

Auf Grund des uns durch den Vorstand der

**Bau- und Sparverein Ravensburg eG**  
**Ravensburg**

erteilten Auftrages haben wir den

**Jahresabschluss zum 31.12.2019**

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

Stuttgart, den 23.04.2020  
RRU/BKU 10653

# **JAHRESABSCHLUSS**

zum

**31.12.2019**

**Bau- und Sparverein Ravensburg eG**

**Ravensburg**

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

<b>A K T I V S E I T E</b>	2019 €	2019 €	2018 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		16.618,00	20.515,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.357.863,95		29.316.832,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	165.771,09		169.474,84
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		249.574,43
4. Bauten auf fremden Grundstücken	9.840,76		10.358,70
5. Technische Anlagen und Maschinen	533,00		3.928,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	333.129,66		326.266,05
7. Anlagen im Bau	1.879.755,41		4.563.497,07
8. Bauvorbereitungskosten	153,10	40.747.046,97	633.276,58
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		7.800,00	7.800,00
<b>Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)</b>		40.771.464,97	35.301.523,24

	2019 €	2019 €	2018 €
Übertrag:		40.771.464,97	35.301.523,24
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		1.953.197,43	1.858.924,32
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	46.073,73		47.636,49
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	83.341,38		112.940,08
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	297.667,50		97.148,18
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>31.691,82</u>	458.774,43	474.243,85
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.522.902,18		2.765.006,96
2. Bausparguthaben	<u>44.995,54</u>	4.567.897,72	35.321,11
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>7.304,80</u>	<u>5.427,50</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>47.758.639,35</u></b>	<b><u>40.698.171,73</u></b>

# PASSIVSEITE

	2019	2019	2018
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	100.034,79		106.746,22
2. der verbleibenden Mitglieder	1.920.161,01		1.777.045,95
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	2.020.195,80	2.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€	15.545,77		
Vorjahr €	19.891,13		
<b>II. Kapitalrücklage</b>		20.970,93	20.970,93
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.029.906,00		1.900.206,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	129.700,00		
Vorjahr €	125.600,00		
2. Bauerneuerungsrücklage	5.773.239,96		5.773.239,96
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.348.672,60</u>	14.151.818,56	5.233.672,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	1.115.000,00		
Vorjahr €	880.000,00		
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	251.092,20		53.612,37
2. Jahresüberschuss	1.296.365,52		1.255.460,84
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.244.700,00</u>	302.757,72	1.005.600,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		16.495.743,01	15.117.354,87

	2019 €	2019 €	2018 €
Übertrag:		16.495.743,01	15.117.354,87
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.167.864,00		3.124.984,00
2. Steuerrückstellungen	82.897,00		23.197,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>330.720,54</u>	3.581.481,54	226.118,28
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.316.784,04		18.993.756,65
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		49.019,09
3. Erhaltene Anzahlungen	2.229.698,51		2.127.638,33
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	639.992,61		108.317,50
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.151,71		1.778,58
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.291.600,09		674.272,28
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>195.038,15</u>	27.675.265,11	242.317,09
davon aus Steuern:			
€	89.269,98		
Vorjahr €	84.212,12		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	0,00		
Vorjahr €	3.503,66		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>6.149,69</u>	<u>9.418,06</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>47.758.639,35</u></u>	<u><u>40.698.171,73</u></u>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019 €	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.308.388,48		9.742.872,98
b) aus Betreuungstätigkeit	491.157,87		470.394,68
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	408.402,47	11.207.948,82	377.261,65
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		94.273,11	81.916,31
3. Sonstige betriebliche Erträge		165.204,27	146.418,57
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.487.260,01		5.201.130,49
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	126.580,40	5.613.840,41	102.158,82
5. <b>Rohergebnis</b>		5.853.585,79	5.515.574,88
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.521.619,67		1.366.633,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	440.104,94	1.961.724,61	534.283,87
davon für Altersversorgung:			
€	120.920,15		
Vorjahr €	257.835,27		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.286.742,27	1.279.657,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		754.168,49	627.993,24
Übertrag:		1.850.950,42	1.707.006,81

