



2019

Jahresbericht

|BG|Wangen



Inhalt

Grußwort des Vorstandes	2
Das Geschäftsjahr	2
Hausbewirtschaftung	2
Neubau 2019	2
Modernisierung	2
Instandhaltung	2
Immobilienverkauf	2
Dienstleistung.....	2
Die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2019	3
Vermögenslage.....	3
Ertragslage.....	3
Finanzlage/Kapitalstruktur	3
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen.....	3
Wirtschaftlicher Ausblick.....	3
Bericht des Aufsichtsrats	4
Organe der Genossenschaft	5
Geschäftsmodell.....	5
Ziele und Strategien	5
Organe	5
Jahresabschluss zum 31.12.2019	6
Aktiva.....	7
Passiva.....	8
Gewinn- und Verlustrechnung.....	9
Wohnungswirtschaftliche Eckdaten.....	10

Grußwort des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder, verehrte Kunden und Geschäftspartner,

das Geschäftsjahr 2019 war geprägt von den Fertigstellungen einiger Projekte. So konnten wir planmäßig einen ersten Teil der insgesamt 67 Wohnungen im Auwiesenweg an die Mieter übergeben. Die Übergabe und der Bezug der restlichen Wohnungen wurde Ende März 2020 abgeschlossen. Weiter wurde das zweite Haus in Kißlegg in der Pfarrer-Lohr Straße fertiggestellt. Die 10 Wohnungen wurden im Mai 2019 übergeben.

Um eine weiterhin dauerhafte Vermietbarkeit unseres Bestandes gewährleisten zu können wurden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt ca. 580.000 € investiert.

Auch weiterhin werden wir in unseren Bestand investieren, um unseren Mietern ein gutes und sicheres Zuhause geben zu können.

Das Geschäftsjahr

Hausbewirtschaftung

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von 3.812.627 € auf 4.077.187 € erhöht. Die Erlösschmälerungen haben sich wie erwartet auf 11.775 € reduziert. Im Geschäftsjahr 2019 wurden die Gebäude in Kißlegg (20 WE) und das Gebäude im Auwiesenweg (67 WE) weitestgehend fertiggestellt. In den Bestandswohnungen hatten wir 40 Mieterwechsel.

Neubau 2019

Die im Herbst 2017 begonnene Baumaßnahme im Auwiesenweg konnte wie geplant Ende 2019 abgeschlossen werden. Es entstanden 67 Wohnungen.

Im Laufe des Jahres wurde das zweite Gebäude in Kißlegg mit 10 Wohnungen ebenfalls planmäßig fertiggestellt werden.

Modernisierung

In unseren Bestand wurden 432.486 € investiert, um einen zeitgemäßen Zustand der bestehenden Wohnungen zu garantieren.

Instandhaltung

Für laufende Reparaturen wurden davon 147.038 € aufgewendet.

Immobilienverkauf

Seit einigen Jahren wurden keine Investitionen im Bauträgerbereich mehr getätigt. Es wurden lediglich einige Garagen im Streubesitz aus dem Anlagevermögen veräußert. Der Ertrag lag hier bei 35.224 €.

Dienstleistung

Der Bereich Dienstleistung umfasst die Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) und die Fremdverwaltung (Objekte mit mehreren Wohnungen eines Eigentümers). Unsere Erfahrung und die Zuverlässigkeit findet immer mehr Beachtung am Markt. Ende 2019 verwalteten wir 2.712 WE in 166 Gemeinschaften. Im Jahr 2019 haben wir daraus 615.763 € erwirtschaftet.

Die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2019

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 34.695.396 € auf 41.721.717 € erhöht. Die Abschreibungen betragen 786.594 € gegenüber dem Vorjahr von 775.136 €.

Ertragslage

Wir konnten im Geschäftsjahr 2019 einen Überschuss von 435.864 € erzielen.

	2019	2018
Jahresüberschuss	435.864 €	381.745 €
Gewinnvortrag	149.650 €	147.255 €
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	388.000 €	340.000 €
Bilanzgewinn	197.514 €	189.000 €

Der Aufsichtsrat und der Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 197.514 € wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 2,5 % auf die am 01.01.2019 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Einstellung in die Ergebnisrücklagen 388.000 €

Finanzlage/Kapitalstruktur

	2019	2018
Jahresüberschuss	435.864 €	381.745 €
Cash Flow	1.202.095 €	1.130.277 €
Eigenkapitalquote	17,37 %	19,24 %
Eigenkapital	7.245.027 €	6.676.615 €
Eigenkapitalrentabilität	6,02 %	5,72 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,62 %	2,65 %
Return On Investment	1,04 %	1,10 %

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

(siehe Tabelle „Wohnungswirtschaftliche Eckdaten“)

Wirtschaftlicher Ausblick

Die Entwicklung der **BG** Wangen für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 beurteilen wir positiv. Die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen ist nach wie vor groß. Die Coronakrise hatte bisher keine negativen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der **BG** Wangen. Der Leerstand ist überwiegend gewollt, da die entsprechenden Wohnungen zur Sanierung anstehen. Wir gehen deshalb von einer weiteren guten Auslastung unserer Mietwohnungen aus. Die Anpassungen der Mieten finden laufend statt. Grundlage ist dabei der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Wangen im Allgäu.

