

Geschäftsbericht 2019



Bezirksbaugenossenschaft
Altwürttemberg e.G.

Wohnungsunternehmen (gegründet 1907)



Willkommen zu Hause!

„ **Genossenschaften** erinnern die Weltgemeinschaft daran, dass man sowohl **wirtschaftliche Nachhaltigkeit** als auch **soziale Verantwortung** anstreben kann. **“**

Ban Ki-moon
Generalsekretär der Vereinten Nationen

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	14
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	18
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019	20
Grundlage des Unternehmens	20
Wirtschaftsbericht	
· Geschäftsverlauf	20
· Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	23
Prognosebericht	28
Chancen- und Risikenbericht	28
Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	29
JAHRESABSCHLUSS 2019	30
Bilanz zum 31. Dezember 2019	30
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019	32
Anhang des Jahresabschlusses 2019	33
MOMENTAUFNAHMEN 2019	43
ABSCHIED	46
IMPRESSUM	47





VORWORT

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE MITGLIEDER,



René Rhein und Marcus Gunkel

im 112. Geschäftsjahr hat uns ein gesellschaftlich aktuelles Thema, das zugleich unser ureigenes darstellt, zentral beschäftigt: Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Der Genossenschaftsgedanke erlebt in der Öffentlichkeit eine Renaissance. Indem die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. eben nicht die am Markt erzielbare Miete bei der Neuvermietung einer Wohnung verlangt, sondern sich an die vorhandenen Mietspiegel hält, trägt sie nachhaltig zu einer Verlangsamung des Mietenanstiegs bei und leistet zugleich einen maßgeblichen Beitrag zur sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung.

Unverändert erleben wir eine Nachfrage nach unseren Wohnungen, auch generationenübergreifend: Viele junge Leute haben es im vergangenen Jahr ihren Eltern gleichgetan, sind Mitglied der Genossenschaft geworden und haben die erste eigene Bezirksbau-Wohnung bezogen.

Dem genossenschaftlichen Grundprinzip der Selbstverantwortung folgend wurde in 2019 mit einem systematischen Prozess der Überprüfung der Mieten begonnen und bei einem Viertel unseres Wohnungsbestands Mieterhöhungen ausgesprochen. Besonders freut uns, dass wir die in 2019 fertiggestellten 11 Wohnungen in Gerlingen sowie die 19 neuen Wohnungen in Ludwigsburg vermieten konnten.

Mit den Neubauten wie auch mit der Modernisierung von Bestandsgebäuden möchten wir den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen unserer Mieter gerecht werden. Das letzte Jahr war demzufolge auch von zahlreichen Modernisierungen unserer Liegenschaften geprägt. Dabei steht für uns stets eine Sache im Vordergrund: die Lebensqualität für unsere Mitglieder zu erhöhen. Die Mieter bei dieser Reihe an Maßnahmen bestmöglich zu begleiten, füllte das Jahr der Verwaltung gut aus.

Marcus Gunkel
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 3.664 Wohneinheiten und 14 gewerbliche Einheiten erbaut.

Prüfungsverband



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

Herdweg 52/54,
70174 Stuttgart



Weilimdorfer Straße 32, Gerlingen

ORGANE

Unsere amtierenden Organe:

Vorstand

Marcus Gunkel
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



Ordentliche Vertreterversammlung am 16.09.2019



Außerordentliche Vertreterversammlung am 23.10.2019

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
Groth, René
Grundmann, Erich
Haas, Bernd
Hermann, Monika
Jaiser, Reinhold
Kämmle, Markus
Kaske, Helmut
Kenserski, Eberhard
Kieber, Uwe
Mainka, Ewald
Noack, Siglinde
Offterdinger, Diana
Ott, Thomas
Pardini, Fransesco
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

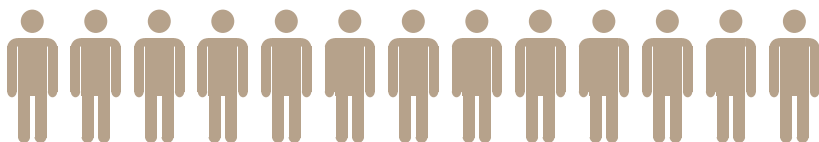
UNSERE MITGLIEDER

Im Geschäftsjahr 2019 sind 157 neue Mitglieder unserer Genossenschaft beigetreten. Die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile erhöhte sich auf insgesamt 24.339. Damit beträgt das Geschäftsguthaben aller Mitglieder zum Jahresende 2019 rund 4 Mio. €. Die Mitgliederbewegung ist in nachstehender Tabelle detailliert aufgeführt.

2019		Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2019		3.105	22.871
Zugang 2019		157	2.409
Abgang 2019		129	941
Ende 2019		3.133	24.339

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. dankt allen Menschen, die einen Beitrag dazu geleistet haben, dass sich die Genossenschaft ebenso wie in den zurückliegenden Geschäftsjahren auch 2019 als gesundes und wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen präsentieren kann.

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



MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

WIR SICHERN LANGFRISTIGE VERMIETBARKEIT

// Auch im **Geschäftsjahr 2019** haben wir bei eingegangenen Kündigungen die Möglichkeit ergriffen und freiwerdende Wohnungen wieder **umfangreich modernisiert**, um sie den heutigen **Anforderungen und Bedürfnissen anzugleichen.** **//**

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. setzte weiterhin auf einen kontinuierlichen Erneuerungsprozess ihrer Liegenschaften. Die Schwerpunkte differenzierten sich in Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 wendeten wir insgesamt rund 4,1 Mio. € auf. Dies bedeutet gegenüber den Investitionen aus dem Vorjahr in Höhe von 3,4 Mio. € eine Erhöhung von rund 610 T€.

Bezogen auf die gesamte Wohnfläche von rund 150.808 m² unserer Wohnungen ergibt sich ein durchschnittlicher Betrag von 26,26 €/m² Wohnfläche.

So haben wir in der Instandsetzung für unsere Gebäude rund 0,8 Mio. € und für die Instandsetzung und Modernisierung unserer Wohnungen im Zuge der Neuvermietung rund 1,1 Mio. € investiert. Für Modernisierungen an unseren Gebäuden im Bereich der Fassaden, der Dächer oder aber auch in der technischen Gebäudeausstattung wurden Investitionen in Höhe von rund 2,0 Mio. € getätigt.

Die von uns gesetzten Ziele wurden weitestgehend realisiert und lagen im Plan.

Unverändert richteten wir im Geschäftsjahr 2019 unser Augenmerk auf die Gebäudemodernisierungen wie die Erneuerung der Haustechnik (Heizung, Elektro), Wasseraufbereitung, Badmodernisierungen und den Balkonanbau.

Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wendeten wir insgesamt rund **4,1 MIO. €** auf.



*Balkonanbau,
Wilhelm-Bader-Straße 3 – 13,
Ludwigsburg*



Einbau einer zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage in der Traifelbergstr. 8 – 12, Kornwestheim

Instandhaltungsarbeiten und Gebäudemodernisierungen 2019

In Ludwigsburg wurden im Liegenschaftsbestand in der Wilhelm-Bader-Straße 3 – 14 die restlichen Gaseinzelöfen und Etagenheizungen ausgebaut und neue moderne Gasbrennwertheizungen als Zentralheizungen eingebaut. Zusätzlich wurde die Elektroinstallation vom Untergeschoss bis in den Unterverteiler der Wohnungen neu verlegt. Die Wohnungen in der Wilhelm-Bader-Str. 3, 5, 7, 9, 11 und 13 erhielten zusätzlich Balkone und abschließend wurde der Farbanstrich aller Häuser erneuert. Hierfür wendeten wir Kosten von rund 430 T€ auf.