	2019 €	2019 €	2018 €
Übertrag:		1.850.950,42	1.707.006,81
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15,50		15,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	319,24	334,74	299,01
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		402.171,10	352.329,38
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		74.745,07	23.292,65
13. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.374.368,99	1.331.699,29
14. Sonstige Steuern		78.003,47	76.238,45
15. <b>Jahresüberschuss</b>		1.296.365,52	1.255.460,84
16. Gewinnvortrag		251.092,20	53.612,37
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.244.700,00	1.005.600,00
18. <b>Bilanzgewinn</b>		<b>302.757,72</b>	<b>303.473,21</b>



### **3. Anhang des Jahresabschlusses 2019**

der Bau- und Sparverein Ravensburg eG  
mit Sitz in Ravensburg  
eingetragen beim Genossenschaftsregister Ulm  
unter der Nummer GenR 550014

#### **A. Allgemeine Angaben**

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.  
Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB.
3. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Genossenschaften wird Gebrauch gemacht.

#### **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

##### Anlagevermögen

Bewertungsmethoden:

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Die Abschreibung wird wie folgt vorgenommen:

Objekte, die bei Eintritt in die Steuerpflicht (01.01.1991) bereits im Bestand waren, werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben, wobei die Restnutzungsdauer spätestens am 31.12.2041 endet.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen.

In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer auf höchstens 40 Jahre verlängert.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	20%	bis	33,3%
Wohngebäude vor dem 1.1.1991				
angeschafft oder hergestellt	linear nach Restnutzungsdauer			
nach dem 31.12.1990 angeschafft oder				
hergestellt	linear	2,0%	bzw.	2,5%
Geschäftsbauten	linear	2,0%	bzw.	5,0%
Bauten auf fremden Grundstücken	linear nach Restnutzungsdauer			
Technische Anlagen und Maschinen	linear	5,0%	bis	6,7%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,7%	bis	33,3%

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden mit ihren Anschaffungskosten bilanziert.

#### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden die Forderungen aus Vermietung angesetzt, auf die Einzelwertberichtigungen verrechnet wurden.

#### Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

#### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

#### Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. 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.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigen-gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathe-matischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,71% (Restlaufzeit 15 Jahre/Stand 31.12.2019).

Gehalts- und Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,5% p. a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0% p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt 306.430 € (Vorjahr 363.098 €). Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Bilanz**

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 1.953.197,43 (Vorjahr € 1.858.924,32) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.
2. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben alle eine Restlaufzeit von weniger als 1 Jahr.

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

Verbindlichkeiten  Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt  €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr  €	1 bis 5 Jahre  €	über 5 Jahre  €	€	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.316.784,04 ( 18.993.756,65 )	2.058.958,70 ( 1.992.714,44 )	4.830.833,52 ( 4.331.563,86 )	16.426.991,82 ( 12.669.478,35 )	23.316.784,04 ( 18.993.756,65 )	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 ( 49.019,09 )	0,00 ( 49.019,09 )				
Erhaltene Anzahlungen	2.229.698,51 ( 2.127.638,33 )	2.229.698,51 * ( 2.127.638,33 )				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	639.992,61 ( 108.317,50 )	601.478,25 ( 72.482,20 )	38.514,36 ( 35.835,30 )			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.151,71 ( 1.778,58 )	2.151,71 ( 1.778,58 )				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.291.600,09 ( 674.272,28 )	1.240.335,72 ( 623.007,91 )	51.264,37 ( 51.264,37 )			
Sonstige Verbindlichkeiten	195.038,15 ( 242.317,09 )	195.038,15 ( 242.317,09 )				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>27.675.265,11 ( 22.197.099,52 )</b>	<b>6.327.661,04 ( 5.108.957,64 )</b>	<b>4.920.612,25 ( 4.418.663,53 )</b>	<b>16.426.991,82 ( 12.669.478,35 )</b>	<b>23.316.784,04 ( 18.993.756,65 )</b>	

GPR=Grundpfandrecht  
BS=Bürgschaft

\* steht zur Verrechnung an

## D. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 27 Mitarbeiter beschäftigt, davon 7 in Teilzeit. Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende sowie 7 Minijobber beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2019	1.261
Zugang	2019	139
Abgang	2019	89
Ende	2019	1.311

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 143.115,06 erhöht.

