BGW
Baugenossenschaft
Winnenden eG

GESCHÄFTSBERICHT 2020

BGW
Baugenossenschaft
Winnenden eG

GESCHÄFTSBERICHT 2020

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Vorwort des Vorstands

3 Allgemeiner Teil des Lageberichts 2020

6 Bericht des Vorstands

23 Jubilare

24 Bericht des Aufsichtsrates

26 Bilanz zum 31. Dezember 2020

28 Gewinn- und Verlustrechnung

29 Anhang des Jahresabschlusses 2020

Vorwort des Vorstands

Michael Rieger

Liebe Mitglieder und Mieter, Kunden, Geschäftspartner und Freunde der Baugenossenschaft Winnenden eG,

niemand hatte Anfang 2020 mit einer weltweiten Pandemie gerechnet. Das Leben und unser Alltag haben sich seitdem in einer Weise geändert, wie wir dies uns nie hätten vorstellen können. Die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Pandemie und der Einschränkungen sind heute noch nicht in vollem Maße erkennbar. Trotz massiver Beeinträchtigungen haben wir bei der BGW unsere Planziele erreicht. 16 Neubauwohnungen konnten wir in Weiler zum Stein und in den „Langen Weiden“ in Winnenden an unsere Mieter und Mitglieder übergeben.

Dies alles wäre nicht möglich ohne verlässliche Partner im Handwerk und Dienstleistung, denen ich an dieser Stelle herzlich danke. Ein großes Dankeschön geht insbesondere an die Mitarbeiter*innen der BGW, die auch in dieser krisenreichen Zeit großartige Arbeit geleistet haben.
Die Branche geht bislang stabil durch die coronabedingte Krise. Damit die Wohnungswirtschaft auch über die Krisenzeit hinaus ein Konjunkturmotor bleibt, muss die Politik zügig handeln: Planungs- und Bauverfahren müssen digitalisiert und dadurch beschleunigt werden. Die Zeit drängt nach weniger statt immer mehr Regularien und Auflagen.
Mit 18 Milliarden Euro haben die Wohnungsunternehmen in Deutschland erneut eine Rekordsumme in den Neubau und die Bewirtschaftung bezahlbarer Wohnungen investiert. Mit 31.000 Wohnungen haben die GdW-Unternehmen insgesamt 34 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland fertiggestellt. Damit ist die Wohnungswirtschaft, die insgesamt 30 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaftet, der Neubaumotor im Mietwohnungsneubau und wichtiger Stabilitätsanker für die deutsche Wirtschaft.

„NEO-ÖKOLOGIE“

„SOZIALE VERANTWORTUNG“

„KLIMASCHUTZ“

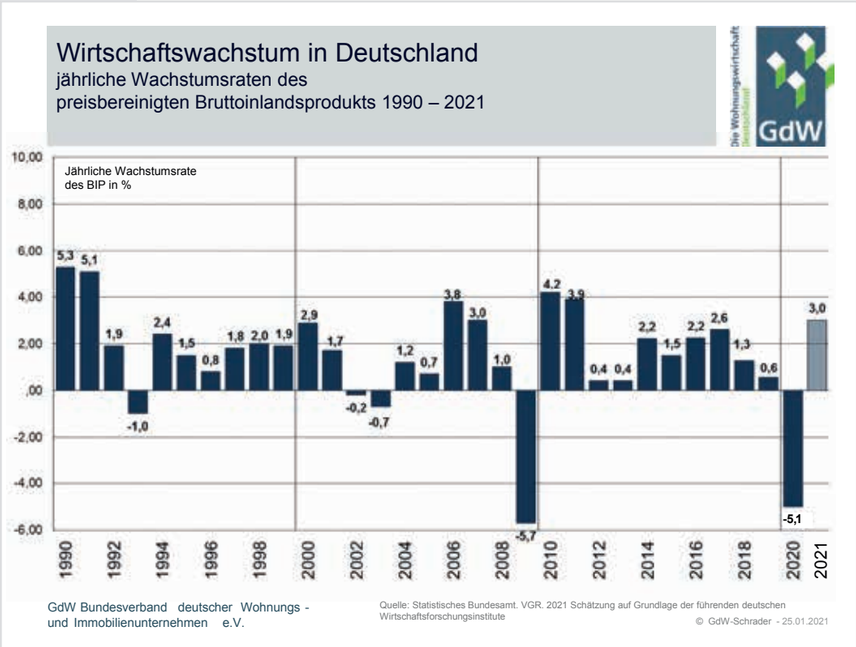
Die Wohnungswirtschaft steht für Transformation, Gerechtigkeit und Klimaschutz. Sie praktiziert soziale Verantwortung sowie soziales Engagement tagtäglich. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten sowie generationengerechte Wohnungspolitik zu gestalten, sind wichtige Treiber sozialer Gerechtigkeit und wirtschaftlicher Prosperität in den kommenden Dekaden. Dies wird aber nur gelingen, wenn wir die Balance zwischen Vernunft und Machbarkeit einerseits sowie den Forderungen andererseits nicht verlieren.
Speziell beim Klimaschutz steht die Wohnungswirtschaft vor großen Herausforderungen! Wie kann sie diese abstrakten Klimaziele konkret umsetzen? Was ist wirtschaftlich machbar? Und wie holen Wohnungsunternehmen und Verwalter die Mieter und Eigentümer mit ins Boot?
Die Wohnungswirtschaft steht zu den ambitionierten, politisch und gesellschaftlich gewollten Klimaschutzzielen. Wir werden sie allerdings niemals sozialverträglich über den Effizienzpfad erreichen. Klimaschutz gibt es nicht zum Nulltarif. Der CO_2-Preis für fossile Energieträger gilt als wichtiges Mittel, um die Treibhausgas-Emissionen zu senken und die Erderwärmung zu begrenzen. Der CO_2-Preis macht deutlich, dass Ressourcen knapp und wertvoll sind und im wahrsten Sinne des Wortes ihren Preis haben. Der Preis startet 2021 bei 25 Euro je Tonne CO_2 und steigt bis 2025 schrittweise auf 55 bis 65 Euro. Die Diskussion um die CO_2-Emissionen im Gebäudesektor dreht sich meist um die energetische Qualität der Gebäude. Dass auch das Verbrauchsverhalten der Bewohner einen großen Einfluss hat, kommt oft zu kurz. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen befinden sich Mieter und Vermieter in Deutschland in einer Klimafalle, aus der sie nur durch massive staatliche Zuschüsse befreit werden können.
Klimaschutz ist nur ein Aspekt eines Megatrends, den Zukunftsforscher als Neo-Ökologie bezeichnen: „Die ganze Gesellschaft durchläuft einen riesigen Veränderungsprozess hin zum nachhaltigen, ressourcenschonenden Konsumieren.“ Die Branche benötigt eine aktive und vorausschauende Liegenschafts- und Bodenpolitik der Städte und Kommunen. Die Genehmigungskapazitäten in den Ämtern müssen dringend erhöht werden. Genehmigungszeiten von einem Jahr sind nicht mehr die Ausnahme, sondern die Regel.
Immer neue Regulierungen von Mietendeckel bis hin zu Enteignungsfantasien bewirken, statt den gewünschten Preissenkungen bei den Mieten, genau das Gegenteil: noch weniger Wohnungsbau und damit noch weniger bezahlbarer Wohnraum. Wir als BGW sind bestrebt, weiterhin für unsere Mitglieder bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und ein verlässlicher Partner zu sein.

