



Baugenossenschaft  
Bad Saulgau eG

Geschäftsbericht

Jahresabschluss

Bericht des Vorstands



2019



## Nachruf



Herr Walter Holderried war 40 Jahre für die Baugenossenschaft Bad Saulgau eG tätig. Am 19.11.1968 ist er als Aufsichtsratsmitglied in die Genossenschaft eingetreten, ab 01.06.1976 hat er den Vorsitz des Aufsichtsrats übernommen, zum 10.04.1985 wurde er zum nebenamtlichen Vorstand ernannt, ab 01.01.1997 wurde er zum Geschäftsführer und ab 19.01.1998 zum geschäftsführenden Vorstand gewählt, zum 30.06.2008 hat er seinen wohlverdienten Ruhestand angetreten.

*Wir* trauern  
um unseren ehemaligen Vorstand,  
**Herrn Walter Holderried,**  
der im Alter von 89 Jahren verstorben ist.

Nach seiner Pensionierung als Erster Beigeordneter der Stadt Bad Saulgau, hat Herr Holderried das Amt des geschäftsführenden Vorstandes unserer Genossenschaft übernommen.

In dieser Zeit hat Herr Holderried unsere Genossenschaft sicher und wohlbehalten durch die damalige Immobilienkrise geführt. Die nicht verkauften Wohnungen aus den Bauträgerprojekten der frühen 1990er Jahre wurden in den eigenen Bestand übernommen und die Finanzen konsolidiert. Dies war nur mit unermüdlichem Einsatz, hohem Sachverstand und ausgeprägtem Pflichtbewusstsein möglich.

Sein größtes Anliegen nach der Konsolidierung war, den durch die Bauträgertätigkeit vernachlässigten Wohnungsbestand wieder auf Vordermann zu bringen. In den Jahren 1997 – 2008 wurden annähernd 14 Millionen Euro in den Erhalt und die Verbesserung der Bausubstanz investiert und bereits frühzeitig mit der energetischen Sanierung unserer Objekte begonnen. Ohne diese beispiellosen Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen wäre die Vermietbarkeit der Wohnungen und somit der Fortbestand der Baugenossenschaft Bad Saulgau doch sehr in Frage gestellt worden. Heute noch profitiert unsere Genossenschaft von diesem Vorgehen.

Erst nachdem er sein für Außenstehende fast unmögliches Ziel erreicht hatte, ist er mit 76 Jahren in den wohlverdienten Ruhestand getreten.

In Würdigung seiner Verdienste um die Baugenossenschaft Bad Saulgau eG wurde ihm vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. die Ehrenmedaille in Gold verliehen.

Wir danken ihm für sein hohes Engagement und seine geschätzte Art und werden ihm als Vorbild ein ehrendes Andenken bewahren.

Unser Mitgefühl gilt seiner Ehefrau und seiner Familie.

*Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter  
der Baugenossenschaft Bad Saulgau eG*

Geschäftsgebiet	3
Verwaltungsorgane der Genossenschaft	4
Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	4
Mitgliederversammlung 2019	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 31.12.2019	9 – 12
Bericht des Vorstands/Ausblick/Dank	13 – 17
Prüfungsbericht 2018 (zusammengefasstes Prüfungsergebnis)	18
Bericht des Aufsichtsrats	19
Wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	21