Die Mitglieder der Genossenschaft haften mit den Geschäftsanteilen, eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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

Verpflichtungen aus Bauvorhaben	€	3.557.963,68
Erbbauzinsverpflichtungen	€	13.786,50
Leasingverpflichtungen	€	11.680,44

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken von Darlehen bestanden am Abschlussstichtag Zinsswaps. Diese tauschen die variablen Zinsen der Darlehen in eine feste Verzinsung. Entsprechend § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten in Form von anerkannten Bewertungsmodellen wie beispielsweise der Barwertmethode oder dem „Libor Market Model“ sowie proprietären Modellen der DZ BANK AG gebildet.  
Eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe des negativen Marktwertes (T€ 19) war deshalb nicht zu bilden.

6. Mitglieder des Vorstandes:

Morales, Jesus                      hauptamtl. Genossenschaftsvorstand  
Dipl. Politologe

Reger, Lothar                      hauptamtl. Genossenschaftsvorstand  
Dipl.-Bauingenieur (FH)

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gerstlauer, Dr. Hans	Bürgermeister a. D.	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Schiele, Gerhard	Geschäftsführer (in Ruhestand)	(stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Graf, Philipp	Steuerberater	
Krause, Hans-Jörg	Rechtsanwalt	
Nagel, Anja	Wirtschaftsprüferin	
Sadlek, Andreas	Techn. Betriebswirt (IHK)	

Ravensburg, den

Der Vorstand:

Jesus Morales

Lothar Reger

## Inventar zum 31. Dezember 2019

### A K T I V S E I T E

#### Anlagevermögen

<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	31.12.2019	€	16.618,00
	31.12.2018	€	20.515,00
Stand 1.1.2019		€	20.515,00
<u>Zugang</u>			
Lizenzen Aareon, Datenschutz		€	2.271,42
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige		€	6.168,42
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>16.618,00</u>

#### Erläuterungen:

1. Abgegangen sind mehrere bereits voll abgeschriebene immaterielle Vermögensgegenstände, insbesondere GES-Lizenzen.
2. Die vorhandenen Programme werden linear mit 20% bis 33,3% abgeschrieben.
3. Zum Einzelnachweis s. Fach 1.



**Sachanlagen**

<b><u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u></b>	31.12.2019	€	38.357.863,95
<b><u>Rechte mit Wohnbauten</u></b>	31.12.2018	€	29.316.832,57

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2019	2.120.105,14	27.196.727,43	29.316.832,57
<b><u>Zugang</u></b>			
Umbuchung aus Anlagen im Bau	349.167,45	9.933.614,19	10.282.781,64
Sanierungsaufwand	140,00	8.485,19	8.625,19
Summe Zugang	349.307,45	9.942.099,38	10.291.406,83
<b><u>Abgang</u></b>			
Tilgungszuschuss	0,00	54.670,00	54.670,00
<b><u>Abschreibungen</u></b>			
Planmäßige	0,00	1.195.705,45	1.195.705,45
<b><u>Bilanzausweis</u></b>	2.469.412,59	35.888.451,36	38.357.863,95

**Erläuterungen:**

1. Zugegangen von der Bilanzposition "Anlagen im Bau" sind nach Baufertigstellung die VE 35-39 "St. Anna Tettngang".
2. Bei den folgenden Objekten sind Fremdkosten nach umfassenden Komplettsanierungsmaßnahmen zugegangen:

VE 48 "Tulpenstr. 37", Weingarten	€	6.013,75
VE 59 "Galgenhalde 41", Ravensburg	€	1.136,23
VE 60 "Galgenhalde 43+45", Ravensburg	€	1.475,21
	€	<u>8.625,19</u>

3. Die Abschreibung wird bei den Wohn- und Geschäftsbauten wie folgt vorgenommen: Objekte die bei Eintritt in die Steuerpflicht (01.01.1991) bereits im Bestand waren, werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben, wobei die Restnutzungsdauer spätestens am 31.12.2041 endet.  
Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird eine neue Restnutzungsdauer für das modernisierte Objekt festgelegt.  
Bei Herstellung oder Erwerb von Neuobjekten nach dem 31.12.1990 wird die Abschreibung in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungssätze auch in der Handelsbilanz vorgenommen.  
Bei Erwerb von Altbauten wird eine Restnutzungsdauer festgelegt, die maximal dem Zeitraum der steuerlichen Abschreibung entspricht.
4. Der Ausweis umfasst:

Mietwohnungen	999
Gewerbeeinheiten	2
Garagen und Tiefgaragenplätze	136
Abstellplätze	411
5. Zum Einzelnachweis s. Fach 2.