In der Traifelbergstraße 8 – 12 in Kornwestheim wurde ebenfalls wie in den vergangenen beiden Geschäftsjahren in der Reichenberger Straße/Breslauer Straße eine umfangreiche Badmodernisierung vorgenommen in Verbindung mit dem Einbau einer zentralen Heizungsanlage. Die alten Gaseinzelöfen und Gasheizgeräte, zum Teil auch noch elektrische Heizgeräte, wurden ausgebaut und eine neue Gaszentralheizung wurde eingebaut. Jeder Raum der Wohnung kann so individuell den Bedürfnissen entsprechend beheizt werden.



Badrenovierung, Traifelbergstr. 8 – 12, Kornwestheim



Außenfassade, Traifelbergstraße 8 – 12, Kornwestheim

Gleichermaßen wurde eine Strangsanierung zur Erneuerung der alten Ver- und Entsorgungsleitungen vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurden die Bestandsbäder umfassend modernisiert. Badewannen wurden gegen Duschwannen getauscht und mit den neuen Fliesenbelägen an den Wänden sind helle moderne Bäder entstanden. In diesem Zusammenhang wurden in den Untergeschossen die Stromzählerplätze neu aufgebaut und die Wohnungszuleitungen vom Zählerplatz in die Wohnung neu verzogen.

Nachdem die Elektroleitungen im Treppenhaus verlegt wurden, erhielten die Treppenhäuser noch einen neuen Innenanstrich. Im Anschluss wurden die Dachflächen erneuert, Dachrinnen und Fallrohre ausgetauscht, die Fliesenbeläge der Balkone wurden erneuert und die Fassade mit einem neuen Anstrich versehen.

Die Investitionskosten betragen rund 1,0 Mio €.

Im Falkenweg 45 – 51 in Ludwigsburg wurde die Dacheindeckung mit einer Dämmung der Dachgeschosswohnungen erneuert. Dachrinnen und Fallrohre wurden ausgetauscht und die Fassade erhielt einen neuen Anstrich. Hierfür wendeten wir rund 212 T€ auf.



Außenfassade, Albrechtstraße, Ludwigsburg

Mit einem Gesamtvolumen von rund 80 T€ wurden in Ludwigsburg an verschiedenen Liegenschaften weitere kleinere Maßnahmen durchgeführt, wie die Instandsetzung und Überarbeitung von Klappläden, Anstrich von Fassaden und Reparatur von Zuwegen.



In Kornwestheim wurde in der Friedrich-Siller-Straße 58 ein Vollwärmeschutz aufgebracht in Verbindung mit einer Erneuerung der Dacheindeckung, der Dachrinnen und Fallrohre. Hierfür wendeten wir insgesamt rund 182 T€ auf.



*Außenfassade,
Friedrich-Siller-Straße 58,
Kornwestheim*

In Kornwestheim wurden an verschiedenen Liegenschaften weitere Maßnahmen durchgeführt, wie die Erneuerung der Elektroinstallation in Treppenhäusern mit einer Verlegung der Zählerplätze in die Untergeschosse und der Verlegung einer neuen Wohnungszuleitung in die Wohnungen. Abschließend wurden die Treppenhäuser neu gestrichen.

NEUBAU

WIR SCHAFFEN NEUEN WOHNRAUM

Bauvorhaben Weilimdorfer Straße 32 in Gerlingen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde im August 2019 in der Weilimdorfer Straße 32 in Gerlingen unser Neubauvorhaben mit 11 Wohnungen und 11 Tiefgaragenplätzen fertiggestellt.



Die Gesamtinvestitionen betrugen rund 3,0 Mio. €.



11 Wohnungen
11 PKW-Stellplätze
Fertigstellung Aug. 2019
Investition: 3,0 Mio. €

Bauvorhaben Kornwestheimer Straße 86 in Stuttgart-Stammheim



15 Wohnungen
15 PKW-Stellplätze
Fertigstellung Feb. 2021
Investition: 4,1 Mio. €

In Stuttgart-Stammheim in der Kornwestheimer Straße 86 standen zwei Gebäude der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. Bereits 2016 wurde der Planungsprozess eingeleitet und der Bauantrag bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht. Zahlreiche Auflagen erforderten eine Anpassung der ursprünglichen Planung. Parallel zur Genehmigungsplanung wurde die Ausführungsplanung in weiten Teilen abgeschlossen und der Rohbau ausgeschrieben. Das Bauvorhaben beinhaltet 15 Wohneinheiten in einem unterschiedlichen Wohnungsmix, einer Tiefgarage mit 12 Stellplätzen sowie 3 Außenparkplätzen. Angeboten werden 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen unterschiedlicher Größe. Ein Aufzug und eine Tiefgarage sorgen zusätzlich für hohen Komfort.



Das Investitionsvolumen beträgt rund 4,1 Mio. €. Das Bestandgebäude ist bereits 2017 zurückgebaut worden. In 2018 wurde mit den Rohbauarbeiten begonnen und diese werden im April 2020 abgeschlossen sein.

Fertigstellung der Wohnungen ist auf den Februar 2021 geplant.



Bauvorhaben Johannesstraße 17/ Wilhelm-Blos-Straße 3 – 7 in Ludwigsburg

Ebenfalls zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden in einem weiteren Bauvorhaben in der Johannesstraße 17/Wilhelm-Blos-Straße 3 – 7 in Ludwigsburg bereits 19 Wohnungen an unsere Mitglieder vermietet. Im Februar 2020 wurden die restlichen 22 Wohnungen an unsere Mitglieder übergeben. Die Gesamtinvestitionen betragen rund 8,9 Mio. €.

41 Wohnungen
50 PKW-Stellplätze
Fertigstellung Feb. 2020
Investition: 8,9 Mio. €



NEUBAU





Haffnerstraße 11

Haffnerstraße 13

Bauvorhaben Quartiersentwicklung in Marbach

Im Rahmen einer Quartiersentwicklung der Liegenschaftsbestände in Marbach werden die Bestandsgebäude jeweils durch einen Ersatzneubau ersetzt. Für den ersten Bauabschnitt wurden die beiden Bestandsgebäude in der Haffnersstraße 11 + 13 Anfang des Jahres 2020 bereits zurückgebaut.

Mit einem Investitionsvolumen von rund 3,4 Mio. € werden so zwei neue Mehrfamilienhäuser mit dem KfW-55-Energiestandard mit je sieben Wohnungen als 2- und 3-Zimmer-Wohnungen errichtet. Auch hier sorgt ein Aufzug für einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen. Die Fertigstellung ist auf das 4. Quartal 2021 geplant.

Insgesamt sollen so in mehreren Bauabschnitten 56 neue Mietwohnungen mit insgesamt 59 PKW-Stellplätzen in Marbach entstehen.