Das Gebäude in der „Pfarrer-Lohr-Straße 5 in Kißlegg (Haus 3)“ läuft in der Bauphase planmäßig. Die Fertigstellung ist für Sommer 2020 vorgesehen. Es entsteht ein Gebäude mit 10 Wohnungen.

Der Dienstleistungsbereich wird sich weithin positiv entwickeln.

Die Stadt Wangen im Allgäu hat mit der Erschließung des Baugebietes „Erweiterung Wittwais“ begonnen. Wir haben uns hier für Grundstücke entsprechend beworben, um unseren Bestand an bezahlbaren Wohnungen weiter ausbauen zu können.

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die **IBG**Wangen ist bei Mietern, Mietinteressenten und den vielen Eigentümern in der WEG-Verwaltung als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Bericht des Aufsichtsrats

Die **IBG**Wangen kann auf ein erneut erfolgreiches Jahr zurückblicken. Die Sanierung unseres Mietwohnungsbestandes und die Erstellung von bezahlbaren Mietwohnungen standen im Fokus des vergangenen Jahres. Einen ersten Teil der 67 Wohnungen im Neubau Auwiesenweg konnten wir bis Ende des Jahres 2019 bereits an die Mieter übergeben. Durch den immer größer werdenden Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen konnten wir so unseren sozialen Beitrag leisten.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang erfüllt. Er nahm seine Überwachungsfunktion wahr und fasste nach eingehender Beratung die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

In 6 gemeinsamen Sitzungen konnte er sich über die geschäftliche Entwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft informieren. Zu jedem Zeitpunkt wurden sämtliche Geschäftsvorgänge transparent dargestellt. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand erfolgte dabei stets vertrauensvoll und konstruktiv.

Der vom vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) erstellte Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2018 liegt vor. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben. Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2019 wird voraussichtlich im Herbst 2020 möglich sein.

Den Jahresabschluss und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes hat der Aufsichtsrat geprüft. Er stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu.

Mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung endet turnusgemäß die Bestellung der Herren Dr. Kraft, Müller und Schwarz in den Aufsichtsrat. Die Wiederwahl der Herren ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich ganz herzlich beim Vorstand sowie bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Motivation und ihre Leistungsbereitschaft. Er dankt auch den Hausmeistern und Wohnungsbetreuern für ihre geleistete Arbeit.

Wangen im Allgäu, Juni 2020

Der Aufsichtsrat

Dr. Armin Kraft

Vorsitzender

Organe der Genossenschaft

Geschäftsmodell

Die Baugenossenschaft Wangen im Allgäu eG. (**|BG|**Wangen) wurde am 30. Oktober 1948 gegründet. Sie ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in Wangen im Allgäu. Die Gesellschaft wird beim Amtsgericht Ulm unter der GNr. 620041 geführt. Geschäftsgebiet ist der Altkreis Wangen im Allgäu.

Die Mietobjekte befinden sich in Wangen im Allgäu, Kißlegg und in Isny.

Wir betreiben die üblichen Geschäfte eines wohnungswirtschaftlichen Unternehmens, soweit es das Genossenschaftsgesetz und unsere Satzung vorsehen. Als selbständiges Unternehmen verfolgen wir das Ziel, die Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum sicherzustellen.

Die **|BG|**Wangen ist mit 25.000 € zu 100% an der „Rund ums Haus GmbH“ beteiligt.

Ziele und Strategien

Ziel der **|BG|**Wangen ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und den Bestand im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren. Im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrags sollen zudem Mietobjekte und Bauträgerobjekte für breite Schichten der Bevölkerung errichtet werden.

Organe

Mitglieder des Vorstandes:

Christoph Bühler	Betriebswirt (VWA)
Reinhold Muschel	Bautechniker

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Armin Kraft	Rechtsanwalt (Aufsichtsratsvorsitzender)
Ulrich Mauch	Bürgermeister a. D.
Andreas Middelberg	Sparkassendirektor
Rolf Müller	Mesner
Paul Schwarz	Dipl. Bankbetriebswirt (ADG)
Roland Wackler	Notar

Prüfungsverband

Vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54; 70174 Stuttgart

Jahresabschluss

Zum

31.12.2019

Baugenossenschaft Wangen im Allgäu eG.

