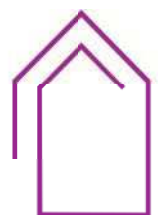


Geschäftsbericht 2020



Bezirksbaugenossenschaft
Altwürttemberg e.G.

Wohnungsunternehmen (gegründet 1907)



Willkommen zu Hause!

Genossenschaften
sind immer das,
was menschliche Einsicht,
geistige Kraft und persönlicher Mut
aus ihnen machen.

Friedrich Wilhelm Raiffeisen

Deutscher Sozialreformer und Mitbegründer der
genossenschaftlichen Bewegung in Deutschland

INHALT

VORWORT	5
UNSERE GENOSSENSCHAFT	6
Kurzporträt	6
Organe	7
· Vorstand	7
· Aufsichtsrat	7
· Vertreterversammlung	7
Mitglieder	8
Mitarbeiter	8
Dank des Vorstandes	9
MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG	10
NEUBAU	12
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	18
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	20
Grundlage des Unternehmens	20
Wirtschaftsbericht	
· Geschäftsverlauf	20
· Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	23
Prognosebericht	26
Chancen- und Risikenbericht	26
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	28
KENNZAHLEN	28
JAHRESABSCHLUSS 2020	30
Bilanz zum 31. Dezember 2020	30
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020	32
Anhang des Jahresabschlusses 2020	33
ABSCHIED	42
IMPRESSUM	43





VORWORT

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE GENOSSINNEN UND GENOSSEN,



René Rhein und Elmar Carle

ein alles überspannendes Thema hat auch uns im 113. Geschäftsjahr sehr stark in Anspruch genommen und sich über nahezu alle Bereiche unserer Geschäftstätigkeit gelegt: Die aktuelle Corona-Pandemie, welche sich über fast das gesamte Geschäftsjahr gezogen hat und bis heute andauert.

Hierbei verfügen wir als traditionelle Baugenossenschaft im Vergleich zu anderen Branchen wie z. B. dem Einzelhandel oder der Gastronomie über das Privileg, dass sich die Folgen der Corona-Pandemie bislang nur geringfügig auf unsere wirtschaftliche Situation auswirken. Dennoch haben sich enorme

Veränderungen und Einschränkungen in Bezug auf die tägliche Arbeit in allen Bereichen und die Abwicklung der Verwaltungs- und Betreuungstätigkeit für uns ergeben. Diese zu bewältigen stellt für alle Beteiligten, Bewohnerinnen und Bewohner, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Geschäftspartner immer wieder eine neue Herausforderung dar.

Die von uns aufgerufenen Mietpreise, die der aktuellen sehr dynamischen Preisentwicklung in der Region entgegenstehen, führen nach wie vor zu einer großen Nachfrage. Wir wollen auf diese Weise auch weiterhin unseren Teil dazu beitragen, genossenschaftliche Wohnungen mit sozial verträglichen Mietpreisen zur Verfügung stellen zu können.

Dieses Vorhaben wurde im vergangenen Jahr wiederum mit großem Engagement und Investitionen umgesetzt. Neben umfangreichen Modernisierungen in unseren Bestandsgebäuden konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr 22 neue Wohnungen in Ludwigsburg in der Weststadt und 15 neue Wohnungen in Stuttgart-Stammheim fertigstellen und an die neuen Mieterinnen und Mieter übergeben.

Zum Oktober 2020 ergab sich eine personelle Veränderung mit der Besetzung der Position des Kaufmännischen Vorstandes durch Herrn Elmar Carle. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2020 bot im Vergleich zu den Vorjahren pandemiebedingt viele neue und interessante Aspekte. Gleichwohl konnten wir unsere Vorhaben und Pläne größtenteils umsetzen.

Elmar Carle
Kaufmännischer Vorstand

René Rhein
Technischer Vorstand

Willkommen zu Hause!

UNSERE GENOSSENSCHAFT

KURZPORTRÄT

„Wohnraum schaffen“ – das ist das klar formulierte Ziel der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.

In Zeiten steigender Mietpreise ermöglicht die Bezirksbaugenossenschaft vergleichbar preiswerten Wohnraum in ihren mehr als 2.200 Einheiten in der Region Stuttgart. Neben der Schaffung neuer Wohneinheiten ist sie für die Betreuung, Bewirtschaftung und die Verwaltung ihrer Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten sowie Stellflächen zuständig.

Gründung

am 25. Mai 1907 als Bau- und Sparverein Kornwestheim

Eintragung

am 25. Juni 1907 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter Nr. 200018

Unsere Aufgaben

Die Bezirksbaugenossenschaft ist als Wohnungsunternehmen von Interesseneinflüssen Dritter unabhängig und nur dem Wohl der Mitglieder verpflichtet.

Bauleistungen

Seit dem Bestehen der Genossenschaft wurden 3.701 Wohneinheiten und 14 gewerbliche Einheiten erbaut.

Prüfungsverband



vbw Verband
baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V.

Herdweg 52/54,
70174 Stuttgart



Unsere Geschäftsstelle in Kornwestheim

ORGANE

Unsere amtierenden Organe:

Vorstand

Elmar Carle
Kaufmännischer Vorstand

René Rhein
Technischer Vorstand

Aufsichtsrat

Rolf Bittlingmaier
Vorsitzender

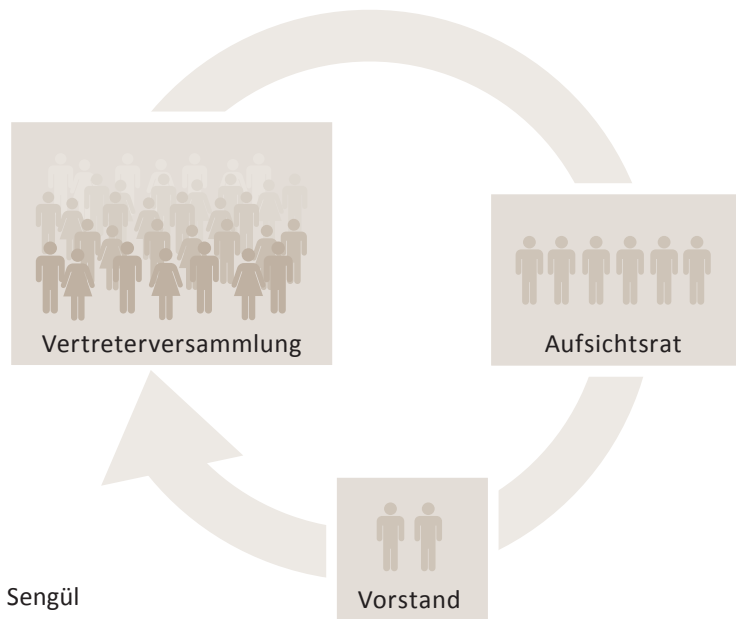
Heiko Laich
Stellvertretender Vorsitzender

Stefan Gabler
Schriftführer

Gökmen Sengül
*Stellvertretender
Schriftführer*

Michael Hilse

Jochen Zeltwanger



Vertreterversammlung

Nachstehend die amtierenden Vertreter nach den einzelnen Wahlbezirken in alphabetischer Reihenfolge aufgelistet. Sofern einzelne Vertreter zwischenzeitlich ausgeschieden sind, ist der gewählte Ersatzvertreter nachgerückt.

