



Baugenossenschaft Bad Saulgau eG



2021

Geschäftsbericht | Jahresabschluss | Bericht des Vorstands

Tagesordnung zur Mitgliederversammlung 2022	1
Geschäftsgebiet	3
Verwaltungsorgane der Genossenschaft	4
Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	4
Mitgliederversammlung 2021	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 31.12.2021	9 – 12
Bericht des Vorstands/Ausblick/Dank	13 – 17
Prüfungsbericht 2020 (zusammengefasstes Prüfungsergebnis)	18
Bericht des Aufsichtsrats	19
Wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	21

Ordentliche Mitgliederversammlung

**Montag, 27. Juni 2022, 19.00 Uhr
im Evangelischen Gemeindehaus,
Gutenbergstr. 47, Bad Saulgau**

Tagesordnung

1. Begrüßung und Eröffnung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
mit Feststellung nach § 32 Abs. (2) i.V. mit § 42 Abs. (2) der Satzung
2. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2021
mit Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2021
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 2020 mit Erklärung des Aufsichtsrats und
Beschlussfassung der Mitgliederversammlung
5. Beschluss über die Zuweisung zu den weiteren Ergebnismrücklagen,
Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 und Beschlussfassung
über die Verwendung des Bilanzgewinns
6. Beschlussfassung über die Entlastung
 - a) des Vorstands
 - b) des Aufsichtsrats
7. Wahlen zum Aufsichtsrat
8. Beschlussfassung über Kreditgewährung gem. § 49 GenG
9. Beschlussfassung über den Abschluss eines Gewinnabführungs- und
Beherrschungsvertrages zwischen der Baugenossenschaft Bad Saulgau eG
und der Tochtergesellschaft BGBS Immobilienservice GmbH



GESELL SCHAF BRAUCHT GENOSSEN SCHAF

**Wir gestalten die Zukunft
des Wohnens**

wohnungsbaugenossenschaften.de

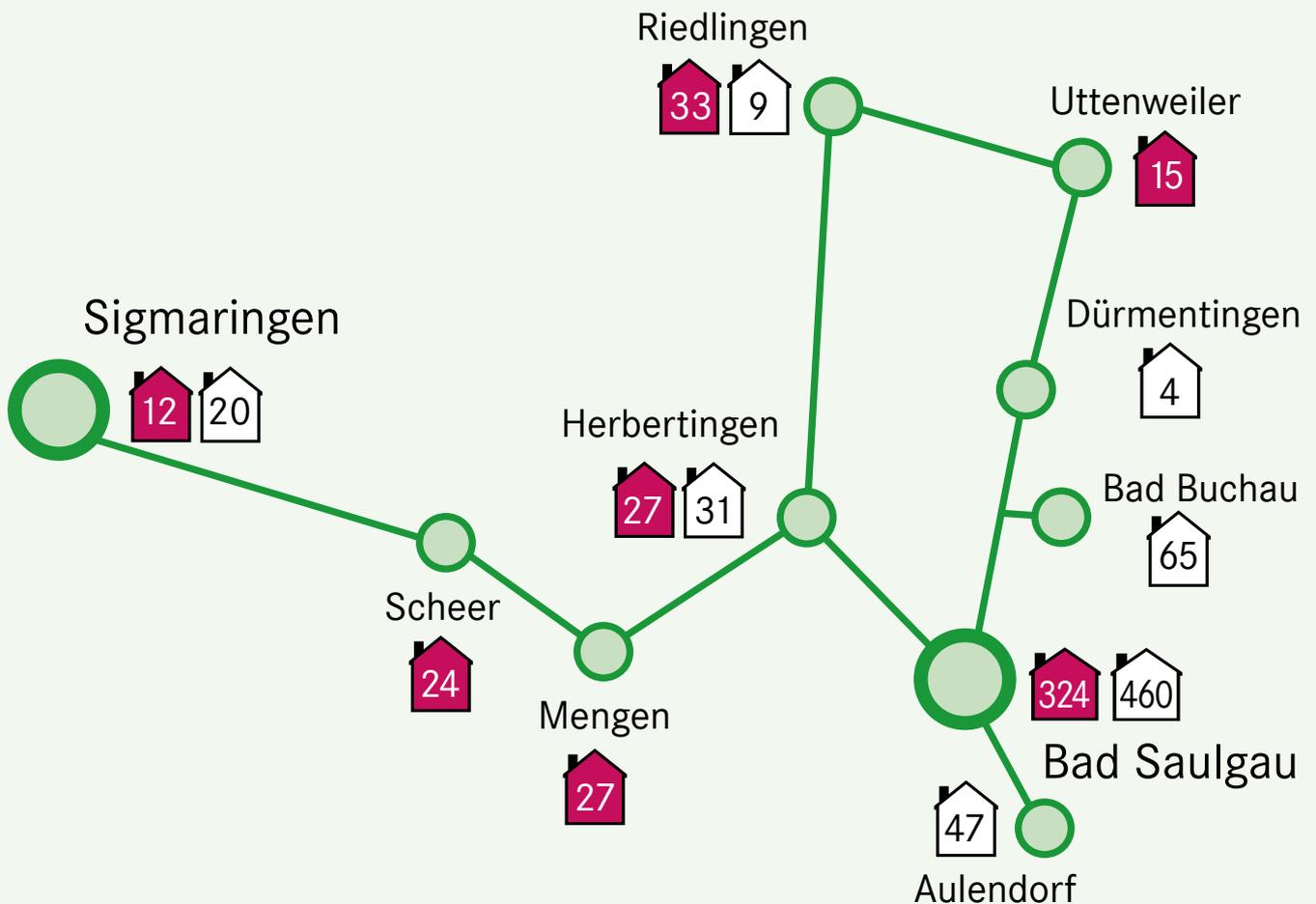
DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