<b><u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u></b>	31.12.2019	€	165.771,09
<b><u>Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</u></b>	31.12.2018	€	169.474,84

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2019	79.488,30	89.986,54	169.474,84
<b><u>Abschreibungen</u></b>			
Planmäßige	0,00	3.703,75	3.703,75
<b><u>Bilanzausweis</u></b>	79.488,30	86.282,79	165.771,09

**Erläuterungen:**

- Die Abschreibung erfolgt mit 2% auf die Tiefgarage Galgenhalde (VE 124) und das Waschhaus Absenreuterweg 16 (VE 87).
- Der Ausweis umfasst:

Garagen und Tiefgaragenplätze	42
Stellplätze	16
Motorradabstellplätze (in TG VE 124)	4
Eigentümer Heizraum (VE 114 Benzstr. 30 - 42)	1
altes Waschhaus (VE 87)	1
Stellplatz Elektroladestation (VE 126)	1
- Zum Einzelnachweis s. Fach 2.

<b><u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u></b>	31.12.2019	€	0,00
<b><u>Rechte ohne Bauten</u></b>	31.12.2018	€	249.574,43

	Fläche qm	Grundstücks- kosten €
Stand 1.1.2019	1.308	249.574,43
<b><u>Abgang</u></b>		
Umbuchung auf Anlagen im Bau	1.308	249.574,43
Stand 31.12.2019	0	0,00

**Erläuterungen:**

1. Abgegangen sind durch Umbuchung in die Bilanzposition "Anlagen im Bau" die Grundstücks-inklusive Nebenkosten für den Neubau VE 49 "Galgenhalde".
2. Zum Einzelnachweis s. Fach 2.

<b><u>Bauten auf fremden Grundstücken</u></b>	31.12.2019	€	9.840,76
	31.12.2018	€	10.358,70

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2019	0,00	10.358,70	10.358,70
<b><u>Abschreibungen</u></b>			
Planmäßige	0,00	517,94	517,94
<b><u>Bilanzausweis</u></b>	0,00	9.840,76	9.840,76

**Erläuterungen:**

1. Ausgewiesen wird die Bebauung auf dem Grundstück VE 31.001 "Am Sägebach" in Ravensburg-Weissenau mit 9 Stellplätzen, welches der Stadt Ravensburg gehört.
2. Die Abschreibung der Stellplätze erfolgt linear auf die Restnutzungsdauer.
3. Zum Einzelnachweis s. Fach 2.

<b><u>Technische Anlagen und Maschinen</u></b>	31.12.2019	€	533,00
	31.12.2018	€	3.928,00
Stand 1.1.2019		€	3.928,00
<b><u>Abschreibungen</u></b>			
Planmäßige		€	3.395,00
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	533,00

**Erläuterungen:**

1. Ausgewiesen werden die Heizzentralen in der unteren Burachstraße, Spohnstraße und Bismarckstraße 4 sowie die Fernwärmeleitung in der Reichlestraße 21 und Bismarckstraße 4.
2. Abgegangen ist die voll abgeschriebene Heizzentrale in der Reichlestraße 21.
3. Der Abschreibung liegt eine 15-20 jährige Nutzungsdauer für die Heizungsanlagen und Netzleitungen zu Grunde.
4. Die Abschreibung reduzierte sich aufgrund von Abschreibungsausläufen.
5. Zum Einzelnachweis s. Fach 6.

<b><u>Betriebs- und</u></b>	31.12.2019	€	333.129,66
<b><u>Geschäftsausstattung</u></b>	31.12.2018	€	326.266,05
Stand 1.1.2019		€	326.266,05
<b><u>Zugang</u></b>			
Geschäftsausstattung		€	12.047,18
Fahrzeug		€	47.485,52
EDV-Geräte		€	10.164,94
Einbauküche/Möbel		€	10.265,00
GWG Sammelposten		€	16.324,68
Summe Zugang		€	96.287,32
<b><u>Abgang</u></b>			
Verkauf PKW		€	12.172,00
<b><u>Abschreibungen</u></b>			
Planmäßige		€	77.251,71
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	333.129,66

**Erläuterungen:**

1. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von jeweils € 250,00 bis € 1.000,00 werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.
2. Abgegangen sind diverse voll abgeschriebene Wirtschaftsgüter. Außerdem entstand durch den Verkauf eines PKW per Saldo ein Buchgewinn von 475,06 €.
3. Die Abschreibung erfolgt mit Sätzen zwischen 7,7 und 33,3%.
4. Zum Einzelnachweis s. Fach 6.