14 Wohnungen (1. Bauabschnitt)
Fertigstellung 4. Quartal 2021
Investition: 3,4 Mio. €



Bauvorhaben Langenäcker-Wiesert in Stuttgart-Stammheim

Des Weiteren wird die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. in Stuttgart-Stammheim Langenäcker-Wiesert auf den bisher nicht bebauten Bestandsgrundstücken drei Mehrfamilienhäuser errichten. Parallel zur Genehmigungsplanung wurde die Ausführungsplanung in weiten Teilen abgeschlossen und der Rohbau ausgeschrieben. Das Projekt umfasst insgesamt 36 Wohnungen mit einem unterschiedlichen Wohnungsmix, aufgeteilt auf drei Gebäude jeweils mit Tiefgarage. Als Energiestandard wurden die Anforderungen aus dem KfW-55-Programm gewählt. Angeboten werden 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen in unterschiedlicher Größe.

Das Investitionsvolumen beträgt rund 8,3 Mio. €. Der Baubeginn wird Sommer 2020 sein und die Fertigstellung ist für das 1. Quartal 2022 geplant.



36 Wohnungen
36 PKW-Stellplätze
Fertigstellung 1. Quartal 2022
Investition: 8,3 Mio. €

Bauvorhaben Quartier „Am Bildstöckle“ in Leonberg



Auch in Leonberg wird sich das Quartier „Am Bildstöckle“ verändern. Geplant ist, in einem ersten Bauabschnitt die Gebäude Bildstöckle 7 und Bildstöckle 8 + 10 jeweils durch neue moderne Gebäude zu ersetzen. In Verbindung mit dem KfW-55-Energiestandard, dem Einbau jeweils eines Aufzuges und PKW-Stellplätzen sollen hier 18 Wohneinheiten mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen entstehen.



Aktuell wird die Ausführungsplanung erstellt und an der Ausschreibung für den Rückbau der beiden Gebäude gearbeitet, so dass wir mit dem Beginn der Rohbauarbeiten zum Ende dieses Jahres rechnen.

Das Investitionsvolumen beträgt rund 5,1 Mio. € und die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2022 geplant.

18 Wohnungen
18 PKW-Stellplätze
Fertigstellung 4. Quartal 2022
Investition: 5,1 Mio. €

Willkommen zu Hause!

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat insgesamt 14 Sitzungen inklusive zwei Bautagungen abgehalten. Außerdem fand eine Sitzung des Aufsichtsratsausschusses für Kaufmännisches statt. Die Sitzungsintervalle verliefen in regelmäßigen Abständen.

Bei der ordentlichen Vertreterversammlung am 23. Oktober 2019 wurden die Aufsichtsratsmandate der Herren Heiko Laich und Stefan Gabler durch die Wahl der Vertreter für 3 Jahre gewählt.

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2019 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. fand im Zeitraum 16.03.2020 – 09.05.2020 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft und in den Büroräumen des vbw statt. 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 2019 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.

Auch in 2019 galt es, sich vielen Herausforderungen zu stellen: sei es die systematische Entwicklung unserer Bestandsobjekte durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen oder die Planung und der Bau von zeitgemäßen Neubauprojekten, die der Genossenschaft ein generationenübergreifendes Wohnen für die Zukunft ermöglichen und unseren Mitgliedern ein preisgünstiges Wohnen nach heutigem Standards und mit angemessenen Mieten bieten.

Der Aufsichtsrat hat in ausführlichen Beratungen die Strategie des Vorstands zu den Mieterhöhungen gebilligt und trägt diese mit. Die Mieterhöhungen dienen der Angleichung der Mieten innerhalb aller Genossenschaftsmitglieder. Gleichzeitig wird die Grundlage für die Möglichkeit einer weiteren Modernisierung des Wohnungsbestandes unserer Genossenschaft geschaffen.

Mittlerweile wurden die Wohnungen in unseren Neubauten in Gerlingen in der Weilimdorfer Straße 32 und in Ludwigsburg in der Johannesstraße/Wilhelm-Blos-Straße bezogen. Aktuell befinden sich weitere Projekte an vier Standorten im Bau: in Stuttgart-Stammheim in der Kornwestheimer Straße 86, Quartiersentwicklung in Marbach, Stuttgart-Stammheim Langenäcker-Wiesert und in Leonberg Quartier „Am Bildstöckle“.

Die amtierenden Aufsichtsratsmitglieder



Rolf Bittlingmaier



Heiko Laich



Stefan Gabler

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.

Herr Marcus Gunkel bat aus persönlichen Gründen, seinen Vorstandsvertrag zum 30. September 2020 aufzulösen. Diesem Wunsch hat der Aufsichtsrat entsprochen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern und Vorständen für ihren Einsatz.

Kornwestheim, im Juni 2020

gez. **der Aufsichtsrat**



Gökmen Sengül



Michael Hilse



Jochen Zeltwanger

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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 2.249 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

Aufgrund der jüngsten Entwicklungen in der „Coronakrise“ in Deutschland, Europa und der Welt stehen alle Erwartungen und Einschätzungen zu Konjunktur, Beschäftigung und Konsum vor der alles entscheidenden Frage: „Wie schnell gelingt es, das Ausbreiten des Coronavirus zu verlangsamen?“. Eine seriöse Einschätzung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist mit den seit März 2020 ergriffenen Maßnahmen zur Verlangsamung der Verbreitung des Virus nicht mehr möglich. Es wird daher auf alle auf die Zukunft gerichteten Aussagen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bewusst verzichtet.

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.

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 Gesamtdeutschland 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 stiegen sie sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Gebäuden 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 rund 11,1 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen

Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf rund 11,3 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %).

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.

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 Bevölkerungs-

zunahme durch Zuwanderung aus 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 Angebotsmieten wieder kräftig gestiegen. Aus einer Studie von F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH ergibt sich, dass die standardisierten Angebotspreise in Kornwestheim im 3. Quartal 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6,0 % auf durchschnittlich 12,56 €/m² Wohnfläche angestiegen sind.

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. Mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 1,3 % und nur 16 leer stehenden Wohnungen zum Bilanzstichtag ist ein Bestwert in dieser Kennzahl erreicht worden. Zudem wurde mit einem systematischen Prozess der Mietenüberprüfung begonnen. Auf Basis des neuen Mietspiegels 2019 wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt 652 Mieterhöhungen in Kornwestheim durchgeführt. Ergänzend prägte das Geschäftsjahr einerseits die Realisierung von zwei großen Modernisierungsprojekten in

der Wilhelm-Bader-Straße in Ludwigsburg und in der Traifelbergstraße in Kornwestheim. Andererseits wurden zur Vorbereitung von zwei Neubauvorhaben für die bestehenden Nutzungsverhältnisse neue Wohnungen gefunden und der Umzug begleitet.

Für 30 fertiggestellte Wohnungen in Gerlingen und Ludwigsburg erfolgte die Erstvermietung in 2019.