Unser Geschäftsgebiet

- Stand 31. Dezember 2021 -



Eigenbestand Mietwohnungen	445
Eigenbestand gewerbliche Einheiten	3
Pachtwohnungen	14
	<hr/>
	462



verwaltete
Eigentumswohnungen/
gewerbliche Einheiten: 636

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

Thaler Klaus,
Vorstandsmitglied
Volksbank

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 2021

Die letzte ordentliche Mitgliederver-
sammlung fand am 20. Juli 2021 statt.

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

Die Versammlung genehmigte den
Jahresabschluss 2020 mit einer
Bilanzsumme von 14.932.129,35 €
und stimmte dem Gewinnver-
wendungsvorschlag von Vorstand
und Aufsichtsrat einstimmig zu.

Der Bilanzgewinn in Höhe von
226.901,26 € wurde wie folgt
verwendet:

2 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	12.707,18 €
Vortrag auf neue Rechnung	214.194,08 €
	226.901,26 €

Das geschäftsführende Vorstands-
mitglied Michael Dobe gab der
Versammlung einen umfassenden
Rechenschafts- und Situationsbericht
über das Geschäftsjahr 2020 sowie
eine Vorausschau auf das Jahr 2021.

Die stellvertretende Aufsichtsrats-
vorsitzende Rimma Appelhans leitete
die Versammlung, erstattete den
Bericht des Aufsichtsrats und gab das
zusammengefasste Prüfungsergebnis
des Prüfungsberichts 2019 in vollem
Wortlaut bekannt.

Aufsichtsrat und Vorstand wurden
jeweils einstimmig entlastet.

Turnusgemäß schieden die Herren
Boll und Kabus aus dem Aufsichtsrat
aus. Beide Herren wurden auf weitere
3 Jahre gewählt.

Unsere Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2021
waren für unsere Genossenschaft tätig:

1 geschäftsführendes
Vorstandsmitglied

1 nebenamtliches
Vorstandsmitglied

3 kaufmännische
Mitarbeiter(innen)

1 kaufmännische
Mitarbeiterin (Teilzeit)

2 Auszubildende

3 technische Mitarbeiter

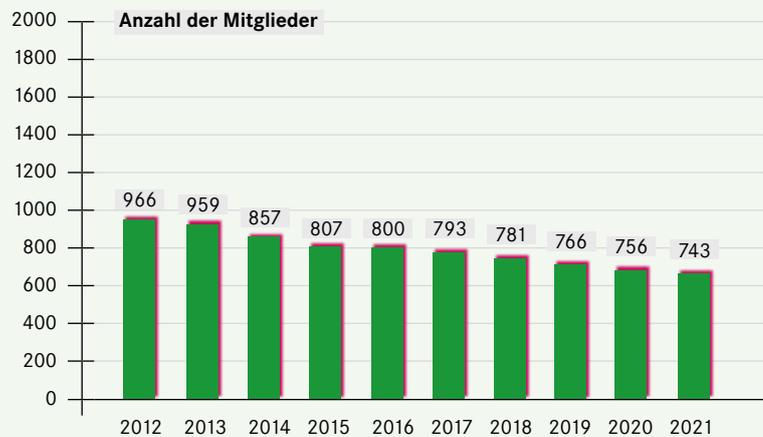
Ferner wurden wir im Geschäftsbereich
Hausverwaltung sowie bei der Über-
wachung und Pflege unseres Miethaus-
bestandes durch mehrere geringbeschäft-
igte Hauswarte unterstützt.

