



2020

# Jahresbericht

|BG|Wangen



# Inhalt

<b>Grußwort des Vorstandes</b> .....	2
<b>Das Geschäftsjahr</b> .....	2
Hausbewirtschaftung .....	2
Neubau 2020 .....	2
Modernisierung .....	2
Instandhaltung .....	2
Immobilienverkauf .....	2
Dienstleistung.....	2
<b>Die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2020</b> .....	2
Vermögenslage.....	2
Ertragslage.....	2
Finanzlage/Kapitalstruktur .....	3
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen.....	3
Wirtschaftlicher Ausblick.....	3
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> .....	4
<b>Organe der Genossenschaft</b> .....	5
Geschäftsmodell.....	5
Ziele und Strategien .....	5
Organe .....	5
<b>Jahresabschluss zum 31.12.2020</b> .....	6
Aktiva.....	7
Passiva.....	8
Gewinn- und Verlustrechnung.....	9
Wohnungswirtschaftliche Eckdaten.....	10

## Grußwort des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder, verehrte Kunden und Geschäftspartner,

zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 konnten noch die letzten Wohnungen des Neubaus „Auwiesenweg“ übergeben werden. Insgesamt wurden dort 67 moderne, barrierefreie Wohnungen errichtet. Mit der Fertigstellung dieses Projektes wurde die Neubauphase mit 10 Gebäuden und 207 modernen Wohnungen abgeschlossen. Somit sind mehr als 1/3 unseres Bestandes in Neubauqualität.

Um eine weiterhin dauerhafte Vermietbarkeit unseres gesamten Bestandes gewährleisten zu können, wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt ca. 470.000 € investiert.

Im Geschäftsjahr 2021 sind an Investitionen in den Bestand knapp 1 Mio. € eingeplant. So sorgen wir dafür, dass unsere Mieter auch zukünftig ein gutes, modernes und sicheres Zuhause geben können.

## Das Geschäftsjahr

### Hausbewirtschaftung

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von 4.077.187 € auf 4.854.026 € erhöht. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand betragen wie erwartet 18.338 €. In den Bestandswohnungen hatten wir 47 Mieterwechsel. Zum Stichtag standen 3 Wohnungen wegen Renovierungsarbeiten leer.

#### Neubau 2020

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Neubauten begonnen.

#### Modernisierung

In unseren Bestand wurden 253.460 € investiert, um einen zeitgemäßen Zustand der bestehenden Wohnungen zu garantieren.

#### Instandhaltung

Für laufende Reparaturen wurden davon 214.144 € aufgewendet.

### Immobilienverkauf

Seit einigen Jahren wurden keine Investitionen im Bauträgerbereich mehr getätigt.

### 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 2020 verwalteten wir 2.708 WE in 164 Gemeinschaften. Im Jahr 2020 haben wir daraus 694.710 € erwirtschaftet.

## Die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2020

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 41.721.717 € auf 42.128.250 € erhöht. Die Abschreibungen betragen 1.055.198 € gegenüber dem Vorjahr von 786.594 €.

### Ertragslage

Wir konnten im Geschäftsjahr 2020 einen Überschuss von 638.870 € (Vorjahr 435.864 €) erzielen.

	2020	2019
Jahresüberschuss	638.870 €	435.864 €
Gewinnvortrag	0 €	149.650 €
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	444.000 €	388.000 €
Bilanzgewinn	194.870 €	197.514 €

Der Aufsichtsrat und der Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 194.870 € wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 2,0 % auf die am 01.01.2020 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Einstellung in die Ergebnisrücklagen 444.000 €

### Finanzlage/Kapitalstruktur

	2020	2019
Jahresüberschuss	638.870 €	435.864 €
Cash Flow	1.676.605 €	1.202.095 €
Eigenkapitalquote	18,81 %	17,37 %
Eigenkapital	7.923.881 €	7.245.027 €
Eigenkapitalrentabilität	8,06 %	6,02 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,02 %	2,62 %
Return On Investment	1,52 %	1,04 %

### Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

(siehe Tabelle „Wohnungswirtschaftliche Eckdaten“)

### Wirtschaftlicher Ausblick

Die Entwicklung der **|BG|Wangen** für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 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.

Der Dienstleistungsbereich wird sich weithin positiv entwickeln.