GESCHÄFTS-  
BERICHT 2019



# GESELL SCHAF BRAUCHT GENOSSEN SCHAF

**Wir gestalten die Zukunft  
des Wohnens**

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

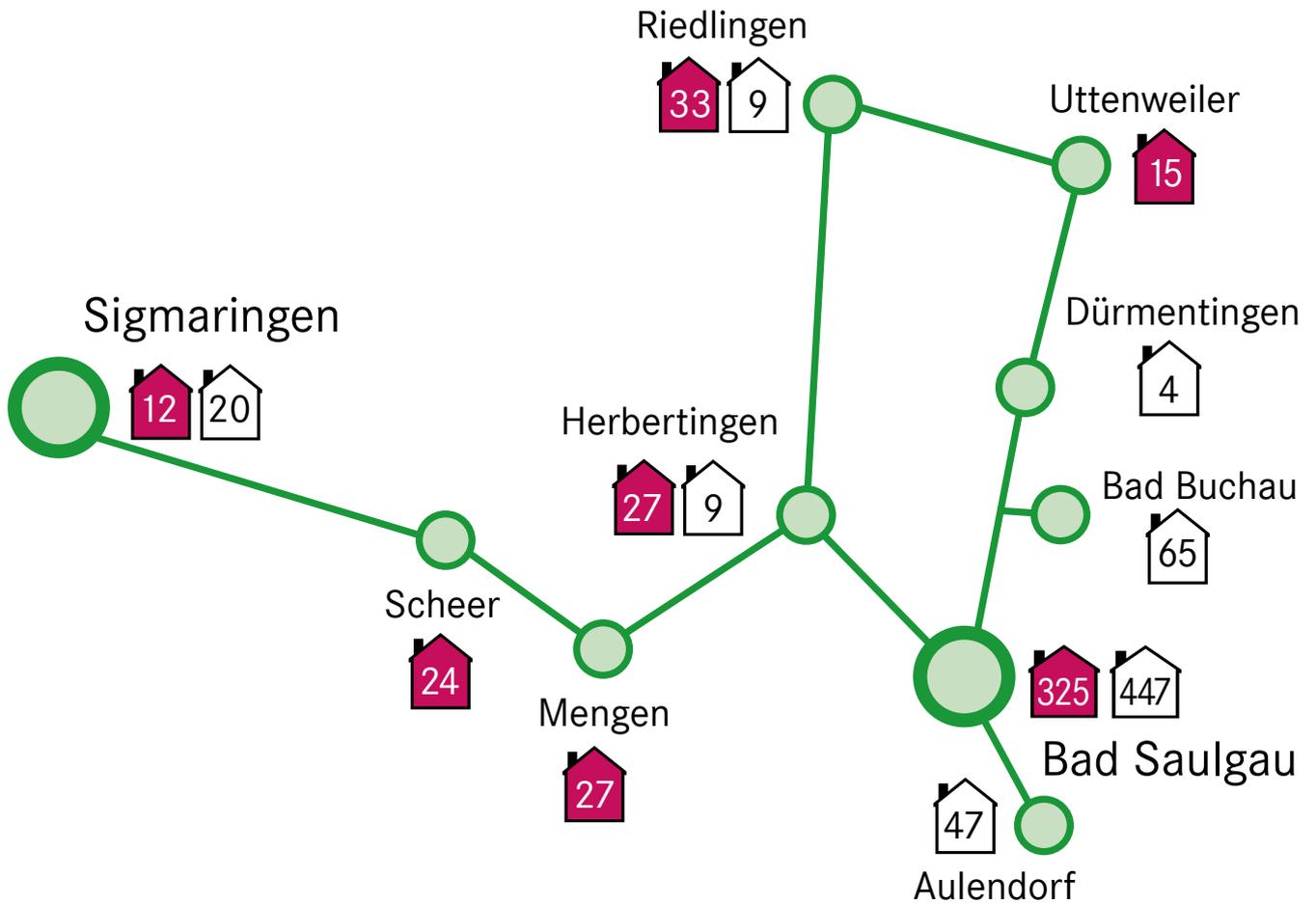
DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

# Unser Geschäftsgebiet

- Stand 31. Dezember 2019 -



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



verwaltete  
Eigentumswohnungen/  
gewerbliche Einheiten: 601

### 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

**Birzer** Karl-Heinz,  
Vorstandsvorsitzender  
Volksbank i.R.

**Boll** Ludwig,  
Architekt

**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 2019

Die letzte ordentliche Mitgliederver-  
sammlung fand am 24. Juni 2019 statt.

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

Die Versammlung genehmigte den  
Jahresabschluss 2018 mit einer  
Bilanzsumme von 16.354.673,16 €  
und stimmte dem Gewinnverwen-  
dungsvorschlag von Vorstand und  
Aufsichtsrat einstimmig zu.

Der Bilanzgewinn in Höhe von  
248.191,70 € wurde wie folgt  
verwendet:

2 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	12.399,30 €
Vortrag auf neue Rechnung	236.292,40 €
	248.691,70 €

Das geschäftsführende Vorstands-  
mitglied Michael Dobe gab der Ver-  
sammlung einen umfassenden Rechen-  
schafts- und Situationsbericht über  
das Geschäftsjahr 2018 sowie eine  
Vorausschau auf das Jahr 2019.

Die stellvertretende Aufsichtsrats-  
vorsitzende Rimma Appelhans leitete  
die Versammlung, erstattete den  
Bericht des Aufsichtsrats und gab das  
zusammengefasste Prüfungsergebnis  
des Prüfungsberichts 2017 in vollem  
Wortlaut bekannt.

Aufsichtsrat und Vorstand wurden  
jeweils einstimmig entlastet.

Turnusgemäß schied Frau Appelhans  
aus dem Aufsichtsrat aus. Sie wurde  
für weitere 3 Jahre gewählt.