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

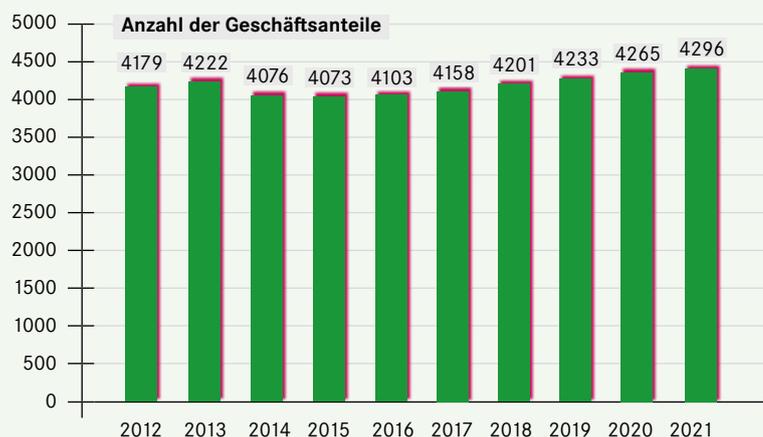
Mitgliederbewegung

Entwicklung im Geschäftsjahr	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2021	756	4.265
Zugang 2021		
durch Beitritte	31	31
durch Übernahme weiterer Anteile	0	283
	787	4.579
Abgang 2021		
durch Tod früherer Jahre	-5	-7
durch Tod	-5	-20
durch Kündigungen	-33	-245
durch Ausschluss	0	0
durch Übertragung	-1	-11
Stand am 31.12.2021	743	4.296

Mitgliederbewegung (2012 - 2021)



Entwicklung der Geschäftsanteile (2012 - 2021)



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 2021 um 3.506,39 € auf 648.591,90 € erhöht.

Verwaltung von Wohnungseigentum

Zum Ende des Berichtszeitraums war unsere Genossenschaft bei 41 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 621 Wohnungen und 15 gewerblichen Einheiten zum Verwalter bestellt.

Die Jahresabrechnungen 2021 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 31.12.2021 umfasst unser Eigenbestand an Immobilien 45 Objekte mit 445 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 (445 Einheiten) beträgt zum Jahresultimo 32.066 qm, der eigenen 3 gewerblichen Einheiten 1.016 qm und der angepachteten, auf eigene Rechnung weiter vermieteten 14 Wohnungen 1.069 qm, somit insgesamt 34.151 qm. (Vorjahr 34.218 m²).

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

38 unserer Mieter haben das Mietverhältnis im Jahr 2021 gekündigt (Vorjahr:22). Damit ist die Fluktuationsrate gegenüber 2020 auf 8,23 % (4,75%) deutlich gestiegen.

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	33,5
94	76 - 90 qm	20,5
55	über 90 qm	12,0

Instandhaltung und Modernisierung

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes werden laufend durchgeführt.

Im Geschäftsjahr 2021 sind insgesamt 525.481 € aufgewendet worden.

In den letzten 10 Jahren konnten über 6,3 Mio. € in den eigenen Immobilienbestand investiert werden. Dies ergibt im Jahresdurchschnitt ca. 18,- € pro m² Wohn- bzw. gewerbliche Fläche.

Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten 2008 - 2021



Finanzielle und wirtschaftliche Verhältnisse

Bilanzsumme

Am 31.12.2021 betrug die Bilanzsumme **14.463.940 €**; sie ist gegenüber dem Vorjahr um 468.189 € zurückgegangen.

Anlagevermögen

Zugängen von 46.314 € stehen Abgänge von 10.394 € und Abschreibungen von **633.131 €** gegenüber. Zum Bilanzstichtag ergibt sich sodann ein Anlagevermögen von insgesamt **12.940.513 €** bzw. rd. 89,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr 90,7 %).

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen erhöht sich insbesondere aufgrund der gestiegenen sonstigen Vermögensgegenstände um 129.422 € auf 1.523.428 €. Enthalten sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Vorräte im Gegenwert von insgesamt 773.294 €, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände im Betrag von 450.952 € sowie 299.182 € an flüssigen Mitteln.

Eigenkapital

Das Eigenkapital beläuft sich insgesamt auf **8.632.057 €** oder 59,7 % der Bilanzsumme (Vorjahr 55,4 %) und hat damit gegenüber dem Vorjahr um 354.477 € zugenommen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen im Gesamtbetrag von **68.352 €** sind im Wesentlichen gebildet für Steuerberatungs-, Prüfungs- und Jahresabschlusskosten, Archivierung sowie für rückständigen Urlaub.

