

HÄUSER ZUM LEBEN



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg

A decorative graphic on an orange background. It features several colored squares: a yellow square at the top left, a light blue square at the top right, a lime green square in the middle, a teal square on the left, a dark teal square at the bottom left, and a dark red square at the bottom right. White outlines of squares are scattered around the colored ones, some overlapping them.

GESCHÄFTSJAHR 2021



Inhalt

Geschäftsbericht 2021

- 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 2021
 - 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 2021
 - 4.1 Aktiva
 - 4.2 Passiva
- 5** Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2021 bis 31.12.2021
- 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,

das Geschäftsjahr 2021 war im Wesentlichen noch geprägt von der Corona-Krise. Die Wohnungswirtschaft hatte sich im Verlauf des Jahres mit Bauzeitverzögerungen arrangiert und musste sich speziell zum Jahresende mit massiv anziehenden Preisen auseinandersetzen. Da die Preissteigerungen im Kontext des Mietmarktes und der staatlichen Förderungen die Schwelle zum Machbaren erreicht hatten, war die Erwartungshaltung an die am 26.09.2021 neu gewählte Bundesregierung zunächst einmal sehr groß.

Am 24. Januar 2022 ist hinsichtlich der neuen Bundesregierung in der Wohnungswirtschaft blankes Entsetzen eingetreten. Die energetische Gebäudeförderung, die insbesondere essentiell für den sozialen Wohnungsbau war, wurde komplett eingefroren. Eine Neuordnung, als blumiges Osterpaket von Herrn Minister Habeck angekündigt,

entpuppte sich am 20.04.2022 als Luftschloss, denn die Mittel waren binnen weniger Stunden im Windhundverfahren vergriffen. Nachbesserung – Fehlanzeige.

Alles zusammen wäre für sich schon schlimm genug gewesen, wenn nicht am 24.02.2022 Russland einen feigen, hinterhältigen Militärschlag auf die Ukraine verübt hätte. Das, was in unserer aufgeklärten Zeit niemand für möglich gehalten hat, ist eingetreten. Krieg mitten in Europa im Jahr 2022. Die europäische Gesellschaft hatte sich rasch für humanitäre Hilfen für die Ukraine geeinigt. Im Bereich militärischer Unterstützung gilt es die Balance zu halten, um eine Ausdehnung des Krieges auf weitere Staaten zu verhindern.

Sanktionen gegen den Angreifer legen nun offen, in welcher Rohstoffabhängigkeit Europa und insbesondere die Bundesrepublik zu Russland steht.

Benzin, Diesel, Gas und Strom sind so teuer, wie noch nie, aber auch der Preis für Stahl und Aluminium, was bisher zu einem großen Teil aus Russland kam, verzeichnen Höchstpreise. In der Folge sind die Baupreise geradezu explodiert. Auch konnten bei manchen Lebensmitteln und einzelnen Artikeln des täglichen Bedarfs starke Preiserhöhungen festgestellt werden. Unsere Mieter müssen sich 2023 auf deutlich höhere Heizkosten einstellen. Zudem hoffen wir alle, dass es dem Bund bei der Beschaffung gelingen wird, auf Rationierungen beim Erdgas zu verzichten. Nicht zuletzt haben die Kapitalmärkte mit steigenden Zinsen reagiert.

Wir werden aktuell mit noch nie dagewesenem konfrontiert: Angebote, die nur wenige Tage Gültigkeit haben, Gleitklauseln für Einzelmaterialien, Tagespreise für Beton und sich stündlich verändernde Stahlpreise. Vor diesem Hintergrund tröstet die

Ankündigung des Bundes wenig, dass für 2023 die Förderkulisse für Neubauten und Sanierungen überarbeitet werden soll. Im Augenblick wirken zu viele nicht steuerbare Unsicherheiten auf die Wohnungswirtschaft ein. Planungssicherheit und Unternehmenskontinuität weichen im Augenblick dem Zuwarten, Verschieben, Umplanen oder Absagen von Wohnprojekten. So werden weder Klimaziele noch Neubauziele der Bundesregierung erreicht.

Biberach, Mai 2022
Der Vorstand

Patrick Detzel
Geschäftsführer
Vorstandsvorsitzender



2 Das Geschäftsjahr 2021

2.1 Rahmenbedingungen

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ. Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie. Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen

in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht. Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung. Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten,

die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus. Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %. Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte. In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio.

Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20 bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern. 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. (Quelle: vbw Stand Januar 22)

2.2 Vermietung und Bewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Sollmiete haben sich im Geschäftsjahr 2021 um knapp 20 T€ auf 3.548.850,62 € erhöht. Wegen geplanter Dologierungen für Neubauprojekte haben sich die Erlösschmälerungen wie erwartet um ca. 30 T€ auf 80.216,39 € erhöht.

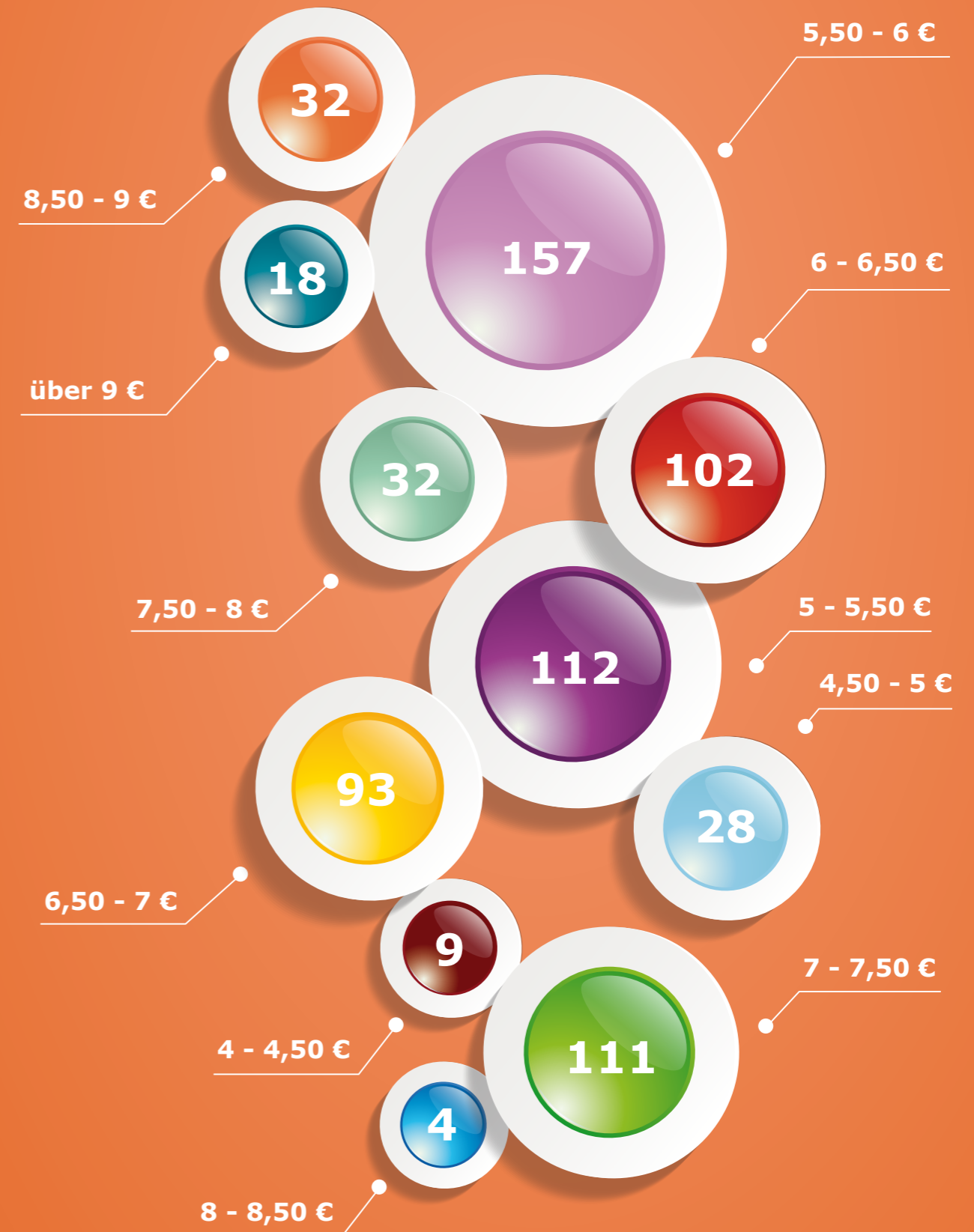
Aktuell liegt die durchschnittliche monatliche Sollmiete bei 6,53 €/m² Wohnfläche und ist damit um 10 Cent angestiegen. In dieser Bilanzkennziffer sind aber auch die Mieten für Garagen und Parkplätze enthalten, sodass die reine Wohnungsmiete noch knapp unter 6,- €/m² liegt. Die Fluktuation lag im Jahr 2021 bei 7,2 % was in etwa 48 Neuvermietungen entspricht.

