

HÄUSER ZUM LEBEN



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg

GESCHÄFTSJAHR 2020



Inhalt

Geschäftsbericht 2020

- 1** Grußwort des Vorstandes
- 2** Das Geschäftsjahr
 - 2.1 Rahmenbedingungen
 - 2.2 Vermietung und Bewirtschaftung
 - 2.3 Neubau, Modernisierung und Instandhaltung
 - Neubau
 - Modernisierung
 - Instandhaltung
 - Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung mit Aktivierung
 - 2.4 Verwaltungen
 - 2.5 Die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2020
 - Vermögenslage
 - Ertragslage
 - Gewinnverteilungsvorschlag
 - Finanzlage
 - Kapitalstruktur
 - Vermögensstruktur
 - Risikomanagement
 - Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
 - 2.6 Wirtschaftlicher Ausblick
 - Prognose
 - Bestandspolitik
 - WEG
 - Gesamt
- 3** Bericht des Aufsichtsrats
- 4** Bilanz zum 31. Dezember 2020
 - 4.1 Aktiva
 - 4.2 Passiva
- 5** Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2020 bis 31.12.2020
- 6** Rechtliche Grundlagen des Unternehmens
- 7** Die Organe der Genossenschaft

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird im Geschäftsbericht auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter. Danke für Ihr Verständnis.

1 Grußwort des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder,
verehrte Kunden und Geschäftsfreunde,

noch immer liegt die große dunkle Coronawolke über uns. Es ist keine leichte Zeit in der wir im Augenblick leben. Die Unzufriedenheit über die Lebensumstände im Alltag, die schleppende Impfkampagne, die Sehnsüchte nach geregelter Schulbesuch, Urlaub, Geselligkeit, Vereinssport und die Angst vor Einkommensverlust bis hin zur puren Existenzangst treiben die Menschen um. Wir sind froh, dass wir mit unserem Wohnungsbestand für unsere Mitglieder in diesen Tagen ein sicherer Hafen sein können. Das ist das wenigste, was wir überhaupt tun können.

Nachdem die Wohnungswirtschaft seit Jahren schon massiv unter Druck steht, den Klimavorgaben der Regierung Schritt zu halten, sind heuer zu unserer aller Überraschung grundlegende Positionen weggebrochen. Es war zwar zu befürchten, dass ausgehend von Berlin der Druck hoch bleiben wird, aber dass die Groko derart zu Lasten unserer mittelständischen Wohnungsunternehmen einbricht, ist wohl einmalig.

Seit Jahren investieren wir Millionen in die energetische Modernisierung unserer Gebäude, oft bis an die Grenze des betriebswirtschaftlich noch vertretbaren. Wir realisieren Heizungen mit weniger Emission, wir dämmen, wir optimieren usw. Im Idealfall

halbieren wir die Heizkosten für unsere Mitglieder. Nun hat man in der Regierung festgestellt, dass nach der Modernisierung in den Wohnungen plötzlich mehr kWh/a für Wärmeerzeugung – aber auch mehr Warmwasser verbraucht wird. Man nennt dies den Rebound Effekt. Man heizt jetzt üppiger, weil es weniger kostet und man duscht jetzt öfter, weil das Bad schicker ist.

Und weil man mit diesem nicht einkalkulierten Mehrverbrauch die Klimaziele nicht erreichen kann, lässt man sich in Berlin etwas einfallen. Der Vermieter soll künftig die Hälfte der CO₂-Kosten bezahlen. Dann wird der Vermieter noch mehr tun fürs Klima, so die Theorie. In der Praxis sind diese Möglichkeiten jedoch begrenzt. Die Dauer, innerhalb der sich eine solche Komplettsanierung über die Modernisierungsmieterhöhung refinanziert, liegt heute bei weit über 20 Jahren. Dennoch hält sich mancherorts wacker die Forderung, dass spätestens nach 4–5 Jahren die Erhöhung zurückzunehmen sei, weil da ja längst alles bezahlt ist. Irrglaube oder mangelnder Sachverstand – die Wohnungspolitik dieser Tage.

Bei sanierten Objekten noch einmal auf Null CO₂ nachzujustieren ist daher weder finanziell und bei vielen Altgebäuden auch physikalisch nicht darstellbar. Wo einmal energetisch saniert

wurde, ist der Drops weitgehend gelutscht. Im Klartext, die Investoren, die brav modernisiert haben, die müssen den Mietern jetzt noch die CO₂ Kosten zur Hälfte schenken. Die Frage, wer sich denn da aufwärmt und wer denn da warm duscht, gerät zur völligen Nebensache.

Man könnte ja damit einhergehen, wenn man diese Sichtweise nur auf die noch nicht modernisierten Gebäude richten würde. Aber selbst da verbirgt sich eine Doppelbestrafung der Unternehmen. Für nicht modernisierte Gebäude wird ja auch eine deutlich niedrigere Kaltmiete aufgerufen. Also werden wir auch hier eigentlich finanziell doppelt belastet.