Die aktuellen Grundstückspreise und die Entwicklung der Baukosten lassen es derzeit nicht zu kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Wir konzentrieren uns deshalb im aktuellen Geschäftsjahr auf die Sanierung und Modernisierung unseres Bestandes.

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 **|BG|Wangen** ist bei Mietern, Mietinteressenten und den vielen Eigentümern in der WEG-Verwaltung als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

## Bericht des Aufsichtsrats

Hinter uns allen liegt ein besonderes Jahr, bedingt durch die Corona-Pandemie war dies für uns alle mit Einschränkungen und so mancher Veränderung verbunden. Die Mitgliederversammlung der |BG|Wangen konnte zum ersten Mal in der Geschichte nicht durchgeführt werden. Der direkte Kontakt mit unseren Genossinnen und Genossen war zeitweise nur sehr eingeschränkt möglich.

Umso mehr freut es mich, ihnen heute mitteilen zu können, dass die |BG|Wangen auf ein erneut erfolgreiches Jahr zurückblicken kann. Das große Projekt mit insgesamt 67 Wohnungen im Neubau Auwiesenweg in Wangen konnte im Jahr 2020 abgeschlossen werden. Im Fokus steht jetzt die Sanierung unseres Mietwohnungsbestandes. Wir möchten unseren Mietern auch weiterhin bezahlbaren und modernen Wohnraum anbieten.

In insgesamt 6 gemeinsamen Sitzungen konnte sich der Aufsichtsrat über die geschäftliche Entwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft informieren und nahm seine Überwachungsfunktion wahr. Die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben hat er in vollem Umfang erfüllt. Dabei hat er sich intensiv mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand erfolgte hierbei stets konstruktiv und vertrauensvoll.

Der vom vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) erstellte Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2019 liegt vor. Es ergaben sich keinerlei Beanstandungen. Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2020 läuft derzeit. In der nächsten Mitgliederversammlung kann auch deren Ergebnis vorgetragen werden.

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 die Bestellung der Herren Dr. Kraft, Mauch, Middelberg, Müller und Schwarz in den Aufsichtsrat. Die Wiederwahl der Herren ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen. Herr Wackler legte sein Amt zum 31.12.2020 auf eigenen Wunsch nieder.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Ihre Motivation und ihre Leistungsbereitschaft seinen Dank aus. Er dankt auch den Hausmeistern und Wohnungsbetreuern für ihre geleistete Arbeit.

Zum 31. März 2021 ging unser langjähriger technischer Vorstand Herr Reinhold Muschel in Ruhestand. Herr Muschel kam 1992 zur |BG|Wangen und war seit 2004 im Vorstand. In diesen Jahren wurde unter anderem 2017 das große Bauprojekt Wangen-Wittwais abgeschlossen, sowie über 100 Neubauwohnungen in Wangen und Kißlegg fertiggestellt. Wir wünschen Herrn Muschel für diesen neuen Lebensabschnitt alles Gute und danken ihm für die geleistete Arbeit. Der Aufsichtsrat bestellte Herrn Julius Frick zum neuen technischen Vorstand.

Wangen im Allgäu, Juli 2021

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 (bis 31.03.2021)
Julius Frick	Wirtschaftsingenieur Facility Management (ab 01.04.2021)