Hans-Schnitzer-Weg 10

88239 Wangen im Allgäu

AKTIVA

	2019		2018	
Immaterielle Vermögensgegenstände		28.633,00 €		26.584,00 €
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.649.983,81 €		23.530.604,58 €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	505.516,61 €		558.873,46 €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten				
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter				
Technische Anlagen und Maschinen	300.830,07 €		383.186,11 €	
Geschäftsausstattung	62.853,62 €		72.398,62 €	
Anlagen im Bau	1.993.275,16 €		8.297.917,79 €	
Bauvorbereitungskosten	3.158,00 €	39.515.617,27 €	7.918,74 €	32.850.899,30 €
Finanzanlagen				
Beteiligung an Tochtergesellschaft		25.000,00 €		25.000,00 €
Sonstige Ausleihungen		- €		- €
Andere Finanzanlagen		2.200,00 €		2.200,00 €
Anlagevermögen insgesamt		<u>39.571.450,27 €</u>		<u>32.904.683,30 €</u>
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	- €		- €	
Bauvorbereitungskosten	- €		- €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	- €		- €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	- €		- €	
Unfertige Leistungen	1.020.643,83 €		941.081,89 €	
Andere Vorräte	21.444,78 €		26.806,51 €	
Geleistete Anzahlungen		1.042.088,61 €		967.888,40 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	33.112,11 €		11.758,80 €	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	- €		- €	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit				
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.377,65 €		43.781,58 €	
Sonstige Vermögensgegenstände	267.112,16 €	352.601,92 €	147.317,27 €	202.857,65 €
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	133.512,41 €		2.322,86 €	
Bausparguthaben	601.653,13 €	735.165,54 €	597.832,60 €	600.155,46 €
Umlaufvermögen insgesamt		<u>2.129.856,07 €</u>		<u>1.770.901,51 €</u>
Rechnungsabgrenzungsposten				
Geldbeschaffungskosten	- €		- €	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.410,56 €	20.410,56 €	19.810,90 €	19.810,90 €
Bilanzsumme		<u>41.721.716,90 €</u>		<u>34.695.395,71 €</u>

PASSIVA

	2019		2018	
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	50.074,51 €		46.111,22 €	
der verbleibenden Mitglieder	1.842.377,32 €		1.667.480,63 €	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	978,06 €	1.893.429,89 €	7.939,62 €	1.721.531,47 €
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.302.061,93 €		1.258.061,93 €	
Bauerneuerungsrücklage	80.747,83 €		80.747,83 €	
Andere Ergebnisrücklagen	3.771.273,61 €	5.154.083,37 €	3.427.273,61 €	4.766.083,37 €
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	149.650,43 €		147.255,21 €	
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	435.863,56 €		381.744,96 €	
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen				
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	388.000,00 €	197.513,99 €	340.000,00 €	189.000,17 €
Eigenkapital insgesamt		<u>7.245.027,25 €</u>		<u>6.676.615,01 €</u>
Rückstellungen				
Steuerrückstellungen	17.321,22 €		31.425,66 €	
Sonstige Rückstellungen	99.541,11 €	116.862,33 €	100.459,75 €	131.885,41 €
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.725.275,83 €		25.028.476,71 €	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern				
Erhaltene Anzahlungen	1.308.926,26 €		1.272.270,08 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.081,98 €		3.428,82 €	
Verbindlichkeiten auf Betreuungstätigkeit				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.288.674,72 €		1.528.338,21 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	14.401,11 €	34.359.359,90 €	54.381,47 €	27.886.895,29 €
Rechnungsabgrenzungsposten		467,42 €		
Fremdkapital insgesamt		<u>34.476.689,65 €</u>		<u>28.018.780,70 €</u>
Bilanzsumme		<u>41.721.716,90 €</u>		<u>34.695.395,71 €</u>