Die nächste Kuriosität hat etwas mit Wettbewerbsrecht und der Telekom zu tun. Seit zig Jahrzehnten verhandeln wir für unsere Mitglieder und Mieter mit den größten Kabel-TV Anbietern. Und wir haben in den letzten 20 Jahren die Verträge für die Mieter immer langfristig und zu günstigsten Konditionen abgeschlossen. Je nach Hausgröße fallen dann so etwa € 8,- bis € 15,- monatlich für Kabelfernsehen an. Die Telekom war dabei immer viel zu teuer. Und weil die Telekom nie zum Zuge kam, hat sie mit einem Heer von Anwälten spitzfindig eine Lücke gesucht. Sie hat glaubhaft gemacht, dass die böse Wohnungswirtschaft

ein Monopol sei und dass wir unsere Kunden damit knebeln, indem wir sie über die Nebenkostenabrechnung sogar die Kabelfernsehgebühren bezahlen lassen. Kunden, zu denen sie nie Zugang hätten, weil wir sie von der Telekom abschirmten. Es war vieles möglich, aber dass bei 709 Bundestagsabgeordneten hierfür eine Mehrheit zustande kam, hinterlässt Zweifel, ob Sachargumente überhaupt noch sinnvoll sind. Irgendwann nach 2023 müssen wir das Signal von Unitymedia-Vodafone abschalten, damit die Telekom direkt bei unseren Mietern klingeln und für € 39,95 Magenta TV anbieten kann. Die Mieter werden dann zwar das dreifache bezahlen, dürfen sich aber sicher sein, dass kartellrechtlich alles in Ordnung ist.

Unsere Bundes- und Landesverbände unternehmen alles, um buchstäblich zu retten, was noch zu retten ist. Aber ausgehend von den extremen Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt in Berlin und anderen Ballungsgebieten ist durch alle Parteien hinweg eine Dynamik nach Regulierung, Kappung, Deckelung, Umverteilung, ja sogar Enteignung entstanden. Die Wohnungswirtschaft wird zum politischen Sündenbock gehypt und wenn wir uns in einzelnen Themen gegen die großen Dax Unternehmen positionieren, dann haben wir bereits verloren,

noch bevor wir Sachargumente anbringen konnten.

Trotz dieser teils sehr schlechten Rahmenbedingungen sind wir mit dem Geschäftsverlauf in 2020 zufrieden. Wie von uns prognostiziert, spielte sich im Geschäftsjahr deutlich mehr im Bereich Planung, Entwurf, Vorbereitung von möglichen Bauprojekten ab. Im nach außen eher sichtbaren Teil stand der Baubeginn an der Robert-Koch-Straße 1, die Nachverdichtung des Quartiers Sandgrabenstraße mit Stellplätzen und die Fassaden-sanierung an zwei Gebäuden in der Widdersteinstraße.

Wir sind glücklich und dankbar dafür, dass wir den Geschäftsbetrieb in 2020 in eingeschränkter Form unter Einhaltung der AHAL-Vorschriften aufrechterhalten konnten. Wenngleich wir die Geschäftsstelle für den Alltag geschlossen halten müssen, so konnten Sie uns doch über alternative Kommunikationsmittel erreichen.

Biberach, Mai 2021
Der Vorstand

Patrick Detzel
Geschäftsführer
Vorstandsvorsitzender

2 Das Geschäftsjahr 2020

2.1 Rahmenbedingungen

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist. Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahreschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbiligten sich im Dezember 2020 im

Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünn besiedeltem Gebiet konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um

8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

2.2 Vermietung und Bewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2020 haben sich die Umsatzerlöse aus den Sollmieten von 3.280.426,46 € auf 3.529.920,07 € erhöht. Die Erlösschmälerungen aus Leerstand haben sich nicht unerwartet bei 51.322,33 € leicht höher eingependelt.

Unsere durchschnittliche monatliche Sollmiete ist auf 6,43 €/m² angestiegen. Dies hat allerdings so gut wie nichts mit Mieterhöhungen zu tun, sondern mit dem Umstand, dass der Neubau Hochvogelstraße 56 erstmals über ein ganzes Geschäftsjahr hinweg unter Vollvermietung stand.

Aktuell bewirtschaften wir 45.671 m² Wohnfläche. Ausgehend von einer monatlichen Sozialmiethöhe von ca. 7,80 € in guter Wohnlage liegen 635 unserer Wohnungen unter diesem Mietpreis. Nur 36 Wohnungen erzielen einen höheren Preis. Dabei handelt es sich im Regelfall um Neubauwohnungen mit bester Ausstattung. Vor diesem sachlichen Hintergrund ist die Berliner Politik, die sich schleichend über das ganze Land zieht, nicht zu verstehen.