Ihr Michael Rieger
Geschäftsführender Vorstand

„Gemeinsam positiv nach vorne schauen“

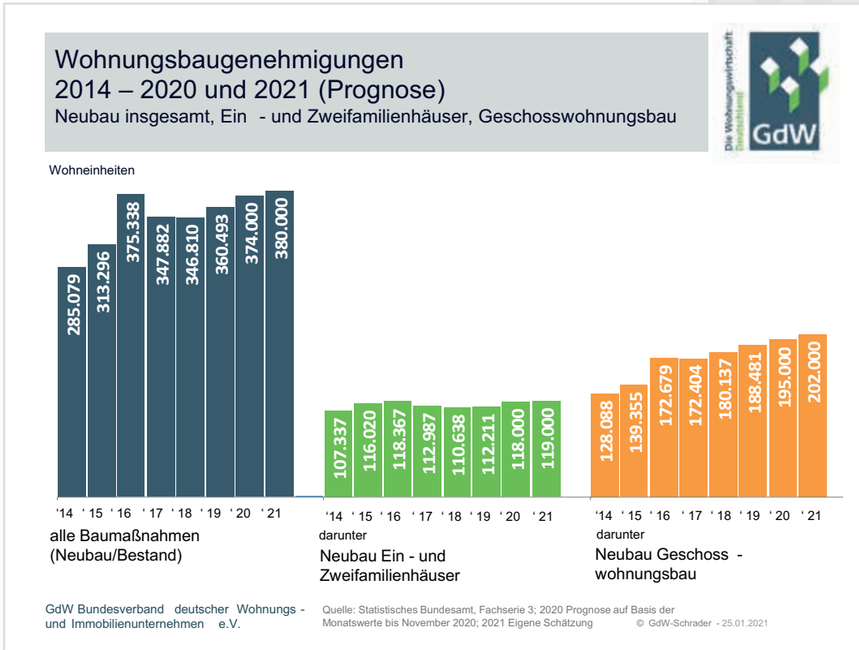
Allgemeiner Teil des Lageberichts 2020

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 zwischenzeitlich 50 % der Bevölkerung in Deutschland eine Erstimpfung erhalten haben und über 30 % vollständig geimpft sind. Bedenklich ist, dass in Indien eine weitere Mutation des Virus auftauchte, die noch ansteckender sein soll als die bisherigen.
Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um -5,1 Prozent ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.
Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt.



Trotz Pandemie auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen

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 Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.
Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im 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 %. 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 in Baden-Württemberg von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.



Wegen der Umsatzsteuersenkung entwickelten sich die Baupreise im Jahr 2020 weitestgehend stabil. Seit Jahresanfang 2021 haben sich die Preise bei Holz, Stahl und Dämmung, durch die sehr stark gestiegene Nachfrage aus Fernost und den USA, nahezu verdoppelt. Handwerker befürchten sogar Kurzarbeit und den Stillstand von laufenden Baustellen wegen Materialmangels.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Somit 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.

Einwohnerzuwachs im ländlichen Raum, Rückgang in Ballungsräumen

Zugewinne verzeichnet 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.

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 Vorausrechnung 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.

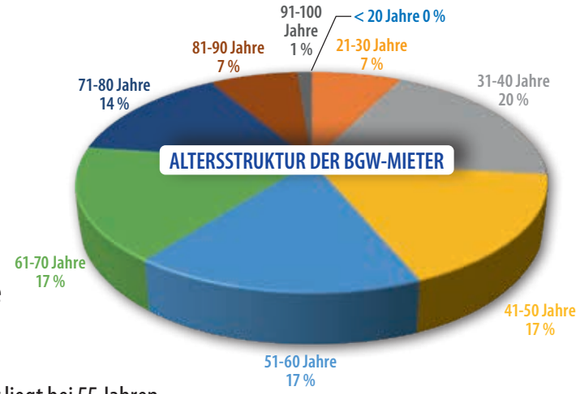
Bericht des Vorstands

I. Das Geschäftsmodell der BGW

Die Genossenschaftsidee ist ein allen Interessenten offenstehendes, überkonfessionelles Modell der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung auf Grundlage von Kooperationen. Mitglieder werden durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen zu Miteigentümern.

Gründungsauftrag der Baugenossenschaft Winnenden eG (BGW) ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Im Mittelpunkt steht dabei eine nachhaltige Unternehmensführung, die den dauerhaften Unternehmensfortbestand sicherstellen soll. Die Baugenossenschaft Winnenden eG (BGW) ist seit über sieben Jahrzehnten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig. Der satzungsgemäße Zweck der BGW ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Aufgrund dieser mitgliederorientierten und sozialpolitischen Verpflichtung ist die BGW nicht ausschließlich gewinnorientiert.

Die BGW kann Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören insbesondere Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Daneben kann sie sonstige Geschäfte tätigen, die geeignet sind, dem Zweck der Genossenschaft zu dienen. Das Kerngeschäftsfeld der BGW ist die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes.
Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in den letzten Jahren wurde der Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit bei der BGW verstärkt auf den Wohnungsneubau gelegt.



Alle Anzeichen deuten darauf hin, dass sich kurz- bis mittelfristig keine Entspannung der Wohnraumnachfrage abzeichnen wird. Im Juni 2021 hatte die BGW 222 Mietgesuche vorliegen.

Das Durchschnittsalter der BGW-Mieter liegt bei 55 Jahren.
Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum in den Fokus unseres Handels gerückt. So haben wir in unserem Bestand, neben der energetischen Modernisierung zur Senkung der Nebenkosten, auf den Abbau von Barrieren geachtet. Ende 2020 sind über 50 % unseres Bestandes barrierearm.
Ziel ist es, dass unsere Mitglieder ein möglichst selbständiges, selbst bestimmtes und persönlich zufriedenstellendes Leben im Alter, in einer Wohnung der BGW, verbringen können. Ganz nach dem Motto

„Lebenslanges Wohnen bei der BGW“

Die 70-jährige Tradition des genossenschaftlichen Wohnens hat sich bei der BGW bewährt. Solidarität, Fairness und Menschlichkeit sind gewachsene Werte unserer Gesellschaft, die uns in unserer täglichen Arbeit prägen und leiten. Nicht umsonst gilt die BGW schließlich als eindrucksvoller Beleg dafür, dass soziale Gesinnung und wirtschaftlicher Erfolg sich nicht ausschließen.

„FAIRNESS“
„MENSCHLICHKEIT“
„SOLIDARITÄT“

II. Geschäftsverlauf

Mit der aktiven und nachhaltigen Neubautätigkeit für den Wohnungsbestand wurde das Bestandsportfolio der BGW entsprechend der Unternehmensstrategie auch im Jahr 2020 konsequent weiter ausgebaut. Außerdem investiert die BGW kontinuierlich in ihren Bestand, um die Wohnungen an heutige Wohnungsansprüche anzupassen und deren langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen.

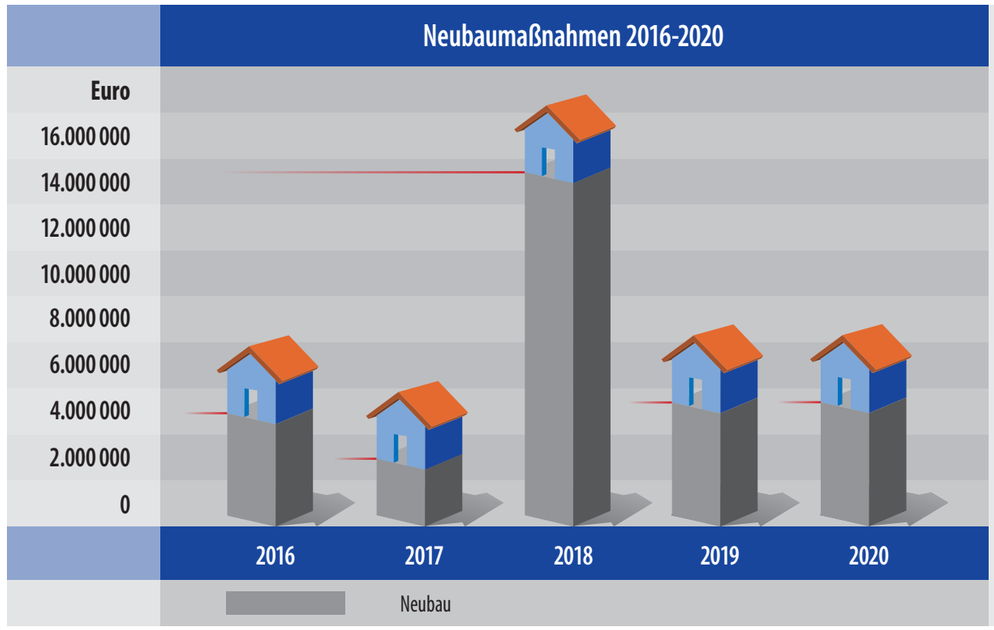
Bewirtschaftete Immobilien der BGW Stand 30.06.2021