<b><u>Anlagen im Bau</u></b>	31.12.2019	€	1.879.755,41
	31.12.2018	€	4.563.497,07

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2019	333.378,95	4.230.118,12	4.563.497,07
<b><u>Zugang</u></b>			
Umbuchung aus Bauvorbereitungskosten	0,00	633.123,48	633.123,48
Umbuchung aus Grundstücke ohne Bauten	249.574,43	0,00	249.574,43
Fremdkosten VE 35-39	15.788,50	5.703.496,07	5.719.284,57
Fremdkosten VE 49	204.255,63	792.801,87	997.057,50
Summe Zugang	469.618,56	7.129.421,42	7.599.039,98
<b><u>Abgang</u></b>			
Umbuchung auf:			
Grundstücke mit Wohnbauten	349.167,45	9.933.614,19	10.282.781,64
<b><u>Bilanzausweis</u></b>	453.830,06	1.425.925,35	1.879.755,41

**Erläuterungen:**

1. Wegen Baubeginn wurden die Grundstückskosten aus der Bilanzposition "Grundstücke ohne Bauten" und die Planungs- und Architektenkosten aus der Bilanzposition "Bauvorbereitungskosten" für den Neubau VE 49 "Galgenhalde" umgebucht.
2. Des Weiteren sind Fremdkosten für die Bauvorhaben VE 49 "Galgenhalde" und VE 35-39 "St. Anna Tettwang" zugegangen.
3. Nach Baufertigstellung wurde das Bauvorhaben "St. Anna Tettwang" (VE 35-39) auf die Bilanzposition "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" umgebucht.
4. Der Einzelnachweis wird separat geführt.



<b><u>Bauvorbereitungskosten</u></b>	31.12.2019	€	153,10
	31.12.2018	€	633.276,58
Stand 1.1.2019		€	633.276,58
<b><u>Abgang</u></b>			
Umbuchung auf Anlagen im Bau		€	633.123,48
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	153,10

**Erläuterungen:**

1. Umgebucht wurden die Planungskosten der VE 49 "Galgenhalde" auf Anlagen im Bau.
2. Die ausgewiesenen Planungskosten betreffen folgende Projekte:  
Quartiersentwicklung Südstadt € 153,10
3. Zum Einzelnachweis s. Fach 2.

**Finanzanlagen**

<b><u>Andere Finanzanlagen</u></b>	31.12.2019	€	7.800,00
	31.12.2018	€	7.800,00

**Erläuterungen:**

1. Zusammensetzung

7 Genussrechte Technische Werke Schussental	7.000,00
10 Geschäftsanteile der Volksbank Ravensburg eG	500,00
2 Geschäftsanteile der VR Bank Ravensburg-Weingarten eG	300,00
	<u>7.800,00</u>

2. Zum Einzelnachweis s. Fach 7.

## Umlaufvermögen

### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

<b><u>Unfertige Leistungen</u></b>	31.12.2019	€	1.953.197,43
	31.12.2018	€	1.858.924,32

### Betriebskosten

Stand 1.1.2019	€	1.700.838,09
----------------	---	--------------

### Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2019	€	911.572,50
Nebenkosten St. Anna Generalmietverträge	€	803.066,40
Nebenkosten Anmietung ZfP	€	19.500,00
aktivierte Grundsteuer und Personalkosten	€	78.611,71
./. Wertberichtigung	€	11.437,70
Summe Zugang	€	1.801.312,91

### Abgang

Abgerechnete Umlagen 2018	€	953.941,15
Nebenkosten St. Anna Generalmietverträge	€	757.263,15
Nebenkosten Anmietung ZfP	€	15.500,00
Abschreibung	€	680,00
Freistellung	€	22.443,99
nicht abgerechnete Kosten	€	98,10
./. Wertberichtigung	€	12.333,75
Summe Abgang	€	1.737.592,64

<u>Stand 31.12.2019</u>	€	1.764.558,36
-------------------------	---	--------------

Heizkosten

Stand 1.1.2019 € 158.086,23

**Zugang**

Abzurechnende Fremdkosten 2019 € 246.371,76

./. Wertberichtigung € 2.393,00

Summe Zugang € 243.978,76

**Abgang**

Abgerechnete Umlagen 2018 € 211.190,57

Freistellung € 4.901,85

./. Wertberichtigung € 2.666,50

Summe Abgang € 213.425,92

Stand 31.12.2019 € 188.639,07

Zusammenstellung:

Betriebskosten € 1.764.558,36

Heizkosten € 188.639,07

**Bilanzausweis** € 1.953.197,43

**Erläuterungen:**

1. Es kommen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten zum Ausweis.
2. Zum Einzelnachweis s. Fach 9.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

<b><u>Forderungen aus Vermietung</u></b>	31.12.2019	€	46.073,73
	31.12.2018	€	47.636,49
Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen		€	53.403,58
Forderungen Automatenprovisionen		€	1.828,45
abzügl. Wertberichtigung		./.	9.158,30
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	<u>46.073,73</u>

**Erläuterungen:**

Zum Einzelnachweis s. Fach 12.

<b><u>Forderungen aus Betreuungstätigkeit</u></b>	31.12.2019	€	83.341,38
	31.12.2018	€	112.940,08

<b><u>Forderungen aus anderen Lieferungen</u></b>	31.12.2019	€	297.667,50
<b><u>und Leistungen</u></b>	31.12.2018	€	97.148,18

Geschäftsbesorgung		€	197.263,16
Forderungen aus Betriebskostenabrechnung Eigentümer GMV		€	11.024,13
Forderungen aus Heizwerkabrechnungen		€	575,60
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen		€	88.481,16
Forderungen an Handwerker		€	323,45
		€	<u>297.667,50</u>

<b><u>Sonstige Vermögensgegenstände</u></b>	31.12.2019	€	31.691,82
	31.12.2018	€	474.243,85

Forderungen St. Anna Generalmietverträge		€	7.474,54
Forderung aus Personalkosten		€	1.398,19
Forderungen Umlagen DEG		€	20.521,66
sonstige Forderungen		€	2.297,43
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	<u>31.691,82</u>

**Flüssige Mittel**

<b><u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u></b>	31.12.2019	€	4.522.902,18
	31.12.2018	€	2.765.006,96

Kassenbestand € 3.744,92  
-----

Guthaben bei Kreditinstituten

Aareal Bank AG Wiesbaden - Girokonto Nr. 882364603	€	2.807.811,83
Aareal Treuhandkonto Kautionen	€	604.250,83
VR Bank Ravensburg-Weingarten eG Nr. 47131004	€	118.329,41
Kreissparkasse Ravensburg - Girokonto Nr. 48006918	€	271.227,82
Kreissparkasse Ravensburg - Festgeld Nr. 101072542	€	298.321,33
Volksbank Ulm-Biberach eG - Girokonto Nr. 301496 005	€	419.012,03
LBBW - Girokonto Nr. 8683962	€	204,01
	€	4.519.157,26

-----

**Bilanzausweis** € 4.522.902,18  
=====

**Erläuterungen:**

1. Die Banksalden stimmen mit den vorgelegten Kontoauszügen überein.
2. Zum Einzelnachweis s. Fach 17.

<b><u>Bausparguthaben</u></b>	31.12.2019	€	44.995,54
	31.12.2018	€	35.321,11
Stand 1.1.2019		€	35.321,11
<b><u>Zugang</u></b>			
Einzahlungen		€	9.600,00
Zinsgutschriften		€	101,09
Summe Zugang		€	9.701,09
<b><u>Abgang</u></b>			
Kapitalertragsteuer		€	25,27
Solidaritätszuschlag		€	1,39
Summe Abgang		€	26,66
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	44.995,54

**Erläuterungen:**

1. Ausgewiesen wird ein Bausparvertrag bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG unter der Nummer 23574342C01, der mit einer Bausparsumme in Höhe von € 200.000,00 abgeschlossen wurde.
2. Zum Einzelnachweis s. Fach 17.



**Rechnungsabgrenzungsposten**

<b><u>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	31.12.2019	€	7.304,80
	31.12.2018	€	5.427,50
Stand 1.1.2019		€	5.427,50
<b><u>Zugang</u></b>			
Kfz-Steuer		€	631,04
Frankiermaschine		€	430,30
Allplan 01-05/2020		€	601,40
Hecon Mietservice Wärmehähler 01-08/2020		€	1.999,20
Aaeron Nutzungsentgelt Mobile Lösungen		€	3.642,86
Summe Zugang		€	7.304,80
<b><u>Abgang</u></b>			
Kfz-Steuer		€	567,87
Frankiermaschine		€	1.449,95
Allplan 01-05/2019		€	601,40
Fa. Dataline GmbH & Co. KG Lizenzgebühr 2019		€	809,08
Hecon Mietservice Wärmehähler 01-08/2019		€	1.999,20
Summe Abgang		€	5.427,50
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	7.304,80

**Erläuterungen:**

Zum Einzelnachweis s. Fach 18.