Zum Jahresultimo 2021 haben wir 45.223 m² Wohnfläche bewirtschaftet. Mit unserer monatlichen Durchschnittsmiete liegt das Unternehmen im Vergleich zum Mietspiegel in etwa bei der Hälfte einer Neubauwohnung in guter Lage.

Die Mitglieder der Genossenschaft in den Wohnungen profitierten in 2021 von der umsichtigen und langfristigen Energie Einkaufspolitik. Dies wird auch im laufenden Geschäftsjahr so bleiben. Im Augenblick sind jedoch keine Angebote für Strom und Gas zu bekommen. Wir werden frühes-

tens im letzten Quartal wieder in Verhandlungen treten können und hoffen, dass sich die durch den Ukrainekrieg bedingten Preisaufschläge wieder beruhigt haben. Stand heute sind unsere Mieter dazu angehalten, ihre monatlichen Vorauszahlungen ab dem 01.01.2023 um den Faktor 1,5 zu erhöhen, um größere Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung zu vermeiden.

Struktur des Mietwohnungsbestandes nach Mietpreisen je m² Wohnfläche



2.3 Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

2.3.1 Neubau

Im Verlauf des Geschäftsjahres konnte das Gebäude Robert-Koch-Straße 1 von der Firma Kaufmann für uns fertiggestellt und von uns an die Mieter übergeben werden. Insgesamt sind 762 m² Wohnfläche und 12 Wohnungen für Mieter mit Wohnberechtigungsschein entstanden. Ein paar Restarbeiten stehen im laufenden Geschäftsjahr noch an. Besonders stolz sind wir über eine Geothermie Heizung, die aktuell in der Energieklasse A+ eingestuft wird.

Im Geschäftsjahr wurden auch die neu geschaffenen Stellplätze an der Sandgrabenstraße ins Anlagevermögen überführt.

Der geplante Baubeginn der 18 Sozialwohnungen an der Hans-Liebherr-Straße 8 musste aufgrund der Holzpreisentwicklung temporär zurückgestellt werden. Gemeinsam mit der Firma Kaufmann haben wir dann einen Slot erwirbt, zu dem das Projekt wieder wirtschaftlich abgebildet werden konnte. Die Arbeiten an der Bodenplatte ha-

ben Anfang des Jahres begonnen. Mit viel Optimismus und ein wenig Rückenwind könnten die Wohnungen bis September 2023 fertig sein.

In der Abtstraße 8 und 12 war der Fokus auf Planung und Ausschreibung gerichtet. Anfang des laufenden Jahres konnte der Bauantrag eingereicht werden. Das Gebäude wird für uns die Firma Fritschle schlüsselfertig erstellen. Wann der genaue Baubeginn sein wird, hängt sowohl von der Baugenehmigung als auch von der weiteren Preisentwicklung ab.

In der Kolpingstraße 9 waren die Planungen mit der Erteilung der Baugenehmigung von Erfolg gekrönt. Während des 2. Halbjahres wurden die Werkpläne erstellt und wesentlichen Gewerke durch unsere Architekten Kull und Weitun ausgeschrieben und Anfang dieses Jahres vertraglich fixiert. Wir rechnen mit einer Gesamtbauzeit über das Jahr 2023 hinaus. Mit dem Abbruch des Altgebäudes wurde begonnen.

Insgesamt hat uns der Bund mit

dem Zirkus rund um die Fördermittel rund 250 T€ gekostet, die wir nun über Eigenmittel aufbringen müssen. Alles Weitere ist vorerst auf Eis zu legen, weil viel zu viele Unsicherheitsfaktoren auf die Projekte wirken. Darunter zählt auch die Entwicklung am Angerweg.

