

HÄUSER ZUM LEBEN



Mitglied  
der Wohnungswirtschaft  
Baden-Württemberg

Geschäftsjahr 2019



# Inhalt

- 1** Grußwort des Vorstandes
- 2** Das Geschäftsjahr
  - 2.1 Rahmenbedingungen
  - 2.2 Vermietung und Bewirtschaftung
  - 2.3 Neubau, Modernisierung und Instandhaltung mit Aktivierung
    - Neubau
    - Modernisierung
    - Instandhaltung
    - Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung mit Aktivierung
  - 2.4 Verwaltungen
  - 2.5 Die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2019
    - 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 2019
  - 4.1 Aktiva
  - 4.2 Passiva
- 5** Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2019 bis 31.12.2019
- 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,

## **„Ein blaues Wunder erleben“**

– steht für eine Überraschung, die eher unangenehm ist. Unser blaues Wunder kam nicht überraschend, sondern konnte nach einem Jahr der Vorbereitung und knapp zwei Jahren Bauzeit zum Ende des letzten Jahres fertiggestellt werden. Das Gebäude Hochvogelstraße 56 mit seiner blauen Fassade stand in der Phase der Fertigstellung der Restarbeiten im Mittelpunkt des Geschäftsjahres. Und von unangenehm kann keine Rede sein. Rechtzeitig zum Jahresende konnte uns das Gebäude von der Firma Fritschle übergeben und vom Bauordnungsamt der Stadt Biberach abgenommen werden. Die abnehmende Anspannung zum Ende hin gibt einem ein gutes Gefühl, zumal beinahe alle Mieter zu diesem Zeitpunkt schon in den Startblöcken standen. Wieder einmal ein erfolgreiches Projekt für die Mitglieder der Genossenschaft. Das Feedback der Mieter ist überwältigend.

Der Geschäftsbericht bildet das Geschäftsjahr 2019 ab. Er wird aber in seinen wesentlichen Teilen im 2. Quartal des Folgejahres erstellt. Es würde der Zeit und der Sache nicht gerecht werden, wenn wir „das Unangenehme“ völlig ausblenden würden. Wir alle wissen, dass uns zum Ende des letzten Jahres die ersten Meldungen über Corona erreicht haben. Schutzmaßnahmen, Lockdown und ein zögerliches Wiederaufleben des Lebens sind noch immer die Folgen. Eine Pandemie, wie wir sie noch nicht kannten und die viel von uns allen abverlangt. Danke an dieser Stelle an unser Mitarbeiterteam, das dennoch ständig für Sie im Einsatz ist. Und Dank an alle unsere Mitglieder und Kunden, dass wir die Arbeit ohne Öffnungszeiten und ohne persönlichen Kontakt erledigen dürfen. Sie dürfen aber versichert sein, dass wir uns auf die Bedingungen einstellen und weiterhin unseren Instandhaltungen nachkommen, Neubauprojekte entwickeln, um Ihnen liebe Mitglieder attraktive Mietwohnungen zur Verfügung stellen zu können.

Biberach, Mai 2020  
Der Vorstand

**Patrick Detzel**  
Geschäftsführer  
Vorstandsvorsitzender

## 2 Das Geschäftsjahr

### 2.1 Rahmenbedingungen

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnete die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %. Seit dem Lockdown sind diese Zahlen passé. Die Prognosen der einzelnen Institute schwanken bei -7 % und mehr.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1%. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. 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 im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. 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 01/2020)

## 2.2 Vermietung und Bewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2019 haben sich die Umsatzerlöse aus den Sollmieten von 3.213.061,36 € auf 3.280.426,46 € erhöht.

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand haben sich entgegen unserer Erwartung knapp unter dem Vorjahreswert bei 40.494,45 € eingependelt. Unsere durchschnittliche Sollmiete beträgt derzeit 5,94 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt damit erstmals etwas niedriger als im Vorjahr. Das ist darauf zurückzuführen, dass im letzten Jahr die Wohnfläche für die Berechnung der Indexzahl aus dem Abbruch der Hans-Liebherr-Straße 8 und 8/1 abzusetzen war, obwohl noch Mieten vereinbart wurden. Dennoch sieht man hier im Dreijahresvergleich eine flachere Entwicklung, die sich auf die Mietpolitik der Bundesregierung zurückführen lässt.