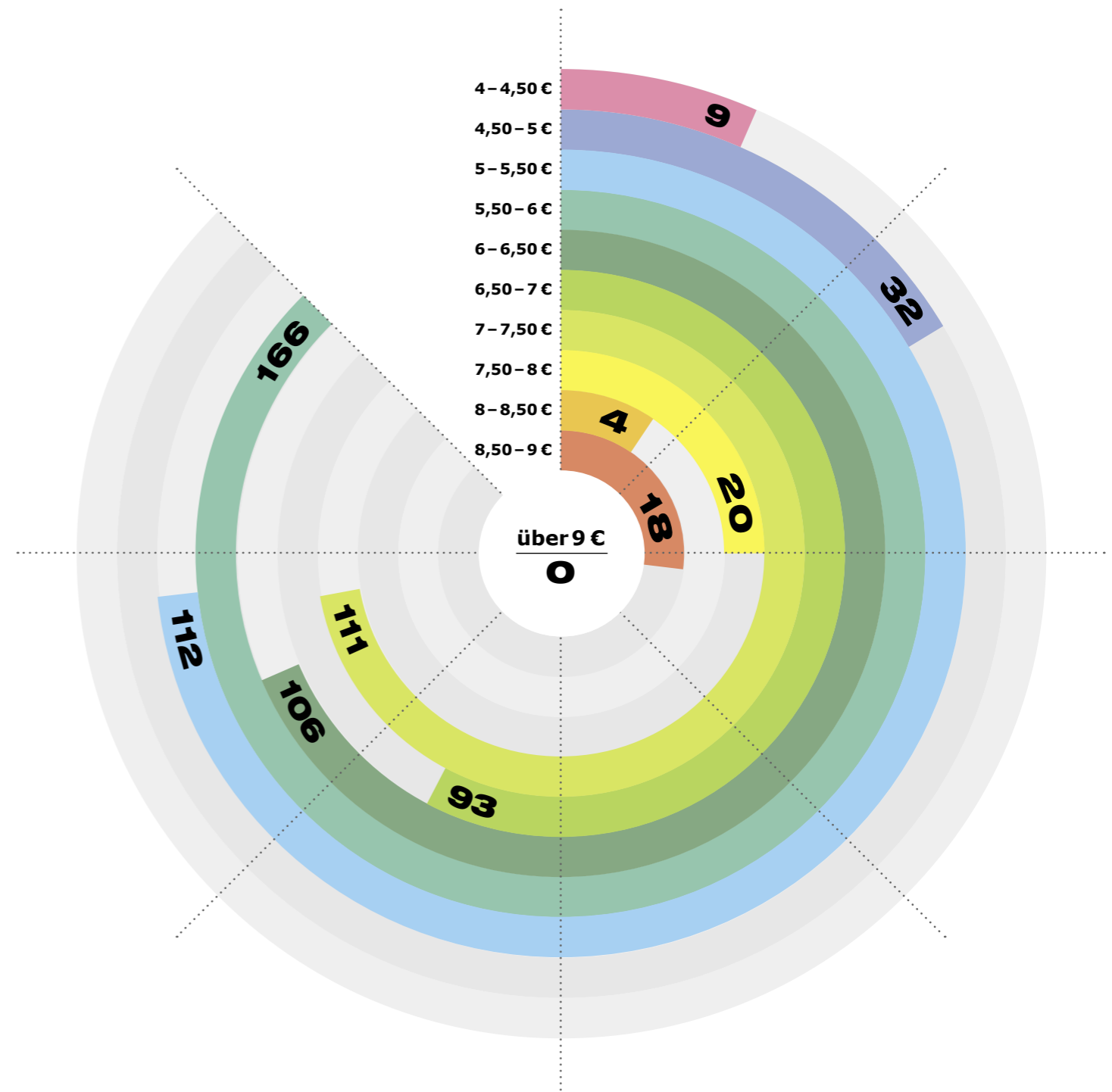
Wir brauchen keinen Mietendeckel in Biberach. Bei den derzeitigen Baupreisen sind die Mieten deutlich zu gering. Der Mietpreis in einfacher Lage beträgt für eine 60 m² Wohnung monatlich 9,45 €/m² für Neubauten.

Bei einem sozialen Wohnungsbau ist dieser Wert um 33 % zu reduzieren, also auf monatlich 6,33 €/m². Bei vorsichtigem Betrachten werden die Gesamtgestehungskosten mit Grundstück und Ingenieurleistungen im Verlauf des Jahres 4.600 €/m² überschreiten. Das ergäbe dann eine brutto Rendite von 1,65 %. Mit diesem Wert lässt sich nicht einmal mehr die jährliche Afa von 2 % aus den Herstellkosten abbilden. Sozialer Wohnungsbau lässt sich daher in einfachen Lagen nicht mehr realistisch abbilden. Diese Umstände sind der Landesregierung über unsere Verbände bekannt. Helfen können eigentlich nur Förderprogramme mit deutlichem Negativzins in den Regionen, in denen die Mietpreise gleich oder unter dem Niveau von Biberach liegen. In der Landeshauptstadt beträgt die monatliche Grundmiete für die berechnete Referenzwohnung 12,80 €/m².

Eine weitere hausinterne Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei uns die Baukosten seit dem Jahr 2000 bis zum Jahr 2020 um 99% gestiegen sind. Während dem gleichen Zeitraum ist die Durchschnittsmiete lediglich um 52% angestiegen. Ebenso sind in diesem Zeitpunkt bezogen auf Biberach die verfügbaren Einkommen auch um 52% angestiegen. Daraus darf die Schlussfolgerung gezogen werden, dass sich die Paritäten

für die Mieter der Baugenossenschaft 20 Jahre stabil gehalten haben. Setzt man nun aber die Miete in Relation zu den Baukosten, dann müsste die Durchschnittsmiete der Genossenschaft auf monatlich 8,40 €/m² ansteigen, damit wir die gleichen finanziellen Spielräume hätten, wie im Jahr 2000. Bleibt abzuwarten, welche nicht zuletzt auch politisch bedingte Richtung diese Entwicklung in Zukunft nehmen wird. Wohnungswirtschaft ist unter diesen Rahmenbedingungen Schwerstarbeit.