## Unsere Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2019 waren für unsere Genossenschaft tätig:

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

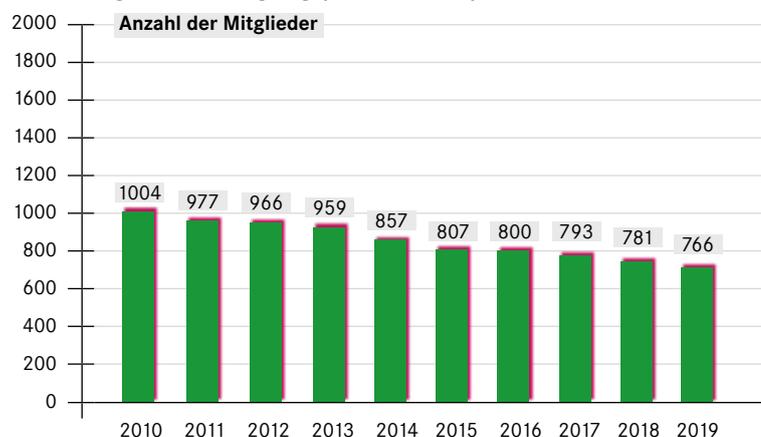
Ferner wurden wir im Geschäftsbereich Hausverwaltung sowie bei der Überwachung und Pflege unseres Miethausbestandes durch mehrere geringbeschäftigte Hauswarte unterstützt.

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

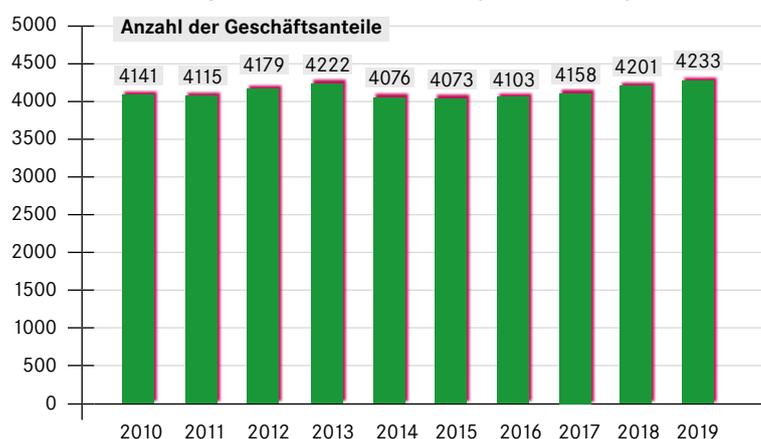
## Mitgliederbewegung

Entwicklung im Geschäftsjahr	Mitglieder	Anteile
<b>Stand am 01.01.2019</b>	781	4.201
<b>Zugang 2019</b>		
durch Beitritte	22	22
durch Übernahme weiterer Anteile	0	216
	<b>803</b>	<b>4.439</b>
<b>Abgang 2019</b>		
durch Tod früherer Jahre	-7	-19
durch Tod	-5	-23
durch Kündigungen	-24	-157
durch Ausschluss	0	0
durch Übertragung	-1	-7
<b>Stand am 31.12.2019</b>	<b>766</b>	<b>4.233</b>

## Mitgliederbewegung (2010 - 2019)



## Entwicklung der Geschäftsanteile (2010 - 2019)



### 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 2019 um 4.757,45 € auf 635.997,00 € erhöht.

### Verwaltung von Wohnungseigentum

Im Jahr 2019 war unsere Genossenschaft bei 38 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 586 Wohnungen und 15 gewerblichen Einheiten zum Verwalter bestellt.

Die Jahresabrechnungen 2019 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 31.12.2019 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. (Vorjahr 34.562 m<sup>2</sup>).

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

28 unserer Mieter haben das Mietverhältnis im Jahr 2019 gekündigt (Vorjahr: 32). Damit ist die Fluktuationsrate gegenüber 2018 auf 6,05 % (6,85%) um 0,8 % 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 2019 sind insgesamt 621.582 € aufgewendet worden. In den letzten 10 Jahren konnten annähernd 7,2 Mio. € in den eigenen Immobilienbestand investiert werden. Dies ergibt im Jahresdurchschnitt ca. 21,- € pro m<sup>2</sup> Wohn- bzw. gewerbliche Fläche.

#### Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten 2006 - 2019



## Finanzielle und wirtschaftliche Verhältnisse

### Bilanzsumme

Am 31.12.2019 betrug die Bilanzsumme **15.632.858 €**; sie ist gegenüber dem Vorjahr um 721.815 € zurückgegangen.

### Anlagevermögen

Zugängen von 13.818 € stehen Abgänge von 303.265 € und Abschreibungen von 626.449 € gegenüber. Zum Bilanzstichtag ergibt sich sodann ein Anlagevermögen von insgesamt **14.053.007 €** bzw. rd. 89,9 % der Bilanzsumme (Vorjahr 91,5 %).

### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen erhöht sich insbesondere aufgrund der gestiegenen flüssigen Mittel um 194.081 € auf 1.579.851 €. Enthalten sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Vorräte im Gegenwert von insgesamt 782.163 €, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände im Betrag von 258.851 € sowie 538.837 € an flüssigen Mitteln.

