Kreditgebern belaufen sich auf **5.718.133 €**. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich um 838.378 € reduziert.

Planmäßige, laufende Tilgungen in Höhe von insgesamt 544.372 € und Sondertilgungen im Betrag von 424.006 € stehen Darlehensneuaufnahmen von 130.000 € gegenüber. Sämtliche zur Finanzierung unserer Objekte aufgenommenen Darlehen sind mit Festzinssätzen breit gestreuter Fristigkeit ausgestattet. Es errechnet sich ein durchschnittlicher Zinssatz von 2,19 % (Vorjahr 2,76 %).

Die **übrigen Verbindlichkeiten** belaufen sich auf **843.954 €**, hiervon 772.884 € Anzahlungen auf Betriebskosten, 45.326 €, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie 25.744 € sonstige Verbindlichkeiten.

## Entwicklung der Bilanzsumme 2007 - 2020



### Hausbewirtschaftung

Aus der Hausbewirtschaftung wurden Einnahmen in Höhe von **2.989.405 €** erzielt, davon 2.184.851 € an Mieterträgen (Vorjahr 2.159.426 €).

### Wohnungseigentumsverwaltung

Gesamteinnahmen betragen **143.422 €**.

### Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Insgesamt **71.441 €**.  
Enthalten ist die Einspeisevergütung für Strom in Höhe von rd. 35.264 € aus unseren Photovoltaikanlagen in Scheer und Bad Saulgau.

### Aktivierete Eigenleistungen

Sind in diesem Jahr nicht angefallen

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich insgesamt auf **68.749 €** (Vorjahr 325.032 €), davon aus Anlagenabgängen 0 € (Vorjahr: 292.503 €)

### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

**Gesamtaufwand 1.377.903 €**. (Vorjahr: 1.380.196 €).  
Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 716.064 € weiterverrechnet.

Für **Instandhaltung und Modernisierung wurden** 580.372 € ausgegeben. Davon entfielen 33.510 € auf die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung des Vorjahres. Die gesamten Kosten sind in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten.

### Personalaufwand

Der gesamte Personalaufwand beträgt einschließlich Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung **699.926 €** und liegt damit 75.222 € über dem Vorjahr. Die Mehrkosten ergaben sich durch Personalwechsel (Doppelbesetzung in der Einlernphase) und Neueinstellung eines weiteren technischen Mitarbeiters.

### Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen wurden insgesamt **633.902 €** (Vorjahr: 626.449 €) abgeschrieben. Der weit überwiegende Teil der Abschreibungen von 574.027 € betrifft unseren eigenen Immobilienbestand, während 59.875 € auf technische Anlagen, die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände entfallen.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen (Sachkosten)

**219.883 €** (Vorjahr: 233.089 €).

### Zinsaufwand

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 59.104 € auf 134.728 €

### Steuern

**51.693 €** (Vorjahr: 55.217 €).  
Es handelt sich fast ausschließlich um umlagefähige Grundsteuer.

### Jahresüberschuss

**168.901 €** (Vorjahr: 368.272 €).

### Cash-Flow

**802.804 €** (Vorjahr: 996.667 €).  
(Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - aktivierte Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten).

### Liquiditätsslage

Wir konnten unseren Verpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit pünktlich und uneingeschränkt nachkommen. Die eingeräumten Kontokorrentkredite wurden nicht in Anspruch genommen.

### Bilanzgewinn

Nach Verrechnung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 224.999,88 € und der Einstellung von 167.000 € in die Ergebnisrücklagen ergibt sich ein **Bilanzgewinn von 226.901,26 €** (Vorjahr 237.563,91 €).