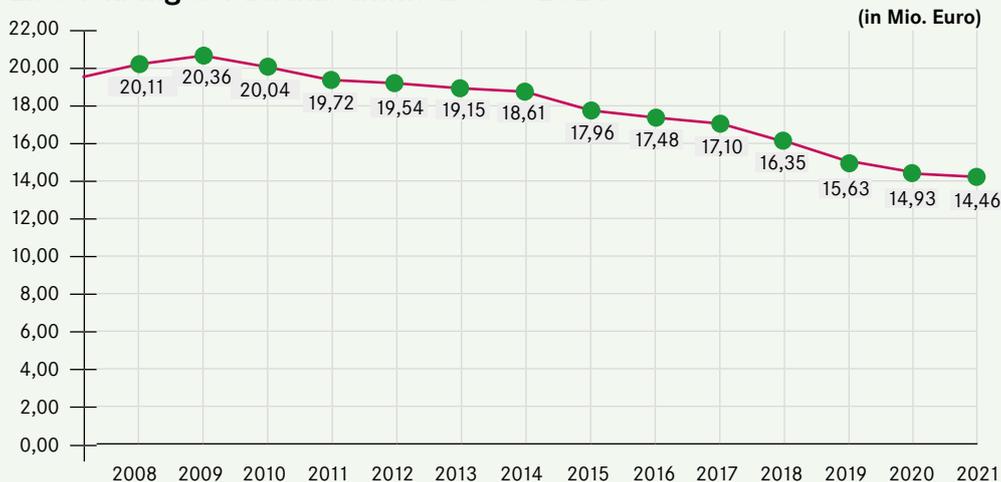
Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** und anderen Kreditgebern belaufen sich auf 4.852.337 €. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich um **865.796 €** reduziert.

Planmäßige, laufende Tilgungen in Höhe von insgesamt 569.855 € und Sondertilgungen im Betrag von 395.941 € stehen Darlehensneuaufnahmen von 100.000 € gegenüber. Sämtliche zur Finanzierung unserer Objekte aufgenommenen Darlehen sind mit Festzinssätzen breit gestreuter Fristigkeit ausgestattet. Es errechnet sich ein durchschnittlicher Zinssatz von 1,85 % (Vorjahr 2,19 %).

Die **übrigen Verbindlichkeiten** belaufen sich auf **907.578 €**, hiervon 799.938 € Anzahlungen auf Betriebskosten, 67.246 €, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie 40.394 € sonstige Verbindlichkeiten.

Entwicklung der Bilanzsumme 2008 - 2021



Hausbewirtschaftung

Aus der Hausbewirtschaftung wurden Einnahmen in Höhe von **3.000.685 €** erzielt, davon 2.189.597 € an Mieterträgen (Vorjahr 2.184.851 €).

Wohnungseigentumsverwaltung

Gesamteinnahmen betragen **146.392 €**.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Insgesamt **76.050 €**.
Enthalten ist die Einspeisevergütung für Strom in Höhe von rd. 34.241 € aus unseren Fotovoltaikanlagen in Scheer und Bad Saulgau.

Aktivierete Eigenleistungen

Sind in diesem Jahr nicht angefallen

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich insgesamt auf **199.440 €** (Vorjahr 68.749 €), davon aus Anlagenabgängen 126.169 € (Vorjahr: 0 €)

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Gesamtaufwand 1.290.977 € (Vorjahr: 1.377.903 €).

Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 674.610 € weiterverrechnet. Für **Instandhaltung und Modernisierung wurden 525.481 € ausgegeben**. Die gesamten Kosten sind in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten.

Personalaufwand

Der gesamte Personalaufwand beträgt einschließlich Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung **726.609 €** und liegt damit 26.682 € über dem Vorjahr.

Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen wurden insgesamt **633.131 €** (Vorjahr: 633.902 €) abgeschrieben. Der weit überwiegende Teil der Abschreibungen von 573.689 € betrifft unseren eigenen Immobilienbestand, während 59.442 € auf technische Anlagen, die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände entfallen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen (Sachkosten)

231.187 € (Vorjahr: 219.883 €).

Zinsaufwand

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 36.240 € auf 98.488 €

Steuern

53.636 € (Vorjahr: 51.693 €).
Es handelt sich fast ausschließlich um umlagefähige Grundsteuer.

Jahresüberschuss

358.309 € (Vorjahr: 168.901 €).