### Eigenkapital

Das Eigenkapital beläuft sich insgesamt auf **8.104.237 €** oder 51,8 % der Bilanzsumme (Vorjahr 47,4 %). Betragsmäßig hat das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr um 350.005 € zugenommen.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen im Gesamtbetrag von **115.335 €** sind im Wesentlichen gebildet für Steuern, Steuerberatungs-, Prüfungs- und Jahresabschlusskosten, Archivierung sowie für rückständigen Urlaub. Ferner wurden 55.081 € für unterlassene Instandhaltung zugeführt.

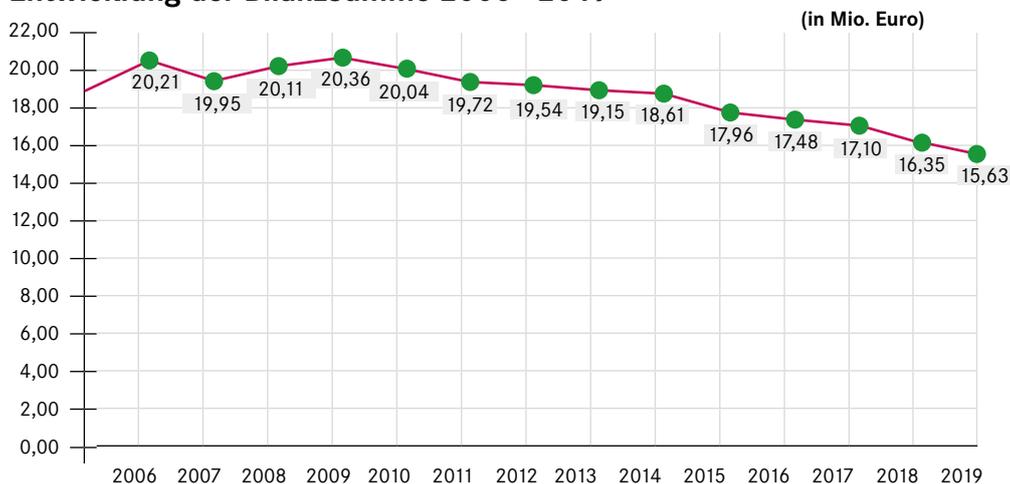
### Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** und anderen Kreditgebern belaufen sich auf **6.556.511 €**. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich um 917.890 € reduziert.

Planmäßige, laufende Tilgungen in Höhe von insgesamt 538.510 € und Sondertilgungen im Betrag von 513.142 € stehen Darlehensneuaufnahmen von 133.762 € gegenüber. Sämtliche zur Finanzierung unserer Objekte aufgenommenen Darlehen sind mit Festzinssätzen breit gestreuter Fristigkeit ausgestattet. Es errechnet sich ein durchschnittlicher Zinssatz von 2,76 % (Vorjahr 3,24 %).

Die **übrigen Verbindlichkeiten** belaufen sich auf **853.833 €**, hiervon 754.511 € Anzahlungen auf Betriebskosten, 65.122 €, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie 34.200 € sonstige Verbindlichkeiten.

## Entwicklung der Bilanzsumme 2006 - 2019



### Hausbewirtschaftung

Aus der Hausbewirtschaftung wurden Einnahmen in Höhe von **2.932.960 €** erzielt, davon 2.159.426 € an Mieterträgen (Vorjahr 2.181.410 €).

### Wohnungseigentumsverwaltung

Gesamteinnahmen betragen **126.800 €**.

### Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Insgesamt **89.828 €**.

Enthalten ist die Einspeisevergütung für Strom in Höhe von rd. 35.906 € 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 **325.032 €** (Vorjahr 287.625 €), davon aus Anlagenabgängen 292.503 € (Vorjahr: 253.526 €)

### Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

**Gesamtaufwand 1.380.196 €**

(Vorjahr: 1.342.512 €).

Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 672.053 € weiterverrechnet.

Für **Instandhaltung und Modernisierung** wurden 621.582 € ausgegeben. Davon entfielen 55.081 € 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 **624.704 €** und liegt damit 26.633 € unter dem Vorjahr.

### Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen wurden insgesamt **626.449 €** (Vorjahr: 643.573 €) abgeschrieben. Der weit überwiegende Teil der Abschreibungen von 580.873 € betrifft unseren eigenen Immobilienbestand, während 45.576 € auf technische Anlagen, die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände entfallen.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen (Sachkosten)

**233.089 €** (Vorjahr: 187.976 €).

### Zinsaufwand

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 65.710 € auf 193.832 €.

### Steuern

**55.217 €** (Vorjahr: 56.015 €). Es handelt sich fast ausschließlich um umlagefähige Grundsteuer. Enthalten sind aber auch 5.625 € an Körperschaftssteuer, die auf ausgeschüttete Dividende abzuführen ist.

### Jahresüberschuss

**368.272 €**

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

### Cash-Flow

**996.667 €** (Vorjahr: 974.858 €).

(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 wurden nicht in Anspruch genommen.