2.3.2 Modernisierung

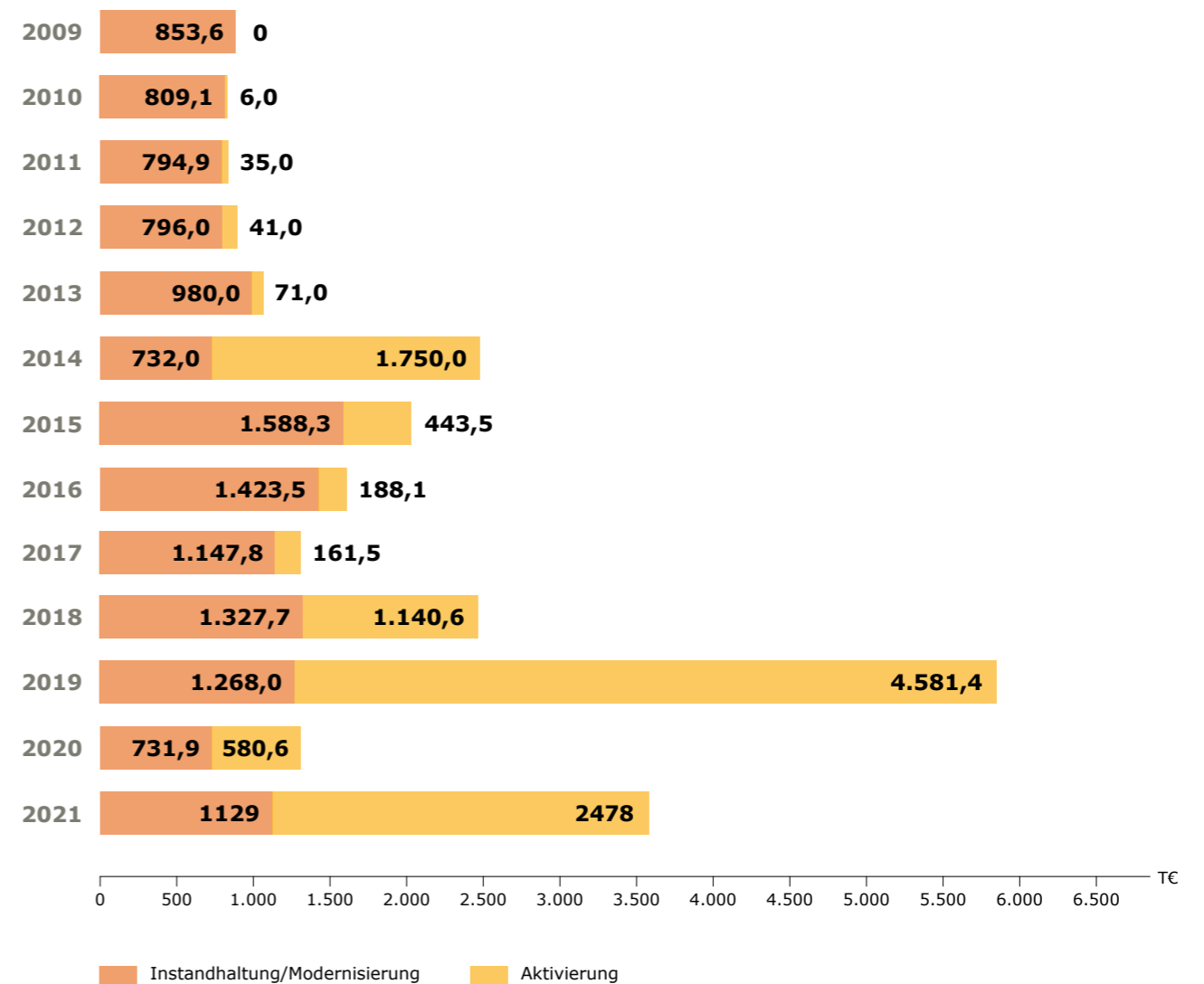
Im Geschäftsjahr wurde von unseren eigenen Handwerkern die Fassade Widdersteinstraße 16 neu gestrichen. Darüber hinaus wurden zahlreiche Garagentore in diversen Liegenschaften erneuert. Im laufenden Geschäftsjahr liegt der Fokus auf Nebengebäuden und weiteren Maßnahmen zum Hochwasserschutz.