Cash-Flow

995.087 € (Vorjahr: 802.804 €).
(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 214.194,08 € und der Einstellung von 366.000 € in die Ergebnisrücklagen ergibt sich ein **Bilanzgewinn von 206.502,77 €** (Vorjahr 226.901,26 €).

Entwicklung des Bilanzgewinns 2008 - 2021

(in Tausend Euro)



Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

	2021 €	2021 €	2020 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		13.849,54	28.507,71
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.245.097,63		12.799.587,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	492.451,78		522.045,29
Grundstücke ohne Bauten	9.081,11		9.081,11
Technische Anlagen und Maschinen	97.361,47		108.971,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.371,17	12.901.363,16	69.231,58
Finanzanlagen			
Beteiligungen	25.000,00		0,00
Andere Finanzanlagen	300,00	25.300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		12.940.512,70	13.537.723,97
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	736.440,70		759.260,45
Andere Vorräte	36.853,03	773.293,73	31.300,18
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	14.914,20		15.397,26
Sonstige Vermögensgegenstände	436.037,96	450.952,16	322.105,97
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	256.056,19		233.351,51
Bausparguthaben	43.125,68	299.181,87	32.990,01
Bilanzsumme		14.463.940,46	14.932.129,35

Passivseite

	2021 €	2021 €	2020 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	39.892,55		34.523,43
der verbleibenden Mitglieder	648.591,90	688.484,45	645.085,51
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 38.768,10 € (Vorjahr 37.314,49 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	836.000,00		800.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 36.000,00 € (Vorjahr 17.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	901.428,37		901.428,37
Andere Ergebnisrücklagen	5.999.641,01	7.737.069,38	5.669.641,01
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 330.000,00 € (Vorjahr 150.000,00 €)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	214.194,08		224.999,88
Jahresüberschuss	358.308,69		168.901,38
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	366.000,00	206.502,77	167.000,00
Eigenkapital insgesamt		8.632.056,60	8.277.579,58
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		68.352,39	89.082,19
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.852.337,31		5.718.132,96
Erhaltene Anzahlungen	799.938,45		772.883,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.492,24		5.910,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.245,73		45.326,40
Sonstige Verbindlichkeiten	33.901,27	5.759.915,00	19.833,17
davon aus Steuern: 24.395,24 € (Vorjahr 0,00 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.256,41 € (Vorjahr 0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		3.616,47	3.380,78
Bilanzsumme		14.463.940,46	14.932.129,35

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dez. 2021

	2021 €	2021 €	2020 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.000.685,15		2.989.404,77
b) aus Betreuungstätigkeit	146.392,46		143.422,46
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.049,73	3.223.127,34	71.440,82
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-22.819,75	18.298,15
Sonstige betriebliche Erträge		199.439,69	68.749,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.290.977,24		1.377.902,86
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.411,02	1.299.388,26	5.378,83
Rohergebnis		2.100.359,02	1.908.033,61
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	592.368,28		571.337,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	134.240,22	726.608,50	128.588,25
davon für Altersversorgung: 17.498,29 € (Vorjahr 17.353,68 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		633.130,77	633.902,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		231.186,84	219.882,61
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	25,50		31,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Guthabengebühr -23,04 € (Vorjahr -68,84 €)	974,79	1.000,29	968,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		98.488,27	134.727,71
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-27,40	16,14
Ergebnis nach Steuern		411.972,33	220.578,27
Sonstige Steuern		53.663,64	51.676,89
Jahresüberschuss		358.308,69	168.901,38
Gewinnvortrag		214.194,08	224.999,88
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		366.000,00	167.000,00
Bilanzgewinn		206.502,77	226.901,26

Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021

1. Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland.

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft, sowie der Wirtschaft weltweit, wurde auch 2021 durch die Covid-19-Pandemie deutlich gebremst.

Nach Abflauen der Covid-19-Pandemie im ersten Halbjahr hat sich die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg gut erholt und stieg um 5,5 %, aber schon im 3. Quartal (Steigerung nur noch um 1,7 %) und vor allem im 4. Quartal hat die wieder aufflammende Pandemie die Wirtschaftsleistung erneut deutlich heruntergefahren.

Das Bruttoinlandsprodukt ist in Deutschland im Jahr 2021 zwar um 2,7 % angestiegen, hat aber die Steigerung vor der Pandemie bei weitem nicht erreicht.

Die Zahl der Arbeitslosen in Baden-Württemberg hat sich trotz der schwierigen wirtschaftlichen Verhältnisse von prozentual 4,2 % (264.522 Arbeitslose) im Dezember 2020 auf 3,4 % (212.300 Arbeitslose) im Dezember 2021 verringert. In Gesamtdeutschland ist die Zahl der Erwerbstätigen im Verhältnis zum Vorjahr annähernd gleichgeblieben.