Objekt	Wohnungs- und Gewerbeeinheiten	Wohnfläche (in qm)	Bezugsjahr
Körnle 6	3 Büros	164	1997
Schorndorfer Straße 22	1 Büro	374	2003
Ringstraße 90	1 Wohnheim	3.060	2008
Querstraße 3	1 Büro	160	2016
Bahnhofstraße 37/39	2 Büros	580	2018
Wohnungen			
Buchenbach 2	8	390	1956/90
Schwalbenweg 1 -Abriss in 2021-	15	764	1957
Schiefersee 4-35	78	6.040	1964-66
Körnle 2	25	1.969	1966/2013
Steinhäusle 7-29	80	6.347	1969/2011/17/18
Körnle 8-14	40	2.884	1972
Schoweerweg 7-11	31	2.163	1991
Ruitzenmühle 11/Dinkelweg 4	12	881	1994
Schorndorfer Straße 22	1	110	1997
Körnle 6	25	1.269	1997
Steinhäusle 38	7	596	2014
Baacher Hauptstraße 55	6	617	2015
Marbacher Straße 21	5	348	2015
Ringstraße 131 (UV)	4	205	2015
Querstraße 3	9	896	2016
Robert-Boehringer-Straße 15	5	395	2016
Leutenbacher Straße 22	6	619	2016
Posttor 10	7	593	2017
Wolfsklingenweg 4-10/1	35	2.416	2018
Bahnhofstraße 39	12	1.006	2018
Posttor 12	9	531	2019
Steinhäusle 23/1	10	635	2019
Hermann-Hesse-Weg 1	6	450	2020
Elisabeth-Selbert-Straße 21	9	721	2020

Portfolio ausgebaut

In den Bestand investiert

Mit dem Abschluss der Restarbeiten an den Fassaden und den Außenanlagen im Schiefersee 13-17 und 31-35 sind die von der BGW bisher geplanten größeren Neubaumaßnahmen und Modernisierungen im Wohnquartier Schelmenholz abgeschlossen. Die Errichtung zweier Mülleinhausungen im Schiefersee 31-35 verzögerte sich bis ins Frühjahr 2021 aufgrund eines einjährigen Genehmigungsverfahrens.
Mit der Fertigstellung der 6 Wohnungen im Hermann-Hesse-Weg und der 9 Wohnungen in der Elisabeth-Selbert-Straße hat sich der Wohnungsbestand der BGW von 439 (2019) Wohnungen auf 448 zum 31.12.2020 erhöht.



Aus dem Anlagevermögen wurden im Jahr 2020 drei Wohnungen in der Seestraße 34/36, eine Wohnung inkl. Stellplatz im Steinweg 18/20, eine Wohnung und drei Tiefgaragenplätze im Burgeräcker 1/3, eine Wohnung in der Schorndorfer Straße 26/1 und ein Carport in der Querstraße 3 verkauft. Aus dem Verkauf ergaben sich Buchgewinne in Höhe von 840 T€ (VJ 552 T€).

88 % der BGW-Mietshäuser saniert

Sanierungen und Modernisierungen im Bestand

Bei jedem Mieterwechsel wird der Zustand der BGW-Wohnung über die Bestandsmanagementsoftware „mevivo“ erfasst und analysiert. Im Berichtsjahr wurden ca. 15,1 % (594.244,61 €) der Nettomieteinnahmen (VJ ca. 19,6 %; 722.929,95 €) für die laufende bauliche Instandhaltung unserer Gebäude und die Wohnwertverbesserung unserer Wohnungen investiert. Weitere 731 T€ der Sanierungsaufwendungen beim Schoweerweg 7-11 und Am Buchenbach 2 mussten 2020 aktiviert werden. Somit hat die BGW über 1,3 Mio. € im Jahr 2020 in die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes investiert, um die Wohnungen an heutige Wohnungsansprüche anzupassen und deren langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen.

Schoweerweg 7-11

Schoweerweg 7-11

Mit der Fertigstellung der Außenanlagen im Sommer 2020 wurde die im Mai 2019 begonnene umfangreiche energetische Sanierung und Heizungsumstellung unseres Mietshauses im Schoweerweg 7-11 abgeschlossen. Ursprünglich wurden die Wohnungen mit elektrischen Nachtspeicheröfen beheizt. Zukünftig erfolgt die Wärmeversorgung über zwei moderne Gaszentralheizungen. Neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung, eine Wärmedämmung (WDVS) auf der Fassade und die Dämmung des Dachbodens senken den Energiebedarf des Gebäudes auf das Niveau eines Neubaus. Der reduzierte Energieverbrauch des Gebäudes kommt unseren Mietern, über geringere Betriebskosten, direkt zugute. Insgesamt wurden in die Sanierung vom Schoweerweg, mit den ungeplanten, aber nicht vermeidbaren Ausgaben, über 1,68 € Mio. Euro investiert.

Am Buchenbach 2

Vor 7 Jahren hat im Auftrag der BGW ein Architekturbüro aus Winnenden die Gesamtkosten für eine umfangreiche energetische Modernisierung- und Instandsetzung unseres Mietshauses Am Buchenbach 2 auf unwirtschaftliche 1,8 Mio. € taxiert. Der Abriss und die Neubebauung des Grundstücks ist nur mit deutlich weniger Mietwohnungen als bisher möglich.

Am Buchenbach 2

Um die notwendig werdenden Mieterhöhungen für die Mieter, bei einer Modernisierung des Hauses, im Rahmen halten zu können, wurde der ursprüngliche Sanierungsumfang deutlich reduziert und über einige Jahre gestreckt. Nach der Erneuerung der Heizung und der Dämmung der Kellerdecke wurden im Jahr 2019 die Fenster erneuert. Im Jahr 2020 wurden die Gebäudehülle energetisch mit einer Wärmedämmung (WDVS) verbessert und die Balkone saniert.

Mit der Fertigstellung der Außenanlagen im Jahr 2021 ist unser Mietshaus Am Buchenbach optisch und energetisch deutlich aufgewertet. Im Jahr 2020 und 2021 wurden insgesamt 240 T€ investiert.

Mit der Beendigung der Sanierungsarbeiten im Schoweerweg 7-11 und dem Haus Am Buchenbach 2 sind 88 % der BGW-Mietshäuser energetisch modernisiert und saniert. Darüber hinaus ist jede zweite Wohnung zwischenzeitlich barrierearm.

Jede 2. Wohnung barrierearm

Programm *„Wohnen Fairplus“*
für günstigere Mietpreise

Neubauvorhaben

Die Zahl der Wohnungssuchenden ist bis heute ungebrochen hoch. Dieser weiterhin hohen Nachfrage versucht die BGW durch zügigen Wohnungsneubau zu begegnen. Dies ist aber aufgrund der deutlich gestiegenen Grundstückskosten sowie den weiter steigenden Baukosten und den immer umfangreicher werdenden Planungs- und Genehmigungsauflagen nur noch bedingt möglich.

Hermann-Hesse-Weg

Im Oktober 2020 wurden die 6 barrierearmen Mietwohnungen im Hermann-Hesse-Weg in Weiler zum Stein an die Mieter übergeben.

Ursprünglich war geplant, dass 1/3 der Wohnungen mietpreisreduziert, im BGW eigenen ***„Wohnen Fairplus“*** Programm, vermietet werden. Voraussetzung für die Gewährung der reduzierten Miete ist ein Wohnberechtigungsschein, der von der Gemeinde Leutenbach ausgestellt und alle zwei Jahre erneuert werden muss. Alle Wohnungen verfügen über den gleichen Wohnungsstandard. Lediglich die Mieten passen sich den Einkommensverhältnissen der Bewohner an. Das bedeutet: sobald ein Mieter aufgrund der positiven Entwicklung seines Haushaltseinkommens keinen Wohnberechtigungsschein mehr erhält, kann die BGW den Mietpreis auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben. Dafür wird in der Folge eine andere Wohnung bei einem Mieterwechsel zu einer Wohnung mit reduzierter Miete vermietet.