### 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 (bis 31.12.2020)

### Prüfungsverband

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

# **Jahresabschluss**

**Zum**

**31.12.2020**

**Baugenossenschaft Wangen im Allgäu eG.**

Hans-Schnitzer-Weg 10

88239 Wangen im Allgäu

## AKTIVA

	2020		2019	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		28.902,00 €		28.633,00 €
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.778.399,05 €		36.649.983,81 €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	484.440,48 €		505.516,61 €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten				
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter				
Technische Anlagen und Maschinen	231.295,03 €		300.830,07 €	
Geschäftsausstattung	48.013,12 €		62.853,62 €	
Anlagen im Bau	- €		1.993.275,16 €	
Bauvorbereitungskosten	5.920,29 €	39.548.067,97 €	3.158,00 €	39.515.617,27 €
<b>Finanzanlagen</b>				
Beteiligung an Tochtergesellschaft		25.000,00 €		25.000,00 €
Sonstige Ausleihungen		- €		- €
Andere Finanzanlagen		2.200,00 €		2.200,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<u>39.604.169,97 €</u>		<u>39.571.450,27 €</u>
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	- €		- €	
Bauvorbereitungskosten	- €		- €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	- €		- €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	- €		- €	
Unfertige Leistungen	1.131.402,36 €		1.020.643,83 €	
Andere Vorräte	26.581,05 €		21.444,78 €	
Geleistete Anzahlungen		1.157.983,41 €		1.042.088,61 €
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	21.697,27 €		33.112,11 €	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	- €		- €	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit				
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.209,93 €		52.377,65 €	
Sonstige Vermögensgegenstände	136.406,85 €	200.440,03 €	267.112,16 €	352.601,92 €
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	449.974,50 €		133.512,41 €	
Bausparguthaben	699.606,01 €	1.149.580,51 €	601.653,13 €	735.165,54 €
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<u>2.508.003,95 €</u>		<u>2.129.856,07 €</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Geldbeschaffungskosten	- €		- €	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.076,18 €	16.076,18 €	20.410,56 €	20.410,56 €
<b>Bilanzsumme</b>		<u>42.128.124,12 €</u>		<u>41.721.716,90 €</u>



## PASSIVA

	2020		2019	
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	104.680,66 €		50.074,51 €	
der verbleibenden Mitglieder	1.870.353,19 €		1.842.377,32 €	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	- €	1.975.033,85 €	978,06 €	1.893.429,89 €
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	1.366.061,93 €		1.302.061,93 €	
Bauerneuerungsrücklage	80.747,83 €		80.747,83 €	
Andere Ergebnisrücklagen	4.151.273,61 €	5.598.083,37 €	3.771.273,61 €	5.154.083,37 €
<b>Bilanzgewinn</b>				
<b>Unverteilter Bilanzgewinn</b>		155.892,84 €	- €	
Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	- €		149.650,43 €	
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	638.870,99 €		435.863,56 €	
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen				
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	444.000,00 €	194.870,99 €	388.000,00 €	197.513,99 €
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<u>7.923.881,05 €</u>		<u>7.245.027,25 €</u>
<b>Rückstellungen</b>				
Steuerrückstellungen	17.321,22 €		17.321,22 €	
Sonstige Rückstellungen	345.023,06 €	362.344,28 €	99.541,11 €	116.862,33 €
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.506.709,12 €		31.725.275,83 €	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern				
Erhaltene Anzahlungen	1.462.518,89 €		1.308.926,26 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.376,03 €		22.081,98 €	
Verbindlichkeiten auf Betreuungstätigkeit				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	823.437,05 €		1.288.674,72 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	28.855,88 €	33.836.022,95 €	14.401,11 €	34.359.359,90 €
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		6.001,82 €		467,42 €
<b>Fremdkapital insgesamt</b>		<u>34.204.369,06 €</u>		<u>34.476.689,65 €</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>42.128.124,12 €</u>		<u>41.721.716,90 €</u>