2.3.3 Instandhaltung

Im abgelaufenen Jahr wurden insgesamt 1.129 T€ Instandhaltungen vorgenommen. Die laufenden Instandhaltungen, also Schadensereignisse, die nicht planbar sind, machten dabei einen Betrag von ca. 415 T€ aus.

2.3.4 Aufwendungen, Modernisierung und Instandhaltung mit Aktivierung

2009 bis 2021 in Tausend €



2.4 Verwaltungen

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir die Verwaltung von insgesamt 617 Wohnungen in 35 Eigentümergemeinschaften 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. 3,8 Mio. € für die Gemeinschaften.

Die größten Maßnahmen im Geschäftsjahr 2021 waren die Fassadensanierung in der WEG Christian-Xeller-Weg 26 mit einem finanziellen Umfang von ca. 175.000 € und die Aufzugssanierung in der WEG Amriswilstr. 58 mit ca. 37.000 €

2.5 Die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2021

2.5.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme 2021 hat sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 1 Mio. € auf 30,5 Mio. € erhöht. Insbesondere ist das Anlagevermögen durch den Bau von Mietwohnungen angewachsen. Im Umlaufvermögen haben die unfertigen Leistungen leicht zugenommen, während bei den flüssigen Mitteln ein Rückgang von knapp 300 T€ zu verzeichnen war. Auf der Passivseite zeigen sich die Veränderungen durch eine Stärkung des Eigenkapitals sowie der Reduzierung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

2.5.2 Ertragslage

Die Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung sind im Rahmen von Mietanpassungen bei Fluktuation moderat um rund 40 T€ angestiegen. Die Ergebnisse aus der Betreuungstätigkeit konnten auf dem Vorjahresniveau gehalten werden. Letztmals wurde ein Sondereffekt durch Abverkauf von Streubesitz verbucht. Daher wird das Rohergebnis im laufenden Jahr um ca. 1 Mio. € schwächer sein.

2.5.3 Gewinnverteilungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 186.356,10 € wie folgt zu verteilen:

- Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die am 01.01.2021 eingezahlten Geschäftsguthaben 57.243,75 €
- Zuweisung in „Andere Rücklagen“ 129.112,35 €.



2.5.4 Finanzlage

	2021	2020
	T€	T€
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.562,6	1.533,6
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	903,1	665,5
- Ab-/+Zunahme der langfristigen Rückstellungen	11,5	14,2
- Aktivierte Eigenleistungen	-5,8	-3,5
+ Abschreibungen auf Forderungen	3,0	0,4
= Cash Flow	2.474,4	2.210,2

2.5.5 Kapitalstruktur

	2021	2020
	T€	T€
Eigenkapital	21.161,4	19.720,7
Fremdkapital		
Pensionsrückstellungen	530,3	518,8
Übrige Rückstellungen	450,6	312,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.190,7	7.666,5
Erhaltene Anzahlungen	955,1	950,2
Übrige Verbindlichkeiten	218,5	216,2
Rechnungsabgrenzungsposten	5,8	4,4
Gesamtkapital	30.512,4	29.388,9

2.5.6 Vermögensstruktur

	2021	2020
	T€	T€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	22.731,1	21.431,1
Finanzanlagen	0,8	0,8
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	916,6	883,2
Flüssige Mittel	6.770,7	7.026,0
Übriges Umlaufvermögen	93,2	45,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	2,8
Gesamtvermögen	30.512,4	29.388,9

2.5.7 Risikomanagement

Durch unser internes IKS, was auch jährlich Gegenstand der Verbandsprüfung ist, glauben wir durch Routineprüfungen im Vieraugenprinzip alle Maßnahmen so getroffen zu haben, dass wir Fehlentwicklungen erkennen und mögliche Gegenmaßnahmen einleiten können. Soweit die jährliche Routine. Durch die Coronakrise sowie den Auswirkungen des Ukraine Krieges sind auf verschiedenen Ebenen Unsicherheiten eingetreten. Die Kosten von im Bau befindlichen Projekten können sich deutlich erhöhen. Die Bauzeiten können sich deutlich verlängern.