Im Geschäftsjahr waren insgesamt 164 Kündigungen zu verzeichnen. Dies sind 48 mehr als im Vorjahr. Als Hauptgründe werden neben „familiären/privaten Gründen“ (24,4 %), die altersbedingte Aufgabe der Wohnung (12,2 %) und Wohnortwechsel auf Grund des Arbeitsplatzes (14,6 %) angeführt. Ebenfalls 12,2 % der Kündigungen gehen auf Umzüge innerhalb

der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. zurück. Die Zahlungsmoral der Mieter der Bezirksbaugenossenschaft kann weiterhin als gut bezeichnet werden. Die Höhe der Mietrückstände hat sich zum Jahresende nominal um 32 T€ erhöht. Dies entspricht einem Prozentsatz von 0,3 %

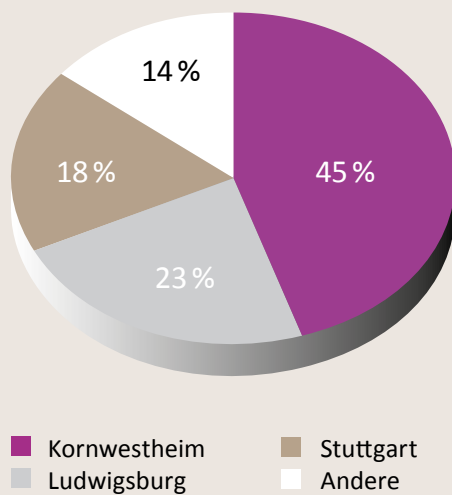
gemessen an der Jahressollmiete mit rund 13.053 T€. Hier spiegelt sich zum einem die sorgfältige Auswahl an neuen Mietern durch die Hausverwaltung und zum anderen das effiziente Mahnwesen durch das Rechnungswesen und die Mieterbetreuung der gesamten Genossenschaft wieder.

Bestandsentwicklung

Entsprechend den Planungen wurden im Geschäftsjahr 2019 die Neubauten in der Weilimdorfer Straße 32 in Gerlingen mit 11 Mietwohnungen sowie 11 PKW-Stellplätzen

und in der Johannesstraße 17/Wilhem-Blos-Straße 3 in Ludwigsburg mit 19 Mietwohnungen und 50 PKW-Stellplätzen fertiggestellt.

Mietwohnungsbestand der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. nach Wohngebieten



Damit setzt sich unser Liegenschaftsbestand zum 31.12.2019 wie folgt zusammen:

Liegenschaftsbestand:

- 2.249 Wohneinheiten mit 150.808,19 m²
- 20 Gewerbeeinheiten mit 2.498,77 m²
- 758 Garagen und Tiefgaragenplätze
- 335 Stellplätze

Investitionen

Folgende Neubauten für das Anlagevermögen befinden sich im Geschäftsjahr im Bau, bzw. steht der Baubeginn 2020 an:

Projekt	Anzahl	Bearbeitungsgrad
Stuttgart-Stammheim, Kornwestheimer Straße 86	15 Mietwohnungen	Baubeginn Mai 2019
Marbach, Haffnerstraße 11 – 13	14 Mietwohnungen	Baubeginn April 2020
Stuttgart-Stammheim, Langenäcker-Wiesert	36 Mietwohnungen	Baubeginn voraussichtlich im Juli 2020
Leonberg, Am Bildstöckle 7, 8 und 10	18 Mietwohnungen	Baubeginn voraussichtlich im Oktober 2020

Die Finanzierung der vorgenannten Neubauvorhaben erfolgt durch den Einsatz von Eigenmitteln sowie erstmals wieder mit Fremdkapital. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein langfristiges Darlehensangebot über 6,0 Mio. € angenommen, womit die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. zusammen mit den Eigenmitteln der folgenden zwei Geschäftsjahre über eine ausreichende Finanzmittel für die Realisierung der oben genannten Bauvorhaben verfügt.

Die Vorgaben des Finanz- und Investitionsplans konnten im Wesentlichen eingehalten werden. Im Geschäftsjahr wurden für nicht aktivierungspflichtige Modernisierungen und Instandhaltungen unseres Immobilienbestands rund 4.093 T€ Eigenmittel aufgewendet.

Der Vorstand ist mit dem Verlauf des Geschäftsjahres 2019 zufrieden.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Die Ertragslage wurde unter Verzicht auf Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsfunktionen dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als

Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsfunktionen, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenüber gestellt wird, wie folgt dar:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG			
Erträge	17.848	16.833	1.015
Aufwendungen	10.683	9.817	866
Überschuss	7.165	7.016	149
KAPITALDIENST			
Erträge	9	29	-20
Aufwendungen	63	110	-47
Fehlbetrag	-54	-81	27
ÜBRIGE RECHNUNG			
Erträge	100	92	8
Aufwendungen	26	560	-534
Überschuss	74	-468	542
VERWALTUNGSKOSTEN			
Persönliche Aufwendungen	1.707	1.643	64
Sächliche Aufwendungen	572	755	-183
Gesamtkosten	2.279	2.398	-119
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	564	398	-166
JAHRESÜBERSCHUSS	4.342	3.671	671



Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr um 1.015 T€ erhöht. Dies resultiert überwiegend aus den Vermietungsumsätzen der in 2018 und 2019 fertiggestellten Neubaumaßnahmen. Die Investitionen wurden noch aus den vorhandenen Eigenmitteln getätigt, so dass kein zusätzlicher Aufwand aus einem Kapitaldienst den zusätzlichen Mieteinnahmen gegenüber steht.

Gleichzeitig sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um 866 T€ angestiegen. Grund hierfür sind die Betriebskosten und Abschreibungen für Abnutzung für die neuen Wohnungen sowie die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, die erwartungsgemäß gegenüber dem Vorjahr angestiegen sind.

Auch in 2019 sind die Zinserträge infolge der Reduzierung der Finanzmittel weiter gesunken. Die verbleibenden Zinsaufwendungen betreffen weit überwiegend die Zinsen für die langfristigen Rückstellungen, wie die für die Pensionsverpflichtungen.

Der Überschuss der übrigen Rechnung geht auf regelmäßig wiederkehrende Erträge und Aufwendungen in unterschied-

licher Höhe zurück. Im Wesentlichen betreffen die Erträge Versicherungserstattungen, Mieterablösen und Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen.

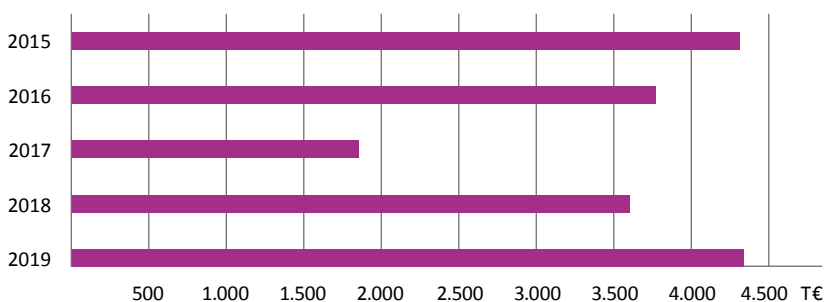
Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind gegenüber dem Vorjahr entsprechend der positiven Ergebnisentwicklung angestiegen.

Der Jahresüberschuss ist um 671 T€ auf 4.342 T€ (Vorjahr: 3.671 T€) angestiegen.

Der geplante Jahresüberschuss von rund 3.100 T€ wurde deutlich übertroffen. Die erzielten Umsätze aus der Hausbewirtschaftung überstiegen mit 15.249 T€ den Planwert von 14.884 T€ um 365 T€. Die für das Geschäftsjahr angefallenen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten überstiegen die erwarteten Kosten von 4.038 T€ minimal um 55 T€. Die Ergebnisverbesserung geht im Wesentlichen auf geringere sonstige betriebliche Aufwendungen und die höheren Umsätze zurück.

Die Ertragslage kann als zufriedenstellend bezeichnet werden.

Entwicklung des Jahresüberschusses der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.