Struktur des Mietwohnungsbestandes nach Mietpreisen je m² Wohnfläche



2.3 Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

2.3.1 Neubau

Nach Ausschreibung und Submission für die Robert-Koch-Straße 1 hat uns das Ergebnis mit einem „alten Bekannten“, der Firma Kaufmann aus Oberstadion zusammengeführt. Mit der Firma Kaufmann haben wir schon den Mühlweg 4/6 und für die Bruno-Frey-Stiftung die Gaisentalstraße 28 erfolgreich abgewickelt. Noch im November konnte mit den Erdarbeiten und der Bodenplatte begonnen werden. Die Arbeiten sind gut im Zeitplan. Das Objekt wird voraussichtlich im Sommer 2021 bezugsfertig. Das Projekt Hans-Liebherr-Straße 8 war im Geschäftsjahr 2020 gekennzeichnet von Planungen, Abstimmungen, Voruntersuchungen etc. Ein GU-Angebot vom Dezember konnten wir im Mai dieses Jahres zur Unterschrift bringen, sodass mit einem Baubeginn im Sommer 2021 gerechnet werden kann.

Für die Gebäude Abtstraße 8 und 12 haben wir grundlegende Untersuchungen für eine unbewohnte Generalsanierung vorgenommen. Vor dem Hinter-

grund, dass die CO₂ Bilanz im Betrieb eines Gebäudes in Zukunft die wesentliche Rolle beim Gebäudemanagement spielen wird, laufen derzeit Untersuchungen, ob ein Neubau nicht die bessere Klimabilanz für die Zukunft bieten kann.

Nachdem wir überraschend unsere Vorstellungen zur Verlängerung unseres Mietvertrages für die Geschäftsstelle am Bismarckring 62 mit unserem Vermieter nicht ins Ziel bringen konnten, waren wir in 2020 primär damit beschäftigt, alle erdenklichen Optionen für eine neue Geschäftsstelle zu prüfen. Diese strategische Neuausrichtung hatte Vorrang vor allem anderen. Die Genossenschaft wird, der Kapitalausstattung und dem günstigen Zinsniveau geschuldet, wieder in eigene Gebäude ziehen. Damit glauben wir, das Unternehmen für die Zukunft bestens aufzustellen.

2.3.2 Modernisierung

Nachdem wir im Wohnquartier Sandgrabenstraße die Gebäude modernisiert haben, stand zum Abschluss die Nachverdichtung

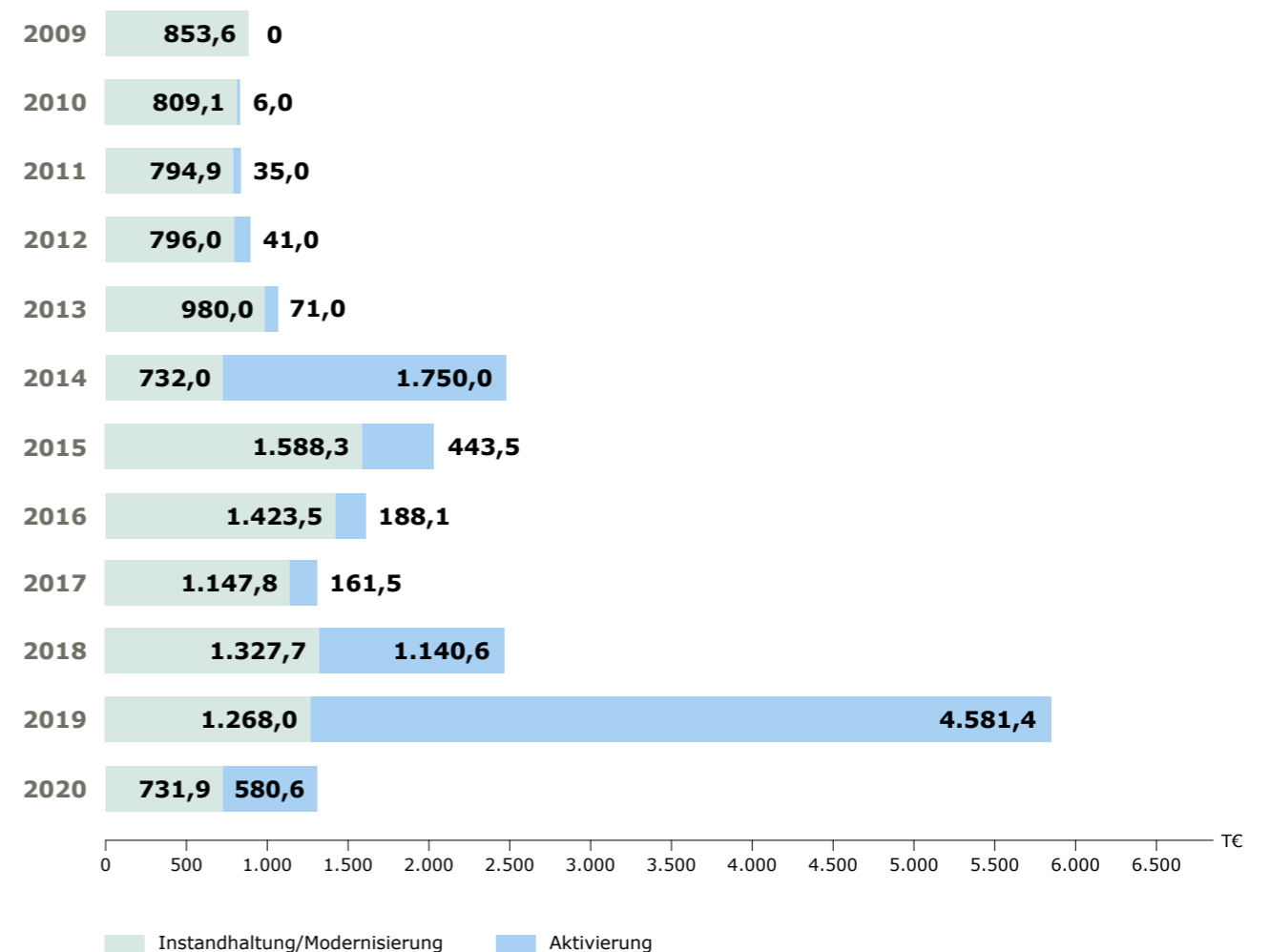
mit Stellplätzen an. Hierzu war eine feine Abstimmung mit der Stadt erforderlich, da für möglichst jede Wohnung ein Stellplatz geschaffen werden sollte ohne die Natur zu belasten. Eine Umweltaktivistin, die uns telefonisch darüber informierte, dass sie sich an einem Baum festketten wolle, mussten wir leider enttäuschen, es wurden keine Bäume gefällt.