Hermann-Hesse-Weg

Hermann-Hesse-Weg

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Leutenbach konnten 4 der 6 Wohnungen von der BGW über unser ***„Wohnen Fairplus“***-Programm mietpreisreduziert vermietet werden.
Die Investitionskosten für das Mietshaus in Weiler zum Stein beliefen sich auf 1,65 Mio. Euro.

Elisabeth-Selbert-Straße

Elisabeth-Selbert-Straße 21

Im November übergab uns die Firma Nusser GmbH Systembau schlüsselfertig das erste Mehrfamilienmietshaus der BGW in Holzständerbauweise. Die BGW ging hier neben der üblichen konventionellen Bauweise ganz bewusst einen neuen Weg im Geschosswohnungsbau. Alle 9 Wohnungen mit dem BGW Standard (Fußbodenheizung, einem modernen Vinylbelag sowie elektrischen Rollläden und Markisen) sind vermietet. Insgesamt investierte die BGW mit Grundstück 3,28 Mio. Euro.

Eichendorffweg 1-5

Die 1961 gebauten Mietshäuser im Eichendorffweg 1-3, 5 und 7 wurden 2019 abgerissen. Im September 2020 hat die Firma Schief aus Winnenden mit dem Aushub für unseren Neubau im Eichendorffweg 1-5 begonnen.

Im Protokoll der Mitgliederversammlung von 1960, der damaligen GWG, ist zu lesen:

„Neben dem Bau von Eigenheimen erscheint uns die Erstellung von Mietwohnungen an Bedeutung zu gewinnen. Das Wohnen in einer Genossenschaftswohnung wird immer mehr angestrebt, da dem Wohnungssuchenden hier keine Kündigung droht.“

Wie doch die Zeit vergeht! Die Themen aber bleiben die gleichen oder gewinnen sogar noch an Bedeutung.

Dass die Wohnungen dringend gebraucht werden ist an dem großen Interesse für unsere Mietwohnungen festzustellen. Auf die 44 Wohnungen gibt es bereits 83 Interessenten.

Eichendorffweg 1-5 | Baustelle

Mit fast 12 Mio. Euro (ohne Grundstück) ist der Bau der 44 barrierearmen und generationengerechten Wohnungen, sowie den 41 Tiefgaragenstellplätzen und 7 Stellplätzen im Freien, das finanziell größte Investment der BGW in den letzten 25 Jahren. Die Baukosten werden annähernd die Herstellungskosten vom Körnle 6 mit 96 betreuten Wohnungen von 1995 erreichen. Doch die Baukosten betrugen 1995 deutlich weniger als die Hälfte der heutigen Herstellkosten für die 44 modernen barrierearmen Wohnungen im Eichendorffweg. Ein Grund dafür sind die energetischen Anforderungen an die heutigen Gebäude und eine Vielzahl an Bauvorschriften und DIN-Normen. Über diesen Standard hinaus baut die BGW im Eichendorffweg die Häuser in der energetisch niedrigen Kategorie KfW Effizienzhaus 55. Die drei Gebäude werden über das Nahwärmenetz der Stadtwerke Winnenden mit Energie versorgt und mit einem modernen Glasfaseranschluss an das Breitbandnetz der Telekom angeschlossen.
Wie bereits bei unserem letzten Großprojekt im Wolfsklingenweg wird unser Kooperationspartner, die BürgerEnergie Schwaikheim, den BGW-Mietern im Eichendorffweg lokal produzierten Strom, der mittels mehrerer Photolvoltaikanlagen auf den Dächern der drei Häuser erzeugt wird, anbieten (Mieterstrommodell).

Bei fast allen Projekten hat die BGW wieder einen Großteil der Gewerke an örtliche oder regional ansässige Unternehmen und Handwerker vergeben, ganz nach unserem Leitspruch

„Aus der Region, für die Region“

Wir verdienen unser Geld in der Region und wir investieren unser Geld in die Region.

III. Lage der Genossenschaft

Seit 2015 hat die BGW in den Neubau von Mietwohnungen über 35 Mio. investiert. Angesichts der weiterhin großen Nachfrage nach Wohnraum und des gegenwärtigen Zinsniveaus wird die BGW auch in den kommenden Jahren hauptsächlich für das Anlagevermögen bauen. Damit wird der Bestand weiter verjüngt und attraktiv gehalten und die langfristige Vermietbarkeit der Bestandsobjekte sichergestellt.
Der Wohnungsbestand der BGW hat sich, zum Bilanzstichtag 31.12.2020 auf 448 Wohnungen (VJ 439), mit einer Gesamtwohnfläche von 33.621,35 qm (VJ 32.937,21 qm), im Vergleich zum Vorjahr, erhöht. Des Weiteren bewirtschaftet die BGW 8 gewerbliche bzw. sonstige Einheiten mit 3.939,15 qm und 482 (VJ 468) Garagen und Stellplätze.
Bis Ende 2023 wird der Ausbau des Wohnungsbestandes auf über 500 Wohnungen angestrebt. Aufgrund der Neubauaktivitäten wird sich nach der aktuellen 5-Jahresplanung die Bilanzsumme der BGW bis zum Jahr 2025 voraussichtlich auf über 90 Mio. € erhöhen.

Wohnungseigentums- und Mietsonderverwaltung

Die Eigentumsverwaltung zusammen mit der Mietsonderverwaltung und Mietshausverwaltung runden das immobilienwirtschaftliche Leistungsspektrum der BGW ab. Der Umsatz im Geschäftsbereich Eigentumsverwaltung hat sich erwartungsgemäß positiv entwickelt. In diesem Geschäftsfeld muss aber nach wie vor die Aufwands- und Ertragsrelation weiter optimiert werden, da der Gesetzgeber immer höhere Anforderungen an den Verwalter stellt. Die BGW verwaltete im Jahr 2020 noch 34 Eigentümergemeinschaften (VJ 42) mit 655 Wohnungen (VJ 727) und 9 Gewerbeeinheiten. Des Weiteren werden 121 (VJ 121) Wohnungen in der Mietsonderverwaltung betreut.

Personal

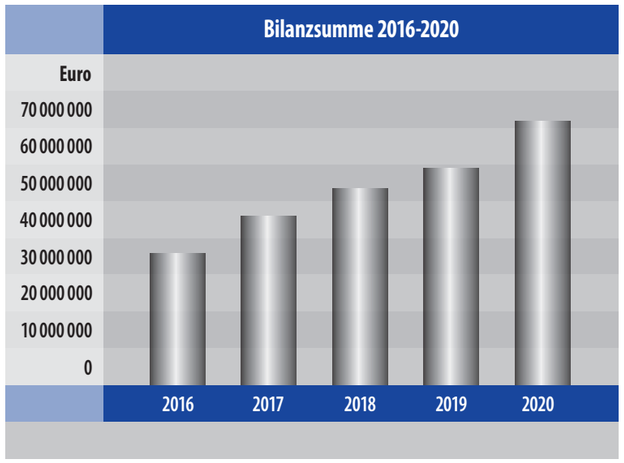
Der Aus-, Fort- und Weiterbildungsbereich nimmt einen immer größer werdenden Stellenwert ein. Aufgrund der Pandemie konnten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGW nur online und virtuell an Fortbildungsmaßnahmen und Fachtagungen teilnehmen. Die BGW fördert verstärkt praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen im Rahmen der systematischen Weiterbildung ihrer Mitarbeiter.
Zur Verbesserung der qualitativen Bestandsverwaltung unserer Mietshäuser wurde im Juli 2020 unsere Technikabteilung mit Herrn Jürgen Wunschmann als Hauswart verstärkt.

Rems-Murr Hausservice GmbH & Co. KG.

Zum 31.12.2021 scheidet die BGW, aus geschäftspolitischen und strategischen Gründen, als Gesellschafter aus der RMHS bzw. RMHV, aus.