Wahlbezirk 1

Bindel, Falco
Dressler, Birgit
Floß, Daniela
Grundmann, Erich
Haas, Bernd
Hermann, Monika
Jaiser, Reinhold
Kämmle, Markus
Kaske, Helmut
Kenserski, Eberhard
Kieber, Uwe
Mainka, Ewald
Noack, Siglinde
Offterdinger, Diana
Ott, Thomas
Parcetic, Manfred
Pardini, Francesco
Peters, Frank

Petrak, Inge
Probus, Ralph
Reinhardt, Edgar
Reiss, Georg
Richter, Alexander
Schanz, Richard
Steichele, Werner
Zimmer, Isolde

Wahlbezirk 2

Becker, Diana
Braun, Brigitte
Derner, Jörg
Englisch, Karin
Enns, Alexander
Gabler, Monika
Gruber, Dr. Thomas
Guldin, Tobias
Herbst, Christin

Hilcher, Brigitte
Horntasch, Holger
Mertlbauer, Beate
Montwill, Michele
Simioni, Martina
Völtz, Horst
Volz, Melanie
Weissinger, Andreas
Zeiher, Marco

Wahlbezirk 3

Dürr, Sarah
Gerres, Mario
Hertkorn, Ramona
Müller, Wilfried
Steiner, Herbert
Terber, Ralf
Wiesner, Thomas
Zeltwanger, Tom

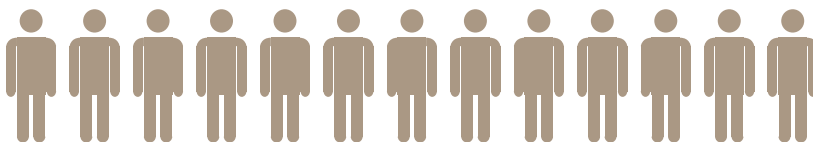
UNSERE MITGLIEDER

Im Geschäftsjahr 2020 sind 130 neue Mitglieder unserer Genossenschaft beigetreten. Die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile erhöhte sich auf insgesamt 25.140. Damit beträgt das Geschäftsguthaben aller Mitglieder zum Jahresende 2020 rund 4 Mio. €. Die Mitgliederbewegung ist in nachstehender Tabelle detailliert aufgeführt.

2020	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2020	3.133	24.339
Zugang 2020	130	1.815
Abgang 2020	133	1.014
Ende 2020	3.130	25.140

UNSERE MITARBEITER

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 21. Davon waren 13 Mitarbeiter im kaufmännischen, 2 Mitarbeiter im Regiebetrieb und 6 im technischen Bereich tätig. Außerdem waren 9 geringfügig Beschäftigte angestellt.



kaufmännischer Bereich



Regiebetrieb



technischer Bereich



geringfügig Beschäftigte

WIR BEDANKEN UNS

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e. G. bedankt sich bei allen Beteiligten, die mit Engagement und Einsatz auch im Corona-Jahr dazu beigetragen haben, dass sich die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020 wieder wie in den Vorjahren als erfolgreiches Unternehmen präsentieren kann.

// Unser **Dank** gilt insbesondere allen **Mitarbeiterinnen** und **Mitarbeitern**, dem **Aufsichtsrat** sowie allen **Vertreterinnen und Vertretern** der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. //



MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

WIR SICHERN LANGFRISTIGE VERMIETBARKEIT

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. setzte, wie schon im Vorjahr, auch in dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 weiterhin auf einen kontinuierlichen Erneuerungsprozess ihrer Liegenschaften. Die Schwerpunkte lagen wieder im Bereich der Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 wendeten wir insgesamt rund 3,6 Mio. € für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf. Dies sind gegenüber den Investitionen aus dem Vorjahr in Höhe von 4,0 Mio. € rund 400 T€ weniger. Bezogen auf die gesamte Wohnfläche von rund 151.989 m² unserer Wohnungen ergibt sich ein durchschnittlicher Betrag von 23,88 €/m² Wohnfläche.



So haben wir in der Instandsetzung und Reparatur rund 0,8 Mio. € und für die Instandsetzung unserer Wohnungen im Zuge der Neuvermietung rund 1,4 Mio. € ausgegeben. Für Modernisierungen an unseren Gebäuden im Bereich der Fassaden, der Dächer oder aber auch in der technischen Gebäudeausstattung haben wir rund 1,4 Mio. € investiert.

Auch im Geschäftsjahr 2020 haben wir bei Kündigungen von Mietverhältnissen die Möglichkeit ergriffen, freierwerdende Wohnungen wieder umfangreich zu modernisieren, um sie den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen anzugleichen.

Die von uns gesetzten Ziele wurden weitestgehend realisiert und lagen im Plan. Die Abweichungen zur Planung sind auf die Verschiebung von Maßnahmen in das Jahr 2021 durch die Corona-Pandemie zurück zu führen.

*Oben: Balkonsanierung,
Ullrichstraße 37 – 42,
Ludwigsburg*

*Rechts:
Erneuerung Flachdachdämmung,
Poststraße 40/Lilienstraße 11 –13,
Leonberg*





*Fassadenanstrich,
Jägerhofallee 32 – 34,
Ludwigsburg*

**Für Modernisierungs-
und Instandhaltungsmaß-
nahmen wendeten wir
insgesamt rund
4,0 Mio. € auf.**

Unverändert richteten wir im Geschäftsjahr 2020 unser Augenmerk auf die Gebäudemodernisierungen wie die Erneuerung der Haustechnik (Heizung, Elektro), Wasseraufbereitung, Badmodernisierungen und Arbeiten rund um die Gebäudehülle.

Nachfolgende Instandhaltungsarbeiten und Gebäudemodernisierungen sind im Geschäftsjahr 2020 von uns umgesetzt worden:

In Ludwigsburg wurden beispielhaft im Liegenschaftsbestand in der Wernerstraße 24 – 28, Wilhelm-Blos-Straße 11 – 13 und der Jägerhofallee 32 – 34 die Fassadenanstriche erneuert und in der Ulrichstraße 37 – 41 wurde eine umfangreiche Balkonsanierung umgesetzt.

In Leonberg wurde in der Poststraße 40/Lilienstraße 11 + 13 die beschädigte Flachdachdämmung zurückgebaut und eine den heutigen Anforderungen angepasste Flachdachdämmung eingebaut. In der Brennerstraße 26/Paulusstraße 5 wurden die Ölkachelöfen in den Wohnungen gegen eine neue moderne Gasbrennwert-Zentralheizung ausgetauscht.

In Kornwestheim wurden an verschiedenen Liegenschaften die Außenanlagen aufgewertet und viele Treppenhäuser erhielten einen neuen Anstrich.



*Links: Moderne
Gasbrennwert-Zentralheizung,
Brennerstraße 26/Paulus-
straße 5, Leonberg*

*Mitte: Pelletheizung,
Kornwestheimer Straße 90,
Stuttgart-Stammheim*

NEUBAU

WIR SCHAFFEN NEUEN WOHNRAUM

Immer umfangreicher wird der Aufwand, den wir für Neubaumaßnahmen ergreifen müssen. Aufgrund gesetzlicher und behördlicher Vorschriften und Auflagen sind immer mehr Fachingenieure einzubeziehen und Sachverständigengutachten vorzulegen. Diese machen das Bauen nicht nur teurer, sondern verlängern auch die Vorbereitungs- und Genehmigungszeiträume.

Kornwestheimer Straße 86 in Stuttgart-Stammheim



15 Wohnungen
15 PKW-Stellplätze
Fertigstellung Dez. 2020
Investition: 4,3 Mio. €

Entstanden ist ein neues 15-Familienhaus mit zum Teil barrierefreien Wohnungen inklusive einer Tiefgarage. Nach knapp 19-monatiger Bauzeit wurden die Wohnungen im Dezember 2020 fertiggestellt und den neuen Bewohnern im Januar übergeben. Gegenüber unserem Bestandsgebäude aus dem Jahr 1929/30 stehen nun 15 moderne Wohnungen und 15 Stellplätze unseren Mietern zur Verfügung. Ein Aufzug ermöglicht den barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen. Die 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 59 m² bis 99 m² haben moderne Grundrisse und sorgen so für eine bestmögliche Möblierung. Ein in allen Wohn- und

Schlafräumen verlegter Design Vinyl-Belag schafft eine harmonische und warme Atmosphäre und zeichnet sich zusätzlich durch seine hohe Strapazierfähigkeit aus. Die richtige Wohlfühltemperatur wird durch eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung erreicht. Die modernen Bäder sind mit bodenebenen Duschen ausgestattet. Für eine klimafreundliche und kostengünstige Heizung- und Warmwasseraufbereitung sorgt eine Pelletheizung, die im Nachbargebäude im Zuge der Neubaumaßnahme eine alte Ölheizung ersetzt.

Das Investitionsvolumen beträgt rund 4,3 Mio. €.