### Bilanzgewinn

Nach Verrechnung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 236.292,40 € und der Einstellung von 367.000 € in die Ergebnisrücklagen ergibt sich ein **Bilanzgewinn von 237.563,91 €** (Vorjahr 248.691,70 €).

### Entwicklung des Bilanzgewinns 2006 - 2019



# Jahresabschluss

## zum 31. Dezember 2019

## Aktivseite

	2019 €	2019 €	2018 €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>14.009,54</b>	21.798,67
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.329.550,34		14.179.010,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	530.795,00		565.472,33
Grundstücke ohne Bauten	9.081,11		9.081,11
Technische Anlagen und Maschinen	120.744,30		132.532,39
Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.526,89	<b>14.038.697,64</b>	60.707,39
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<b>300,00</b>	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>14.053.007,18</b>	14.968.902,86
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	740.962,30		724.429,11
Andere Vorräte	41.200,47	<b>782.162,77</b>	35.751,46
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	12.731,96		13.639,12
Sonstige Vermögensgegenstände	246.118,89	<b>258.850,85</b>	279.370,19
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	515.964,39		319.805,90
Bausparguthaben	22.872,98	<b>538.837,37</b>	12.774,52
<b>Bilanzsumme</b>		<b>15.632.858,17</b>	16.354.673,16

## Passivseite

	2019 €	2019 €	2018 €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	26.606,55		37.231,26
der verbleibenden Mitglieder	635.997,00	<b>662.603,55</b>	631.239,55
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 41.283,00 € (Vorjahr 40.920,45 €)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	783.000,00		746.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 37.000,00 € (Vorjahr 34.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	901.428,37		901.428,37
Andere Ergebnisrücklagen	5.519.641,01	<b>7.204.069,38</b>	5.189.641,01
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 330.000,00 € (Vorjahr 210.000,00 €)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	236.292,40		162.258,18
Jahresüberschuss	368.271,51		330.433,52
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	367.000,00	<b>237.563,91</b>	244.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>8.104.236,84</b>	7.754.231,89
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	5.549,51		5.476,58
Sonstige Rückstellungen	109.785,40	<b>115.334,91</b>	58.713,30
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.556.510,55		7.474.400,42
Erhaltene Anzahlungen	754.511,15		929.064,59
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.931,19		4.148,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65.122,20		115.073,74
Sonstige Verbindlichkeiten	29.268,33	<b>7.410.343,42</b>	9.041,93
davon aus Steuern: 11.418,71 € (Vorjahr 0,00 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.181,55 € (Vorjahr 0,00 €)			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>2.943,00</b>	4.522,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>15.632.858,17</b>	16.354.673,16

	2019 €	2019 €	2018 €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.932.960,32		2.955.437,89
b) aus Betreuungstätigkeit	126.800,23		137.032,04
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	89.827,95	<b>3.149.588,50</b>	84.832,46
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		<b>16.533,19</b>	24.933,69
Sonstige betriebliche Erträge		<b>325.032,17</b>	287.624,76
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.380.196,37		1.342.511,77
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.499,81	<b>1.390.696,18</b>	19.579,78
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.100.457,68</b>	2.127.769,29
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	510.199,52		538.222,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	114.504,91	<b>624.704,43</b>	113.114,08
davon für Altersversorgung: 17.353,68 € (Vorjahr 15.907,51 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>626.449,27</b>	643.573,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>233.088,65</b>	187.976,31
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	34,50		34,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.071,22	<b>1.105,72</b>	1.073,96
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>193.832,14</b>	259.542,15
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<b>5.625,04</b>	5.523,20
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>417.863,87</b>	380.925,80
Sonstige Steuern		<b>49.592,36</b>	50.492,28
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>368.271,51</b>	330.433,52
Gewinnvortrag		<b>236.292,40</b>	162.258,18
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<b>367.000,00</b>	244.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>237.563,91</b>	<b>248.691,70</b>

# Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019

## 1. Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland.

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 weiter gewachsen, allerdings deutlich geringer als in den Vorjahren. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr lediglich um 0,6 %. Der Durchschnittswert der Steigerung zwischen 2008 und 2018 betrug 1,3 %.

Festzuhalten ist, dass sich die Bauwirtschaft weiterhin in der Boomphase befindet, während die Industrie fast in allen Bereichen in die Rezession abgerutscht ist. Die konsumnahen Dienstleistungen wachsen solide.

Für 2020 rechnen die Institute mit einem Wirtschaftswachstum von rd. 1,1 %. Ausschlaggebend hierfür ist die weiterhin gute Binnennachfrage aber auch negativ für das verarbeitende Gewerbe der technologische Wandel in der Automobilindustrie, der von den USA geführte Handelsstreit und der Brexit.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einer Bruttowertschöpfung von 10,6 % wuchs um 1,4 % (Vorjahr 1,1 %). Den höchsten Zuwachs mit 4 % erwirtschaftete das Baugewerbe, während die Industrie ein Minus von 3,6 % zu verzeichnen hatte.