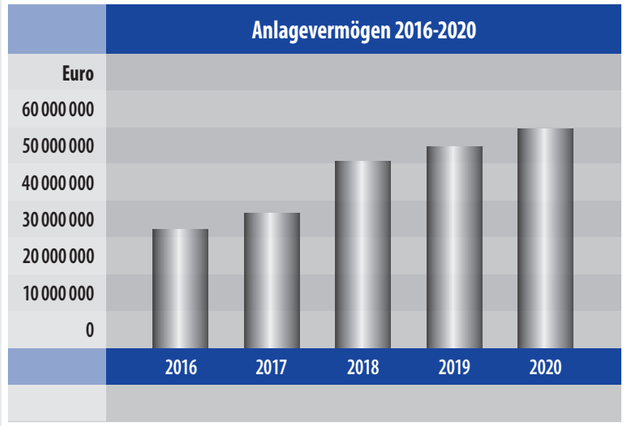
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Finanzlage der BGW ist geordnet und langfristig gesichert. Die Zahlungsverpflichtungen konnten aufgrund durchgängig vorhandener liquider Finanzmittel jederzeit uneingeschränkt erfüllt werden. Investitionen zur Bestandserhaltung sowie für die in der Durchführung befindlichen Neubauprojekte sind durch Darlehen, den laufenden Cashflow und sonstige Kapitalreserven finanziert.



Die Bilanzsumme hat sich im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 5.735 T€ (+ 9,76 %) auf 64.487 T€ erhöht. Das bilanzielle Eigenkapital hat sich um 1.225 T€ (VJ 748 T€) auf 16.499 T€ (VJ 15.274 T€) erhöht. Maßgeblich hierfür sind die Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Rücklagen. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig auf 25,6 % (2019: 26,0 %). Damit verfügt die Baugenossenschaft Winnenden weiterhin über einen guten Eigenkapitalstock. Aufgrund der prognostizierten Bilanzausweitung, zur Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum, wird sich die Eigenkapitalquote in den nächsten Jahren auf ca. 20 % reduzieren. Allerdings sind in diesen Zahlen die stillen Reserven in unserem Gebäudebestand nicht berücksichtigt.

Finanzlage langfristig gesichert



Das Anlagevermögen der BGW hat sich in 2020 um ca. 5,4 Mio. € (VJ 4,4 Mio. €) erhöht. Ursächlich hierfür sind vor allem die Fertigstellung der Neubauten im Hermann-Hesse-Weg und in der Elisabeth-Selbert-Straße, außerdem die nachträglichen Baukosten für die Neubauten Posttor 12, Steinhäusle 23/1, Wolfsklingenweg 4-10 und der Bahnhofstraße 39 sowie den aktivierten Modernisierungskosten vom Schoweerweg 7-11 und Am Buchenbach 2.

Die BGW verfügt über ein gutes Rating bei ihren finanzierenden Kreditinstituten. Für die im Bau befindlichen Projekte konnten aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus Darlehen zu günstigen Konditionen aufgenommen werden. Die Darlehensverbindlichkeiten erhöhten sich im Jahr 2020 um ca. 5,2 Mio. € auf 45,9 Mio. € (VJ 40,7 Mio. €).

Der wesentliche Beitrag zum Jahresergebnis wird in der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erzielt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (inklusive Betriebskosten) erhöhten sich um 220 T€. Die Sollmieten erhöhten sich, um 97 T€ auf insgesamt 3.983 T€, vor allem wegen der Fertigstellung der 16 Mietwohnungen im Hermann-Hesse-Weg und der Elisabeth-Selbert-Straße 21. Den Sollmieten stehen Erlösschmälerungen in Höhe von 72 T€ (VJ 91 T€) gegenüber. Diese sind hauptsächlich auf Leerstände während Wohnungseinzelmodernisierungen nach Mieterwechsel, einer geplanten Objektmodernisierung und dem bevorstehenden Abriss vom Schwalbenweg 1 zurückzuführen.
Wesentlich für die konstant positive Geschäftsentwicklung der BGW in den letzten Jahren waren die solide Mieterstruktur sowie die ungebrochen hohe Nachfrage nach Mietwohnungen. Trotz Corona-Pandemie sanken die Mietforderungsrückstände im Vergleich zum Vorjahr auf 6.427,14 € (VJ 14.927,34 €). Bezogen auf die Mieteinnahmen sind dies nur 0,16 %.
Trotzdem gilt es, Risiken wie Zahlungsverzug genau im Auge zu behalten und bereits in einem frühen Stadium mit den Mietern ggf. nach Lösungen zu suchen.

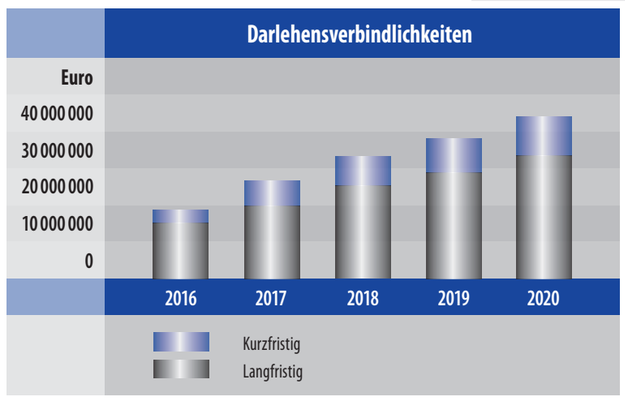
Uneinbringliche Forderungen in Höhe von € 6.005,01 (VJ 7.758,71 €) wurden im Jahr 2020 ausgebucht.

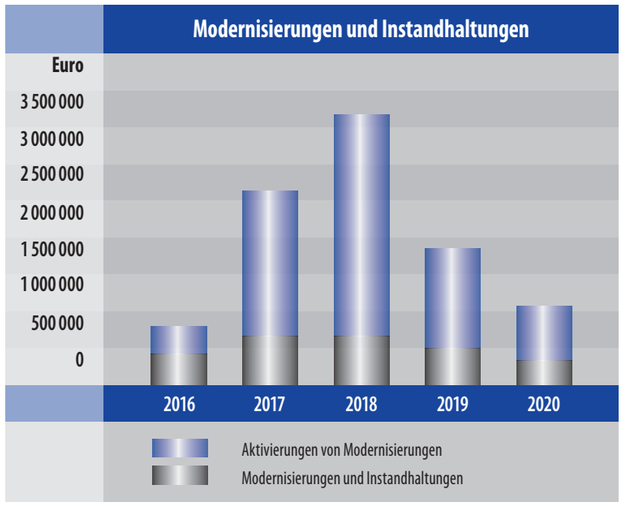
Die Erträge aus Betreuungstätigkeit setzten sich aus den WEG-Verwalterhonoraren sowie den Vergütungen für Sonderverwaltungen zusammen. Unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sind die Erträge aus Photovoltaikanlagen ausgewiesen.

Die Instandhaltungsaufwendungen liegen mit 594 T€ leicht unter dem VJ (723 T€). 731 T€ der Sanierungsaufwendungen beim Schoweerweg 7-11 und Am Buchenbach 2 wurden 2020 aktiviert.

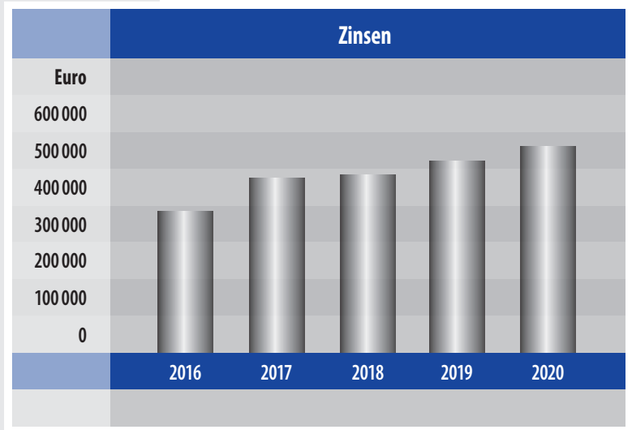
Insgesamt hat die BGW im Jahr 2020 ca. 1,33 Mio. € in die Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, zum Wohle unserer Mieter und Mitglieder, investiert.