### Entwicklung des Bilanzgewinns 2007 - 2020



# Jahresabschluss

## zum 31. Dezember 2020

### Aktivseite

	2020 €	2020 €	2019 €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>28.507,71</b>	14.009,54
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.799.587,23		13.329.550,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	522.045,29		530.795,00
Grundstücke ohne Bauten	9.081,11		9.081,11
Technische Anlagen und Maschinen	108.971,05		120.744,30
Betriebs- und Geschäftsausstattung	69.231,58	<b>13.508.916,26</b>	48.526,89
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<b>300,00</b>	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>13.537.723,97</b>	14.053.007,18
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	759.260,45		740.962,30
Andere Vorräte	31.300,18	<b>790.560,63</b>	41.200,47
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	15.397,26		12.731,96
Sonstige Vermögensgegenstände	322.105,97	<b>337.503,23</b>	246.118,89
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	233.351,51		515.964,39
Bausparguthaben	32.990,01	<b>266.341,52</b>	22.872,98
<b>Bilanzsumme</b>		<b>14.932.129,35</b>	15.632.858,17

## Passivseite

	2020 €	2020 €	2019 €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	34.523,43		26.606,55
der verbleibenden Mitglieder	645.085,51	<b>679.608,94</b>	635.997,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 37.314,49 € (Vorjahr 41.283,00 €)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 17.000,00 € (Vorjahr 37.000,00 €)	800.000,00		783.000,00
Bauerneuerungsrücklage	901.428,37		901.428,37
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 150.000,00 € (Vorjahr 330.000,00 €)	5.669.641,01	<b>7.371.069,38</b>	5.519.641,01
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	224.999,88		236.292,40
Jahresüberschuss	168.901,38		368.271,51
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	167.000,00	<b>226.901,26</b>	367.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>8.277.579,58</b>	8.104.236,84
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		5.549,51
Sonstige Rückstellungen	89.082,19	<b>89.082,19</b>	109.785,40
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.718.132,96		6.556.510,55
Erhaltene Anzahlungen	772.883,67		754.511,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.910,60		4.931,19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45.326,40		65.122,20
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr 11.418,71 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 4.181,55 €)	19.833,17	<b>6.562.086,80</b>	29.268,33
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>3.380,78</b>	2.943,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>14.932.129,35</b>	15.632.858,17

	2020 €	2020 €	2019 €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.989.404,77		2.932.960,32
b) aus Betreuungstätigkeit	143.422,46		126.800,23
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	71.440,82	<b>3.204.268,05</b>	89.827,95
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		<b>18.298,15</b>	16.533,19
Sonstige betriebliche Erträge		<b>68.749,10</b>	325.032,17
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.377.902,86		1.380.196,37
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.378,83	<b>1.383.281,69</b>	10.499,81
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.908.033,61</b>	2.100.457,68
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	571.337,89		510.199,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	128.588,25	<b>699.926,14</b>	114.504,91
davon für Altersversorgung: 17.353,68 € (Vorjahr 17.353,68 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>633.902,38</b>	626.449,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>219.882,61</b>	233.088,65
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	31,50		34,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Guthabengebühr -68,84 € (Vorjahr 0,00 €)	968,14	<b>999,64</b>	1.071,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>134.727,71</b>	193.832,14
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<b>16,14</b>	5.625,04
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>220.578,27</b>	417.863,87
Sonstige Steuern		<b>51.676,89</b>	49.592,36
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>168.901,38</b>	368.271,51
Gewinnvortrag		<b>224.999,88</b>	236.292,40
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<b>167.000,00</b>	367.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>226.901,26</b>	<b>237.563,91</b>

# Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020

## 1. Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland.

Die deutsche Wirtschaft ist 2020 auf Grund der Maßnahmen im Rahmen der Corona Pandemie stark eingebrochen. Dem Lockdown im Frühjahr folgte, nach kurzer Erholung der Wirtschaft, der Shutdown in einigen Wirtschaftsbereichen ab November, der dann im Dezember stark ausgeweitet wurde. Das Bruttoinlandsprodukt brach 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5% dramatisch ein.

Eine Erholung für 2021 ist nur bedingt zu erwarten, da der „Wellenbrecherlockdown“ mittlerweile so ausgedehnt wurde, dass eine nennenswerte Erholung für 2021 schwer vorstellbar erscheint. Wie sich die Pandemie aber letztendlich in der Zukunft auswirkt, kann derzeit nicht vorhergesehen werden.

Allein die Bauwirtschaft konnte trotz Pandemie im Jahr 2020 eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor verbuchen. Die Bruttowertschöpfung nahm um 1,4 % zu. Der Wohnungsbau expandiert weiter.