Haffnerstraße 11 + 13 in Marbach

Im ersten Bauabschnitt in der Haffnerstraße 11 + 13 in Marbach haben wir im Februar 2020 den geplanten Rückbau der beiden Gebäude begonnen und lassen an gleicher Stelle zwei neue Gebäude mit je 7 Wohnungen entstehen. Zum Jahresende 2020 haben die Ausbaugewerke fristgerecht mit den Arbeiten begonnen, so dass wir von einer Fertigstellung der beiden Gebäude im Juni 2021 rechnen. Es entsteht ein Mix aus 2- und 3-Zimmer-Wohnungen in unterschiedlicher Größe. Die Gebäude werden im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 erstellt und erhalten einen Fernwärmeanschluss.

14 Wohnungen
4 PKW-Stellplätze
Fertigstellung Juni 2021
Investition: 3,4 Mio. €

NEUBAU



Mathilde-Planck-Weg 1/Sophie-Reis-Straße 35/Hedwig-Lohß-Straße 1 in Stuttgart-Stammheim



v.l.n.r.: Herr Wenzler und Frau Dauser (beide HERKOMMER ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB), Herr Stützel (GFH Bauunternehmung), Herr Rhein (Bezirksbaugenossenschaft) sowie Herr Franz und Herr Fischer (beide GFH Bauunternehmung)

36 Wohnungen

36 PKW-Stellplätze

Fertigstellung Herbst 2022

Investition: 8,3 Mio. €

Im Mai 2020 haben wir in dem Baufeld mit den Aushub- und Gründungsarbeiten für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern begonnen. Insgesamt entstehen so 36 Wohnungen nebst Parkierungen mit einem Wohnungsmix von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen in Größen von rund 55 m² bis 99 m².

Als Standard wurde auch hier der KfW-Effizienzhaus-Standard 55 gewählt. Die Rohbauarbeiten werden voraussichtlich im Sommer 2021 abgeschlossen sein. Parallel werden im Juni 2021 die Ausbaurbeiten am



ersten Haus beginnen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2022 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt rund 8,3 Mio. €.



Bildstöcke 7 – 8 in Leonberg



18 Wohnungen
6 PKW-Stellplätze
Fertigstellung 4. Quartal 2022
Investition: 4,9 Mio. €

Im August 2020 haben wir mit dem Rückbau der beiden Gebäude begonnen, um das Bau-
feld frei zu machen für die Errichtung von
zwei neuen Gebäuden.

In Verbindung mit dem KfW-Effizienz-
haus-Standard 55, dem Einbau jeweils
eines Aufzuges und PKW-Stellplätzen
werden hier 18 Wohneinheiten von 2- bis
4-Zimmer-Wohnungen entstehen.



Nach dem Rückbau der beiden Gebäude mussten umfangreiche Gründungs- und Sicherungsmaßnahmen vorgenommen werden, um die unter den Bestandsgebäuden aufgefundenen Hohlräume wieder zu schließen. Dies führte zu einer mehrmonatigen Verspätung bei den Rohbauarbeiten.

Das Investitionsvolumen beträgt rund 4,9 Mio. € und die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2022 geplant.



Güterbahnhofstraße 25 in Kornwestheim



NEUBAU

12 Wohnungen
6 PKW-Stellplätze
Fertigstellung Sommer 2022
Investition: 4,1 Mio. €

Die geplanten Arbeiten zum Ersatzneubau in der Güterbahnhofstraße starteten im Jahr 2021, trotz Lock-down, wie geplant im Februar.



Die Herausforderung bei diesem Projekt begann schon mit dem Rückbau des Bestandsgebäudes. Dieses befand sich mitten in Kornwestheim. Die vielbefahrene Güterbahnhofstraße ist tagtäglich Durchfahrtsstraße für Anlieger, Einkaufende und den Lieferverkehr.

einheit im Erdgeschoss realisiert. Nach den Rückbauarbeiten haben im April 2021 die Rohbauarbeiten begonnen. Das Investitionsvolumen beträgt rund 4,1 Mio. € und die Fertigstellung ist für den Sommer 2022 geplant.

In diesem Bauvorhaben werden insgesamt 12 Wohnungen als 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen und eine Gewerbe-

Willkommen zu Hause!

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat insgesamt 6 Sitzungen abgehalten. Es wurde vom Aufsichtsrat in 2020 noch eine Ausschuss-Sitzung zur Diskussion über eine Sozialagenda sowie ein Strategiemeeting gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten.

Ferner fand noch eine Sondersitzung des Aufsichtsrates in 2020 statt, in der über die Vertragsbeendigung von Herrn Gunkel als Kaufmännischer Vorstand beraten wurde.

Die Sitzungsintervalle verliefen in regelmäßigen Abständen.

Coronabedingt wurde die ordentliche Vertreterversammlung im Rahmen eines Umlaufverfahrens durchgeführt. Dabei wurden die Fragen der Vertreter schriftlich beantwortet und alle Berichte in Schriftform an die Vertreter versandt. Anstehende Wahlen in den Aufsichtsrat wurden in das Jahr 2021 verschoben.

Die örtlichen Prüfungshandlungen wurden mit Unterbrechungen in der Zeit vom 15. März 2021 bis 21. Mai 2021 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft und in den Büroräumen des vbw vorgenommen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden in einer gemeinsamen Sitzung von den Prüfern des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vom Prüfungsergebnis unterrichtet.

Mit dem vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 sowie mit dem Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden und empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zur Annahme.

In 2020 fanden trotz der schwierigen coronabedingten Rahmenbedingungen umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an unseren Bestandsobjekten in Höhe von ca. 3,6 Mio. € statt.

Bei einigen Gebäuden wurden die Fassadenanstriche erneuert, Balkone saniert oder Dachdämmungen dem aktuellen Standard angepasst.

Des Weiteren wurde neben den Modernisierungsmaßnahmen auch der Bestand der Liegenschaften durch konsequente Umsetzung geplanter Neubauvorhaben (z.B. in Stuttgart-Stammheim) durch modernen, zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum erweitert.

Nach der Vertragsbeendigung von Herrn Gunkel als Kaufmännischer Vorstand zum 30.09.2020 wurde diese Position durch den Aufsichtsrat ausgeschrieben.

Die amtierenden Aufsichtsratsmitglieder



Rolf Bittlingmaier



Heiko Laich



Stefan Gabler

Der Aufsichtsrat führte mehrere Bewerbungsgespräche durch und entschied sich für Herrn Elmar Carle als neuen Kaufmännischen Vorstand. Herr Carle übernahm das Amt zum 01.10.2020.

Vorstand und Aufsichtsrat haben gemeinsam eine Sitzung zu einer Sozialagenda abgehalten, um zukünftig Härtefälle zu verhindern – z.B. bei Umzug von älteren Genossen in eine altersgerechte Wohnung.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand verläuft in geordneten Bahnen. Berichte und Daten werden für den Aufsichtsrat aufbereitet und zu den Sitzungen vorgelegt. Über alle wesentlichen Entscheidungen im Vorstand wird berichtet.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern und Vorständen für ihren Einsatz.

Kornwestheim, im Juni 2021

gez. **der Aufsichtsrat**



Gökmen Sengül



Michael Hilse



Jochen Zeltwanger

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. wurde am 25. Mai 1907 als Bau- und Sparverein Kornwestheim gegründet und wird beim Amtsgericht Stuttgart im Genossenschaftsregister unter der GnR 200018 geführt. Der Unternehmenssitz befindet sich in einem genossenschaftseigenen Gebäude in der Karl-Joos-Straße 55 in Kornwestheim, nach unserem Gründer und Ehrenbürger der Stadt Kornwestheim benannt.

Kernaufgabe der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Der Zweck der Genossenschaft wird mit der Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes von 2.265 Wohnungen erfüllt.

Als starke Wohnungsgenossenschaft des Mittleren Neckarraums besteht das vorrangige Ziel, die Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder und Mieter zu steigern. Positive Jahresergebnisse und eine weitsichtige Investitionspolitik sollen unserer Genossenschaft Freiräume sichern, um auch in Zukunft unseren Mitgliedern attraktiven Wohnraum anzubieten und ihnen die Sicherheit für ein sorgenfreies Wohnen zu geben.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche 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 Jahre 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 %. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 % zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % 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 Mio. 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 Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten 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 dünner besiedelten Gebieten 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.