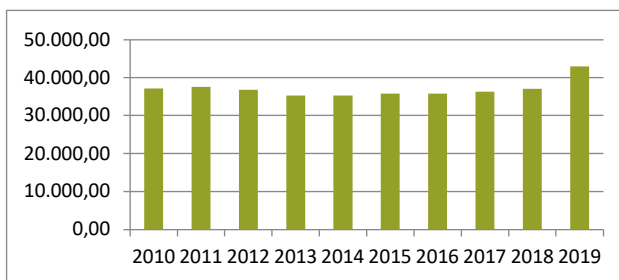
Gewinn- und Verlustrechnung

	2019		2018	
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	€	4.077.187,28	€	3.812.627,33
aus Verkauf von Grundstücken		- €		- €
aus Betreuungstätigkeit	€	615.762,79	€	581.344,26
aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	318.616,02	€	378.902,79
		5.011.566,09 €		4.772.874,38 €
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	€	79.561,94	-	84.752,09 €
		26.809,00		28.604,00
Andere aktivierte Eigenleistungen	€	88.756,62	€	137.357,25
Sonstige Betriebliche Erträge	€	195.127,56 €	€	81.209,16 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	1.758.483,30	€	1.589.868,69
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	10.200,00		- €
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	253.896,66	€	235.482,05
		2.022.579,96 €		1.825.350,74 €
Rohergebnis		3.184.113,69 €		3.028.732,80 €
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	€	826.066,78	€	725.701,19
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	€	264.081,17	€	236.286,96
		1.090.147,95 €	€	961.988,15 €
davon Altersversorgung:				
		78.535,77 €		
		Vorjahr 70.942,89 €		
Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		786.593,64 €		775.136,37 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		329.504,77 €		268.024,21 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	€	88,00	€	97,50
		223.442,85		1.878,62
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	223.530,85 €	€	1.976,12 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		657.411,02 €		538.118,82 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		543.987,16 €		487.441,37 €
außerordentliche Erträge		- €		- €
außerordentliche Aufwendungen		- €		- €
außerordentliches Ergebnis				
Steuern vom Einkommen und Ertrag		17.790,60 €		17.281,56 €
Sonstige Steuern		90.333,00 €		88.414,85 €
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		435.863,56 €		381.744,96 €
Gewinnvortrag/Verlustvortrag		149.650,43 €		147.255,21 €
Entnahmen aus Ergebnissrücklagen				
Einstellungen aus em Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		388.000,00 €		340.000,00 €
Bilanzgewinn		197.513,99 €		189.000,17 €

Wohnwirtschaftliche Eckdaten

vermietbare Wohn-/ Nutzfläche

2010	37.114,23	m ²	2,29%
2011	37.536,00	m ²	1,14%
2012	36.785,93	m ²	-1,99%
2013	35.288,55	m ²	-4,07%
2014	35.288,55	m ²	0,00%
2015	35.777,38	m ²	1,39%
2016	35.777,38	m ²	0,00%
2017	36.286,10	m ²	1,42%
2018	37.054,10	m ²	2,12%
2019	42.905,10	m ²	15,79%



durchschnittliche Netto-Kalt-Miete

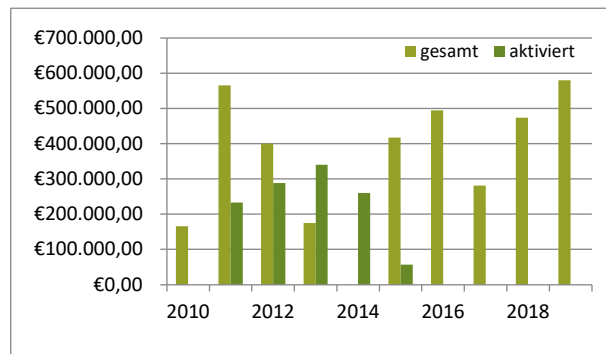
2010	4,89 €	m ²	3,82%
2011	5,06 €	m ²	3,49%
2012	5,39 €	m ²	6,57%
2013	5,70 €	m ²	5,65%
2014	5,69 €	m ²	-0,19%
2015	5,69 €	m ²	0,00%
2016	5,87 €	m ²	3,19%
2017	5,92 €	m ²	0,79%
2018	6,27 €	m ²	6,00%
2019	5,77 €	m ²	-7,96%



Instandhaltungskosten

davon aktiviert

2010	165.802,81 €	- €
2011	564.930,82 €	232.736,53 €
2012	400.000,00 €	288.524,00 €
2013	175.000,00 €	340.000,00 €
2014	0,00 €	260.000,00 €
2015	417.065,21 €	56.541,87 €
2016	494.428,11 €	- €
2017	281.269,11 €	- €
2018	473.874,61 €	- €
2019	579.523,83 €	- €



Instandhaltungskosten (m² Wfl.)

2010	4,47 €	m ²
2011	15,36 €	m ²
2012	14,78 €	m ²
2013	4,96 €	m ²
2014	- €	m ²
2015	11,66 €	m ²
2016	13,82 €	m ²
2017	7,75 €	m ²
2018	12,79 €	m ²
2019	13,51 €	m ²