Lieferzusagen von Produkten können sich verzögern oder gar ausbleiben. Durch die allgemeine Teuerung kann es zu Mietausfällen kommen. Neben dem Monetären darf man an dieser Stelle das Menschliche nicht ausblenden. Corona und Krieg hinterlassen bei den Menschen tiefe Spuren. Alltagsorgen, dauernde Angst, innere Unruhe und Depressionen können bei den Familien in den Wohnungen, in den Mietwohngebäuden und in der Nachbarschaft zu Überforderungssituationen führen. Diese Vorgänge implizieren im Haus einen hohen Personaleinsatz.



2.5.8 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2021

Daten	2019	2020	2021
Anzahl der eigenen Wohnungen per 31.12.	675	671	666
Gewerbeeinheiten per 31.12 <small>(ohne 1 selbstgenutzte GE)</small>	1	1	1
Summe der Mieteinheiten	676	672	667
Wohn- und Nutzfläche (qm) per 31.12 <small>(abzgl. Archiv Maler 48,98 qm + Gewerbe 59,24 qm)</small>	46.048	45.730	45.282
Sollmieten in €	3.280.426	3.529.920	3.548.851
abgerechnete Umlagen in €	813.870	851.839	897.204
Erlösschmälerungen in €	40.494	51.322	80.216
Forderungen aus Vermietungen in €	10.293	9.059	7.347
Mieterwechsel p. a. lt. Aufstellung	62	35	48
Leerstand von Mieteinheiten zum 31.12. lt. Aufstellung	21	14	16
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel in €	105.321	83.702	75.894
Betriebskosten in €	860.974	906.141	947.420

Kennzahlen	2019	2020	2021
Durchschnittliche Sollmiete/qm	Sollmieten		
	Wohn- und Nutzfläche x 12		
% Anteil der Erlösschmälerungen	Erlösschmälerungen		
	Sollmieten		
% Anteil der Mietforderungen	Forderungen aus Vermietung		
	Sollmieten + abgerechnete Umlagen		
Fluktuationsrate	Mieterwechsel p. a.		
	Anzahl der Mieteinheiten		
Leerstandsquote	Leerstand von Mieteinheiten zum 31.12.		
	Anzahl der Mieteinheiten		
Fremdkapitalzins/qm p. m.	Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel		
	qm Wohn- und Nutzfläche x 12		
Betriebskosten/qm p. m.	Betriebskosten		
	qm Wohn- und Nutzfläche x 12		

2.6 Wirtschaftlicher Ausblick

2.6.1 Prognose

Fehlannonce: Die Situation ist mehr als nur grotesk. Mit Abschwüngen der Corona Pandemie werden allentorts die Volksfeste ausgerufen. Wer noch Maske trägt, ist eher ein Außenseiter. Nach zweijähriger Abstinenz will man dieses Ventil nutzen, um der Bevölkerung die Gelegenheit zu geben, sich einmal wieder frei zu fühlen, Dampf abzulassen, Frust zu bewältigen. Gleichzeitig sterben in der Ukraine Menschen, Lieferketten brechen komplett ein, Preise gehen durch die Decke und die Energieversorgung eines ganzen Landes wackelt. Ein Diktator und seine Handlanger drohen dem Rest der Welt auch Atomwaffen einzusetzen. Sämtliche Prognosen und Szenarien aller noch so hoch dekorierten Spezialisten aus NATO, UN-Sicherheitsrat, EU und Bund sind rein spekulativ. Allein Wladimir Putin wird entscheiden, wann und wie der Ukraine Krieg enden wird. Die Situation führt zu einem Stillstand im Wohnungsbau, zu einem Fehlstart in Sachen Klimaschutz im Gebäudesektor und könnte bei längerem Anhalten auch den einen oder anderen Unternehmer im Bausektor treffen.