Die aktuelle Miete für geförderter Wohnraum in guter Lage beträgt in Biberach ca. 7,20 €. Insgesamt liegen ca. 87 % unserer Wohnungen unter dieser Marke. Die Mietsteigerungen rühren aus den Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung sowie auf Anpassungen bei

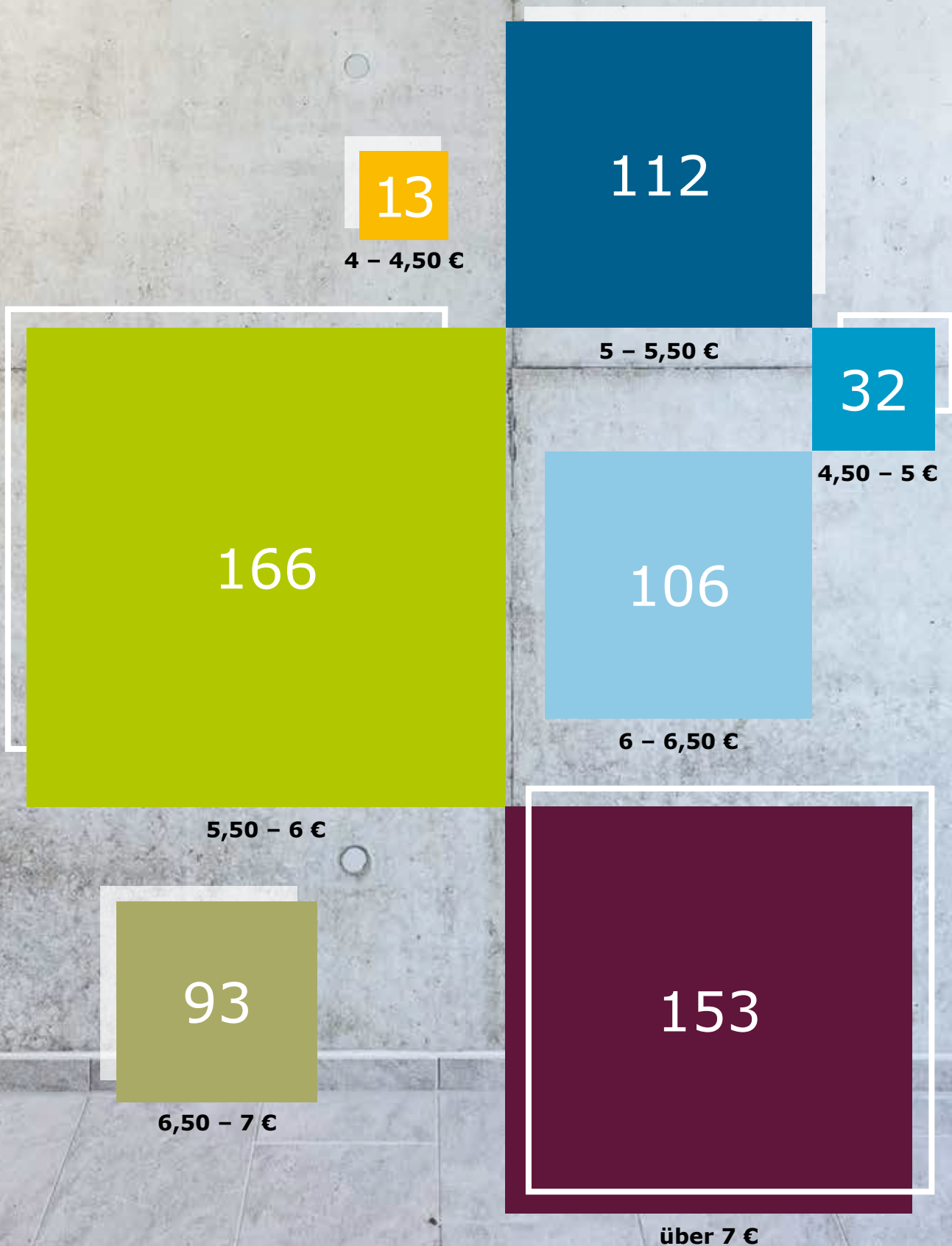
Mieterwechsel und Neuvermietung. Die Fluktuation liegt bei gut 9 %.

Mit dieser Preisstruktur sind wir neben den alteingesessenen, genossenschaftlichen Kollegen und der Stadt eine wesentliche Komponente, günstigen Mietwohnraum für die Bürgerschaft in Biberach bereitzustellen. An diesen Zahlen zeigt sich allein schon, welche soziale Bedeutung die Genossenschaft für das Wohnen in Biberach hat.