Der gestiegene Abschreibungsaufwand von 117 T€ zum VJ ist maßgeblich auf die Fertigstellung der Gebäude Hermann-Hesse-Weg und Elisabeth-Selbert-Straße zurückzuführen. Der Sonstige Betriebliche Aufwand war im Jahr 2019 durch die Abbruchkosten vom Eichendorffweg 1-7 stark belastet. Ohne diesen Sonderfaktor hat sich der Sonstige Betriebliche Aufwand im Jahr 2020 auf 397,2 T€ (VJ 917,6 T€) reduziert.





Trotz gestiegener Zinsaufwendungen um 21 T€ zum Vorjahr auf 561,7 T€ ist die Finanzierungssituation der BGW weiterhin geordnet. Dank der guten Bonität der BGW rechnen wir damit, dass die geplanten Investitionen in den nächsten 5 Jahren, in Höhe von ca. 38 Mio. € auch zukünftig zu günstigen Konditionen finanziert werden können.



Die Ertrags- und Vermögenslage garantiert weiterhin eine stabile Geschäftsentwicklung der BGW. Die BGW verfügt nach wie vor über ausreichend Mittel, die es ihr ermöglicht, allen Zahlungsverpflichtungen jederzeit uneingeschränkt nachzukommen. Die Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen getilgt.
Wegen des ambitionierten Bauprogramms in den nächsten 5 Jahren und des damit verbundenen Bilanzwachstums ist es zwingend notwendig, das Eigenkapital weiter zu erhöhen. Aufgrund des Jahresergebnisses von 2020 kann die BGW in die gesetzliche Rücklage 150 T€, in andere Ergebnisrücklagen 450 T€ und in die Bauerneuerungsrücklage 600 T€ zur Stärkung des Eigenkapitals einstellen.

In den letzten 12 Jahren hat die BGW über 16 Mio. Euro in die Sanierung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes investiert. Dies war nur unter Ausschöpfung aller finanziellen Ressourcen und zeitlich versetzt möglich. Der Sanierungsstau im Bestand konnte daher nur langsam abgebaut werden. Gebäude wie im Eichendorffweg und Schwalbenweg konnten gar nicht mehr wirtschaftlich saniert werden und mussten bzw. müssen abgerissen werden.

Gute Chancen
beherrschbare Risiken

Bilanzgewinn

Nach Bilanzausweis beträgt der Bilanzgewinn 377.216,17 € (VJ 393.940,40 €). Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen vor, aus diesem Gewinn eine Dividende von 4 % (in Höhe von insgesamt 61.833,60 €) auf die zu Beginn des Geschäftsjahres gezeichneten und eingezahlten Geschäftsanteile auszuschütten, der Rest (in Höhe von 315.382,57 €) soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Chancen und Risiken

Adelsbach

Die Ansprüche der Wohnungssuchenden im Hinblick auf die Wohnungsausstattung sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen, weshalb die BGW kontinuierlich hohe Anstrengungen unternahm, die energetische Qualität ihrer Bestandsobjekte wie auch die Wohnraumqualität ihrer Wohnungen zu verbessern. Auch in der Zukunft ist geplant, weiter nachhaltig in den Bestand zu investieren, um die langfristige Vermietbarkeit der Mietbestände sicherzustellen.
Es sind derzeit keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken für die BGW erkennbar.
Der Mangel an günstigem Bauland hindert die BGW, weitere Projekte im eigenen „Wohnen Fairplus"-Programm umzusetzen. Kaum ein Kapitalanleger würde ein solches Programm realisieren. Wer also über sozialen Wohnungsbau spricht, muss dies über günstige Grundstückskaufpreise regeln und nicht über zusätzliche Abgaben und Auflagen.

Risiken aus der Preisentwicklung des Bau- und Baunebenhandwerks halten wir trotz der stark angestiegenen Preise unter Berücksichtigung unserer stabilen Einnahmesituation für noch beherrschbar. Unser integriertes Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft sicherzustellen.

Laufendes Geschäftsjahr und Prognosebericht

Unsere Neubauvorhaben im Eichendorffweg und in der Hungerbergstraße im Neubaugebiet Adelsbach kommen gut voran. Trotz deutlicher Preissteigerungen können wir dank ausreichend eingeplanter Puffer die Kosten noch innerhalb des Budget halten.

Die 44 modernen und barrierearmen Wohnungen im Eichendorffweg wollen wir im Mai 2022 an die Mieter übergeben.

Für Juni 2022 ist die Übergabe der 7 Wohnungen an die Mieter im Adelsbach geplant. Aufgrund der sehr schwierigen topografischen Verhältnisse und anderer ungünstiger Rahmenbedingungen konnten wir erst im März 2021 mit dem Bau beginnen.
Die Zeitpläne stehen alle unter dem Vorbehalt, wie sich die Impfkampagne und die Pandemie nach den Sommerferien weiter entwickelt.

Derzeit werden die Planungen für einen Neubau in Leutenbach forciert. Zum Jahreswechsel wollen wir das Baugesuch einreichen und im günstigsten Fall nach der Sommerpause 2022 mit dem Bau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Nähe des Löwenplatzes in Leutenbach beginnen.

Eichendorffweg 1-5

Wir werden in den nächsten Jahren unseren Wohnungsbestand weiter ausbauen und somit unsere solide Position weiter stärken.

Solide Position wird
weiter gestärkt

Dank des Vorstands

Der Vorstand dankt dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihre engagierte Arbeit, auch in den schwierigen Zeiten der Covid-19-Pandemie.

Dank gilt auch all denen, die in den einzelnen Häusern durch ihre Mitarbeit und Unterstützung das Wohnen bei der BGW zu etwas Besonderem machen.
Darüber hinaus bedanken wir uns bei unseren Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Schließlich gilt unser Dank auch all unseren Geschäftspartnern, Handwerkern, Architekten, den Banken und den Kommunen in unserem Geschäftsgebiet sowie allen nicht Genannten, die unsere Arbeit unterstützen.

Auch dem vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. mit seinen Tochterunternehmen, insbesondere der WTS, danken wir für die gute Zusammenarbeit und Unterstützung.

Winnenden, im Juni 2021

Michael Rieger

Michael Rieger
Geschäftsführender
Vorstand

Jürgen Schneider

Jürgen Schneider
Vorstand

Jubilare

Es ist uns eine Freude, dieses Jahr folgende Mitglieder für ihre langjährige Mitgliedschaft bei der BGW zu ehren:

60 Jahre Mitglied:

Rolf Leistner
Martin Veil

50 Jahre Mitglied:

Willibald Schneider
Brunhilde Fuhrmann
Karl Gerstenlauer
Rudolf Buchinger
Sieglinde Linke
Günter Schmidt
Angelika Feller
Gisela Körner
Heinz Egner
Karin Becker
Ewald Strebl
Gisela Strecker
Erich Widmann
Kurt Heinisch
Hans Kuhnle

40 Jahre Mitglied:

Roland Bretträger
Dieter Jerela
Ute Winter
Barbara
Pflugfelder-Mössner
Laslo Maratzi
Friedrich Seibold
Joachim Kristen
Peter Muth

25 Jahre Mitglied:

Kerstin Schreiber
Michael Schreiber
Kiris Thirunavukkarasu
Elena Dumler
Sevdije Bylygbashi
Avdi Bylygbashi
Brunhilde Peterl
Helmut Hilt
Frank Sellmer
Susanne Sellmer
Alexander Werner
Karin Schäfer
Frieda Golbs
Vincenzo Palazzo

Giuseppina Palazzo
Dorothea Gutwinski
Dorle Johannsen
Heike Johannsen
Peter Johannsen
Christa Scholz
Möbel Greiner
Karin Giesser-Marquardt
Lilli Kuschnier-Martynez
Ihor Kuschnier
Herbert Marquardt
Brigitta Muth
Walter Muth
Erwin Wiesenauer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde in insgesamt vier Sitzungen vom Vorstand über den Geschäftsverlauf und über wichtige Geschäftsvorfälle und Bauvorhaben sowie die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft unterrichtet. Wichtige Geschäftsvorfälle sind dabei eingehend erörtert worden. Sofern nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung notwendig, wurden entsprechende Beschlüsse gefasst. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat sich ausführlich mit dem Jahresabschluss 2019 und dem Prüfungsbericht des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. beschäftigt und den Aufsichtsrat informiert. Der vbw hat zum 31.12.2019 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Es wurde die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung festgestellt. Es gab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, insbesondere die Beratung und Überwachung der Geschäftsführung, erfüllt und über die vorgelegten zustimmungspflichtigen Geschäfte entschieden. Innerhalb des Aufsichtsratsgremiums und den Ausschüssen war die Arbeit zielgerichtet und konstruktiv. Dies gilt ganz besonders für die Zusammenarbeit mit dem Vorstand.