Die Inflationsrate ist im Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 5 % gestiegen. Maßgebend hierfür sind vor allem die Heizöl- und Kraftstoffpreise die um 36,7 % bzw. um 35,2 % angestiegen sind. Außerdem haben sich, die Rückgängigmachung der Mehrwertsteuersenkung, die Erhöhung der CO₂ - Abgabe und krisenbedingt die Lieferengpässe und die zum Teil deutlichen Preiserhöhungen der vorgelagerten Wirtschaftsstufen, negativ auf die Teuerungsrate ausgewirkt.

Für die Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung alarmierend. Die Kosten für konventionell errichtete Wohngebäude sind im November 2021 in Baden-Württemberg um 14,5 % im Vergleich zum November 2020 gestiegen. Maßgebend hierfür waren u.a. die Preissteigerungen für Bauholz um über 45 % und die Kostenexplosion weiterer Materialkosten.

Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden haben sich aus denselben Gründen um 14 % erhöht.

Die Nettokaltmieten haben sich lt. Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes im Jahr 2021 lediglich um 1,8 % erhöht.

Trotz der ansteigenden Teuerungsrate hat die Europäische Zentralbank ihre Zinspolitik nicht geändert. Die Bauzinsen haben auf die Marktentwicklung bereits reagiert und betragen bei zehnjähriger Festschreibung bereits wieder deutlich über 2 %. Damit wird die Baukonjunktur neben den steigenden Kosten noch von den steigenden Finanzierungskosten belastet.

Die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg belief sich im Jahr 2020 auf 11,17 Mio. Personen. Diese Zahl wird sich 2021 nur unwesentlich verändern. Für das Jahr 2035 rechnet das Statistische Landesamt Baden-Württemberg mit einer Einwohnerzahl von 11,36 Mio.

Die Zahl der über 60jährigen soll sich um 20,6 % von 3,05 Mio. im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. im Jahr 2035 erhöhen und beträgt dann 32,4 % der Gesamteinwohnerzahl. Dagegen verringert sich die Zahl der 20 bis 60jährigen um 500.000 auf 5,5 Mio. und auf 48,7% der Gesamtbevölkerung.

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:

	2021		2020		Veränderung	
	T €	%	T €	%	T €	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	12.941	89,5	13.538	90,7	-597	-4,4
Umlaufvermögen	1.523	10,5	1.394	9,3	129	9,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0		0	0	0	0
Gesamtvermögen	14.464	100,0	14.932	100,0	-468	-3,1
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	8.632	59,7	8.278	55,4	354	4,3
Rückstellungen	68	0,5	89	0,6	-21	-23,6
Verbindlichkeiten	5.760	39,8	6.562	44,0	-802	-12,2
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,0	3	0,0	1	33,3
Gesamtkapital	14.464	100,0	14.932	100,0	-468	-3,1

Die Vermögenslage wird unverändert durch das Anlagevermögen bestimmt, das zum 31.12.2021 mit 12.940.513 € rd. 89,5 % der Bilanzsumme beträgt. Das Anlagevermögen ist in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im Berichtsjahr um 865.796 € auf 4.852.337 € deutlich zurückgeführt werden. Sie dienen ausschließlich der Objektfinanzierung und machen rd. 38 % des gesamten Buchwerts an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten aus. Im eigenen Immobilienbestand liegen erhebliche stille Reserven.

22 unserer Eigenbestandsobjekte mit insgesamt 154 Objekten sind bei einem vorsichtig geschätzten Verkehrswert von über 12 Mio. € nicht mit Grundpfandrechten belastet.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 354.477 € auf 8.632.057 € erhöht. Durch die um rd. 468.000 € geringere Bilanzsumme und die Erhöhung verbessert sich die Eigenkapitalquote auf 59,7 % (Vorjahr 55,4 %).

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€ 995 war es uns im Geschäftsjahr 2021 möglich neben den Investitionen in den Bestand von T€ 525 und dem laufenden Kapitaldienst nach einer Darlehensaufnahme von T€ 100 Sondertilgungen von T€ 396 zu leisten. Die flüssigen Mittel erhöhten sich von T€ 266 auf T€ 299.

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

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

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

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

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

2.3 Ertragslage

Der Vorstand ist mit der Ertragslage zufrieden. Die Lage unseres Unternehmens beurteilen wir nach wie vor gut. Den Ertrag erzielen wir überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Mit 2.189.597 € (Vorjahr 2.184.851 €) erhöhten sich die Mieterträge durch moderate Mieterhöhungen geringfügig. Die Gesamteinnahmen aus der Wohnungseigentumsverwaltung erhöhten sich durch den Zugang von weiteren Hausverwaltungen auf nunmehr 146.392 € (Vorjahr 143.422). Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen erhöhten sich von 71.441 € auf 76.050 €. Hier sind rd. 34.000 € 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 126.169 € (Vorjahr 0 €).