Im Kontext der Alterspyramide dürfen wir feststellen, dass die Wohnungen der Genossenschaft von sämtlichen Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden. 25 % unserer Mitglieder, die bei uns wohnen, sind zwischen 20 und 40 Jahre, 37 % zwischen 40 und 60 Jahre, 30 % zwischen 60 und 80 Jahre und 8 % sind über 80 Jahre alt.



# Struktur des Mietwohnungsbestandes nach Mietpreisen je m<sup>2</sup> Wohnfläche



## 2.3 Neubau, Modernisierung und Instandhaltung mit Aktivierung

### 2.3.1

#### Neubau

Im Geschäftsjahr 2019 haben wir alles darangesetzt, dass die Hochvogelstraße 56 zum Jahresende hin bezugsfertig wird, was uns bzw. der Firma Fritschle dann auch gelungen ist. Unser Dank gilt der Firma Fritschle, den bauleitenden Architekten Kull und Weitun, den Planern ZG Architekten Ulm sowie allen am Bau beteiligten Unternehmen und Ingenieuren. In 2019 haben wir des weiteren Planungsleistungen für die Hans-Liebherr-Straße 8 und vier weitere Gebäude im Bestand vergeben. Damit haben wir Vorbereitungen für das Investitionsprogramm der nächsten ca. 5 Jahre getroffen.

### 2.3.2

#### Modernisierung

Nach wie vor liegt der Schwerpunkt der Modernisierung in der Sandgrabenstraße. Im Geschäftsjahr 2019 haben wir dort die Gebäude 71/73 modernisiert. Der Austausch der vorhandenen Elektroheizung

in eine zeitgemäße, energiesparende und vor allem umweltfreundliche Zentralheizungsanlage lag im Mittelpunkt der Arbeiten. Daneben bekommen die Fassaden einen für das Quartier abgestimmten Außenanstrich. Planungen für eine Stellplatznachverdichtung wurden beauftragt.