2.6.2 Bestandspolitik

Drei Projekte, bei denen der Point of no Return überschritten ist, werden von uns fertiggestellt werden. Die neue Geschäftsstelle in der Kolpingstraße 9, 18 Sozialwohnungen an der Hans-Liebherr-Straße 8 und 10 Mietwohnungen in der Abtstraße 8/12. Alles andere ist wegen zu vieler Unsicherheiten derzeit nicht mehr seriös zu kalkulieren. Die Folge ist, dass wir zwar den B-Plan am Angerweg als Verfahren noch weiterverfolgen, aber mit der Planung vorerst nicht beginnen werden. Im Verlauf des Jahres werden wir mit der Firma Eco2nomy ein Klima Roadbook erstellen, um den Vorschriften des Klimaschutzgesetzes vom August 2021 nachzukommen. Das Ergebnis daraus wird uns einerseits zeigen, wo wir derzeit stehen und andererseits die Richtung vorgeben, wo wir bis 2030 unsere Modernisierungsmaßnahmen bündeln, um möglichst viel CO2 einsparen zu können.

2.6.3 WEG

Erfreulich, dass wir aufgrund der aktuellen Pandemie Situation wieder in der Lage sind, Versammlungen abzuhalten. Aber man darf nicht verkennen, dass die eingangs beschriebene Problemstellung auch unsere WEG-Kunden betreffen. Die generelle Feststellung, dass Gemeinschaften bundesweit in der Vergangenheit deutlich zurückhaltender waren, in Gebäudehülle und bessere Technik zu investieren, erhält nun ein wenig mehr Durch, denn die Klimaschutzgesetze gelten für alle. Neben dem Eigenbestand mit ca. 60 Wohngebäuden ist es eine weitere Herausforderung die 35 Eigentümergemeinschaften „klimafit“ zu machen.

2.6.4

Gesamt

Dem von uns unterhaltenen Netzwerk an Geschäftspartnern, Kunden, Förderern und Freunden kommt in Krisenzeiten eine immer noch größere Bedeutung zu. In manchen Gewerken rückt die Verbundenheit zum Handwerker und dessen Bereitschaft für uns zu arbeiten mehr in den Fokus als der Preis. Unsere jahrelange Handwerker treue und unsere hervorragende Zahlungsmoral waren und sind die Basis für den weiteren Erfolg. Wegen des Klimaschutzgesetzes der neuen Bundesregierung, den Themen Digitalisierung, E-Mobilität usw. werden die nächsten

10 Jahre ohnehin eine der spannendsten in der Geschichte der Genossenschaft. Hinzu kommen so lange massive Verwerfungen an den Märkten bis der russische Feldzug gegen die Ukraine hoffentlich ein besonnenes Ende gefunden hat. Aber, und das darf uns nicht täuschen, die Dinge werden sich nicht von heute auf morgen normalisieren.

Biberach, Mai 2022
Der Vorstand



Patrick Detzel
Vorstandsvorsitzender



Hubert Hagel
Stellvertreter



Fritz Kaufmann
Vorstandsmitglied

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtsjahr vom Vorstand über die geschäftliche Entwicklung und Lage der Genossenschaft umfassend informiert. Neben den rein betriebswirtschaftlichen Daten und Fakten erhielt der Aufsichtsrat auch Einblick in laufende und zukünftige Projektplanungen. Der Vorstand hat zu Einzelthemen die Fachspezialisten des Aufsichtsrats zur Beratung hinzugezogen. Dabei hat es sich wieder einmal bewährt, dass sich der Aufsichtsrat aus Spezialisten verschiedener Sparten zusammensetzt und der Aufsichtsrat den Vorstand unterstützen und beraten kann. Der Aufsichtsrat ist seinen Pflichten aus dem Genossenschaftsgesetz voll umfänglich nachgekommen und konnte keinerlei Beanstandungen feststellen. Bilanz, Inventar, Jahresabschluss und Geschäftsbericht des Vorstandes für das Jahr 2021 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und einstimmig gebilligt.

Er erteilt dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns seine Zustimmung und empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zu genehmigen, der vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen und den Vorstand zu entlasten. Der Dank des Aufsichtsratsvorsitzenden gilt im Namen des gesamten Aufsichtsrats den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle sowie dem Vorstand, der auf die Herausforderungen der Corona- und Ukraine Krise besonnen und zielgerichtet agiert hat. Der Aufsichtsrat hat zudem im April des laufenden Jahres den Vorstandsvorsitzenden Patrick Detzel ab 2023 für sechs weitere Jahre bestellt.