Die Zahl der Arbeitslosen in Baden-Württemberg hat sich auf Grund der schwachen Wirtschaft im Dezember 2020 deutlich erhöht. Im Dezember 2020 betrug die Zahl der Arbeitslosen 264.521, im Dezember 2019 200.855 Personen. Im März 2020 stieg die Zahl der Kurzarbeitenden bundesweit drastisch an und erreichte im April mit sechs Millionen Personen ihren Höchststand.

Nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes betrug die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2020 0,5 % (2019 1,4 %). Die Energiepreise verringerten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Die Baupreise sanken, auch auf Grund der Mehrwertsteuersenkung um 0,5 %. Ohne Verringerung der Umsatzsteuer wären die Baupreise um 2,1 % gestiegen.

Für 2021 ist jedoch mit erheblichen Preisschüben zu rechnen. Der Ölpreis hat deutlich angezogen und auch der Strompreis kennt nur eine Richtung. Hinzu kommt eine drastische CO<sub>2</sub> Steuer die 2021 eingeführt wurde und schrittweise nochmals bis 2025 verdoppelt werden soll.

Weitere Erhöhungen dieser Abgabe sind bereits im Gespräch. Diese Steuer wird nicht nur die Nebenkosten für das Wohnen über den Energiepreis deutlich erhöhen, sondern auch über die dadurch induziert steigenden Verbraucherpreise bei den Menschen ankommen.

Die vom Staat ergriffenen Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie führten zu einem Haushaltsdefizit von insgesamt 158,2 Mrd. €.

Trotz der Pandemie blieben auch im Jahr 2020 die Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft durch niedrige Zinsen, Zuzüge, Trend zu kleineren Wohnungen gut.

Allerdings sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen Januar bis Oktober 2020 zum Vorjahreszeitraum von 33.408 auf 31.468.

Die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg hat sich im ersten Halbjahr um 1.600 Personen leicht erhöht und hat somit einen neuen Höchststand mit 11.102.000 Personen erreicht. Allerdings hat sich die Zunahme der Einwohnerzahl im 1. Halbjahr nur noch leicht erhöht. Im Gegensatz zur Vergangenheit sank die Personenzahl in den Ballungsräumen (- 8.900) und erhöhte sich im ländlichen Raum (+ 6.500). Der Trend zu schwächeren Einwohnerzuwächsen hat sich somit fortgesetzt.

Nach Hochrechnungen des statistischen Bundesamtes erhöht sich die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen (+2,4 %). Die Zahl der über 65jährigen steigt von 2,23 Mio. im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. im Jahr 2030 (+23,3 %) und beträgt dann 24 % der Gesamteinwohnerzahl.

Lt. Vorausschätzung des Statistischen Bundesamtes erhöht sich die Zahl der Haushalte bis 2045 um rd. 300.000 auf ca. 5,6 Mio. Erst danach wird mit einem leichten Rückgang gerechnet.

## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 2.1 Vermögenslage

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

	2020		2019		Veränderung	
	T €	%	T €	%	T €	%
<b>Vermögensstruktur</b>						
Anlagevermögen	<b>13.538</b>	<b>90,7</b>	14.053	89,9	-515	-3,7
Umlaufvermögen	<b>1.394</b>	<b>9,3</b>	1.580	10,1	-186	-11,8
Rechnungsabgrenzungsposten	<b>0</b>		0		0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>14.932</b>	<b>100,0</b>	15.633	100,0	-701	-4,5
<b>Kapitalstruktur</b>						
Eigenkapital	<b>8.278</b>	<b>55,4</b>	8.104	51,8	174	2,1
Rückstellungen	<b>89</b>	<b>0,6</b>	116	0,7	-27	-23,3
Verbindlichkeiten	<b>6.562</b>	<b>44,0</b>	7.410	47,5	-848	-11,4
Rechnungsabgrenzungsposten	<b>3</b>	<b>0,0</b>	3	0,0	0	0,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>14.932</b>	<b>100,0</b>	15.633	100,0	-701	-4,5

Die Vermögenslage wird unverändert durch das Anlagevermögen bestimmt, das zum 31.12.2020 mit 13.537.724 € rd. 90,7 % der Bilanzsumme beträgt. Das Anlagevermögen ist in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im Berichtsjahr um 838.378 € auf 5.718.133 € deutlich zurückgeführt werden. Sie dienen ausschließlich der Objektfinanzierung und machen rd. 43 % des gesamten Buchwerts an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten aus.