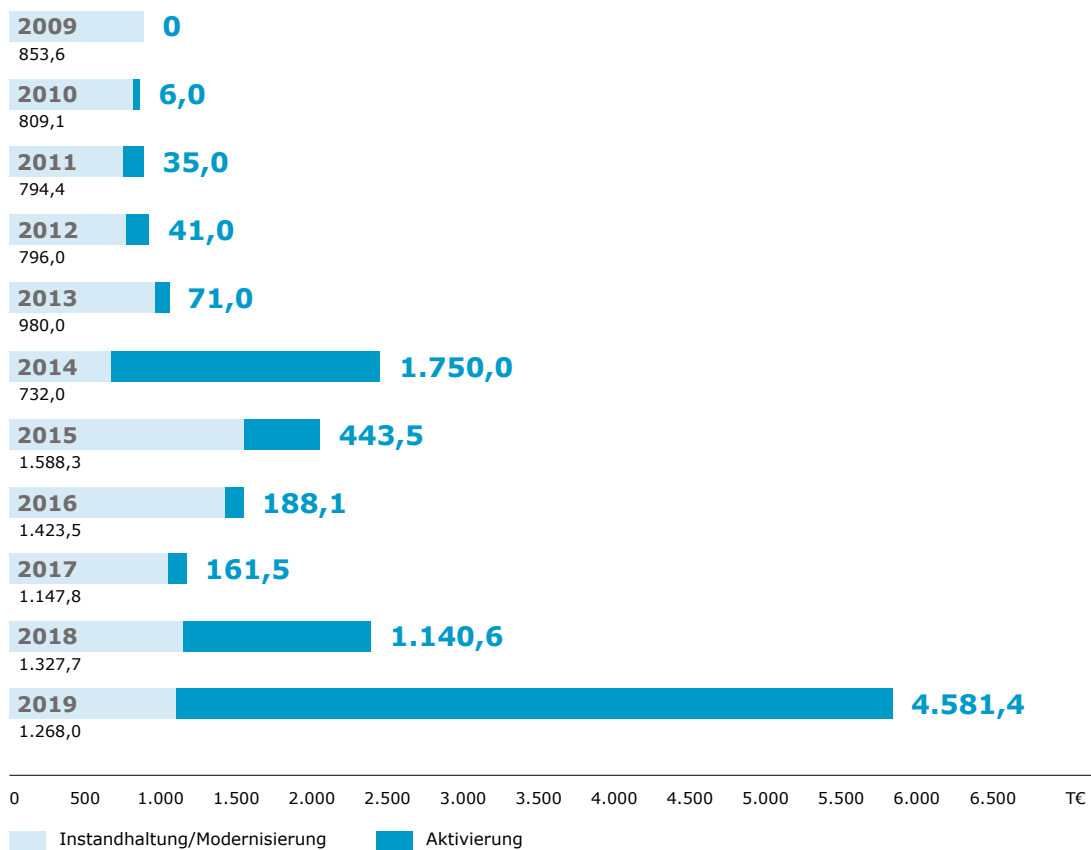
### 2.3.3

#### Instandhaltung

Von den insgesamt ca. 1,27 Mio. € Instandhaltungen, die ihren Niederschlag in der Gewinn- und Verlustrechnung finden, sind ca. 703 T€ geplante Maßnahmen. Beim Differenzbetrag handelt es sich um Schadensereignisse, von denen wir zu Beginn des Geschäftsjahres noch keine Kenntnis hatten. Zusätzlich waren knapp 4,6 Mio. € inklusive Herstellkosten aus 2018 zu aktivieren, die im Wesentlichen auf die Fertigstellung des Gebäudes Hochvogelstraße 56 entfielen.

### 2.3.4 Aufwendungen Modernisierung und Instandhaltung mit Aktivierung

2009 bis 2019 in Tausend €



## 2.4 Verwaltung

Im Geschäftsjahr 2019 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. 3.2 Mio. € für die Gemeinschaften. Die größten Maßnahmen im Geschäftsjahr 2019 war der Heizungseinbau Rollinstr. 62 mit einem finanziellen Umfang von ca. 75 T€ und die Dachsanierung Steinstr. 3 mit ca. 80 T€.

## 2.5 Die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2019

### **2.5.1 Vermögenslage**

Die Bilanzsumme hat sich um 0,7 Mio. € erhöht. Ursächlich hierfür ist das Bauprojekt Hochvogelstraße 56, was sich im Anlagevermögen unter der Rubrik Sachanlagen mit ca. 1,9 Mio. niederschlägt. Im Umlaufvermögen haben sich die flüssigen Mittel zum Jahresende um ca. 1.4 Mio. € verringert.

### **2.5.2 Ertragslage**

Die Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung waren gegenüber dem Vorjahr nur marginal erhöht, was sich auf den längeren Leerstand bei der Projektentwicklung Hans-Liebherr-Straße 8 zurückführen lässt. Die Umsätze bei der Betreuungstätigkeit haben sich geringfügig reduziert. Als Sondereffekt dürfen wir 2019 ca. 135 T€ Steuerzinsen für Berichtungsanträge des § 13 b UStG vom Finanzamt verbuchen.

### **2.5.3**

#### **Gewinnverteilungsvorschlag**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 189.867,51 € wie folgt zu verteilen:

- Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die am 01.01.2019 eingezahlten Geschäftsguthaben 59.158,62 €
- Zuweisung in „Andere Rücklagen“ 130.708,89 €.



#### 2.5.4 Finanzlage

	2019	2018
	T€	T€
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	544,3	291,9
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	564,2	610,7
- Ab-/+Zunahme der langfristigen Rückstellungen	19,9	22,3
- Aktivierte Eigenleistungen	-5,9	-5,8
- KFW Tilgungszuschuss	0,0	-32,8
+ Abschreibungen auf Forderungen	1,2	0,0
<b>= Cash Flow</b>	<b>1.123,7</b>	<b>886,3</b>

#### 2.5.5 Kapitalstruktur

	2019	2018
	T€	T€
<b>Eigenkapital</b>	18.271,9	17.773,7
<b>Fremdkapital</b>		
Pensionsrückstellungen	504,6	484,6
Übrige Rückstellungen	266,6	466,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.552,6	8.194,8
Erhaltene Anzahlungen	907,9	928,7
Übrige Verbindlichkeiten	297,7	243,0
Rechnungsabgrenzungsposten	4,3	4,7
<b>Gesamtkapital</b>	<b>28.805,6</b>	<b>28.095,7</b>

#### 2.5.6 Vermögensstruktur

	2019	2018
	T€	T€
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	21.113,2	19.264,0
Finanzanlagen	0,8	0,8
<b>Umlaufvermögen</b>		
Unfertige Leistungen	841,2	802,6
Flüssige Mittel	6.541,9	7.948,7
Übriges Umlaufvermögen	308,5	76,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	3,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>28.805,6</b>	<b>28.095,7</b>

### **2.5.7**

#### **Risikomanagement**

Mit dem installierten Risikomanagement versuchen wir negative Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, um ggf. rechtzeitig darauf reagieren zu können. Dennoch sind am Ende der Kette unsere Mitarbeiter mit ihrem verantwortungsbewussten, selbständigen Handeln die Aktivposten des Risikomanagements. Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Im Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes waren noch keine signifikanten Mietausfälle zu verzeichnen. Entscheidend hierfür wird die zweite Jahreshälfte sein.