Finanzlage

Zum Jahresende betrug der Finanzmittelbestand 3.368 T€ (Vorjahr: 4.812 T€). Damit ist der Finanzmittelbestand am Jahresende um 1.444 T€ niedriger als zu Jahresbeginn. Dies ist auf die Neubautätigkeit aus Eigenmitteln zurückzuführen.

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:

	2019 T€	2018 T€
Jahresüberschuss	4.342	3.671
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.646	1.599
Veränderung langfristiger Rückstellungen	49	117
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Forderungen	48	66
Cashflow (nach DVFA/SG)	6.085	5.453

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 7.107 T€, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit mit abgeflossenen Zahlungsmitteln in Höhe von 8.578 T€ sowie dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit einem Abfluss von Zahlungsmitteln von 27 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit eine Verringerung von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.444 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 Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachkommen. Aufgrund der vorhandenen liquiden Mittel und der freien Beleihungsreserven wird die angestiegene Investitionstätigkeit auch in der Zukunft nicht zu Problemen führen.

Vermögenslage

Übersicht Vermögensstruktur

Vermögensstruktur	Geschäftsjahr T€	%	Vorjahr T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen	70.907	92,1	63.966	89,5	6.941
Umlaufvermögen	6.082	7,9	7.471	10,5	-1.389
Rechnungsabgrenzungsposten	21	0,0	15	0,0	6
Bilanzsumme	77.010	100,0	71.452	100,0	5.558
Eigenkapital	66.719	86,6	62.258	87,1	4.461
Rückstellungen	4.520	5,9	3.651	5,1	869
Verbindlichkeiten	5.771	7,5	5.543	7,8	228
Bilanzsumme	77.010	100,0	71.452	100,0	5.558

Die Bilanzsumme hat sich um rund 5.558 T€ erhöht. Dazu hat wesentlich die Investitionstätigkeit in das Anlagevermögen sowie die Verringerung des Umlaufvermögens beigetragen.

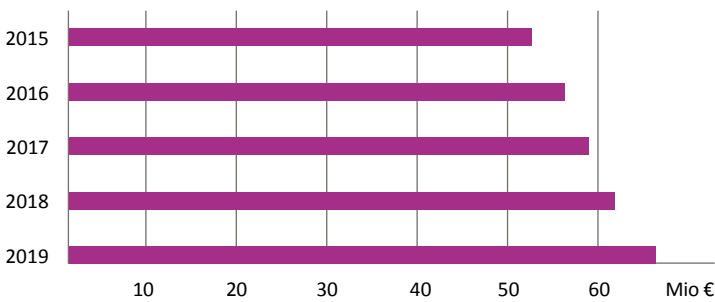
Der Anstieg des Anlagevermögens geht hauptsächlich auf die Investitionen in Höhe von 8.588 T€, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, zurück.

Das Eigenkapital beträgt zum Jahresende rund 66.719 T€. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr beruht vor allem auf dem erwirtschafteten Ergebnis.

Die Eigenkapitalquote beträgt 86,6 % bezogen auf das Gesamtkapital. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen aus zwei langfristigen Objektfinanzierungen.

Die Genossenschaft verfügt über eine geordnete Vermögenslage.

Entwicklung des Eigenkapitals der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.



Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Finanzielle Leistungsindikatoren können für unsere Genossenschaft ermittelt werden:

Rentabilitätszahlen		Geschäftsjahr %	Vorjahr %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	5,7	5,4
	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	6,5	5,8

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		Geschäftsjahr %	Vorjahr %
Anlageintensität	Anlagevermögen	92,1	89,5
	Gesamtvermögen		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital	86,6	87,1
	Bilanzsumme		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	3,8	5,3
	Bilanzsumme		

Weitere Kennzahlen		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Durchschnittliche Sollmiete	Sollmieten (Wohnungen und Gewerbe)	6,86	6,80
	m ² Nutzfläche		

Die durchschnittliche Sollmiete ist infolge der Erstvermietung der in 2019 fertig gestellten Wohnungen und aufgrund von Mietanpassungen nach erfolgter Wohnungssanierung um monatlich 0,06 €/m² auf 6,86 €/m² Wohnfläche angestiegen.

Im Vergleich mit branchenüblichen Kennzahlen ist vor allem der niedrige „langfristige Fremdkapitalanteil“ auffällig. Dies unterstreicht nochmals die vorhandenen freien Beleihungsreserven, um den steigenden Anforderungen auch in der Zukunft jederzeit gerecht werden zu können.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Die Leerstandsquote konnte 2019 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	Mieterwechsel p. a.	7,2	5,2
	Anzahl der Mieteinheiten (ME)		
Leerstandsquote	Erlösschmälerungen Leerstand	1,3	2,3
	Sollmieten		

PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 geht von einem Jahresüberschuss von ca. 3.400 T€ aus. Die Berechnung basiert auf geplanten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 15.800 T€ und Instandhaltungskosten in Höhe von rund 4.500 T€.

Durch den Bau von neuen modernen Wohnungen wird der Wohnungsbestand den heutigen und den künftigen Erwartungen gerecht. Mit dem aktuell beschlossenen Neubauvolumen von 24.442 T€ wird das Portfolio der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. um 95 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit sowie 84 Stellplätze auf eigenen Grundstücken erweitert. Einen wichtigen Beitrag für den Erhalt des

Immobilienvermögens sind zudem die für 2020 geplanten Investitionen in Höhe von 3.689 T€ in die Modernisierung des Bestandes, sei es in Wohnungseinzelmodernisierungen oder Großmodernisierungen von ganzen Häusern. Die kontinuierliche Verbesserung der Wohnqualität ist der Garant für die zukünftige Vermietbarkeit der Immobilienbestände. Der Vorstand kommt unter Würdigung der im März 2020 seitens Bundes- und Landesregierung ergriffenen Maßnahmen zur Bekämpfung des zwischenzeitlich als Pandemie eingestuften Coronavirus SARS-COV-2 zu dem Schluss, dass sich hieraus erhebliche Auswirkungen für die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. und der Planung für das Geschäftsjahr 2020 ergeben werden.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Um Risiken, die für die Entwicklung der Genossenschaft von Bedeutung sein könnten, rechtzeitig erkennen zu können, nutzt die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. ein mehrstufiges und auf die einzelnen Geschäftsbereiche ausgerichteten Risikomanagementsystem. 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.

Bei den geplanten Neubauvorhaben und den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits im Jahr 2019 Ausschreibungen, Bauverträge bzw. Rahmenvereinbarungen abgeschlossen. Damit wird Preissteigerungen in diesen Bereichen für das Geschäftsjahr 2020 aktiv entgegengewirkt.

Nachdem der Boom im Baugewerbe weiterhin anhält und damit auch unsere bisherigen Stammhandwerker weitgehend ausgelastet sind, strebt die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. verstärkt Geschäftsbeziehungen mit weiteren qualifizierten Handwerksbetrieben aus der Region an. Dadurch sollen zeitliche Engpässe bei der Ausführung von geplanten Neubauten und den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen minimiert werden.

Obwohl die Bevölkerung in Gesamtdeutschland mittelfristig schrumpfen wird, ist für die Metropolregion Stuttgart prognostiziert, dass die Bevölkerung und die Zahl der Haushalte auch mittelfristig weiter steigen werden. Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. geht grundsätzlich davon aus, dass die gute Nachfrage nach Mietwohnungen in der

Region anhält. 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.