Die Kosten der Hausbewirtschaftung betragen im Berichtsjahr 1.290.977 €. Darin enthalten sind 525.481 € (Vorjahr 580.372 €) für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Objekte.

Der Personalaufwand erhöhte sich um 26.682 € auf 726.609 €.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf 231.187 € (Vorjahr 219.883 €). Der Zinsaufwand und die ähnlichen Aufwendungen liegen mit 98.488 € um 36.240 € deutlich unter dem Vorjahr, nicht zuletzt aufgrund planmäßiger Darlehensstilgungen in Höhe von 569.855 € und Sondertilgungen in Höhe von 395.941 €. Sämtliche zur Finanzierung unserer Objekte aufgenommenen Darlehen sind mit Festzinssätzen breit gestreuter Fristigkeit ausgestattet.

Der durchschnittliche Zinssatz hat sich auf 1,85 % (Vorjahr: 2,19) verringert.

Nach Abschreibungen von 573.689 € auf unseren eigenen Immobilienbestand und 59.442 € auf technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände errechnet sich ein Jahresüberschuss von 358.309 €.

Einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr und der Einstellung in die Ergebnisrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 206.503 €. Damit entspricht die Ertragslage im Geschäftsjahr 2021 weitgehend unserer Planung und kann insgesamt als gut bezeichnet werden.

3. Geschäftsverlauf

3.1 Wohnungsbewirtschaftung

Die Gesamtwohnfläche des eigenen Mietwohnbestandes (445 Einheiten) beträgt zum Jahresultimo 32.066 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 34.151 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 m² Wohnfläche hat sich im Geschäftsjahr von 5,13 € auf 5,20 € geringfügig erhöht. Diese Erhöhungen resultieren aus durchgeführten Mieterhöhungen bei Neuvermietungen. Mit dieser Miete pro m² 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 14.914 € (Vorjahr 15.397 €) an Außenständen aus Vermietung ausgewiesen. Auf Grund gestiegener Fluktuationsrate (von 4,75 % auf 8,23 %) sind die Leerstandszeiten angestiegen. Dadurch haben sich die Erlösschmälerungen von 16.441 € in 2020 auf 22.413. € im Geschäftsjahr 2021 erhöht.

3.2 Verkäufe aus Eigenbestand

Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine Wohnung aus dem Bestand verkauft. Der sich hieraus ergebende Veräußerungsgewinn ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

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 2021 war unsere Genossenschaft bei 41 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 621 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 Eigentümergemeinschaften nicht abgehalten werden.

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

4. Nachtragsbericht

Die Auswirkungen des russischen Krieges gegen die Ukraine und der Corona Pandemie können derzeit nicht annähernd vorhergesagt werden. Mit deutlichen Risiken im zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft muss gerechnet werden. Zwischenzeitlich sind die Kosten für Gas, Heizöl und Strom erheblich angestiegen. Je länger der Krieg andauert muss mit weiteren Energiekostensteigerungen gerechnet werden. Die Inflationsrate hat sich längst von 2 % verabschiedet und steigt Richtung 7 % und mehr. Dies hat zur Folge, dass neben den bereits realisierten Zinserhöhungen (allein die KfW Zinssätze haben sich binnen eines Jahres zwischen April 2021 und April 2022 mehr als verdoppelt) weitere Zinserhöhungen zu erwarten sind.

Die durch die Corona Pandemie gestörten Lieferketten verschlechtern sich durch den Ukraine Krieg nochmals erheblich. Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen werden dadurch kaum planbar und erheblich teurer. Verbindliche Liefertermine bzw. Preise können auf Grund der gegebenen Unsicherheiten nicht ausgehandelt werden. Mit Cyberangriffen muss gerechnet werden. Die Auswirkung der Fluchtbewegung auf Deutschland bleibt abzuwarten.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich.

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 durch die Corona Pandemie deutlich angestiegenen Online-Handels, weiter mit deutlich sinkenden Mieterträgen.