Entwicklung des Marktes

Der Immobilienbestand der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. erstreckt sich im Wesentlichen auf die Städte Kornwestheim, Leonberg, Ludwigsburg, Marbach, Stuttgart und Weil der Stadt.

Auf den Wohnungsmärkten dieser Städte, wie auch der Metropolregion Stuttgart insgesamt, steht der hohen Nachfrage nach Wohnraum unverändert ein zu geringes Angebot in allen Preissegmenten gegenüber. Ausschlaggebend für die steigende Wohnungsnachfrage ist unter anderem die ständig wachsende Zahl an Haushalten und auch die Bevölkerungszunahme durch Zuwanderung aus

Nach der Prognose des statistischen Landesamts 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.

nicht europäischen Staaten sowie der Binnenwanderung in die Ballungsräume.

Diese angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt hat auch Auswirkungen auf die Mietpreise. Auch im vergangenen Jahr sind die Bestandsmieten weiter gestiegen. Der F+B-Mietspiegelindex 2020 weist für Baden-Württemberg eine konstante Preissteigerungsrate für das Jahr 2020 von 1,5 % aus. Im Bundesdurchschnitt belegen Kornwestheim und Ludwigsburg in dieser Studie Spitzenplätze, wobei sich für Kornwestheim eine durchschnittliche standardisierte Vergleichsmiete von 8,98 €/m² ergibt. Diese liegt damit 26 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt mit 7,11 €/m².

Geschäftsentwicklung

Bestandsbewirtschaftung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stand im Fokus der Bestandsbewirtschaftung die im Vorjahr angestiegenen Leerstände zu reduzieren und entsprechend der großen Nachfrage nach Wohnraum nur modernisierungsbedingte Leerstände entstehen zu lassen. Die Leerstandsquote beträgt 2,7 % mit 62 leer stehenden Wohnungen zum Bilanzstichtag, wobei hiervon 20 Einheiten aufgrund der anstehenden Ersatzbebauung leer standen und für weitere 16 Wohnungen ab Januar 2021 bereits Nutzungsverträge geschlossen waren. Der im Vorjahr begonnene systematische Prozess der Mietenüberprüfung

wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr fortgesetzt und auf der Basis der örtlichen Mietspiegel insgesamt 627 Mieterhöhungen durchgeführt. Das Geschäftsjahr war durch zwei große Modernisierungsprojekte geprägt. In Leonberg in der Brenner-/Paulusstraße wurde eine Sammelheizung eingebaut und in der Post-/Lilienstraße eine Flachdachsanierung durchgeführt. Des Weiteren wurden zur Vorbereitung von den Neubauvorhaben in Leonberg und Marbach bestehende Nutzungsverhältnisse beendet und neue Wohnungen für die Mitglieder gefunden sowie der Umzug begleitet.

Für 22 fertig gestellte Wohnungen in der Wilhelm-Blos-Straße 7 – 9 in Ludwigsburg erfolgte die Erstvermietung in 2020.

Im Geschäftsjahr waren insgesamt 192 Kündigungen zu verzeichnen. Dies sind 28 mehr als im Vorjahr. Als Hauptgründe werden neben „familiären/privaten Gründen“ (26,0 %), die altersbedingte Aufgabe der Wohnung (18,8 %) und Wohnortwechsel auf Grund des Arbeitsplatzes (13,5 %) angeführt. Ebenfalls 15,1 % der Kündigungen gehen auf Umzüge innerhalb der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. zurück.

Die seit Beginn des Jahres 2020 andauernde Pandemie hatte keine nennenswerten Auswirkungen auf die Entwicklung der Mietrückstände. Deren Höhe betrug zum Bilanzstichtag 67 T€. Dies entspricht einem Prozentsatz von 0,48 % gemessen an der Jahressollmiete mit rund 13.761 T€.

Bestandsentwicklung

Entsprechend den Planungen wurden im Geschäftsjahr 2020 die Neubauten in der Kornwestheimer Straße 86 in Stuttgart-Stammheim mit 15 Mietwohnungen sowie 12 TG-Stellplätzen und 3 oberirdischen PKW-Stellplätzen und in der Wilhelm-Blos-Straße 7 – 9 in Ludwigsburg mit 22 Mietwohnungen fertiggestellt.

Zur Vorbereitung der Neubaumaßnahmen wurden in Marbach die Gebäude Haffnerstraße 11, 13 mit 14 Mietwohnungen sowie in Leonberg die Gebäude im Bildstöckle 7 und 8/10 mit 7 Mietwohnungen und 4 oberirdischen Kfz-Stellplätzen abgebrochen.

Investitionen

Folgende Neubauten für das Anlagevermögen befinden sich im Geschäftsjahr in Bau, bzw. steht der Baubeginn 2021 an:

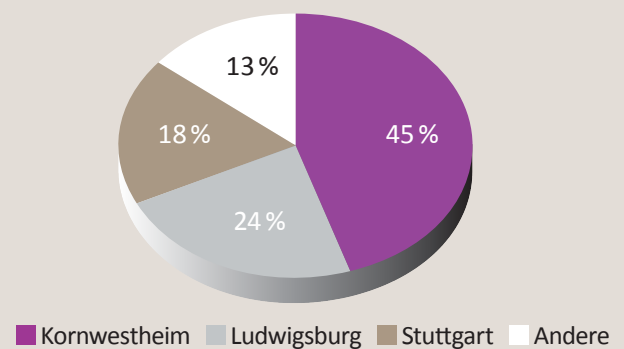
Projekt	Anzahl	Bearbeitungsgrad
Marbach, Haffnerstraße 11 – 13	14 Mietwohnungen	Baubeginn April 2020
Stuttgart-Stammheim, Langenäcker-Wiesert	36 Mietwohnungen	Baubeginn Juli 2020
Leonberg, Bildstöckle 7, 8/10	18 Mietwohnungen	Baubeginn Oktober 2020
Kornwestheim, Güterbahnstraße 25	12 Mietwohnungen 1 Gewerbeeinheit	Baubeginn April 2021
Stuttgart-Stammheim, Burtenbachstr. 40	3 Mietwohnungen	Baubeginn April 2021
Kornwestheim Holzgrund-/Jahnstraße	26 Mietwohnungen	Baubeginn voraussichtlich November 2021

Damit setzt sich unser Liegenschaftsbestand zum 31.12.2020 wie folgt zusammen:

Liegenschaftsbestand:

- 2.265 Wohneinheiten mit 151.988,99 m²
- 20 Gewerbeeinheiten mit 2.498,77 m²
- 770 Garagen und Tiefgaragenplätze
- 334 Stellplätze

Mietwohnungsbestand der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. nach Wohngebieten



Die Finanzierung der vorgenannten Neubauvorhaben erfolgt durch den Einsatz von Eigenmitteln und mit Fremdmitteln für die Neubauten in Marbach, Stuttgart-Stammheim (Langenäcker-Wiesert) und Leonberg. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden langfristige Darlehensverträge über 10,0 Mio. € abgeschlossen. Der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. stehen damit zusammen mit den Eigenmitteln ausreichende Finanzmittel für die Realisierung der oben genannten Bauvorhaben zur Verfügung.

Die Vorgaben des Finanz- und Investitionsplans konnten im Wesentlichen eingehalten werden. Im Geschäftsjahr wurden für nicht aktivierungspflichtige Modernisierungen und Instandhaltungen unseres Immobilienbestands rund 4.377 T€ Eigenmittel aufgewendet.