## 2.5.8 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2019

Daten	2017	2018	2019
<b>Anzahl der eigenen</b>			
Wohnungen per 31.12.	669	657	675
Gewerbereinheiten per 31.12 (ohne 1 selbstgenutzte GE)	1	1	1
<b>Summe der Mieteinheiten</b>	<b>670</b>	<b>658</b>	<b>676</b>
Wohn- und Nutzfläche (qm) per 31.12 (ohne Archiv Maler 48,98 qm)	44.960	44.528	46.049
Sollmieten in €	3.132.269	3.213.061	3.280.426
abgerechnete Umlagen in €	813.228	832.687	813.870
Erlösschmälerungen in €	33.478	45.820	40.494
Forderungen aus Vermietungen in €	10.520	12.462	10.293
Mieterwechsel p. a.	45	46	62
durchschnittlicher Leerstand von Mieteinheiten lt. Aufstellung	7,67	12,59	9,17
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel in €	90.389	107.617	105.321
Betriebskosten in €	781.742	774.103	814.949

Kennzahlen	2017	2018	2019	
<b>Durchschnittliche Sollmiete/qm</b>	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	5,81 €	6,01 €	5,94 €
<b>% Anteil der Erlösschmälerungen</b>	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	1,1 %	1,3 %	1,2 %
<b>% Anteil der Mietforderungen</b>	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abgerechnete Umlagen}}$	0,3 %	0,3 %	0,3 %
<b>Fluktuationsrate</b>	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	6,7 %	7,0 %	9,2 %
<b>Durchschnittliche Leerstandsquote</b>	$\frac{\text{durschn. Leerstand von Mieteinheiten}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	1,3 %	4,0 %	1,4 %
<b>Fremdkapitalzins/qm p. m.</b>	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	0,17 €	0,20 €	0,19 €
<b>Betriebskosten/qm p. m.</b>	$\frac{\text{Betriebskosten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	1,45 €	1,45 €	1,47 €

## 2.6 Wirtschaftlicher Ausblick

### 2.6.1 Prognose

Es ist unheimlich schwierig in diesen Tagen einer weltweiten Pandemie eine verlässliche Prognose abzugeben. Tiefe Einschläge werden in der gesamten Luft- und Raumfahrtindustrie erwartet. Ebenso ist die Automobilindustrie mit ihrem Supply Staff massiv in die roten Zahlen gerutscht. Das Bauhandwerk hat bis Mai 2020 noch keine größeren Einbrüche verspürt. Das kann sich aber ändern, wenn die Vorräte aufgebraucht sind und die vor allem globalen Lieferketten durch die Pandemie abreißen. Dann könnte sich der Takt auch hier verlangsamen und ggf. verteuern.

Auf der anderen Seite ist die hohe Nachfrage nach Wohnraum durch die Pandemie ja nicht vom Erdboden verschwunden. Die Menschen sind da und mit ihnen das Bedürfnis nach Wohnraum. Darin sehen wir auch die Motivation, die geplanten Projekte umzusetzen. Womit wir sicher rechnen, ist mit einem Timelag von ca. 6 bis 12 Monaten.

### 2.6.2 Bestandspolitik

In der Robert-Koch-Straße 1 rechnen wir mit Submission, Auftragsvergabe und Baubeginn in 2020. Dort sollen nach dem Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand 12 geförderte Mietwohnungen entstehen. Wir haben dort den Weg einer Funktionsausschreibung gewählt, um möglichst vielen Anbietern die Möglichkeit zu geben, ihre Leistungsfähigkeit in ein Angebot zu bringen. Je nach Bauweise kann die Fertigstellung zwischen 3 und 15 Monate in Anspruch nehmen. An der Hans-Liebherr-Straße 8 werden wir im Verlauf von 2020 eine Planung finalisieren. Ob hierzu eine B-Plan Änderung erforderlich sein wird, ist noch offen. Unsere Planungen, das Quartier Sandgrabenstraße als Schlusspunkt mit Kfz-Stellplätzen nachzuzurichten, steht im Augenblick in Diskussion mit der Stadt. Wir streben dort einen Schlüssel von 1 an. Hierfür müssten aber Teile der Grünfläche verwendet werden. Zum Jahresende erwarten wir noch eine Planung mit Festpreis für zwei Gebäude, die dem Denkmalschutz zuzurechnen sind. Der Realisierungszeitpunkt hierfür ist noch offen.