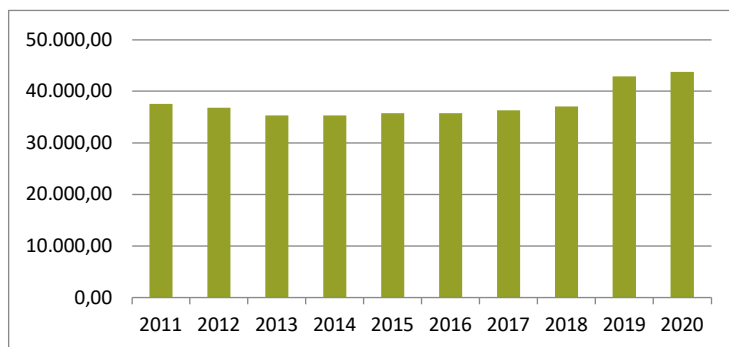
# Gewinn- und Verlustrechnung

	2020		2019	
<b>Umsatzerlöse</b>				
aus der Hausbewirtschaftung	€	4.854.026,54	€	4.077.187,28
aus Verkauf von Grundstücken		- €		- €
aus Betreuungstätigkeit	€	694.710,73	€	615.762,79
aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	285.388,17	€	318.616,02
		5.834.125,44 €		5.011.566,09 €
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	€	110.758,53	€	79.561,94
Andere aktivierte Eigenleistungen	€	17.464,79	€	26.809,00
Sonstige Betriebliche Erträge	€	91.026,65	€	88.756,62
		219.249,97 €		195.127,56 €
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	1.749.464,13	€	1.758.483,30
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	245.000,00	€	10.200,00
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	236.107,78	€	253.896,66
		2.230.571,91 €		2.022.579,96 €
<b>Rohergebnis</b>		3.822.803,50 €		3.184.113,69 €
<b>Personalaufwand</b>				
Löhne und Gehälter	€	914.640,32	€	826.066,78
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	€	296.501,86	€	264.081,17
		1.211.142,18 €		1.090.147,95 €
davon Altersversorgung:				
		87.880,65 €		
		Vorjahr 78.535,77 €		
<b>Abschreibungen</b>				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.055.198,99 €		786.593,64 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		325.759,16 €		329.504,77 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	€	66,00	€	88,00
		135.767,47		223.442,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	135.833,47 €	€	223.530,85 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		634.161,80 €		657.411,02 €
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		732.374,84 €		543.987,16 €
außerordentliche Erträge		- €		- €
außerordentliche Aufwendungen		- €		- €
<b>außerordentliches Ergebnis</b>				
Steuern vom Einkommen und Ertrag		- €		17.790,60 €
Sonstige Steuern		93.503,85 €		90.333,00 €
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		638.870,99 €		435.863,56 €
Gewinnvortrag/Verlustvortrag		- €		149.650,43 €
Entnahmen aus Ergebnissrücklagen				
Einstellungen aus em Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		444.000,00 €		388.000,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>		194.870,99 €		197.513,99 €

## Wohnungswirtschaftliche Eckdaten

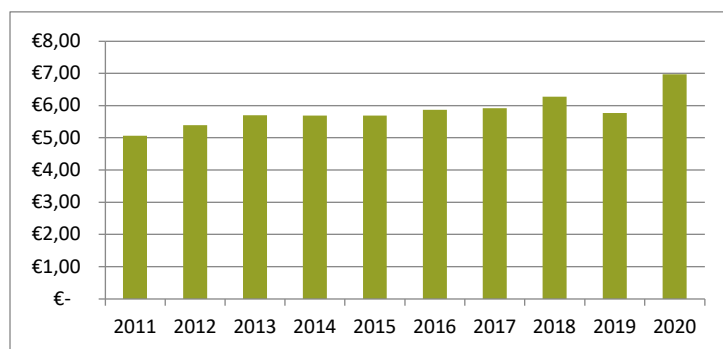
### vermietbare Wohn-/ Nutzfläche

2011	37.536,00	m <sup>2</sup>	1,14%
2012	36.785,93	m <sup>2</sup>	-1,99%
2013	35.288,55	m <sup>2</sup>	-4,07%
2014	35.288,55	m <sup>2</sup>	0,00%
2015	35.777,38	m <sup>2</sup>	1,39%
2016	35.777,38	m <sup>2</sup>	0,00%
2017	36.286,10	m <sup>2</sup>	1,42%
2018	37.054,10	m <sup>2</sup>	2,12%
2019	42.905,10	m <sup>2</sup>	15,79%
2020	43.759,60	m <sup>2</sup>	1,99%



### durchschnittliche Netto-Kalt-Miete

2011	5,06 €	m <sup>2</sup>	3,82%
2012	5,39 €	m <sup>2</sup>	6,57%
2013	5,70 €	m <sup>2</sup>	5,65%
2014	5,69 €	m <sup>2</sup>	-0,19%
2015	5,69 €	m <sup>2</sup>	0,00%
2016	5,87 €	m <sup>2</sup>	3,19%
2017	5,92 €	m <sup>2</sup>	0,79%
2018	6,27 €	m <sup>2</sup>	6,00%
2019	5,77 €	m <sup>2</sup>	-7,96%
2020	6,96 €	m <sup>2</sup>	20,66%



### Instandhaltungskosten (m² Wfl.)

2011	15,36 €	m <sup>2</sup>
2012	14,78 €	m <sup>2</sup>
2013	9,63 €	m <sup>2</sup>
2014	7,37 €	m <sup>2</sup>
2015	11,66 €	m <sup>2</sup>
2016	13,82 €	m <sup>2</sup>
2017	7,75 €	m <sup>2</sup>
2018	12,79 €	m <sup>2</sup>
2019	13,51 €	m <sup>2</sup>
2020	10,69 €	m <sup>2</sup>