Der Vorstand ist mit dem Verlauf des Geschäftsjahres 2020 zufrieden.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2020 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) aufgrund der in 2019 und 2020 fertiggestellten Neubaumaßnahmen in Ludwigsburg auf 16.395,3 T€ erhöht (Vj.: 15.248,5 T€). Zusätzlich haben sich auch die Ende 2019 und im Jahr 2020 umgesetzten Mieterhöhungsverlangen positiv auf die Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ausgewirkt. Damit wurde die Bandbreite der Prognose gemäß Wirtschaftsplan von 15.800 T€ um 595,0 T€ überschritten.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung haben sich um 468,95 T€ auf 7.056,8 T€ im Wesentlichen aufgrund der um 284,9 T€ auf 4.377,4 T€ gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltungen erhöht.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 4.377,4 T€ (Vj.: 4.092,5 T€). Die Prognose im Jahr 2020 belief sich auf rund 4.500 T€. Die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen bei den Objekten Friedrichstraße 135 – 139 in Ludwigsburg (795 T€) und Kornwestheimer Straße 90 in Stuttgart-Stammheim (620 T€) wurden nicht durchgeführt. Bei diesen Objekten mussten Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere für Heizungs-, Fenster- und Sanitärarbeiten

(Badsanierungen) ins Folgejahr verschoben werden, da der Zugang zu allen Wohnungen durch die coronabedingten Einschränkungen nicht möglich war. Die Verschiebung dieser Vorhaben wurde durch die Ausführung anderer Maßnahmen im Jahr 2020, die im Außenbereich stattfinden konnten, kompensiert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von 616,2 T€ auf 727,6 T€, vor allem da für die Neubauprojekte in Marbach und Leonberg Abbruchkosten von 138,4 T€ in 2020 angefallen sind.

Die Zinsaufwendungen betreffen überwiegend die Zinsen für die langfristigen Rückstellungen für die Pensionsverpflichtungen und für die langfristigen Darlehen. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind gegenüber dem Vorjahr entsprechend der positiven Ergebnisentwicklung angestiegen.

Der Jahresüberschuss ist um 615,4 T€ auf 4.957,1 T€ (Vorjahr: 4.341,7 T€) angestiegen.

Die Ertragslage kann als zufriedenstellend bezeichnet werden.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 83,1 % (Vj.: 86,6 %). Der dynamische Verschuldungsgrad beträgt 0,6 (Vj.: 0,7). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 15 Jahre – gesichert.

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten wurden im Kalenderjahr 2020 nicht getätigt. Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich des Neubaus und der Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll. Durch gleichmäßige kontinuierliche Investitionen insbesondere durch den Neubau ergeben sich im Bereich der Abschreibungen auch in den kommenden Jahren gleichbleibende Steigerungen.



Zum Jahresende betrug der Finanzmittelbestand 7.430 T€ (Vorjahr: 3.368 T€). Damit ist der Finanzmittelbestand am Jahresende um 4.062 T€ höher als zu Jahresbeginn.

Der Cashflow nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Anlageberatung e.V. und Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.) hat sich wie folgt entwickelt:

	2020 T€	2019 T€
Jahresüberschuss	4.957	4.342
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.782	1.646
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-184	49
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Forderungen	7	48
Cashflow (nach DVFA/SG)	6.562	6.085

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 6.108 T€, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit mit abgeflossenen Zahlungsmitteln in Höhe von 6.760 T€ sowie dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit einem Zufluss von Zahlungsmitteln von 4.783 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit eine Erhöhung von Zahlungsmitteln in Höhe von 4.062 T€. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um den Kapitaldienst und einen Teil der gestiegenen Investitionen des Geschäftsjahres zu decken.

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr ihren Zahlungsverpflich-

tungen uneingeschränkt nachkommen. Aufgrund der vorhandenen liquiden Mitteln und der freien Beleihungsreserven wird die angestiegene Investitionstätigkeit auch in der Zukunft nicht zu Problemen führen.

Am Bilanzstichtag bestanden unwiderrufliche Kreditzusagen in Höhe von 10.000 T€ aus abrufbaren Krediten für die Neubauvorhaben in Stuttgart-Stammheim (Langenacker-Wiesert), Leonberg und Marbach.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Die Finanzierung der Investitionen in 2021 ist gesichert. Das geplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Vermögenslage

Übersicht Vermögensstruktur

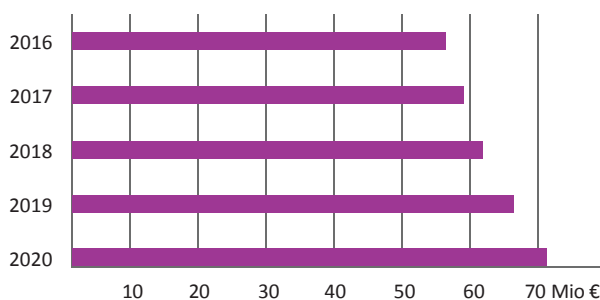
Vermögensstruktur	Geschäftsjahr T€	%	Vorjahr T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen	75.866	87,9	70.907	92,1	4.959
Umlaufvermögen	10.364	12,1	6.082	7,9	4.282
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	40	0,0	21	0,0	19
Bilanzsumme	86.270	100,0	77.010	100,0	9.260
Eigenkapital	71.683	83,0	66.719	86,6	4.964
Rückstellungen	3.656	4,3	4.520	5,9	-864
Verbindlichkeiten	10.897	12,7	5.771	7,5	5.126
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	34	0,0	0,0	0,0	34
Bilanzsumme	86.270	100,0	77.010	100,0	9.260

Die Bilanzsumme hat sich um rund 9.260 T€ erhöht. Dazu hat wesentlich die Investitionstätigkeit in das Anlagevermögen sowie die Erhöhung des Umlaufvermögens durch Darlehensauszahlung beigetragen.

Der Anstieg des Anlagevermögens geht im Wesentlichen auf die Investitionen in Höhe von 6.763 T€, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen 1.782 T€, zurück.

Das Eigenkapital beträgt zum Jahresende rund 71.683 T€. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr beruht vor allem auf dem erwirtschafteten Ergebnis.

Entwicklung des Eigenkapitals der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.



Die Eigenkapitalquote beträgt 83,1 % bezogen auf das Gesamtkapital. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen aus zwei langfristigen Objektfinanzierungen.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich von 2.359,1 T€ auf 1.572,0 T€ im Wesentlichen aufgrund des Verbrauchs der Rückstellung für erbrachte Bauleistungen vermindert.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und Erhaltene Anzahlungen ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 6.540,2 T€ (Vj.: 1.673,2 T€) zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 6.000 T€ stehen Tilgungen mit 1.133,0 T€ (davon planmäßige Tilgungen 112,3 T€) gegenüber.

Immobilieninvestitionen in Höhe von 6.007,0 T€ und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 753,0 T€ werden durch Eigenmittel (7.430,3 T€) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (6.565,1 T€) vollständig gedeckt.

Die Genossenschaft verfügt über eine geordnete Vermögenslage.

PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 geht von einem Jahresüberschuss von ca. 5.100 T€ aus. Die Berechnung basiert auf geplanten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von ca. 18.000 T€ und Instandhaltungskosten in Höhe von rund 4.600 T€.

Durch den Bau von neuen modernen Wohnungen wird der Wohnungsbestand den heutigen und den künftigen Erwartungen gerecht. Mit dem aktuell beschlossenen Neubauvolumen von 44.200 T€ wird das Portfolio der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. um 165 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit sowie 152 Stellplätze auf eigenen Grundstücken erweitert. Einen wichtigen Beitrag für den Erhalt des Immobilienvermögens sind zudem die für 2021 geplanten Investitionen in die Modernisierung des Bestan-

des, sei es in Wohnungseinzelmodernisierungen oder Großmodernisierungen von ganzen Häusern. Die kontinuierliche Verbesserung der Wohnqualität sichert damit auch weiterhin die zukünftige Vermietbarkeit der Immobilienbestände.

Die liquiden Mittel der Genossenschaft sind auf unterschiedliche Kreditinstitute verteilt. Für 2021 wird infolge der Investitionstätigkeit ein Rückgang des Finanzmittelbestands auf eine übliche Liquiditätsreserve von zwei Zwölftel der Mieteinnahmen erwartet.