Biberach, Juni 2022
Der Aufsichtsrat



Norbert Zeidler
Vorsitzender

4 Bilanz zum 31. Dezember 2021

4.1 Aktiva

Anlagevermögen	2021	2020
Immaterielle Vermögensgegenstände	23.177,59 €	32.512,68 €
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	21.943.334,47 €	20.286.589,49 €
Grundstücke mit anderen Bauten	75.810,82 €	83.706,25 €
Technische Anlagen und Maschinen	124.566,37 €	88.515,46 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.510,71 €	72.987,98 €
Anlagen im Bau	0,00 €	744.540,96 €
Bauvorbereitungskosten	303.659,48 €	122.201,87 €
Geleistete Anzahlungen	207.072,59 €	0,00 €
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	800,00 €	800,00 €
Anlagevermögen insgesamt	22.731.932,03 €	21.431.854,69 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	916.626,90 €	883.210,26 €
Andere Vorräte	9.725,55 €	11.274,40 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	7.346,71 €	9.059,48 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.107,97 €	3.264,87 €
Sonstige Vermögensgegenstände	75.002,40 €	21.430,92 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.449.633,93 €	6.705.151,61 €
Bausparguthaben	321.051,77 €	320.827,57 €
Umlaufvermögen insgesamt	7.780.495,23 €	7.954.219,11 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €	2.813,70 €
Bilanzsumme	30.512.427,26 €	29.388.887,50 €

4.2 Passiva

Eigenkapital	2021	2020
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	55.520,00 €	75.200,00 €
der verbleibenden Mitglieder	1.415.670,99 €	1.457.813,72 €
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	2.188.175,67 €	2.031.913,88 €
Bauerneuerungsrücklage	3.220.352,72 €	3.220.352,72 €
Andere Ergebnisrücklagen	14.095.274,70 €	12.755.190,99 €
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.562.617,89 €	1.533.600,53 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.376.261,79 €	1.353.360,05 €
Eigenkapital insgesamt	21.161.350,18 €	19.720.711,79 €
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	530.270,00 €	518.778,00 €
Steuerrückstellungen	0,00 €	21.384,91 €
Sonstige Rückstellungen	450.626,32 €	290.736,81 €
Rückstellungen insgesamt	980.896,32 €	830.899,72 €
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.190.652,03 €	7.666.525,47 €
Erhaltene Anzahlungen	955.135,48 €	950.149,33 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	322,71 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	202.590,85 €	203.746,70 €
Sonstige Verbindlichkeiten	15.664,30 €	12.484,30 €
Verbindlichkeiten insgesamt	8.364.365,37 €	8.832.905,80 €
Rechnungsabgrenzungsposten	5.815,39 €	4.370,19 €
Bilanzsumme	30.512.427,26 €	29.388.887,50 €

5 Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	2021	2020
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.368.095,22 €	4.328.934,78 €
b) aus Betreuungstätigkeit	224.510,95 €	224.068,51 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.992,58 €	42.094,01 €
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit Bauten sowie unfertigen Leistungen	33.416,64 €	42.000,96 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	5.845,00 €	3.545,00 €
Sonstige betriebliche Erträge	1.210.673,91 €	503.723,34 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.033.845,28 €	1.594.185,57 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.638,16 €	5.387,29 €
Rohergebnis	3.841.050,86 €	3.544.793,74 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	711.726,95 €	725.388,72 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	162.735,00 €	148.402,33 €
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	903.077,79 €	665.552,86 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	337.032,03 €	432.881,75 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	16,00 €	0,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.968,02 €	7.083,03 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	113.566,43 €	122.289,69 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,80 €	0,00 €
Ergebnis nach Steuern	1.616.897,48 €	1.457.361,42 €
Sonstige Steuern	54.279,59 €	-76.239,11 €
Jahresüberschuss	1.562.617,89 €	1.533.600,53 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	1.376.261,79 €	1.353.360,05 €
Bilanzgewinn	186.356,10 €	180.240,48 €

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		2024

Aufsichtsrat

Zeidler, Norbert	Vorsitzender	2022
Dr. Franzen, Brigitte	Stellvertreterin	2023
Prof. Dr. Ing. Becker, Martin		2022
Peter, Manja		2024
Steinmayer, Klauspeter		2024
Tasch, Silke		2023



**Planung der neuen
Geschäftsstelle in
der Kolpingstraße**



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