In der wegen der Corona-Pandemie erst am Dienstag, 3. November 2020 stattgefundenen 72. Generalversammlung über das Geschäftsjahr 2019 wurden Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

Die Aufsichtsratsmitglieder Jürgen Sanzenbacher, Herbert Schillinger und Annette Traub standen turnusgemäß zur Wiederwahl. Alle drei Aufsichtsratsmitglieder wurden jeweils in ihrem Amt bestätigt.

Seit März 2020 hat das das Coronavirus (COVID-19) das soziale Leben nahezu zum Erliegen gebracht. Trotz des Impffortschritts und den zunehmenden Lockerungen bei den Einschränkungen des gesellschaftlichen Lebens, kann noch nicht von einer Normalität gesprochen werden.

Aufsichtsrat und Vorstand sind trotzdem zuversichtlich, ggf. wieder mit Hygienemaßnahmen, unsere diesjährige Generalversammlung am 27. Juli 2021 in der Hermann-Schwab Halle durchführen zu können.

In der Generalversammlung wird der geprüfte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 vorgelegt. Die gesetzliche Prüfung fand im Mai 2021 statt. Über das Prüfungsergebnis wird in der Generalversammlung berichtet.

Turnusgemäß scheiden die Herren Dr. Ulrich Brachmann, Gerd Feess und Dr. Jürgen Rommel aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen die Wiederwahl vor.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns einschließlich des Dividendenvorschlags zu und empfiehlt der Generalversammlung die Annahme dieses Vorschlags. Trotz des schon seit Jahren niedrigen Zinsniveaus schlagen Vorstand und Aufsichtsrat in Anbetracht des guten Jahresergebnisses eine Dividende von 4% vor.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2020 geleistete gute Arbeit, die die wichtigste Grundlage für das positive Ergebnis, auch im vergangenen Geschäftsjahr, bildete. Gerade in Anbetracht der Pandemie verdient dies besondere Anerkennung.

Winnenden, 14. Juni 2021

Für den Aufsichtsrat

Herbert Schillinger
Aufsichtsratsvorsitzender

Herbert Schillinger

BGW
Baugenossenschaft
Winnenden eG

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		**10.351,00**	10.887,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	47.180.696,10		42.551.553,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.984.459,68		8.268.023,41
Grundstücke ohne Bauten	2.729.318,52		1.573.579,01
Bauten auf fremden Grundstücken	13.781,00		15.503,00
Technische Anlagen und Maschinen	234.228,00		257.749,00
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	184.311,00		113.953,00
Anlagen im Bau	2.273.749,95		2.066.865,53
Bauvorbereitungskosten	321.850,20		652.523,59
		60.922.394,45	55.499.750,50
Finanzanlagen			
Beteiligungen	70.000,00		70.000,00
Andere Finanzanlagen	5.000,00		5.000,00
		75.000,00	75.000,00
Anlagevermögen insgesamt		**61.007.745,45**	**55.585.637,50**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. a. Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	733.033,49		454.911,93
Bauvorbereitungskosten	20.294,20		0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	231.418,13		231.418,13
Unfertige Leistungen	939.041,84		941.147,53
Andere Vorräte	15.219,57		16.350,83
Geleistete Anzahlungen	0,00		170.801,49
		1.939.007,23	1.814.629,91
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	6.427,14		14.927,34
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	145.000,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.441,35		4.319,60
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.787,80		5.558,80
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		80,00
Sonstige Vermögensgegenstände	274.531,78		399.165,42
		439.188,07	424.051,16
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	86.272,20		106.836,85
Bausparguthaben	1.013.575,82		817.582,71
		1.099.848,02	924.419,56
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		1.000,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.551,64		2.191,64
		1.551,64	3.191,64
Bilanzsumme		**64.487.340,41**	**58.751.929,77**

Passiva		Geschäftsjahr		Vorjahr
Eigenkapital		€	€	€
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		52.960,00		30.160,00
der verbleibenden Mitglieder		1.566.240,00		1.545.840,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		2.480,00		3.520,00
			1.621.680,00	1.579.520,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 €			(160,00)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklagen		2.050.000,00		1.900.000,00
davon aus Jahresüberschuss	150.000,00 €			(150.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		1.000.000,00		400.000,00
davon aus Jahresüberschuss	600.000,00 €			(400.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		11.450.000,00		11.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss	450.000,00 €			(200.000,00)
			14.500.000,00	13.300.000,00
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		335.710,00		426.467,20
Jahresüberschuss		1.241.506,17		717.473,20
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.200.000,00		750.000,00
			377.216,17	393.940,40
Eigenkapital insgesamt			**16.498.896,17**	**15.273.460,40**
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen		21.923,25		18.422,87
Steuerrückstellungen		0,00		23.341,00
Sonstige Rückstellungen		381.275,82		388.981,43
			403.199,07	430.745,30
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		45.871.026,93		40.665.928,95
Erhaltene Anzahlungen		991.534,40		976.055,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.745,56		4.261,98
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		59,06		6,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		666.570,52		1.354.097,31
Sonstige Verbindlichkeiten		35.590,65		30.086,67
			47.569.527,12	43.030.436,95
davon - aus Steuern	23.495,82 €			(22.013,12)
- im Rahmen der sozialen Sicherheit	141,25 €			(161,50)
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			**15.718,05**	17.287,12
Bilanzsumme			**64.487.340,41**	**58.751.929,77**

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse	€	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.847.224,33		4.627.104,99
b) aus Betreuungstätigkeit	203.779,69		214.273,54
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.942,72		30.927,93
		5.095.946,74	4.872.306,46
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.105,69	118.619,98
Sonstige betriebliche Erträge		878.139,72	816.057,58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.444.394,34		1.568.434,99
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	796,39		7.860,87
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	35.640,95		30.439,60
		-1.480.831,68	-1.606.735,46
Rohergebnis		**4.491.149,09**	**4.200.248,56**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	723.613,52		683.481,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	149.594,31		142.308,89
davon für Altersversorgung 14.741,90 €		873.207,83	825.790,38
			(13.355,64)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.306.283,80	1.189.282,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen		397.194,35	917.583,87
Erträge aus Beteiligungen	3.330,00		3.330,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	20,00		177,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.052,12		125.335,68
		7.402,12	128.843,42
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		561.732,58	539.872,51
Steuern von Einkommen und Ertrag		0,00	24.423,95
Ergebnis nach Steuern		**1.360.132,65**	**832.138,59**
Sonstige Steuern		118.626,48	114.665,39
Jahresüberschuss		1.241.506,17	717.473,20
Gewinnvortrag		335.710,00	426.467,20
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.200.000,00	750.000,00
Bilanzgewinn		**377.216,17**	**393.940,40**

Anhang des Jahresabschlusses 2020

A. Allgemeine Angaben

1. Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Winnenden und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stuttgart (GnR 260110).

2. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. In der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.
Die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurden beachtet. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „andere Finanzanlagen", „Geldbeschaffungskosten", „andere Rechnungsabgrenzungsposten" sowie „Verbindlichkeiten aus Vermietung" erweitert.
Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
Von der Wahlmöglichkeit, Angaben nicht in der Bilanz, sondern im Anhang darzustellen, wurde Gebrauch gemacht.

3. Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft nach § 267 HGB. Von den Erleichterungen der §§ 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

4. Der Jahresüberschuss wurde unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

5. Im Vorjahr war letztmalig unter der GuV-Position „Steuern vom Einkommen und Ertrag" die körperschaftsteuerliche Ausschüttungsbelastung nach § 34 Abs. 16 KStG auszuweisen (€ 24.423,95). Insofern ist der Vorjahresausweis „Steuern vom Einkommen und Ertrag" nicht mit dem Ausweis des laufenden Jahres vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:
Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben.
Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich erhaltener Tilgungszuschüsse und planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.
Dabei wurden folgende Gesamtnutzungsdauern zugrunde gelegt:

Immaterielle Vermögensgegenstände:	5 Jahre
Wohnbauten:	80 Jahre
ab 1991 nicht länger als	50 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten:	25 - 50 Jahre
Technische Anlagen:	20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung:	3 - 10 Jahre

Aufgrund des für 2021 geplanten Abrisses des Gebäudes Schwalbenweg 1 wurde die Restnutzungsdauer von 17 Jahren auf 14 Monate reduziert.
Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzliche außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.
Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 40 und 50 Jahren neu festgelegt.
Für geringwertige Wirtschaftsgüter (AK zw. 250,00 € und 1.000,00 € netto) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20 % abgeschrieben.
Bei Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke ohne Bauten sowie die Grundstücke mit fertigen Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.
Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten erfasst.

Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Einstandspreisen. Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt nach der FiFo Methode (First in – First out).
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Abschreibungen für die Geldbeschaffungskosten werden entsprechend der Darlehenslaufzeit (10 Jahre) vorgenommen. Abschreibungen für Leasingeinmalzahlungen werden entsprechend der Leasingdauer (48 Monate) abgegrenzt. Eine Pelletsanlieferungsgebühr (für das Mietshaus Bahnhofstraße 39) der Stadt Winnenden wird über die Dauer von 5 Jahren abgegrenzt.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.
Soweit aufgrund der geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG Sonstige Rückstellungen hätten vermindert werden müssen, wurde gem. Art. 67 Abs. 1 EGHGB von dem Beibehaltungswahlrecht Gebrauch gemacht, weil davon auszugehen ist, dass die aufgelösten Beträge bis zum 31.12.2024 wieder zugeführt werden müssen. Daraus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Überdotierung der sonstigen Rückstellungen in Höhe von 1.761,00 €.
Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.
Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 2,41 % (Stand Monatsende September 2020, Restlaufzeit 15 Jahre). Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2 % p. a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % p.a. berücksichtigt.
Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinsatz beträgt € 7.396
Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.
Eine Rückdeckungsversicherung zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen wurde an den Berechtigten verpfändet. Das Deckungsvermögen wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB mit den Altersversorgungsverpflichtungen saldiert. Der Verrechnungsbetrag von 106 T€ entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag 128 T€. Der saldierte Ausweis über 21 T€ erfolgt unter der Position Pensionsrückstellungen. Rückdeckungsversicherungsansprüche werden auf Basis versicherungsmathematischer Gutachten bzw. Mitteilungen der Versicherer mit den fortgeführten Anschaffungskosten zum Bilanzstichtag bewertet.
Die sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position Unfertige Leistungen sind 939.041,84 € (Vorjahr 941.147,53 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	112.671,68	120.525,79

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt (Vorjahr)	Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	Davon gesichert	Art der Sicherung*)
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.871.026,93 (40.665.928,95)	3.109.517,55 (2.964.530,33)	6.120.045,54 (5.850.320,61)	36.641.463,84 (31.851.078,01)	45.871.026,93 (40.665.928,95)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	991.534,40 (976.055,05)	991.534,40 (976.055,05)	-.-	-.-	-.-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.745,56 (4.261,98)	4.745,56 (4.261,98)	-.-	-.-	-.-	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	59,06 (6,99)	59,06 (6,99)	-.-	-.-	-.-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	666.570,52 (1.354.097,31)	666.570,52 (1.354.097,31)	-.-	-.-	-.-	
Sonstige Verbindlichkeiten	35.590,65 (30.086,67)	35.590,65 (30.086,67)	-.-	-.-	-.-	
Gesamtbetrag	**47.569.527,12 (43.030.436,95)**	**4.808.017,74 (5.329.038,33)**	**6.120.045,54 (5.850.320,61)**	**36.641.463,84 (31.851.078,01)**	**45.871.026.93 (40.665.928.95)**	

*) GPR=Grundpfandrecht

4. Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Darlehen ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten Verbindlichkeitenspiegel.

5. Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrages, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet.
Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Geschäftsjahre abgezinst.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge
In der Position sind folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:
Erträge aus Anlagenverkäufen 839.763,58 €

2. Abschreibungen
In der Position ist folgender, periodenfremder Aufwand enthalten:
Sonderabschreibung Schwalbenweg 1
Geschäftsjahr: 35.482,00 € Vorjahr: 0,00 €

3. Zinsaufwendungen
Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:
Geschäftsjahr: 3.018,00 € Vorjahr: 3.384,00 €

D. Sonstige Angaben

1. Aus der Bestellung von fremden Sicherheiten bestehen Haftungsverhältnisse über T€ 973,8 (VJ T€ 628).
Die Bestellung von Sicherheiten beruhen auf der Belastung unserer Grundstücke mit Grundschulden zugunsten von Erwerbern der Objekte Burgeräcker 1/3, Seestraße 34/36, Steinweg 18/20 und Schorndorfer Straße 26/1. Das Risiko einer Inanspruchnahme sehen wir nicht, weil wir Anzahlungen erhalten haben, mit denen aufgerechnet werden könnte.

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage nicht von untergeordneter Bedeutung sind:

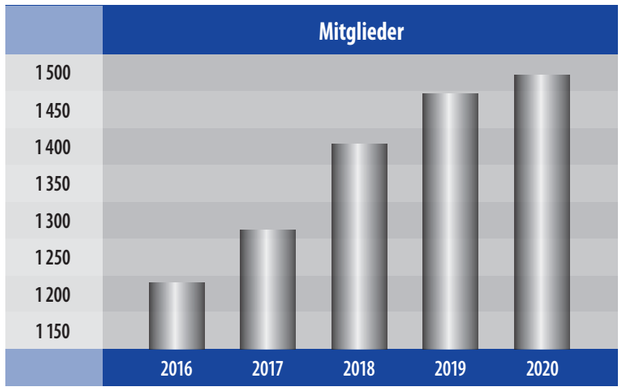
aus laufenden Bauvorhaben	4.494.625 €
aus Käufen von Grundstücken (HaSoWo)	102.102 €
aus Leasingverpflichtungen	10.050 €

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	7
Technische Mitarbeiter	4	1
Geringfügig Beschäftigte	0	6
	6	**14**

4. Mitgliederbewegung
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 20.400,00 €.
Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 20.240,00 € erhöht

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2020	1.496	19.325
Zugang 2020	97	978
Abgang 2020	59	725
Ende 2020	1.534	19.578



5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54 · 70174 Stuttgart
6. Mitglieder des Vorstands:
Michael Rieger, Geschäftsführer
Jürgen Schneider, Bankbetriebswirt (WSA)

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Herbert Schillinger, Bankvorstand — Vorsitzender
Gerd Feess, Rektor — stv. Vorsitzender
Joachim Kristen, Elektromechaniker
Jürgen Sanzenbacher, Verwaltungsangestellter
Dr. Ulrich Brachmann, Rechtsanwalt
Annette Traub, Bezirksreferentin
Dr. Jürgen Rommel, Agrar-Ingenieur
Nicole Steiger, Lehrerin und Bankkauffrau
Heiko Nothacker, Kämmerer d. Gemeinde Leutenbach

Winnenden, den 19. März 2021

Der Vorstand:
Michael Rieger — Jürgen Schneider

Notizen

Wir danken allen Mitgliedern für ihr Vertrauen und die gute Zusammenarbeit!

BGW
Baugenossenschaft
Winnenden eG

Impressum

Herausgeber:
Baugenossenschaft Winnenden eG
Schorndorfer Str. 22
71364 Winnenden
Telefon 0 71 95 / 13 77-0
Telefax 0 71 95 / 13 77-66
www.bgw-winnenden.de

Vorstand:
Michael Rieger
Jürgen Schneider
Aufsichtsrat:
Herbert Schillinger (Vorsitzender)
Genossenschaftsregisternummer:
260110

Verantwortlich für den Inhalt:
BGW
Fotonachweis:
Archiv BGW | PantherMedia

Satz/Gestaltung:
Werbetechnik Grom & Ilg, Backnang
Druck:
Druckerei Stil & Find, Leutenbach
Auflage:
2.000 Stück