Die unverändert anhaltende Pandemie (Coronavirus SARS-CoV-2) wird sich auch in den kommenden Jahren nicht unerheblich auf die Planung der Geschäftsjahre 2021 und 2022 auswirken.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikomanagementsystem:

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. nutzt ein mehrstufiges und auf die einzelnen Geschäftsbereiche ausgerichtetes Risikomanagementsystem, um Risiken, die für die Entwicklung der Genossenschaft von Bedeutung sein könnten, rechtzeitig erkennen zu können. Dieses Risikomanagementsystem ist aufgrund der Betriebsgröße des Unternehmens auf der Ebene der Geschäftsleitung angesiedelt. Abweichende Entwicklungen oder erkennbare Risiken, die von Bedeutung sind, können damit frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Die wesentlichen Bestandteile des Risikomanagementsystems bestehen aus dem internen Kontrollsystem, den allgemeinen Controlling-Instrumenten sowie dem Frühwarnsystem.

Risikobericht

Bestandsgefährdende Risiken:

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage: Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten.

Die nachfolgenden Risiken werden entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden:

Bauwirtschaft:

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt.

Im Jahr 2021 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können.

Dem Risiko steigender Preise versuchen wir mit dem Abschluss von Rahmenverträgen mit Handwerkern entgegen zu wirken. Insbesondere bei Instandhaltungsaufwendun-

gen führt dies zu einer verbesserten Planbarkeit entstehender Kosten im Rahmen der Behebung von Schäden. Bei den geplanten Neubauvorhaben und den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits im Jahr 2020 Ausschreibungen, Bauverträge bzw. Rahmenvereinbarungen abgeschlossen. Damit wird Preissteigerungen in diesen Bereichen für das Geschäftsjahr 2021 aktiv entgegengewirkt. Darüber hinaus strebt die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. verstärkt Geschäftsbeziehungen mit weiteren regional ansässigen qualifizierten Handwerksbetrieben an. Dadurch sollen zeitliche Engpässe bei der Ausführung von geplanten Neubauten und den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen minimiert werden.

Vermietbarkeit der Wohnungen:

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Unser Unternehmen unternimmt deshalb weiterhin große Anstrengungen, um unseren Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen. Gerade hier bestehen die Risiken der stetig steigenden Preise bei Handwerkern und Baufirmen.

Ob und wie sich aus der Pandemie des Coronavirus (COVID-19) langfristig Änderungen im Wohnraumbedarf der Region ergeben werden, ist zurzeit nicht absehbar. Kurzfristig ist zu befürchten, dass das Nachfrageverhalten zunächst einmal infolge der allgemeinen Verunsicherung und Verhaltensanpassungen leidet und die Nachmietersuche schwieriger wird, was auch zu einem grundsätzlichen Anstieg des Leerstands führen kann.

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und/oder von Systemen können für die Genossenschaft Risiken entstehen.

Die Genossenschaft hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherung, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das Interne Kontrollsystem betreffen. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung.

Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden.

Chancenbericht

Obwohl die Bevölkerung in Gesamtdeutschland mittelfristig schrumpfen wird, ist für die Metropolregion Stuttgart eine Steigerung der Bevölkerung und Zahl der Haushalte prognostiziert. Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. geht grundsätzlich davon aus, dass die gute Nachfrage nach Mietwohnungen in der Region deswegen unverändert anhalten wird.

Aufgrund der Fertigstellung der derzeit im Bau befindlichen Projekte kann mit einer leichten Steigerung der Mieteinnahmen gerechnet werden. Zudem werden auch die regelmäßigen Überprüfungen der Mieten der Bestandsmietverhältnisse fortgeführt und mögliche Mieterhöhungen ausgesprochen.

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. ist auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands fokussiert. Das Risikopotential ist damit lediglich auf das Vermietungsgeschäft und die Entwicklung der Instandhaltungs- und Neubaukosten beschränkt. Es sind aktuell keine grundsätzlichen Probleme erkennbar, Mieter zu finden. Insgesamt kann unser Vermietungsmarkt als krisensicher bezeichnet werden, so dass wir auch zukünftig eine gute Vermietungssituation erwarten können.

Die durchschnittliche Sollmiete beträgt 7,27 €/m² Wohnfläche. Sie weist damit einen deutlichen Abstand zur durchschnittlichen Nettomiete von 9,01 €/m² Wohnfläche des Miet spiegels 2019 für Kornwestheim (gültig bis 31.07.2021) auf. Im Verhältnis zur Gesamtmiete sind die entstehenden Erlöschmälerungen und Mietausfälle weiterhin unbedeutend.

Die für die geplanten Modernisierungsmaßnahmen benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die vorhandene Liquidität aufgebracht werden. Für die zukünftig geplanten Neubaumaßnahmen werden teilweise Darlehensaufnahmen im branchenüblichen Umfang nötig sein.

Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken

Nach Einschätzung des Vorstandes wird die Genossenschaft die Herausforderungen der Zukunft gut bewältigen können. Insgesamt liegen bei der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. keine bestandsgefährdenden oder nur geringe entwicklungsbeeinträchtigende Risiken zum Bilanzstichtag vor.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite betreffen kurzfristige Forderungen und liquide Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Verteilung der liquiden Mittel auf verschiedene Banken und Sparkassen werden die einzelnen Sicherungssysteme voll genutzt.

Das geringe Zinsniveau war für die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. in der Vergangenheit eher nachteilig, da der Bestand an liquiden Mitteln das langfristige Fremdkapital deutlich übersteigt.

Die originären Finanzinstrumente auf der Passivseite sind langfristige Darlehen für Objektfinanzierungen sowie kurzfristige Verbindlichkeiten. Aufgrund des geringen Gesamt-

volumens, der Streuung der Fälligkeiten sowie der Zinsfestschreibungen ist der Umfang von Liquiditätsrisiken sowie Zinsänderungsrisiken unbedeutend. Um einem möglichen Zinsanstieg entgegenzuwirken, werden nunmehr langfristige Darlehen aufgenommen, um die Wirtschaftlichkeit der Neubaumaßnahmen aktiv zu steuern.

Kornwestheim, 21.05.2021
Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.



Elmar Carle
Kaufmännischer Vorstand



René Rhein
Technischer Vorstand

KENNZAHLEN

Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Finanzielle Leistungsindikatoren können für unsere Genossenschaft ermittelt werden:

Rentabilitätszahlen		Geschäftsjahr %	Vorjahr %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	5,8	5,7
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	6,9	6,5

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		Geschäftsjahr %	Vorjahr %
Anlageintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen}}$	88,0	92,1
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	83,1	86,6
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	9,8	3,8

Weitere Kennzahlen		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Durchschnittliche Sollmiete	$\frac{\text{Sollmieten (Wohnungen und Gewerbe)}}{\text{m}^2 \text{ Nutzfläche}}$	7,27	6,86

Die durchschnittliche Sollmiete ist infolge der Erstvermietung der in 2020 fertig gestellten Wohnungen und aufgrund von Mietanpassungen im Bestand und nach erfolgter Wohnungssanierung um monatlich 0,41 €/m² auf 7,27 €/m² Wohnfläche angestiegen.

Im Vergleich mit branchenüblichen Kennzahlen ist vor allem der niedrige „langfristige Fremdkapitalanteil“ auffällig.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Anstieg der Fluktuationsrate festzustellen. Sie bewegt sich weiterhin im Rahmen des branchenüblichen Niveaus.

Die Leerstandsquote konnte 2020 auf einen sehr niedrigen Wert gesenkt werden. Darin enthalten sind sowohl die Leerstände aufgrund Entmietungen von Wohnungen für den Rückbau als auch die Leerstandszeiten für umfangreichere Wohnungssanierungen.