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

Bereits seit Ende 2021 erhöhen sich die Energiepreise drastisch. Durch den Ukraine Krieg steigen die Kosten noch schneller und stärker. Die dadurch ansteigende Warmmiete könnte dazu führen, dass die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter gefährdet wird. Die unteren Einkommensschichten werden diesen erheblichen Kostenanstieg kaum schultern können. Erleichterung könnte ein mögliches Einschreiten des Staates verschaffen, z.B. der erleichterte Zugang zu Wohngeld oder Heizkostenzuschüssen. Unsere Genossenschaft kann durch energetische Modernisierung und durch Optimierung von Heizungsanlagen gegensteuern. Gleichzeitig steigen die staatlichen Anforderungen an Sanierungsmaßnahmen. Dadurch steigen die Kosten weiter. Durch die Unterbrechung von Lieferketten kann es jedoch auch im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich von Wohngebäuden zu deutlichen Verzögerungen kommen.

Die Zahl der Kurzarbeiter ist zwar im Vergleich zu 2021 deutlich zurückgegangen, jedoch waren lt. Zahlen der Bundesagentur für Arbeit im Februar 2022 noch immer knapp über 1 Millionen Menschen von Kurzarbeit betroffen. Auch hier ist aufgrund der sinkenden Einkommen tendenziell mit einem Druck auf die zu erzielenden Mieten zu rechnen. Auf Grund des Ukraine Krieges ist eine Rezession und dadurch ein Anstieg der Arbeitslosenzahl und der Kurzarbeit nicht auszuschließen. Zusammenfassend kann derzeit nicht vorhergesagt werden wohin die Reise geht. Entscheidend wird sein wie lange der Krieg in der Ukraine andauert.

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. Die Zeit der extrem niedrigen Zinsen ist erst einmal vorbei. Es bleibt abzuwarten, ob die steigenden Zinsen von Dauer sein werden.

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 36.000 € zusätzlich 330.000 € den weiteren Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Damit ergibt sich unter Einbeziehung des Jahresüberschusses von 358.308,69 € und des Gewinnvortrags von 214.194,08 € ein Bilanzgewinn von 206.502,77 €:

Ausschüttung einer Dividende von 2 % **12.879,25 €**

Vortrag auf neue Rechnung **193.623,52 €**

Bilanzgewinn 2021 206.502,77 €

7. Dank

Im Geschäftsjahr 2021 zeigten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wiederum hohen persönlichen Einsatz. Sie haben sich ausnahmslos mit großer Leistungsbereitschaft für unsere Mitglieder und Mieter engagiert. Dafür dankt der Vorstand allen recht herzlich.

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

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

Bad Saulgau, 31. Mai 2022

Der Vorstand



Dobe

Hage

Gesetzliche Prüfung 2020 (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 zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses.

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterliegt dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 1, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines 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.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung.

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 2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs-, und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2020 eine Überdeckung von T€ 459,3.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 168.901,38 ab.

Dies ist in erster Linie auf 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 2021

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 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 2020 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 31.12.2021 mit Bericht des Vorstands geprüft und für in Ordnung befunden. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, unter Billigung der Zuweisung zu den Ergebnisrücklagen den Jahresabschluss festzustellen und den Jahresüberschuss unter Einbeziehung des Gewinnvortrages, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verwenden.

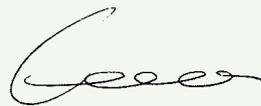
Der Aufsichtsrat stellt fest, dass Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Pflichten wahrgenommen und erfüllt haben.

Turnusgemäß scheidet mit Ablauf der Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2021 Frau Rimma Appelhans aus dem Aufsichtsrat aus. Sie stellt sich für eine Wiederwahl zur Verfügung.

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

Bad Saulgau, 31. Mai 2022

FÜR DEN AUFSICHTSRAT



Helmut Kabus - Vorsitzender





Wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungs- maßnahmen 2021

Wuhrweg 41, Bad Saulgau

5 Wohneinheiten

Generalsanierung Gebäude

Buchauer Str. 33, Bad Saulgau

6 Wohneinheiten

Einbau einer Enthärtungsanlage

Eichendorffweg 25, Bad Saulgau

10 Wohneinheiten

Teilsanierung einer Wohnung

Friedenstr. 18, Bad Saulgau

9 Wohneinheiten

Generalsanierung einer Wohnung

Schlossbergstr. 3, Bad Saulgau

30 Wohneinheiten

Generalsanierung zweier Wohnungen

Ringstr. 34 + 36, Mengen

12 Wohneinheiten

Fassadenreinigung

Berliner Str. 33, Riedlingen

25 Wohneinheiten

Fassadensanierung

Eichendorffstr. 20 + 22, Sigmaringen

12 Wohneinheiten

Fassadenreinigung

Diverse Liegenschaften

26 Wohneinheiten

Einbau dezentraler Lüftungsgeräte



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