2.3.3 Instandhaltung

Von den insgesamt ca. 732 T€ Instandhaltungen, die ihren Niederschlag in der Gewinn- und Verlustrechnung finden, sind ca. 420 T€ geplante Maßnahmen. Beim Differenzbetrag handelt es sich um Schadensereignisse, von denen wir zu Beginn des Geschäftsjahres noch keine Kenntnis hatten. Zusätzlich waren ca. 580 T€ als nachträgliche Herstellkosten zu aktivieren, die im Wesentlichen auf die Fertigstellung des Gebäudes Hochvogelstraße 56 und die Sandgrabenstraße entfielen.

2.3.4 Aufwendungen, Modernisierung und Instandhaltung mit Aktivierung

2009 bis 2020 in Tausend €



2.4 Verwaltungen

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir die Verwaltung von insgesamt 617 Wohnungen in 35 Eigentümergeinschaften durchgeführt. Bei allen auslaufenden Verträgen wurden wir von den Gemeinschaften erneut zum Verwalter bestellt. Hierfür unseren herzlichen Dank für das entgegengebrachte Vertrauen. Wir betreuen derzeit Rücklagen in Höhe von ca. 3.326 T€ für die Gemeinschaften. Die größten Maßnahmen im Geschäftsjahr 2020 war die Heizungssanierung/Modernisierung Thüringenstr. 43 mit einem finanziellen Umfang von ca. 360 T€ und die Heizungssanierung Krummer Weg 13-13/1 mit ca. 32.000 €.

2.5 Die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2020

2.5.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich geringfügig auf 29,4 Mio. € erhöht. Bei den Sachanlagen verbuchten wir einen Zuwachs in Höhe der Bautätigkeit an der Robert-Koch-Straße 1. Ebenso verbuchten wir im Umlaufvermögen einen Zuwachs bei den flüssigen Mitteln. Dem stand die Reduzierung des übrigen Umlaufvermögens entgegen, was die Ursache in der Rückabwicklung rund um das Thema Steuerschuldnerschaft nach §13b UStG im letzten Jahr betraf.

2.5.2 Ertragslage

Die Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung waren aufgrund der Vollvermietung des Gebäudes Hochvogelstraße 56 spürbar verbessert. Auch konnten die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um ca. 7 % zulegen. Die geringeren Kosten für Instandhaltung in Verbindung mit dem Sonderfall, dass wir den Streubesitz Fabrikstraße veräußert haben, führen im Ergebnis zu dem Sprung beim Jahresüberschuss. Die määndrierenden Instandhaltungskosten sind primär den Projektgrößen und der Kapazitäten des Hauses geschuldet. Es darf keinesfalls daraus Ergebnisgestaltung abgeleitet werden.

2.5.3 Gewinnverteilungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 180.240,48 € wie folgt zu verteilen:

- Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die am 01.01.2020 eingezahlten Geschäftsguthaben 60.156,77 €
- Zuweisung in „Andere Rücklagen“ 120.083,71 €.