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		Geschäftsjahr %	Vorjahr %
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	8,5	7,2
Leerstandsquote	$\frac{\text{Erlösschmälerungen Leerstand}}{\text{Sollmieten}}$	2,7	1,3

JAHRESABSCHLUSS 2020

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVSEITE	2020 €	2020 €	2019 €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.822,00	7.211,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.961.906,71		63.836.679,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.530,76		62.133,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	227.899,89		788.330,68
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.883,00		42.834,00
Anlagen im Bau	3.921.471,72		4.869.314,81
Bauvorbereitungskosten	1.639.160,05	75.862.852,13	1.300.502,03
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		75.865.726,13	70.907.057,69
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.733.427,12		2.519.266,80
Andere Vorräte	17.953,25	2.751.380,37	37.402,04
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	59.363,43		53.763,80
Sonstige Vermögensgegenstände	122.892,75	182.256,18	103.982,26
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.430.271,02	3.367.840,84
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		39.864,39	21.099,37
BILANZSUMME		86.269.498,09	77.010.412,80

PASSIVSEITE	2020 €	2020 €	2019 €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	120.160,00		96.000,00
der verbleibenden Mitglieder	4.022.400,00	4.142.560,00	3.895.520,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			(0,00)
Kapitalrücklage		69.367,08	67.417,08
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.928.413,97		4.432.696,30
Bauerneuerungsrücklage	52.807.000,00		52.807.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 4.000.000,00 €			(3.400.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	5.273.691,79	63.009.105,76	5.078.175,30
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	4.957.176,70		4.341.775,69
Einstellungen in gesetzliche Rücklagen	-495.717,67		0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen		4.461.459,03	-4.000.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		71.682.491,87	66.718.584,37
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.896.520,00		2.080.210,00
Steuerrückstellungen	187.399,00		81.200,00
Sonstige Rückstellungen	1.572.031,48	3.655.950,48	2.359.064,72
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.565.103,90		1.684.547,46
Erhaltene Anzahlungen	2.970.432,16		2.897.321,03
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.496,46		126.621,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.114.778,34		908.520,38
Sonstige Verbindlichkeiten	223.895,10	10.896.705,96	154.343,49
davon aus Steuern: 60.174,45 €			(22.740,33)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.071,56 €			(4.164,31)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		34.349,78	0,00
BILANZSUMME		86.269.498,09	77.010.412,80

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	2020 €	2020 €	2019 €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	16.395.398,06		15.248.597,28
aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.510,92	16.409.908,98	2.506,40
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		214.160,32	396.577,39
Sonstige betriebliche Erträge		584.418,64	177.810,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.056.816,08	6.587.863,61
ROHERGEBNIS		10.151.671,86	9.237.628,21
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.327.486,50		
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	375.116,23	1.702.602,73	1.699.205,76
davon für Altersversorgung: 96.740,93 €			(120.447,92)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.781.917,24	1.646.691,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen		727.623,93	616.246,04
davon aus Negativzinsen 21.627,63 € Vorjahr : 0,00 €			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,22	9.354,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		90.687,54	83.405,78
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 54.596,00 €			(63.037,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		587.279,00	563.958,83
ERGEBNIS NACH ERTRAGSSTEUERN		5.261.561,64	4.637.474,42
Sonstige Steuern		304.384,94	295.698,73
JAHRESÜBERSCHUSS		4.957.176,70	4.341.775,69
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Rücklagen		495.717,67	0,00
in Bauerneuerungsrücklagen		4.000.000,00	4.000.000,00
BILANZGEWINN		461.459,03	341.775,69

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

Allgemeine Angaben

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. mit Sitz in Kornwestheim, gegründet am 25.05.1907, ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Registernummer GnR 200018 eingetragen.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Die Genossenschaft hat den Jahresabschluss unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller rechtsformgebundenen und wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie den Normen der Satzung aufgestellt.

Im Sinne von § 267 HGB ist die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. mittelgroß.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) wurde angewandt.

Das Gliederungsschema der Bilanz wurde um die Posten "Andere Finanzanlagen" und "Verbindlichkeiten aus Vermietung" erweitert.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

JAHRESABSCHLUSS 2020
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

	2020 €	2019 €	2018 €
AKTIVSEITE			
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.822,00	7.211,00
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	69.981.906,71		68.836.874,41
Sachanlagen	61.530,76		61.193,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	227.899,40		788.130,68
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.383,00		42.824,00
Rechte ohne Bauten	3.511.471,77		4.889.314,83
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.629.162,05	75.862.832,13	1.360.552,00
Anlagen im Bau		52,00	52,00
Bauvertragskosten			70.907.007,68
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	2.753.427,12	2.751.389,37	2.310.266,30
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	77.953.125,25	79.685.213,50	83.402.054,18
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke			51.763,80
Umlaufvermögen	58.365,43	182.256,18	103.982,26
Andere Vorräte	122.892,73	7.430.271,02	3.307.840,84
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		39.864,38	21.699,37
Forderungen aus Vermietung			
Sonstige Vermögensgegenstände			
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
			86.309.496,69
BILANZSUMME			77.018.412,80

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nach den Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung, bewertet. Die Abschreibungsdauer beträgt 3 Jahre.

Das Anlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten ohne Ansatz eines Fremdkapitalzinses angesetzt.

Die Abschreibungen werden linear entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer von 40 bis 80 Jahren bei Wohnbauten, 40 Jahren bei sonstigen Bauten (Garagen) und 15 Jahren bei Stellplätzen vorgenommen. Die nach dem Jahre 1961 erstellten Gebäude werden ab dem Geschäftsjahr 1991 über eine Restnutzungsdauer von höchstens 50 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibung aktivierter Beträge auf bereits abgeschriebene Objekte erfolgt über eine Nutzungsdauerverlängerung um 10 bis 30 Jahre. Außenanlagen werden auf eine Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Bei erworbenen Objekten erfolgt die Abschreibung nach einer geschätzten Restnutzungsdauer.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zwischen 3 und 14 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 250,00 € bis einschließlich 1.000,00 € (netto) werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten geführt und im Wirtschaftsjahr der Bildung und den folgenden vier Wirtschaftsjahren linear zu jeweils 20 % abgeschrieben. Gegenstände unter 250,00 € (netto) werden im Jahr ihrer Anschaffung in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert.

Unter den unfertigen Leistungen werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten geführt.

Die Restbestände an Heizöl für Wohngebäude werden nach der FiFo-Methode (First In – First Out) ermittelt und unter der Position andere Vorräte ausgewiesen.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt worden.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck nach dem Teilwertverfahren bewertet. Gemäß § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB wurden die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Zinssatz beträgt 2,30 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen wurden jährliche Rentensteigerungen von 2,00 % angenommen. Eine Fluktuationsannahme wurde nicht getroffen.

Die sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass erkennbare Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zu erwartende Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Mietzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum vor diesem Zeitpunkt darstellen.

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand per 31.12.2020 €
	Stand per 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen Zugänge (+) Abgänge (-) €	Zuschrei- bungen €	
	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	26.060,15	0,00	0,00	0,00	0,00	26.060,15
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	26.060,15	0,00	0,00	0,00	0,00	26.060,15
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.380.409,55	77.782,24	139.260,19	7.824.111,42	0,00	114.143.043,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	226.783,79	0,00	0,00	0,00	0,00	226.783,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	788.330,68	0,00	0,00	-560.430,79	0,00	227.889,89
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	286.491,05	27.806,88	0,00	0,00	0,00	314.297,93
Anlagen im Bau	4.869.314,81	4.780.879,54	0,00	-5.728.722,63	0,00	3.921.471,72
Bauvorbereitungskosten	1.300.502,03	1.873.616,02	0,00	-1.534.958,00	0,00	1.639.160,05
Sachanlagen gesamt	113.851.831,91	6.760.084,68	139.260,19	0,00	0,00	120.472.656,40
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00
Finanzanlagen gesamt	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	113.877.944,06	6.760.084,68	139.260,19	0,00	0,00	120.498.768,55

(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert		
Stand per 01.01.2020	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Zugänge/ Zuschrei- bungen	Abgänge	Umbuchungen Zugänge (+) Abgänge (-)	Stand per 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
€	€	€	€	€	€	€	€
18.849,15	4.389,00	0,00	0,00	0,00	23.238,15	2.822,00	7.211,00
18.849,15	4.389,00	0,00	0,00	0,00	23.238,15	2.822,00	7.211,00
42.543.730,14	1.757.167,36	0,00	119.761,19	0,00	44.181.136,31	69.961.906,71	63.836.679,41
164.650,03	603,00	0,00	0,00	0,00	165.253,03	61.530,76	62.133,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227.899,89	778.330,68
243.657,05	19.757,88	0,00	0,00	0,00	263.414,93	50.883,00	42.834,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.921.471,72	4.869.314,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.639.160,05	1.300.502,03
42.952.037,22	1.777.528,24	0,00	119.761,19	0,00	44.609.804,27	75.862.852,13	70.899.794,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
42.970.886,37	1.781.917,24	0,00	119.761,19	0,00	44.633.042,42	75.865.726,13	70.907.057,69

Unfertige Leistungen

In der Position unfertige Leistungen sind 2.733.427,12 € (Vorjahr: 2.519.266,80 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Forderungen aus Vermietung sind mit 130.204,15 € wertberichtigt (Vorjahr: 137.405,96 €).