Trotz schwächelnder Konjunktur hat sich der Arbeitsmarkt 2019 weiter erholt. Nach vorläufigen Berechnungen hat sich die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland um rund 400.000 auf 45,3 Millionen erhöht.

Die Erhöhung um 0,9 % beruht hauptsächlich auf der Steigerung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigtenverhältnisse um 1,6 %.

Das Erwerbspersonenpotenzial sinkt nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung durch die alternde Bevölkerung stetig und kann kaum mehr durch die sinkende Nettozuwanderung ausgeglichen werden.

Das Wachstum im Jahr 2019 wurde vor allem durch die Binnennachfrage getragen. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 1,6 %, die staatlichen Konsumausgaben um 2,5 %, die Bauinvestitionen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr sogar um 3,8 %.

Die Exporte nahmen auf Grund der schwierigen Weltwirtschaftslage nur um 0,9 % zu, während sich die Importe um 1,9 % erhöhten.

Für 2020 wird sich nach Meinung der Wirtschaftsforschungsinstitute die Industrie weiter in der Rezession befinden, allerdings wird sich der Produktionsrückgang verlangsamen. Die Bauwirtschaft und die konsumorientierten Dienstleistungen werden weiter wachsen.

Kapazitätsengpässe führen im Wohnungsbau zu deutlichen Preissteigerungen. Die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe lag im vierten Quartal 2019 zwischen 76 und 80 %.

Selbst beim Bauboom in den neunziger Jahren lag die Auslastung in der Spitze mit rund 70 % deutlich unter dem derzeitigen Wert. Diese hohen Werte und die steigenden Löhne führten beim Neubau von Wohngebäuden im Februar 2019 gegenüber dem Vorjahr zu Preiserhöhungen von 4,8 %. Auch in 2020 wird mit steigenden Wohnungsbauinvestitionen, allerdings mit geringerem Zuwachs gerechnet. Die Lage für den Wohnungsbau bleibt somit auch für 2020 positiv. Die Dynamik wird sich allerdings verlangsamen.

Die weiterhin historisch niedrigen Bauzinsen und die gute Einkommensentwicklung stärken die Nachfrage nach Wohnraum, vor allem in den Städten. Hinzu kommen die staatlichen Anreize wie Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Die Baugenehmigungen stiegen 2019 lt. Schätzungen um etwa 1,3 % auf ca. 351.000. Die Lage für den Wohnungsbau bleibt somit auch für 2020 positiv. Die Dynamik wird sich allerdings verlangsamen. Wie sich die im Frühjahr 2020 begonnene Corona Krise letztendlich auf die Immobilienwirtschaft auswirkt, kann derzeit nur schlecht beurteilt werden.

## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 2.1 Vermögenslage

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

	2019		2018		Veränderung	
	T €	%	T €	%	T €	%
<b>Vermögensstruktur</b>						
Anlagevermögen	14.053	89,9	14.969	91,5	-916	-6,1
Umlaufvermögen	1.580	10,1	1.386	8,5	194	14,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0		0		0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>15.633</b>	<b>100,0</b>	<b>16.355</b>	<b>100,0</b>	<b>-722</b>	<b>-4,4</b>
<b>Kapitalstruktur</b>						
Eigenkapital	8.104	51,8	7.754	47,4	350	4,5
Rückstellungen	116	0,7	64	0,4	52	81,3
Verbindlichkeiten	7.410	47,5	8.532	52,2	-1122	-13,2
Rechnungsabgrenzungsposten	3	0,0	5	0,0	-2	-40,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>15.633</b>	<b>100,0</b>	<b>16.355</b>	<b>100,0</b>	<b>-722</b>	<b>-4,4</b>

Die Vermögenslage wird unverändert durch das Anlagevermögen bestimmt, das zum 31.12.2019 mit 14.053.007 € rd. 89,9 % der Bilanzsumme beträgt. Das Anlagevermögen ist in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im Berichtsjahr um 917.890 € auf 6.556.511 € deutlich zurückgeführt werden. Sie dienen ausschließlich der Objektfinanzierung und machen rd. 47 % des gesamten Buchwerts an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten aus. Im eigenen Immobilienbestand liegen erhebliche stille Reserven.

21 unserer Eigenbestandsobjekte mit insgesamt 149 Objekten sind bei einem vorsichtig geschätzten Verkehrswert von über 8 Mio. € nicht mit Grundpfandrechten belastet.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 350.005 € auf 8.104.237 € erhöht. Durch die um rd. 722.000 € geringere Bilanzsumme und die Erhöhung verbessert sich die Eigenkapitalquote auf 51,8 % (Vorjahr 47,4 %).