2.5.4 Finanzlage

	2020	2019
	T€	T€
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.533,6	544,3
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	665,5	564,2
- Ab-/+Zunahme der langfristigen Rückstellungen	14,2	19,9
- Aktivierte Eigenleistungen	-3,5	-5,9
+ Abschreibungen auf Forderungen	0,4	1,2
= Cash Flow	2.210,2	1.123,7

2.5.5 Kapitalstruktur

	2020	2019
	T€	T€
Eigenkapital	19.720,7	18.271,9
Fremdkapital		
Pensionsrückstellungen	518,8	504,6
Übrige Rückstellungen	312,1	266,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.666,5	8.552,6
Erhaltene Anzahlungen	950,2	907,9
Übrige Verbindlichkeiten	216,2	297,8
Rechnungsabgrenzungsposten	4,4	4,3
Gesamtkapital	29.388,9	28.805,6

2.5.6 Vermögensstruktur

	2020	2019
	T€	T€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	21.431,1	21.113,2
Finanzanlagen	0,8	0,8
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	883,2	841,2
Flüssige Mittel	7.026,0	6.541,9
Übriges Umlaufvermögen	45,0	308,5
Rechnungsabgrenzungsposten	2,8	0,0
Gesamtvermögen	29.388,9	28.805,6

2.5.7 Risikomanagement

Unser IKS gibt eine Reihe von Routineprüfungen im Vieraugenprinzip vor, die gewährleisten sollen, dass wir auf mögliche Fehlentwicklungen reagieren können. Am Ende sind es jedoch die Mitarbeiter, die selbständig ihren Fachbereich bearbeiten und dafür Verantwortung tragen. Die weltweite Coronapandemie ist noch nicht ausgestanden. Von größeren Mietausfällen ist die Genossenschaft bisher verschont geblieben. Aktuell spüren wir die abgebrochenen Lieferketten für Baumaterialien, die sich teilweise massiv in Preiserhöhungen niederschlagen.

Es wird sehr schwierig werden, in Abhängigkeit von der Pandemie verlässliche Aussagen und Prognosen zu treffen. Geschäftsschließungen im Einzelhandel, Insolvenzen von kleineren Unternehmen und Gewerbesteuerrückgänge bei der Stadt sind zu verzeichnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist weiterhin mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

2.5.8 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2020

Daten	2018	2019	2020
Anzahl der eigenen			
Wohnungen per 31.12.	657	675	671
Gewerbeeinheiten per 31.12 (ohne 1 selbstgenutzte GE)	1	1	1
Summe der Mieteinheiten	658	676	672
Wohn- und Nutzfläche (qm) per 31.12 (abzgl. Archiv Maler 48,98 qm + Gewerbe 59,24 qm)	44.528	46.048	45.730
Sollmieten in €	3.213.061	3.280.426	3.529.920
abgerechnete Umlagen in €	832.687	813.870	851.839
Erlösschmälerungen in €	45.820	40.494	51.322
Forderungen aus Vermietungen in €	12.462	10.293	9.059
Mieterwechsel p. a. lt. Aufstellung	46	62	35
Leerstand von Mieteinheiten zum 31.12. lt. Aufstellung	26	21	14
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel in €	107.617	105.321	83.702
Betriebskosten in €	819.827	860.974	906.141

Kennzahlen	2018	2019	2020	
Durchschnittliche Sollmiete/qm	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	6,01 €	5,94 €	6,43 €
% Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	1,3 %	1,2 %	1,5 %
% Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abgerechnete Umlagen}}$	0,3 %	0,3 %	0,2 %
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	7,0 %	9,2 %	5,2 %
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von Mieteinheiten zum 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	4,0 %	3,1 %	2,1 %
Fremdkapitalzins/qm p. m.	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	0,20 €	0,19 €	0,15 €
Betriebskosten/qm p. m.	$\frac{\text{Betriebskosten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	1,53 €	1,56 €	1,65 €

2.6 Wirtschaftlicher Ausblick

2.6.1 Prognose

Zwar wird durch die Impfkampagne, den Bundeslockdown und anderen Maßnahmen versucht die Inzidenz in unserem Land zu drücken, gleichzeitig ist unsere Volkswirtschaft aber auch durch die Globalisierung wirtschaftlich von der Corona-situation anderer Länder abhängig. Ständig begleitet wird diese Hoffnung von neuen, gefährlicheren Mutationen und der Angst vor einer vierten und fünften Welle. Wenn alles positiv verläuft, rechnen Wirtschaftswissenschaftler mit einer starken Erholung der Wirtschaft. Im schlechtesten Fall könnten wir aber noch mit Schließungen und Insolvenzen quer durch die ganze Wirtschaft konfrontiert werden, die wir heute noch gar nicht auf dem Schirm haben. Neben den Corona abhängigen Themen fordern nicht zuletzt der Klimaschutz und die Elektromobilität ihren finanziellen Tribut. Es ist nicht damit zu rechnen, dass der Wegfall der Arbeitsplätze im Automotiv und Aviation Sektor kompensiert werden kann. Bei einer entsprechenden Regierungskonstellation im September sind weitere Einschnitte zu befürchten.

2.6.2 Bestandspolitik

Die Robert-Koch-Straße 1 befindet sich im Bau und soll im Sommer dieses Jahres bezogen werden. Hier stehen für unsere Mitglieder 12 Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung. In der Sandgrabenstraße wurden die Stellplätze in der ersten Jahreshälfte 2021 fertig gestellt. Bei der Hans-Liebherr-Str. 8 sind wir auf der Zielgeraden zum Baubeginn. Auch dort konnten wir die Firma Kaufmann als Generalunternehmer gewinnen. Ein präziser Fertigstellungstermin ist mit den partiellen Lieferengpässen nicht zu definieren. Dort sollen 18 Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz entstehen. Parallel arbeiten wir an der Baugenehmigung für eine neue Geschäftsstelle. Möglicherweise kann das Projekt in der Abtstraße im Verlauf des Jahres für die Realisierung in 2022 vorbereitet werden. Ebenso wurde für ein Bauquartier im Süden von Biberach ein B-Plan Verfahren eingeleitet, um für die Zukunft gerüstet zu sein.