Im eigenen Immobilienbestand liegen erhebliche stille Reserven. 23 unserer Eigenbestandsobjekte mit insgesamt

155 Wohnungen sind bei einem vorsichtig geschätzten Verkehrswert von über 11 Mio. € nicht mit Grundpfandrechten belastet.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 173.343 € auf 8.277.580 € erhöht. Durch die um rd. 701.000 € geringere Bilanzsumme und die Erhöhung verbessert sich die Eigenkapitalquote auf 55,4 % (Vorjahr 51,8 %).

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€ 803 war es uns im Geschäftsjahr 2020 möglich neben den Investitionen in den Bestand von T€ 547 und dem laufenden Kapitaldienst nach einer Darlehensaufnahme von T€ 130 Sondertilgungen von T€ 424 zu leisten. Die flüssigen Mittel vermindern sich von T€ 539 auf T€ 266.

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 nachgekommen.



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 2.184.851 € (Vorjahr 2.159.426 €) erhöhten sich die Mieterträge durch moderate Mieterhöhungen geringfügig. Die Gesamteinnahmen aus der Wohnungseigentumsverwaltung erhöhten sich durch den Zugang von weiteren Hausverwaltungen auf nunmehr 143.422 € (Vorjahr 126.800 €). Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen minderten sich von 89.828 € auf 71.441 €. Hier sind rd. 35.000 € Einnahmen für Stromlieferungen aus unseren Photovoltaikanlagen in Scheer und Bad Saulgau enthalten. Die Erlöse aus Anlagenabgängen, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten sind, betragen im Berichtsjahr 0 € (Vorjahr 292.503 €).

Die Kosten der Hausbewirtschaftung betragen im Berichtsjahr 1.377.903 €. Darin enthalten sind 580.372 € (Vorjahr 621.582 €) für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Objekte.

Der Personalaufwand erhöhte sich um 75.222 € auf 699.926 €. Die Mehrkosten ergaben sich durch Personalwechsel (Doppelbesetzung in der Einarbeitungsphase) und Neueinstellung eines weiteren technischen Mitarbeiters ab 01.07.2020.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich auf 219.883 € (Vorjahr 233.089 €). Der Zinsaufwand und die ähnlichen Aufwendungen liegen mit 134.728 € um 59.104 € deutlich unter dem Vorjahr, nicht

zuletzt aufgrund planmäßiger Darlehenstilgungen in Höhe von 544.372 € und Sondertilgungen in Höhe von 424.006 €. Sämtliche zur Finanzierung unserer Objekte aufgenommenen Darlehen sind mit Festzinssätzen breit gestreuter Fristigkeit ausgestattet. Der durchschnittliche Zinssatz hat sich auf 2,19 % (Vorjahr: 2,76 %) verringert.

Nach Abschreibungen von 574.027 € auf unseren eigenen Immobilienbestand und 59.875 € auf technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände errechnet sich ein Jahresüberschuss von 168.901 €.

Einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr und der Einstellung in die Ergebnisrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 226.901 €. Damit entspricht die Ertragslage im Geschäftsjahr 2020 weitgehend unserer Planung und kann insgesamt als gut bezeichnet werden.