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€ 997 war es uns im Geschäftsjahr 2019 möglich, neben den Investitionen in den Bestand von T€ 567 und dem laufenden Kapitaldienst nach einer Darlehensaufnahme von T€ 134 Sondertilgungen von T€ 513 zu leisten. Die flüssigen Mittel erhöhten sich von T€ 333 auf T€ 539.

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 2.159.426 € (Vorjahr 2.181.410 €) verringerten sich die Mieterträge durch die Wohnungsverkäufe geringfügig. Die Gesamteinnahmen aus der Wohnungseigentumsverwaltung verringerten sich durch den Wegfall von drei Hausverwaltungen auf nunmehr 126.800 € (Vorjahr 137.032). Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen erhöhten sich von 84.832 € auf 89.828 €. Hier sind rd. 36.000 € 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 292.503 € (Vorjahr 253.526 €).

Die Kosten der Hausbewirtschaftung betragen im Berichtsjahr 1.380.196 €. Darin enthalten sind 621.582 € (Vorjahr 554.506 €) für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Objekte.

Der Personalaufwand verringerte sich um 26.633 € auf 624.704 €.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich aufgrund hoher EDV Kosten sowie einmaliger Kosten aus WEG Abrechnungen aus früheren Jahren auf 233.089 € (Vorjahr 187.976). Der Zinsaufwand und die ähnlichen Aufwendungen liegen mit 193.832 € um 65.710 € deutlich unter dem Vorjahr, nicht zuletzt aufgrund planmäßiger Darlehenstilgungen in Höhe von 538.510 €

und Sondertilgungen in Höhe von 513.142 €. Sämtliche zur Finanzierung unserer Objekte aufgenommenen Darlehen sind mit Festzinssätzen breit gestreuter Fristigkeit ausgestattet. Der durchschnittliche Zinssatz hat sich auf 2,76 % (Vorjahr: 3,24 %) verringert.

Nach Abschreibungen von 580.873 € auf unseren eigenen Immobilienbestand und 45.576 € auf technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände errechnet sich ein Jahresüberschuss von 368.272 €.

Einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr und der Einstellung in die Ergebnismittel ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 237.563,91 €. Damit entspricht die Ertragslage im Geschäftsjahr 2019 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 5,04 € auf 5,09 € geringfügig erhöht. Diese Erhöhungen resultieren aus durchgeführten Mieterhöhungen

bei Neuvermietungen. Mit dieser Miete pro m<sup>2</sup> liegt die Baugenossenschaft weit unter der Marktmiete, welche lt. Preisinformation von Immobilienscout im 4. Quartal 2019 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 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 12.732 € (Vorjahr 13.639 €) an Außenständen aus Vermietung ausgewiesen.

Auf Grund gesunkener Fluktuationsrate (von 6,85 % auf 6,05 %) ist es uns gelungen, die Leerstandszeiten weiter zu senken, dadurch haben sich die Erlösschmälerungen von 25.883 € in 2019 auf 18.204 € im Geschäftsjahr 2019 verringert.

### 3.2 Verkäufe aus Eigenbestand

Im Geschäftsjahr 2019 wurden vier Wohnungen aus dem Bestand Wohnpark Seewatten verkauft.

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 2019 war unsere Genossenschaft bei 38 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 586 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.

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

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

## **4. Nachtragsbericht**

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer deutlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig 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 Kostensteigerungen. Darüber hinaus ist mit einer Belastung der Liquidität durch die gesetzlich ermöglichten Mietstundungen sowie mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

## **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 weiterhin mit stagnierenden Mieterträgen.

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

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie sind momentan nicht zuverlässig abschätzbar.

Der Vorstand geht aufgrund von Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute und des Bundeswirtschaftsministeriums von deutlichen Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowohl national als auch international aus. Das ifo-Geschäftsklima Stand Mai 2020 zeigt eine vorsichtige Erholung vom dramatischen Absturz der Vormonate.

Es ist festzustellen, dass bereits im letzten Quartal 2019 ein leichter Rückgang angezeigt wurde.

Diese Entwicklung wird sich mit zeitlicher Verzögerung auch im Wohn- und Immobilienmarkt zeigen. Da die Baugenossenschaft momentan nicht im Bauträgergeschäft aktiv ist, wären wir von einem Nachfragerückgang im Neubau nicht betroffen.

Im schlimmsten Fall, einer massiven Weltwirtschaftskrise, müssen wir aber auch von einer Verschlechterung der Situation am Arbeitsmarkt ausgehen, was mittelfristig auch eine Veränderung der Nachfrage im Mietwohnungsbereich zur Folge hätte. Hier könnte die Baugenossenschaft durch steigende Mietausfälle und schwierigere Neuvermietung durchaus betroffen sein. Auch könnten durch eine eventuell sinkende Nachfrage nach Mietwohnungen die Mietpreise generell unter Druck geraten.