2.6.3 WEG

Das WEG-Versammlungsthema wurde vom Gesetzgeber immer noch nicht praxisnah gelöst. Die einschlägige Änderung des WEG war in dieser Sache leider nicht hilfreich. Wir werden uns nach wie vor mit hybriden Sitzungsgestaltungen durch das Versammlungsjahr handeln müssen. Im Erstellungszeitpunkt des Geschäftsberichts herrscht immer noch Versammlungsverbot. Daran möchten wir uns auch konsequent halten. Denn für uns hat die Gesundheit der Kunden und Mitarbeiter Vorrang vor allem. Wir hoffen, dass die wenigen notorischen „Neinsager“ oder „Enthalter“ bei Umlaufbeschlüssen zwischenzeitlich eingesehen haben, dass sie damit nur ihrer eigenen Gemeinschaft schaden und die Arbeit des Verwalters verkomplizieren. Die überwiegende Zahl der Gemeinschaften geht mit uns diesen Weg, wofür wir an dieser Stelle unseren herzlichen Dank aussprechen.

3 Bericht des Aufsichtsrats

2.6.4

Gesamt

Unser Netzwerk zu Geschäftspartnern, Kunden, Förderern, Freunden usw. haben wir auch im Jahr 2020 intensiv aufrechterhalten. Mittlerweile beherrscht jeder von uns „WebEx-Meeting“, „Zoom“, „Teams“ oder ein anders Tool, um per Video an Konferenzen teilzunehmen. Die Grundfunktionalität und die Durchführbarkeit von fachlichem Austausch ist in jedem Fall gegeben und Teile davon werden uns auch nach Corona erhalten bleiben. Schmerzlich vermisst werden die Fachgespräche im kleinen Kreis abseits großer Tagesordnungen oder

unsere beinahe schon legendäre Mitgliederversammlung mit anschließender Bewirtung. Das wird allerdings noch ein Weilchen dauern, bis wir wieder dahin kommen werden.

Biberach, Mai 2021
Der Vorstand



Patrick Detzel
Vorstandsvorsitzender



Hubert Hagel
Stellvertreter



Fritz Kaufmann
Vorstandsmitglied

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtsjahr vom Vorstand über die Entwicklung und Lage der Genossenschaft sowie über die wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen umfassend unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, insbesondere die Förderung, Beratung und Überwachung des Vorstandes, wahrgenommen. Wesentliche Feststellungen oder Beanstandungen, die nach § 59 Abs. 2 des GenG Erklärung des Aufsichtsrats bedurft hätten, haben sich nicht ergeben. Der Jahresabschluss 2020 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und im Rahmen der Covid-19

Notgesetzgebung schon vorab, stellvertretend für die Mitgliederversammlung, festgestellt. Diese Feststellung wurde vorsorglich vorgenommen, weil im Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes nicht absehbar war, ob eine Mitgliederversammlung stattfinden kann. Zudem ist in Corona Zeiten die Feststellung des Jahresabschlusses die Voraussetzung vom Gesetzgeber, dass Auseinandersetzungs-guthaben ausbezahlt werden können. Der Aufsichtsrat erteilt dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns seine Zustimmung und empfiehlt die Entlastung des Vorstandes.

Biberach, Juni 2021
Der Aufsichtsrat



Norbert Zeidler
Vorsitzender

4 Bilanz zum 31. Dezember 2020

4.1 Aktiva

Anlagevermögen	2020	2019
Immaterielle Vermögensgegenstände	32.512,68 €	25.599,25 €
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	20.286.589,49 €	20.400.478,88 €
Grundstücke mit anderen Bauten	83.706,25 €	91.972,95 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €	407.804,53 €
Technische Anlagen und Maschinen	88.515,46 €	76.824,76 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.987,98 €	63.800,17 €
Anlagen im Bau	744.540,96 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	122.201,87 €	23.669,10 €
Geleistete Anzahlungen	0,00 €	23.064,72 €
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	800,00 €	800,00 €
Anlagevermögen insgesamt	21.431.854,69 €	21.114.014,36 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	883.210,26 €	841.209,30 €
Andere Vorräte	11.274,40 €	8.698,47 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	9.059,48 €	10.292,60 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	41.739,25 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.264,87 €	1.309,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	21.430,92 €	246.501,77 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.705.151,61 €	6.221.252,95 €
Bausparguthaben	320.827,57 €	320.603,53 €
Umlaufvermögen insgesamt	7.954.219,11 €	7.691.606,87 €
Rechnungsabgrenzungsposten	2.813,70 €	0,00 €
Bilanzsumme	29.388.887,50 €	28.805.621,23 €