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

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. ist auf die Bewirtschaftung unseres eigenen Wohnungsbestands fokussiert. Das Risikopotential erstreckt sich damit lediglich auf das Vermietungsgeschäft und die Entwicklung der Instandhaltungs- und Neubaukosten. Im Vermietungsgeschäft besteht unverändert die Gefahr von Mietausfällen oder Leerständen im Bestand. Die Strategie, unsere Wohnungsbestände weiter zu verbessern, vermindert dieses Risiko. Es bestehen derzeit grundsätzlich keine Probleme, Mieter für unsere Wohnungen zu finden. Insgesamt kann unser Vermietungsmarkt als krisensicher bezeichnet werden, so dass wir auch zukünftig eine gute Vermietungssituation erwarten. Dem Mietausfallrisiko begegnet die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. mit einem systematischen Mahn- und Klagewesen. Unsere Zahlungsfähigkeit ist durch die Erträge aus der Hausbewirtschaftung und die bestehenden liquiden Mittel jederzeit gewährleistet. Bei einer durchschnittlichen Sollmiete von 6,86 €/m² Wohnfläche sehen wir noch Reserven zur Verbesserung der Ertragssituation. Erlös-

schmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend.

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.

Die für die Modernisierung 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.

Die liquiden Mittel der Genossenschaft sind auf unterschiedliche Kreditinstitute verteilt. Für 2020 wird infolge der Investitionstätigkeit ein Rückgang des Finanzmittelbestands auf eine übliche Liquiditätsreserve von zwei Zwölftel der Mieteinnahmen erwartet.

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 macht es schwierig, die Auswirkungen 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 und der Personalkosten zu rechnen. Zudem ist mit einem Anstieg der Personalkosten zu rechnen, da möglicherweise Maßnahmen zur Kompensation von Krankheitsfällen oder im Rahmen des Förderauftrags zu erfolgen haben.

Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken

Nach Einschätzung des Vorstands wird die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. die Herausforderungen der Zukunft gut bewältigen können. Insgesamt liegen bei unserer Genossenschaft 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, 19. März 2020
Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.



Marcus Gunkel
Kaufmännischer Vorstand



René Rhein
Technischer Vorstand

JAHRESABSCHLUSS 2019

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVSEITE	2019 €	2019 €	2018 €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		7.211,00	10.381,02
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.836.679,41		58.139.553,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	62.133,76		65.417,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	788.330,68		661.394,46
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.834,00		46.757,92
Anlagen im Bau	4.869.314,81		4.015.066,91
Bauvorbereitungskosten	1.300.502,03	70.899.794,69	1.027.421,34
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		70.907.057,69	63.965.992,25
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.519.266,80		2.122.689,41
Andere Vorräte	37.402,04	2.556.668,84	58.349,32
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	53.763,80		38.483,30
Sonstige Vermögensgegenstände	103.982,26	157.746,06	439.508,08
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.367.840,84	4.812.068,29
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		21.099,37	14.586,59
BILANZSUMME		77.010.412,80	71.451.677,24

PASSIVSEITE	2019 €	2019 €	2018 €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	96.000,00		84.000,00
der verbleibenden Mitglieder	3.895.520,00	3.991.520,00	3.655.360,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			(0,00)
Kapitalrücklage		67.417,08	65.062,08
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.432.696,30		4.432.696,30
Bauerneuerungsrücklage	52.807.000,00		45.407.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 4.000.000,00 €			(3.400.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	5.078.175,30	62.317.871,60	4.943.409,56
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 134.765,74 €			(161.901,37)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	4.341.775,69		3.671.028,14
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-4.000.000,00	341.775,69	-3.400.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		66.718.584,37	62.258.556,08
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.080.210,00		2.030.821,00
Steuerrückstellungen	81.200,00		94.557,00
Sonstige Rückstellungen	2.359.064,72	4.520.474,72	1.525.467,67
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.684.547,46		1.755.650,76
Erhaltene Anzahlungen	2.897.321,03		2.747.499,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.621,35		44.942,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	908.520,38		845.430,70
Sonstige Verbindlichkeiten	154.343,49	5.771.353,71	148.752,09
davon aus Steuern: 27.249,74 €			(22.740,33)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.642,39 €			(4.164,31)
BILANZSUMME		77.010.412,80	71.451.677,24

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	2019 €	2019 €	2018 €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	15.248.597,28		14.611.805,40
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.506,40	15.251.103,68	8.777,25
Erhöhung / i. Vj. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		396.577,39	-41.439,21
Sonstige betriebliche Erträge		177.810,75	181.548,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.587.863,61	5.692.972,32
ROHERGEBNIS		9.237.628,21	9.067.719,77
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.279.351,06		
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	419.854,70	1.699.205,76	1.638.609,03
davon für Altersversorgung: 120.447,92 €			(190.985,55)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.646.691,39	1.598.910,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		616.246,04	1.339.443,07
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.354,01	28.966,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		83.405,78	159.141,03
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 63.037,00 €			(68.277,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		563.958,83	397.241,20
ERGEBNIS NACH ERTRAGSSTEUERN		4.637.474,42	3.963.341,37
Sonstige Steuern		295.698,73	292.313,23
JAHRESÜBERSCHUSS		4.341.775,69	3.671.028,14
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Bauerneuerungsrücklagen		4.000.000,00	3.400.000,00
BILANZGEWINN		341.775,69	271.028,14

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

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 Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.



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 2,71 %. 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.



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 31.12.2019 €
	Stand per 01.01.2019 €	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	23.237,01	2.823,14	0,00	0,00	0,00	26.060,15
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	23.237,01	2.823,14	0,00	0,00	0,00	26.060,15
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.072.140,29	615.074,67	7.911,84	6.701.106,43	0,00	106.380.409,55
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	661.394,46	126.936,22	0,00	0,00	0,00	788.330,68
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	275.988,24	14.435,78	3.932,97	0,00	0,00	286.491,05
Anlagen im Bau	4.015.066,91	7.431.204,05	0,00	-6.576.956,15	0,00	4.869.314,81
Bauvorbereitungskosten	1.027.421,34	397.230,97	0,00	-124.150,28	0,00	1.300.502,03
Sachanlagen gesamt	105.278.795,03	8.584.881,69	11.844,81	0,00	0,00	113.851.831,91
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	0,00	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00
Finanzanlagen gesamt	0,00	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	105.302.032,04	8.587.756,83	11.844,81	0,00	0,00	113.877.944,06

(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert		
Stand per 01.01.2019	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Zugänge/ Zuschrei- bungen	Abgänge	Umbuchungen Zugänge (+) Abgänge (-)	Stand per 31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
€	€	€	€	€	€	€	€
12.855,99	5.993,16	0,00	0,00	0,00	18.849,15	7.211,00	10.381,02
12.855,99	5.993,16	0,00	0,00	0,00	18.849,15	7.211,00	10.381,02
40.932.586,87	1.619.055,11	0,00	7.911,84	0,00	42.543.730,14	63.836.679,41	58.139.553,42
161.366,61	3.283,42	0,00	0,00	0,00	164.650,03	62.133,76	65.417,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	788.330,68	661.394,46
229.230,32	18.359,70	0,00	3.932,97	0,00	243.657,05	42.834,00	46.757,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.869.314,81	4.015.066,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.300.502,03	1.027.421,34
41.323.183,80	1.640.698,23	0,00	11.844,81	0,00	42.952.037,22	70.899.794,69	63.955.611,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00
41.336.039,79	1.646.691,39	0,00	11.844,81	0,00	42.970.886,37	70.907.057,69	63.965.992,25

Unfertige Leistungen

In der Position unfertige Leistungen sind 2.519.266,80 € (Vorjahr: 2.122.689,41 €) 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 137.405,96 € wertberichtigt (Vorjahr: 119.673,72 €).