### 2.6.3 WEG

Die WEG-Verwaltung ist in diesen Tagen besonders schwierig. Einerseits dürfen wir keine Versammlungen abhalten, andererseits wünschen die Kunden von uns die Abrechnung, um mit Mieter oder Finanzamt weitere Dispositionen treffen zu können. Die Gesetzeslage ist für Hausverwalter aktuell äußerst unbefriedigend. Beschlüsse im Umlaufverfahren dürfen nur dann positiv verkündet werden, wenn alle Eigentümer mit ja stimmen. Das ist selten der Fall. Versammlungen digitaler Art sind per se nicht erlaubt. Welche Handlungsweise bleibt uns denn übrig? Zunächst versuchen wir, diese jährlich wiederkehrenden Tops mittels Umlaufbeschlüsse allstimmig herbeizuführen. Wenn das aber nicht gelingt, sind wir in der zweiten Jahreshälfte gezwungen, einen dieser Formfehler offensiv zu begehen. Wir gehen jedoch davon aus, dass Eigentümer so vernünftig sind und diese Beschlüsse nicht anfechten. Zudem ist offen, ob Gerichte in der Pandemie diesen Anfechtungen überhaupt stattgeben würden. Parallel setzt sich die Genossenschaft beim Bundesverband mit Unterstützung des Landesverbandes dafür ein, Gesetzesänderungen herbeizuführen, die dieses rechtliche Manko heilen.

#### 2.6.4

##### **Gesamt**

Die **baugenossenschaft** BIBERACH eG unterhält ein kooperatives Netzwerk zu all ihren Geschäftspartnern, Kunden, Förderern und Freunden. Seit Beginn der Pandemie ist die Kommunikation zu allen auf digitale Ebene eingefroren. Aber das funktioniert. Auch haben wir die Geschäftsstelle für den Erhalt des Betriebes für Kunden geschlossen. Dies war und ist wichtig, weil wir aufgrund unserer Betriebsgröße keine Teams bilden und keinen Zweischichtbetrieb einführen können. Wir dürfen an dieser Stelle noch einmal bei unseren Mitgliedern dafür um Verständnis bitten. Eine überwältigende Zahl der Mitglieder akzeptiert das, wofür wir uns bedanken. Nur ein paar Wenige sind erbost darüber, dass wir keine persönlichen Beratungen mehr leisten können. Das größte Risiko besteht in der Erkrankung eines Mitarbeiters, was zwangsläufig die 14-tägige Schließung der Genossenschaft

zur Folge hätte. Das gilt es zu vermeiden, weshalb auch die Mitarbeiter privat zur Einhaltung aller Maßnahmen aufgefordert sind.

Biberach, Mai 2020  
Der Vorstand



**Patrick Detzel**  
Vorstandsvorsitzender



**Hubert Hagel**  
Stellvertreter



**Fritz Kaufmann**  
Vorstandsmitglied



### 3 Bericht des Aufsichtsrats

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr hinweg in alle wichtigen Vorgänge gemäß der Satzung eingebunden. In einer sehr kooperativen und konstruktiven Arbeitsweise fühlte sich der gesamte Aufsichtsrat stets informiert und zu aktuellen Themen abgeholt. Er konnte neben seiner Überwachungsfunktion zudem den Vorstand in seinen Entscheidungen fördern und beraten. Es gibt keine Beanstandungen oder Feststellungen nach § 59.2 Genossenschaftsgesetz, über die sich der Vorstand in der Mitgliederversammlung erklären müsste. Der Jahresabschluss 2019 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 ist, 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.

In 2019 konnten sich Vorstand und Aufsichtsrat noch mehrmals persönlich treffen. Zwischenzeitlich hat die Pandemie das öffentliche Leben, aber auch den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erfasst. Dem Mitarbeiter- team der Baugenossenschaft ist es bisher gelungen, unter Einhaltung sämtlicher Distanz und Hygieneregeln, einen Betrieb ohne Kundenkontakt weitestgehend aufrecht zu erhalten. Hierfür möchte ich mich ausdrücklich bei den Mitarbeitern und der Geschäftsleitung bedanken. Mein Dank gilt auch allen Mitgliedern, Geschäftspartnern und Freunden, die mit großem Verständnis akzeptieren, dass eine persönliche Beratung von Angesicht zu Angesicht derzeit nicht stattfinden kann. Vorstand und Aufsichtsrat haben ihren Austausch seit Anfang des Jahres in die digitalen Medien verlagert.

Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Mitarbeiter, bleiben Sie gesund.

Biberach, Juli 2020  
Der Aufsichtsrat



**Norbert Zeidler**  
Vorsitzender

## 4 Bilanz zum 31. Dezember 2019

### 4.1 Aktiva

<b>Anlagevermögen</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	25.599,25 €	19.714,24 €
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	20.400.478,88 €	16.342.439,47 €
Grundstücke mit anderen Bauten	91.972,95 €	110.683,46 €
Grundstücke ohne Bauten	407.804,53 €	0,00 €
Technische Anlagen und Maschinen	76.824,76 €	83.496,98 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.800,17 €	64.416,13 €
Anlagen im Bau	0,00 €	2.643.238,03 €
Bauvorbereitungskosten	23.669,10 €	0,00 €
Geleistete Anzahlungen	23.064,72 €	0,00 €
<b>Finanzanlagen</b>		
Andere Finanzanlagen	800,00 €	800,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>21.114.014,36 €</b>	<b>19.264.788,31 €</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	841.209,30 €	802.598,78 €
Andere Vorräte	8.698,47 €	4.771,47 €
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	10.292,60 €	12.461,77 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	41.739,25 €	39.240,25 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.309,00 €	1.011,87 €
Sonstige Vermögensgegenstände	246.501,77 €	18.855,79 €
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.221.252,95 €	7.628.328,87 €
Bausparguthaben	320.603,53 €	320.379,65 €
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>7.691.606,87 €</b>	<b>8.827.648,45 €</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €	3.284,85 €
<b>Bilanzsumme</b>	<b>28.805.621,23 €</b>	<b>28.095.721,61 €</b>

## 4.2 Passiva

<b>Eigenkapital</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	53.440,00 €	50.482,18 €
der verbleibenden Mitglieder	1.505.198,82 €	1.493.845,42 €
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	1.878.553,83 €	1.824.124,11 €
Bauerneuerungsrücklage	3.220.352,72 €	3.220.352,72 €
Andere Ergebnisrücklagen	11.424.482,10 €	11.082.148,31 €
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	544.297,23 €	291.962,02 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	354.429,72 €	189.196,20 €
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>18.271.894,98 €</b>	<b>17.773.718,56 €</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen	504.564,00 €	484.622,00 €
Steuerrückstellungen	21.384,91 €	21.995,78 €
Sonstige Rückstellungen	245.225,55 €	444.220,09 €
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>771.174,46 €</b>	<b>950.837,87 €</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.552.606,04 €	8.194.787,37 €
Erhaltene Anzahlungen	907.887,76 €	928.686,02 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	187,07 €	80,89 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	294.428,61 €	231.909,57 €
Sonstige Verbindlichkeiten	3.169,17 €	11.032,70 €
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>9.758.278,65 €</b>	<b>9.366.496,55 €</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	4.273,14 €	4.668,63 €
<b>Bilanzsumme</b>	<b>28.805.621,23 €</b>	<b>28.095.721,61 €</b>

## 5 Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.056.447,77 €	4.005.716,35 €
b) aus Betreuungstätigkeit	209.939,59 €	226.820,64 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.660,40 €	44.363,29 €
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit Bauten sowie unfertigen Leistungen	38.610,52 €	-22.034,11 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	5.908,00 €	5.844,00 €
Sonstige betriebliche Erträge	36.938,76 €	57.166,27 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.087.181,73 €	2.107.799,28 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.728,53 €	637,54 €
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.777,71 €	18.115,88 €
<b>Rohergebnis</b>	<b>2.285.817,07 €</b>	<b>2.191.323,74 €</b>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	664.394,50 €	646.023,42 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	144.622,21 €	138.626,21 €
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	564.160,42 €	610.725,76 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	303.242,65 €	301.694,04 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	8,00 €	8,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	158.093,48 €	22.428,25 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	149.189,06 €	150.348,58 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	27.322,95 €	27.933,54 €
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>590.986,76 €</b>	<b>338.408,44 €</b>
Sonstige Steuern	46.689,53 €	46.446,42 €
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>544.297,23 €</b>	<b>291.962,02 €</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	354.429,72 €	189.196,20 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>189.867,51 €</b>	<b>102.765,82 €</b>