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 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 Verwendung des Bilanzgewinns

Aufgrund der Corona-Pandemie konnte die Mitgliederversammlung nicht wie geplant stattfinden. Der Aufsichtsrat hat gemäß der in Art. 2 § 3 Abs. 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht festgelegten Sonderkompetenz in seiner Sitzung vom 13.07.2020 den Jahresabschluss zum 31.12.2019, Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Billigung der Zuweisung der gesetzlichen Rücklage von 37.000,00 € sowie der Zuweisung zu den weiteren Ergebnisrücklagen von zusätzlich 330.000,00 €, wie in diesem Geschäftsbericht abgedruckt, festgestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn von 237.563,91 € unter Einbeziehung des Jahresüberschusses von 368.271,51 € und des Gewinnvortrags von 236.292,40 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 2 %	<b>12.564,03 €</b>
Vortrag auf neue Rechnung	<b>224.999,88 €</b>

<b>Bilanzgewinn 2019</b>	<b>237.563,91 €</b>
--------------------------	---------------------

## 7. Dank

Im Geschäftsjahr 2019 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, 13. Juli 2020

Der Vorstand

Dobe

Hage

## **Gesetzliche Prüfung 2018 (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 467 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 2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2018 eine Überdeckung von T€ 261,0.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 330.433,52 ab. Dies ist in erster Linie auf die Erträge aus Bestandsverkäufen in Höhe von € 253.471,41 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.

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, 2. Oktober 2019

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

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 2018 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 31.12.2019, Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Billigung der Zuweisung der gesetzlichen Rücklage von 37.000,00 € sowie der Zuweisung zu den weiteren Ergebnisrücklagen von zusätzlich 330.000,00 €, wie in diesem Geschäftsbericht abgedruckt, in seiner Sitzung vom 13.07.2020 festgestellt. Die Feststellung erfolgte gemäß der in Art. 2 § 3 Abs. 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-,

Insolvenz- und Strafrechtsverfahren festgelegten Sonderkompetenz. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung den festgestellten Bilanzgewinn, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verwenden.

Turnusgemäß scheiden mit Ablauf der Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2019 die Herren Karl - Heinz Birzer und Thomas Dannegger aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Dannegger stellt sich für eine Wiederwahl zur Verfügung. Herr Birzer steht aus Altersgründen nicht für eine Wiederwahl zur Verfügung. Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, Herrn Klaus Thaler, Vorstandsmitglied der Volksbank Bad Saulgau, als Nachfolger von Herrn Birzer in den Aufsichtsrat zu wählen.

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

Bad Saulgau, 13. Juli 2020

FÜR DEN AUFSICHTSRAT

Helmut Kabus - Vorsitzender



## Wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2019

### **Blumenstr. 8, Bad Saulgau**

#### **6 Wohneinheiten**

Generalsanierung einer Wohnung

### **Eichendorffweg 24, Bad Saulgau**

#### **10 Wohneinheiten**

Sanierung einer Wohnung

### **Eichendorffweg 25, Bad Saulgau**

#### **11 Wohneinheiten**

Einbau Enthärtungsanlage,  
Fassade gestrichen

### **Eichendorffweg 27, Bad Saulgau**

#### **11 Wohneinheiten**

Einbau Enthärtungsanlage,  
Fassade gestrichen

### **Eichendorffweg 31, Bad Saulgau**

#### **12 Wohneinheiten**

Teilsanierung einer Wohnung,  
3 Lüftungsgeräte eingebaut

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

#### **12 Wohneinheiten**

Neue Heizungsanlage

### **Hindenburgstr. 28, Bad Saulgau**

#### **5 Wohneinheiten**

Generalsanierung einer Wohnung

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

#### **29 Wohneinheiten**

Neue Garagentore

### **Lindenstr. 12, Bad Saulgau**

#### **5 Wohneinheiten**

Sanierung einer Wohnung

### **Schloßbergstr. 3, Bad Saulgau**

#### **30 Wohneinheiten**

Neugestaltung der Außenanlage

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

#### **12 Wohneinheiten**

Einbau Enthärtungsanlage

### **Wuhrweg 41, Bad Saulgau**

#### **6 Wohneinheiten**

Kellerdeckendämmung

### **Paul-Keller-Str. 11/13, Mengen**

#### **9 Wohneinheiten**

Neue Heizung

### **Graf-Andreas-Str. 4/6, Scheer**

#### **12 Wohneinheiten**

Fassade gereinigt

### **Gräfin-Monika-Str. 14/16, Scheer**

#### **12 Wohneinheiten**

Sanierung einer Wohnung,  
Fassade gereinigt

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

#### **25 Wohneinheiten**

Generalsanierung einer Wohnung

### **Eichendorffstr. 20+22, Sigmaringen**

#### **12 Wohneinheiten**

Generalsanierung einer Wohnung



  
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