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 185.930,00 € und ist gemäß § 253 Absatz 6 HGB ausschüttungsgesperrt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 €	31.12.2018 €
Prozessrisiken und Rechtsberatung	419.474,32	430.303,23
Abschlussprüfung und Steuerberatung	64.000,00	74.000,00
Verwaltungskosten und Personalaufwand	77.445,87	78.150,53
Unterlassene Instandhaltung (< 3 Monate)	371.693,85	245.501,54
Rückstellung für erbrachte Bauleistungen	1.290.620,12	676.754,61
Sonstige	135.830,56	20.757,76
GESAMTBETRAG	2.359.064,72	1.525.467,67

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)	1.684.547,46 (1.755.650,76)	83.815,10 (83.774,73)	299.260,25 (299.258,78)	1.301.472,11 (1.301.513,95)	1.684.547,46 (1.755.650,76)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	2.897.321,03 (2.747.499,23)	2.897.321,03 (2.747.499,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	126.621,35 (44.942,71)	126.621,35 (44.942,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	908.520,38 (845.430,70)	675.304,78 (712.112,22)	233.215,60 (133.318,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	154.343,49 (148.752,09)	154.343,49 (148.752,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
GESAMTBETRAG (Vorjahr)	5.771.353,71 (5.542.275,49)	3.937.365,38 (3.736.802,78)	532.474,38 (429.022,55)	1.301.472,11 (1.301.513,95)	1.684.547,46 (1.755.650,76)

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 29.560,18 € (Vorjahr: 90.030,05 €).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Posten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Steueraufwendungen in Höhe von 23,82 € (Vorjahr: 8.824,02 €) enthalten.

	31.12.2019 €	31.12.2018 €
Personalüberlassungskosten	16.048,82	73.045,81
Abbruchkosten	0,00	390.747,77
Buchverluste aus Rückbau	0,00	112.980,17
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen	47.532,80	75.014,60

Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen für zum Bilanzstichtag begonnene bzw. geplante Bauvorhaben im Sachanlagevermögen, soweit in der Bilanz nicht berücksichtigt, betragen 2.886.000,00 €. Die entsprechenden Zahlungen werden in 2020 mit 1.433.500,00 € und in 2021 oder später mit 1.452.500,00 € fällig.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen für das 2017 eingeführte ERP-System „Wodis Sigma“ mit 93.000,00 € für 2020 und 186.000,00 € für die Jahre 2021 bis 2022.

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 146.976,27 € (Vorjahr: 103.553,14 €).



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 238.880,00 € erhöht. Die Summe der Pflichtanteile beträgt 3.296.160,00 €. Gemäß der Satzung entspricht dies der Haftsumme. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 194.240,00 € erhöht.

	Mitgliederbewegung
Anfang 2019	3.105
Zugang 2019	157
Abgang 2019	129
Ende 2019	3.133

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.	01.01.2019 – 31.12.2019
Heiko Laich stellv. Vorsitzender; Bankkaufmann	01.01.2019 – 16.09.2019 23.10.2019 – 31.12.2019
Stefan Gabler Dipl.-Betriebswirt (FH)	01.01.2019 – 16.09.2019 23.10.2019 – 31.12.2019
Gökmen Sengül Energieanlagenelektroniker	01.01.2019 – 31.12.2019
Michael Hilse Betonbauer	01.01.2019 – 31.12.2019
Jochen Zeltwanger selbstständiger Architekt	01.01.2019 – 31.12.2019

Mitglieder des Vorstandes:
 Marcus Gunkel
 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 2019 von 341.775,69 € zur Ausschüttung einer 4%-igen Dividende von 146.259,20 € und 195.516,49 € zur Einstellung in andere Ergebnisrücklagen zu verwenden.

Kornwestheim, 19. März 2020
 Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G.



Marcus Gunkel
 Kaufmännischer Vorstand



René Rhein
 Technischer Vorstand



MOMENTAUFNAHMEN 2019

EVENTS, MITGLIEDERFESTE, JUBILÄEN

Richtfest in Ludwigsburg am 28.03.2019

Am 28.03.2019 haben die Vorstände der Bezirksbaugenossenschaft, Marcus Gunkel und René Rhein, gemeinsam mit zahlreichen geladenen Gästen Richtfest in der Johannesstraße 17/Wilhelm-Blos-Straße 3 – 7 in Ludwigsburg gefeiert. Mit dieser Neubaumaßnahme realisierte die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. den Bau von 41 neuen Mietwohnungen sowie 50 neuen Tiefgaragenstellplätzen auf eigenem Grundstück. Die dortigen alten Gebäude aus den 1920-ern wurden an gleicher Stelle zurückgebaut. Wie zuvor schon bei anderen Rückbauten wurden auch hier die Mieter seitens der Bezirksbaugenossenschaft beim Umzug unterstützt. Frühzeitig wurden den Mietern Alternativen in anderen Gebäuden der Bezirksbaugenossenschaft in Ludwigsburg, beispielsweise in Neubauten, angeboten.

Es gab auch Mieter, die sich bereits mit Beginn des Neubaus in der Johannesstraße 17/Wilhelm-Blos-Straße 3 – 7 mit dem

Gedanken trugen, ihre vertraute Umgebung nicht verlassen zu wollen und stattdessen in eine neue Wohnung gleich um die Ecke zu ziehen.

So verwundert es nicht, dass langjährige Mieter in der Ludwigsburger Weststadt den schrittweisen Neubau aufmerksam verfolgt und bei strahlend blauem Himmel am 28.03.2019 bei einer ersten Begehung des Rohbaus während des Richtfestes ihre möglichen neuen „vier Wände“ in Augenschein genommen haben. Viele Mieter aus der Nachbarschaft erfreuten sich nicht nur an den schon fast frühlingshaften Temperaturen beim Richtfest, sondern tauschten sich rege über das Bauvorhaben untereinander aus und nutzten bei einer kleinen Stärkung auch die Möglichkeiten des Gesprächs mit den beteiligten Handwerkern und Planern vor Ort. Es war ein rundum gelungenes Richtfest.

*v.l.n.r.: Zimmerleute Firma Schieber
Holzbau (li. und re.), Erster Bürger-
meister Ludwigsburg Konrad Seigfried,
Marcus Gunkel und René Rhein von
der Bezirksbaugenossenschaft*





Grillfest in Ludwigsburg am 17.05.2019

Gleich zwei Feste in unmittelbarer Nachbarschaft! Am 17.05.2019 haben wir mit einem Mietergrillfest unsere neuen Mieterinnen und Mieter der Gebäude in der Ulrichstraße 47 – 51 in Ludwigsburg im Innenhof des Areals um 16 Uhr offiziell begrüßt. Für das leibliche Wohl war bestens gesorgt. So stellte die Bezirksbaugenossenschaft die Getränke und das Grillgut zur Verfügung. Ein Großteil unserer Mieterinnen und Mieter trug ebenfalls zum Gelingen des Grillfestes bei und machte mit ihren tollen Mitbringseln wie leckeren Frühlingssalaten mit frischem Dressing, selbst gemachter Kräuterbutter etc. und süßen Leckereien aus Back- und Kochstube das Buffet komplett. Starke Hände unterstützten uns beim Auf- und Abbau der Festzeltgarnituren. Ein herzliches Dankeschön allen Beteiligten dafür!