## 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	



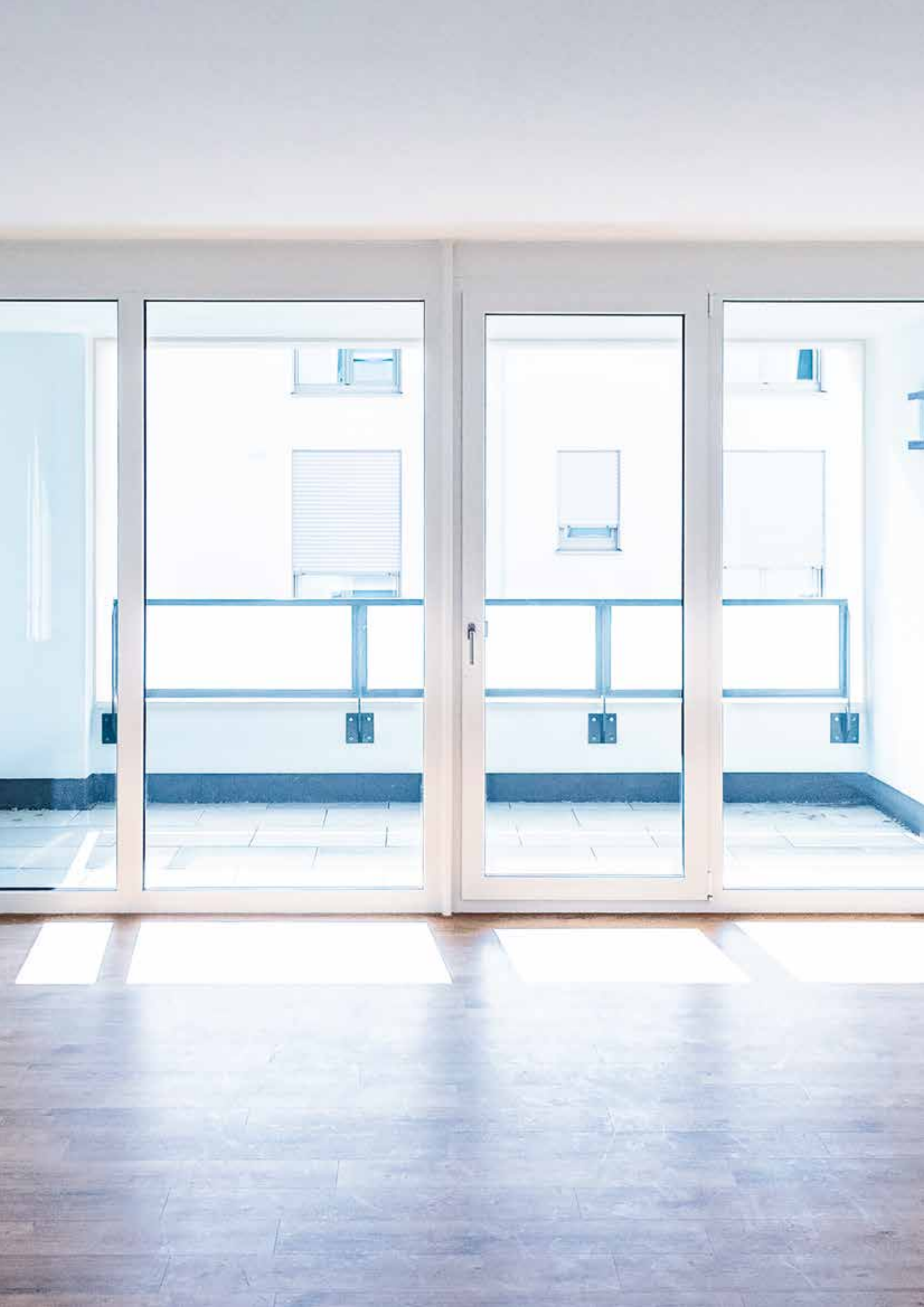
## 7 Die Organe der Genossenschaft

<b>Name</b>	<b>Vorstand</b>	<b>Ende der Wahlzeit</b>
Detzel, Patrick Oliver	Vorsitzender	2023
Hagel, Hubert	Stellvertreter	2024
Kaufmann, Fritz		2021

### **Aufsichtsrat**

Zeidler, Norbert	Vorsitzender	2022
Dr. Franzen, Brigitte	Stellvertreterin	2020
Prof. Dr. Ing. Becker, Martin		2022
Peter, Manja		2021
Steinmayer, Klauspeter		2021
Tasch, Silke		2020

Alle verwendeten Bilder von Ingo Rack: Fotografie, Riedlingen.









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