4.2 Passiva

Eigenkapital	2020	2019
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	75.200,00 €	53.440,00 €
der verbleibenden Mitglieder	1.457.813,72 €	1.505.198,82 €
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	2.031.913,88 €	1.878.553,83 €
Bauerneuerungsrücklage	3.220.352,72 €	3.220.352,72 €
Andere Ergebnisrücklagen	12.755.190,99 €	11.424.482,10 €
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.533.600,53 €	544.297,23 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.353.360,05 €	354.429,72 €
Eigenkapital insgesamt	19.720.711,79 €	18.271.894,98 €
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	518.778,00 €	504.564,00 €
Steuerrückstellungen	21.384,91 €	21.384,91 €
Sonstige Rückstellungen	290.736,81 €	245.225,55 €
Rückstellungen insgesamt	830.899,72 €	771.174,46 €
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.666.525,47 €	8.552.606,04 €
Erhaltene Anzahlungen	950.149,33 €	907.887,76 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 €	187,07 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203.746,70 €	294.428,61 €
Sonstige Verbindlichkeiten	12.484,30 €	3.169,17 €
Verbindlichkeiten insgesamt	8.832.905,80 €	9.758.278,65 €
Rechnungsabgrenzungsposten	4.370,19 €	4.273,14 €
Bilanzsumme	29.388.887,50 €	28.095.721,61 €

5 Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	2020	2019
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.328.934,78 €	4.056.447,77 €
b) aus Betreuungstätigkeit	224.068,51 €	209.939,59 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.094,01 €	36.660,40 €
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit Bauten sowie unfertigen Leistungen	42.000,96 €	38.610,52 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.545,00 €	5.908,00 €
Sonstige betriebliche Erträge	503.723,34 €	36.938,76 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.594.185,57 €	2.087.181,73 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00 €	6.728,53 €
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.387,29 €	4.777,71 €
Rohergebnis	3.544.793,74 €	2.285.817,07 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	725.388,72 €	664.394,50 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	148.402,33 €	144.622,21 €
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	665.552,86 €	564.160,42 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	432.881,75 €	303.242,65 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00 €	8,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.083,03 €	158.093,48 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	122.289,69 €	149.189,06 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 €	27.322,95 €
Ergebnis nach Steuern	1.457.361,42 €	590.986,76 €
Sonstige Steuern	-76.239,11 €	46.689,53 €
Jahresüberschuss	1.533.600,53 €	544.297,23 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	1.353.360,05 €	354.429,72 €
Bilanzgewinn	180.240,48 €	189.867,51 €

6 Rechtliche Grundlagen des Unternehmens

26. Juli	1908	Gründung der Genossenschaft – „Spar- und Bauverein Biberach und Umgebung“
03. Oktober	1908	Eintragung ins Genossenschaftsregister Nr. 29 beim Amtsgericht Biberach/Riß
31. August	1932	Zuerkennung der Gemeinnützigkeit
05. April	1941	Änderung des Firmennamens in „Kreisbaugenossenschaft Biberach“
11. April	1949	Änderung des Firmennamens in „Gemeinnützige Baugenossenschaft Biberach eG“
29. Januar	1951	Einführung der Mustersatzung des Verbandes württembergischer Wohnungsunternehmen, Stuttgart
29. Januar	1953	Übernahme der neuen Mustersatzung des Verbandes württembergischer Wohnungsunternehmen, Stuttgart
10. Dezember	1976	Übernahme der neuen Mustersatzung des Verbandes württembergischer Wohnungsunternehmen, Stuttgart
31. Dezember	1989	Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit
13. September	1991	Neufassung der Satzung durch den Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit, Änderung des Firmennamens in „Baugenossenschaft Biberach eG“
20. Juli	1999	Anpassung der Satzung von DM auf € zum 01.01.2000
31. Juli	2006	Zuständigkeitsänderung des Registergerichts: Neue Genossenschaftsregister Nr. 640029, geführt beim Amtsgericht Ulm
13. Dezember	2007	Anpassung der Satzung auf das neue Genossenschaftsgesetz
24. November	2014	Satzungsänderung bezüglich Verzicht auf Lagebericht nach HGB
20. Oktober	2016	Satzungsänderung Einführung Altersgrenze Aufsichtsrat m/w
18. Oktober	2018	Anpassung der Satzung an die Mustersatzung des Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)
24. Oktober	2019	Änderung der Kündigung der Mitgliedschaft
Geschäftsanteil		160,- €
Pflichtgeschäftsanteile		2 Anteile à 160,- € Bei Inanspruchnahme einer Genossenschaftsmietwohnung erhöht sich die Zahl der zu zeichnenden Geschäftsanteile je nach Größe der Wohnung bis zu 8 Geschäftsanteile lt. Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 16. Mai 1993
Haftsumme		160,- € je Geschäftsanteil
Prüfungsverband		Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart
Mitgliedschaften		Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln Hugo-Häring-Gesellschaft e.V., Biberach

7 Die Organe der Genossenschaft

Name	Vorstand	Ende der Wahlzeit
Detzel, Patrick Oliver	Vorsitzender	2023
Hagel, Hubert	Stellvertreter	2024
Kaufmann, Fritz		2021
Aufsichtsrat		
Zeidler, Norbert	Vorsitzender	2022
Dr. Franzen, Brigitte	Stellvertreterin	2023
Prof. Dr. Ing. Becker, Martin		2022
Peter, Manja		2021
Steinmayer, Klauspeter		2021
Tasch, Silke		2023

Alle verwendeten Bilder von der Werbeagentur Elsner, Tamara Föhr.





HÄUSER ZUM LEBEN |



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



baugenossenschaft BIBERACH eG
Bismarckring 62 | 88400 Biberach
Tel.: 07351/34 93-0 | Fax: 07351/34 93-26
info@baugenbc.de | www.baugenbc.de