## 3. Geschäftsverlauf

### 3.1 Wohnungsbewirtschaftung

Die Gesamtwohnfläche des eigenen Mietwohnbestandes (446 Einheiten) beträgt zum Jahresultimo 32.133 qm, die Fläche der 3 eigenen gewerblichen Einheiten 1.016 qm und die Fläche der angepachteten, auf eigene Rechnung weitervermieteten 14 Wohnungen 1.069 qm, somit werden insgesamt 34.218 qm Wohn- und Nutzfläche von der Baugenossenschaft im Eigenbestand verwaltet. Die durchschnittliche Wohnfläche für eine Wohneinheit liegt bei ca. 72 qm. Die durchschnittliche Sollmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche hat sich im Geschäftsjahr von 5,09 € auf 5,13 € geringfügig erhöht. Diese Erhöhun-

gen resultieren aus durchgeführten Mieterhöhungen bei Neuvermietungen. Mit dieser Miete pro m<sup>2</sup> liegt die Baugenossenschaft weit unter der Marktmiete, welche lt. eigener Recherche 2020 für Bad Saulgau deutlich über 7 € beträgt. Obwohl wir bemüht sind, ordentliche Mietanpassungen so gering wie möglich zu halten, werden wir künftig nicht umhinkommen, die Mieten auch in bestehenden Verträgen stärker 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 15.397 € (Vorjahr 12.732 €) an Außenständen aus Vermietung ausgewiesen. Auf Grund gesunkener Fluktuationsrate (von 6,05 % auf 4,75 %) sind die Leerstandszeiten weiter gesunken. Dadurch haben sich die Erlösschmälerungen von 18.204 € in 2019 auf 16.441 € im Geschäftsjahr 2020 verringert.

### 3.2 Verkäufe aus Eigenbestand

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Wohnungen aus dem Bestand verkauft.

### 3.3 Baurärgertätigkeit

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

### 3.4 Eigentumsverwaltung

Im Jahre 2020 war unsere Genossenschaft bei 39 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 598 Wohnungen und 15 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.

Eigentümerversammlungen finden wie vorgeschrieben und vereinbart laufend statt. Beschlussniederschriften werden vorschriftsmäßig angefertigt. Bedingt durch die Corona-Pandemie konnten einige Eigentümerversammlungen großer Eigentümergeinschaften nicht abgehalten werden.

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

### 4. Nachtragsbericht

Der Verlauf der politischen Bewältigung der Corona Pandemie und die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen annähernd einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von deutlichen Kostensteigerungen.

Zwischenzeitlich zeigen sich die ersten Auswirkungen auf die Wirtschaft die durch die Störung der Lieferketten verursacht wurden. Teilweise bestehen erhebliche Lieferengpässe bei einzelnen Gütern. Bei Chips für elektronische Bauteile von Kraftfahrzeugen ist der

Mangel derart groß, dass einzelne Werke Kurzarbeit anmelden mussten, da ohne die fehlenden Teile eine Produktion nicht möglich ist. Aber auch in anderen Bereichen wie Holz und Grundstoffen zur Kunststoffproduktion führen gekürzte Produktionsmengen bei steigender Nachfrage zu deutlich höheren Preisen und Lieferengpässen. Hiervon ist die Bauwirtschaft unmittelbar betroffen. So ist es momentan nicht möglich verbindliche Preise oder Liefertermine für Bauvorhaben zu vereinbaren, da die Handwerker mit massiven Beschaffungsproblemen konfrontiert sind.

### 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.

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes versuchen wir durch stetige Investitionen in den Bestand und durch eine bedarfsgerechte Ausstattung unserer Wohnungen entgegenzuwirken. Laufende Modernisierungen bei Mieterwechseln sind unabdingbar und eröffnen Chancen für Mietanpassungen. So rechnen wir künftig zunehmend mit einem moderaten Anstieg des Ergebnisbeitrages aus der Wohnungsvermietung. Die Vermarktung unserer Wohnungen erfolgt mittlerweile ausschließlich über das Internet. Dabei nutzen wir überwiegend unseren eigenen Internetauftritt. Vor allem bei Wohnungen außerhalb von Bad Saulgau nutzen wir auch das Angebot von Dritten.

Im gewerblichen Bereich rechnen wir aufgrund des Lockdowns mit deutlich sinkenden Mieterträgen.