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt 167.214,00 € und ist gemäß § 253 Absatz 6 HGB ausschüttungsgesperrt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Prozessrisiken und Rechtsberatung	389.103,86	491.474,32
Abschlussprüfung und Steuerberatung	64.000,00	64.000,00
Verwaltungskosten und Personalaufwand	78.548,06	77.445,87
Unterlassene Instandhaltung (< 3 Monate)	399.950,00	371.693,85
Rückstellung für erbrachte Bauleistungen	517.532,49	1.290.620,12
Sonstige	122.897,07	135.830,56
GESAMTBETRAG	1.572.031,48	2.359.064,72

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt €	davon			grundpfandrechtlich gesichert €
		Restlaufzeit			
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 u. 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	6.540.232,35 (1.684.547,46)	176.870,35 (83.774,73)	727.339,76 (299.258,78)	5.636.022,24 (1.301.513,95)	6.540.232,35 (1.684.547,46)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	2.970.432,16 (2.897.321,03)	2.970.432,16 (2.897.321,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	22.496,46 (126.621,35)	22.496,46 (126.621,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.114.778,34 (908.520,38)	849.916,88 (675.304,78)	264.861,46 (233.215,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	223.895,10 (154.343,49)	223.895,10 (154.343,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
GESAMTBETRAG (Vorjahr)	10.871.834,41 (5.771.353,71)	4.243.610,95 (3.937.365,38)	992.201,22 (532.474,38)	5.636.022,24 (1.301.513,95)	6.540.232,35 (1.684.547,46)

Die erhaltene Anzahlungen betreffen die vereinnahmten Vorauszahlungen für noch abzurechnende Betriebskosten.



Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt bzw. erläutert.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 412.970,62 € (Vorjahr: 29.560,18 €).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u.a. folgende Aufwendungen ausgewiesen :

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
Personalüberlassungskosten	0,00	16.048,82
Abbruchkosten	138.423,18	0,00
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen	7.215,90	47.532,80
Verwahrensgelte/Negativzinsen	21.627,63	0,00

Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen für zum Bilanzstichtag begonnene bzw. geplante Bauvorhaben im Sachanlagevermögen, soweit nicht in der Bilanz berücksichtigt, betragen 5.859.000,00 €. Die entsprechenden Zahlungen werden in 2021 mit 4.889.000,00 € und in 2022 oder später mit 970.000,00 € fällig.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen für das 2017 eingeführte ERP-System „Wodis Sigma“ mit 93.000,00 € für 2021 und 93.000,00 € für das Jahr 2022.

Aus bestehenden Kfz-Leasingverträgen ergeben sich sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 14.808,97 € für das Jahr 2021.

Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Erbbaurechtsvertrag, dessen Laufzeit im Jahr 2028 endet. Die jährliche finanzielle Verpflichtung beläuft sich auf rund 1.100,00 €.

Die Finanzierung der sonstigen finanziellen Verpflichtungen erfolgt durch flüssige Mittel des Umlaufvermögens.

Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten

Es bestehen aus Mietkautionen Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 185.249,41 € (Vorjahr: 146.976,27 €).

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Außerdem waren 9 geringfügig Beschäftigte angestellt.

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	2
Technische Mitarbeiter	4	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	0
Gesamt	17	4

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 128.160,00 € erhöht. Die Summe der Pflichtanteile beträgt 3.507.200,00 €. Gemäß der Satzung entspricht dies der Haftsumme. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 211.040,00 € erhöht.

	Mitgliederbewegung
Anfang 2020	3.133
Zugang 2020	130
Abgang 2020	133
Ende 2020	3.130

Prüfungsverband

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
 vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
 Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

Organe

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rolf Bittlingmaier Vorsitzender, Maler i. R.	01.01.2020 – 31.12.2020
Heiko Laich stellv. Vorsitzender, Bankkaufmann	01.01.2020 – 31.12.2020
Jochen Zeltwanger selbstständiger Architekt	01.01.2020 – 31.12.2020
Michael Hilse Betonbauer	01.01.2020 – 31.12.2020
Gökmen Sengül Energieanlagenelektroniker	01.01.2020 – 31.12.2020
Stefan Gabler Dipl.-Betriebswirt (FH)	01.01.2020 – 31.12.2020

Mitglieder des Vorstandes:

Marcus Gunkel	bis 30.09.2020
Elmar Carle	ab 01.10.2020
René Rhein	

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Gewinnverwendung aufgestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung von 4.000.000,00 € aus dem Jahresüberschuss in die Bauerneuerungsrücklage zu beschließen und den sich ergebenden Bilanzgewinn 2020 von 461.459,03 € zur Ausschüttung einer 4%-igen Dividende von 155.539,20 € und 305.919,83 € zur Einstellung in andere Ergebnisrücklagen zu verwenden.

Kornwestheim, 21.05.2021
 Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.



Elmar Carle
 Kaufmännischer Vorstand



René Rhein
 Technischer Vorstand

ABSCHIED

WIR TRAUERN UM UNSERE IM JAHR 2020 VERSTORBENEN MITGLIEDER

Klara Bahner, Bietigheim-Bissingen

Josef Bender, Kirchheim

Annette Bohnet, Ludwigsburg

Kurt Butschkow, Stuttgart

Herwig Dittrich, Ludwigsburg

Peter Faroß, Kornwestheim

Xaver Funk, Kornwestheim

Hans Frank, Sindelfingen

Margarete Freer, München

Harald Gerst, Kornwestheim

Helga Grün, Ludwigsburg

Waltraud Hartmann, Stuttgart

Walter Hennrich, Leingarten

Maria Hilbert, Gerlingen

Otto Holstein, Gerlingen

Georg Holzberger, Kornwestheim

Gabriele Herta Hürttlen, Ludwigsburg

Giuseppe Iraci, Stuttgart

Elisabeth Kabierske, Kornwestheim

Waltraud Kirsch, Stuttgart

Ursula Klimek, Kornwestheim

Otto Köngeter, Kornwestheim

Helga Krätzer, Kornwestheim

Elvira Lang, Kornwestheim

Ella Lehner, Ludwigsburg

Elfriede Maier, Kornwestheim

Christo Michalopoulos, Remseck

Gisela Muttmann, Stuttgart

Hubert Neitzke, Kornwestheim

Marie Nicolau, Kornwestheim

Jakob Ott, Korntal-Münchingen

Andreas Pitter, Ludwigsburg

Peter Raimund, Ludwigsburg

Volker Rosenkranz, Kornwestheim

Ursula Santa, Ludwigsburg

Veronika Schäffer, Ludwigsburg

Monika Schmitt, Ense

Hans Schofer, Gerstetten

Marliese Schuldt, Kornwestheim

Dieter Schurig, Ludwigsburg

Ute Spranger, Kornwestheim

Sandra Stippe, Backnang

Rosemarie Stuermer, Tamm

Werner Thumm, Marbach

Katja Trömer, Ludwigsburg

Panagiotis Tsiompanis, Kornwestheim

Horst Wildermuth, Ludwigsburg

Herausgeber:

Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.

Fotos:

Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.,
iStockphoto, Adobe Stock

Layout und Gestaltung:

C.W.G Creativ-Werbung GmbH, Stuttgart

Druck:

Flyeralarm



Bezirksbaugenossenschaft
Altwürttemberg e.G.

Wohnungsunternehmen (gegründet 1907)



Willkommen zu Hause!

Karl-Joos-Straße 55
70806 Kornwestheim

Telefon 07154 81 39-0
Telefax 07154 81 39-99

info@bezirkbau.de
www.bezirkbau.de