Für die rund 50 Personen gab es gute und interessante Gespräche vor Ort sowie zahlreiche Möglichkeiten, Bekanntschaften mit neuen Nachbarn zu schließen.

Ein dann plötzlich einsetzender starker Regen machte leider einen Ausklang in gemütlicher Runde unmöglich und sorgte so für ein vorzeitiges Ende.



Zwei Vertreterversammlungen in 2019

Am 16.09.2019 fand die 43. ordentliche Vertreterversammlung im Kongresszentrum „Das K“ in Kornwestheim statt, zu der neben den aktuellen auch die 2019 neu gewählten Vertreter als Gäste eingeladen waren. Gleich zu Beginn musste jedoch eine rechtliche Einschätzung der uns beratenden Kanzlei Gleiss Lutz zu der Vertreterversammlung abgegeben werden. Aufgrund eines Todesfalls eines Vertreters in den letzten Monaten vor der Vertreterversammlung ist die Zahl der Vertreter unter die Mindestgrenze von 50 gefallen. Für den entsprechenden Wahlbezirk gab es keinen Ersatzvertreter. Aufgrund der rechtlichen Empfehlung wurde die Vertreterversammlung mit den bisherigen Vertretern abgehalten, die damit auch ihre Amtszeit ordnungsgemäß beendeten.

Als dann wurde zu einer außerordentlichen Vertreterversammlung am 23.10.2019 im Kongresszentrum „Das K“ eingeladen. Nach der Begrüßung und den erforderlichen Feststellungen durch den Aufsichtsratsvorsitzenden konnte die Sitzung mit den Berichten des Vorstandes fortgesetzt werden. Beide Vorstände blickten zufrieden auf das Geschäftsjahr 2018 zurück. So stehe die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. finanziell und personell solide dar. Weitere Früchte der verstärkten Neubautätigkeit konnten geerntet und Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand erfolgreich umgesetzt werden. Die Geschäftsleitung betonte bei ihren Ausführungen auch, dass für bevorstehende Neubaumaßnahmen bereits damit begonnen wurde, weitere Häuser

leer zu ziehen. Die Bezirksbaugenossenschaft unternimmt alle Anstrengungen, für die wohnenden Mitglieder geeigneten Ersatzwohnraum zu finden. Für die Unterstützung und Mitwirkung unserer Genossen, die für die Realisierung unserer Vorhaben erforderlich ist, bedankt sich der Vorstand herzlich!

Im Zuge der Berichterstattung ist der Vorstand zudem auf die Notwendigkeit der Überprüfung der Miethöhen eingegangen und erläuterte die erforderliche Weichenstellung für die Zukunft, um sich gegen die drohende Überalterung des Wohnungsbestands zu stemmen und in gleichem Maße die Modernisierung sowie die Bestandsverjüngung für künftige Generationen von Mitgliedern voranzubringen.

Die Aufsichtsratsmandate der Herren Stefan Gabler und Heiko Laich wurden für weitere drei Jahre bestätigt.



Herr Gabler wurde in der konstituierenden Sitzung als Schriftführer gewählt. Herr Laich wurde zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt und Herr Bittlingmaier erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

Spende für das Projekt „KICK“

Statt Weihnachtsgeschenken unterstützen wir auch in 2019 mit unserem sozialen Engagement ein regionales Projekt – diesjährig das Projekt „KICK“ der Jugend- und Drogenberatung von Caritas und Diakonie im Landkreis Ludwigsburg.

Mit unserer Spende leisten wir ganz konkret Hilfe für Jugendliche im Alter zwischen 14 Jahren bis 21 Jahren. Mit unserer Zuwendung ist es möglich, das seit vielen Jahren erfolgreich durchgeführte Schulungs- und Trainingsprogramm „KICK“, welches mit vier Kursen im Jahr stattfindet und jeweils sechs Trainingseinheiten umfasst, zu erweitern. Je Kurs erhalten zehn Jugendliche, sowohl Mädchen wie Jungen, Anleitung und Training zum Ausgleich von vorhandenen erzieherischen Defiziten und dem in Teilbereichen fehlendem Sozialverhalten und auffälligem jugendtypischem Verhalten (z. B. erster Suchtmittelgebrauch). Themen wie Wege aus dem Suchtmittelkonsum, Verbesserung des Sozialverhaltens, Einhaltung gesetzlicher Grenzen in Deutschland, Um-

gang mit Geld oder auch Gewaltproblematik sind nur einige der Bereiche, auf die besonderes Augenmerk gelegt wird. Durch den Besuch der Trainingseinheiten haben die Jugendlichen

die Möglichkeit, weitere erzieherische Maßnahmen nach dem Jugendgerichtsgesetz abzuwenden (Diversion). Dem Maßnahmenträger (einer Kooperation des Landkreises, der Caritas und der Diakonie) liegt aktuell die Förderung einer siebten Lerneinheit „Street-Jumping- Halle“ besonders am Herzen. Dort sollen und können die Jugendlichen ihr erlerntes Sozialverhalten und ihre gesteigerte Fitness (durch reduzierten oder eingestellten Suchtmittelkonsum) neu entdecken. Da die Kosten für den Besuch der Street-Jumping-Halle für vier Kurse im Jahr einen zusätzlichen finanziellen Aufwand darstellen, diese jedoch bislang von

keinem Kostenträger übernommen wurden, war es uns ein Bedürfnis, den Jugendlichen mit unserer Spende diese konkrete Freizeitgestaltung ohne Suchtmittelgebrauch zu ermöglichen – und dies mit Adrenalin-Kick!



ABSCHIED

WIR TRAUERN UM UNSERE IM JAHR 2019 VERSTORBENEN MITGLIEDER

Klaus Ayrenschmalz, Ludwigsburg

Michael Beckert, Ludwigsburg

Amalija Dosen, Kornwestheim

Robert Dworschak, Marbach

Albert Föhn, Heilbronn

Ernst Förster, Stuttgart

Giuseppe Frapiccini, Kornwestheim

Eberhard Grossmann, Ludwigsburg

Maria Habierski, Kornwestheim

Irmgard Hansel, Freiberg am Neckar

Katharina Horwath, Rutesheim

Heiderose Jäger, Ludwigsburg

Rosa John, Kornwestheim

Ilse Juraß, Hennweiler

Rudolf Kabierske, Kornwestheim

Erwin Kaser, Kornwestheim

Waltraud Katzenmaier, Ludwigsburg

Gudrun Kuprat, Remseck

Martha Langer, Ludwigsburg

Marina Marazzi-Storino, Möglingen

Heinz Nauth, Ludwigsburg

Günther Neuefeind, Kornwestheim

Josef Parcetic, Kornwestheim

Werner Peters, Kornwestheim

Guenter Pribil, Kornwestheim

Detlef Rosenau, Leonberg

Hermann Rosenkranz, Weil der Stadt

Lotte Scholl, Stuttgart

Anton Schultz, Ludwigsburg

Ute Staiger, Ludwigsburg

Max Stössel, Kornwestheim

Lore Überschuß, Bönnigheim

Alexander Unrau, Kornwestheim

Helene Warthmann, Kornwestheim

Günter Weber, Ludwigsburg

Gertrud Ursula Weimer, Kornwestheim



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