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

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie sind noch immer nicht abschätzbar. Während in China die wirtschaftliche Entwicklung nach dem Ende der Corona-Maßnahmen positiv verläuft, verharrt Europa in der Corona Starre. Ob die vielen Milliarden der

Regierungen ausreichen werden, die durch die Corona Maßnahmen verursachten Schäden auszugleichen wird bezweifelt. Zumal die Bereitstellung von Hilfen durch bürokratische Hürden massiv erschwert wird, vor allem für kleine Unternehmen. Auch führten die erzwungenen Schließungen von Geschäften zu einem Umsatzanstieg im Onlinehandel. Ob sich diese Entwicklung wieder umkehrt ist offen. Sollte dies nicht oder nur schleppend der Fall sein, so ist mit deutlichen Einbußen beim Einzelhandel zu rechnen, der mittelfristig auf die Mieten durchschlagen wird.

Die Zahl der Kurzarbeiter ist zwar im Vergleich zu 2020 deutlich zurückgegangen, jedoch waren lt. Zahlen der Bundesagentur für Arbeit im Februar 2021 noch immer über 3 Millionen Menschen von Kurzarbeit betroffen. Auch hier ist aufgrund der sinkenden Einkommen tendenziell mit einem Druck auf die zu erzielenden Mieten zu rechnen. Zusammenfassend ist zu den Maßnahmen gegen die Pandemie festzustellen, dass die Folgen wohl erst dann abgeschätzt werden können, wenn die Hilfgelder der Bundesregierung auslaufen. Dann erst wird auch das Nachspiel dieser Ausgaben in Form von Steuer- und Abgabenerhöhungen sichtbar.

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 Abschreibungen 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, wenn auch langsamer, 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 Zuweisung zu den Ergebnisrücklagen und für die Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, neben der Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage von 17.000 € zusätzlich 150.000 € den weiteren Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Damit ergibt sich unter Einbeziehung des Jahresüberschusses von 168.901,38 € und des Gewinnvortrags von 224.999,88 € ein Bilanzgewinn von 226.901,26 €:

Ausschüttung einer Dividende von 2 % **12.707,18**

Vortrag auf neue Rechnung **214.194,08**

**Bilanzgewinn 2020 226.901,26**

## 7. Dank

Im Geschäftsjahr 2020 zeigten unsere Mitarbeiter trotz der widrigen Umstände 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 2021

Der Vorstand

Dobe

Hage

### Gesetzliche Prüfung 2019 (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 unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 463 eigenen und angepachteten Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr wurden im üblichen Umfang notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

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

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

#### Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2019 eine Überdeckung von T€ 609,0.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 368.271,51 ab.

Dies ist in erster Linie auf die Erträge aus Bestandsverkäufen in Höhe von € 292.502,94 der übrigen Rechnung und den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

#### Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Stuttgart, 8. Oktober 2020

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

gez. Tamur  
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 vier 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 2019 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 31.12.2020 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 scheiden mit Ablauf der Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2020 die Herren Ludwig Boll und Helmut Kabus aus dem Aufsichtsrat aus. Sie stellen 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 2021

FÜR DEN AUFSICHTSRAT

Helmut Kabus - Vorsitzender







## Wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2020

### **Gartenweg 8, Bad Saulgau**

#### **6 Wohneinheiten**

Generalsanierung Gebäude

### **Blumenstr. 11, Bad Saulgau**

#### **6 Wohneinheiten**

Generalsanierung einer Wohnung

### **Eichendorffweg 6 + 8, Bad Saulgau**

#### **9 Wohneinheiten**

Generalsanierung einer Wohnung

### **Eichendorffweg 14, Bad Saulgau**

#### **10 Wohneinheiten**

Teilsanierung einer Wohnung

### **Berliner Str. 33, Riedlingen**

#### **10 Wohneinheiten**

Generalsanierung einer Wohnung

### **Königsberger Str. 77, Bad Saulgau**

#### **54 Wohneinheiten**

Fassadenreinigung;  
Herstellung neuer Stellplätze

### **Seewattenstr. 20, Bad Saulgau**

#### **12 Wohneinheiten**

Einbau Enthärtungsanlage,  
Fassade gestrichen

### **Friedenstr., Bad Saulgau**

#### **11 Wohneinheiten**

Neue Garagentore

### **Beethovenstr. 2+4, Herbertingen**

#### **21 Wohneinheiten**

Herstellung neuer Stellplätze



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