## P A S S I V S E I T E

### Eigenkapital

<u>Geschäftsguthaben</u>	31.12.2019	€	2.020.195,80
	31.12.2018	€	1.885.792,17
<u>der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder</u>	31.12.2019	€	100.034,79
	31.12.2018	€	106.746,22
<u>der verbleibenden Mitglieder</u>	31.12.2019	€	1.920.161,01
	31.12.2018	€	1.777.045,95
<u>aus gekündigten Geschäftsanteilen</u>	31.12.2019	€	0,00
	31.12.2018	€	2.000,00

**Erläuterungen:**

1. Entwicklung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:

Stand 1.1.2019	€	1.777.045,95
<b><u>Zugang</u></b>		
Einzahlungen	€	233.564,26
Gutschriften und Umbuchungen	€	15.000,11
Summe Zugang	€	248.564,37
<b><u>Abgang</u></b>		
In früheren Jahren ausgeschiedene Mitglieder	€	5.414,52
In 2019 ausgeschiedene Mitglieder durch:		
Kündigung der Mitgliedschaft	€	76.703,42
Tod	€	21.331,37
Ausschluss	€	2.000,00
Summe Abgang	€	105.449,31
<u>Stand 31.12.2019</u>	€	<u>1.920.161,01</u>

2. Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Stand 1.1.2019	1.261	7.190
<b><u>Zugang</u></b>		
durch Beitritte	139	139
durch Übernahme weiterer Anteile	0	919
	<hr/> 1.400	<hr/> 8.248
<b><u>Abgang</u></b>		
durch Übertragungen	10	81
durch Tod	24	108
durch Ausschluss	1	8
durch Kündigungen	54	307
	<hr/> 1.311	<hr/> 7.744
<u>Stand 1.1.2020</u>	<hr/> <hr/> 1.311	<hr/> <hr/> 7.744

3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 143.115,06 erhöht.
4. Die Mitglieder der Genossenschaft haften mit den Geschäftsanteilen, eine Nachschusspflicht besteht nicht.
5. Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen am Schluss des Geschäftsjahres € 15.545,77.
6. Zum Einzelnachweis s. Fach 19.

<b><u>Kapitalrücklage</u></b>	31.12.2019	€	20.970,93
	31.12.2018	€	20.970,93

**Erläuterungen:**

1. Es werden die von den Mitgliedern bei Beitritt gezahlten Eintrittsgelder ausgewiesen.
2. Der Einzelnachweis wird separat geführt.

<b><u>Gesetzliche Rücklage</u></b>	31.12.2019	€	2.029.906,00
	31.12.2018	€	1.900.206,00

Stand 1.1.2019 € 1.900.206,00

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2019 € 129.700,00

**Bilanzausweis** € 2.029.906,00

**Erläuterungen:**

Die Einstellung erfolgte gemäß Satzung mit 10% aus dem Jahresüberschuss 2019.

<b><u>Bauerneuerungsrücklage</u></b>	31.12.2019	€	5.773.239,96
	31.12.2018	€	5.773.239,96

<b><u>Andere Ergebnisrücklagen</u></b>	31.12.2019	€	6.348.672,60
	31.12.2018	€	5.233.672,60
Stand 1.1.2019		€	5.233.672,60
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2019		€	1.115.000,00
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	<u>6.348.672,60</u>

<b><u>Bilanzgewinn</u></b>	31.12.2019	€	302.757,72
	31.12.2018	€	303.473,21

<u>Gewinnvortrag</u>	31.12.2019	€	251.092,20
	31.12.2018	€	53.612,37

<u>Jahresüberschuss</u>	31.12.2019	€	1.296.365,52
	31.12.2018	€	1.255.460,84

Der Bilanzgewinn 2018 wurde laut Beschluss der Mitgliederversammlung vom 26.06.2019 wie folgt verteilt:

Ausschüttung von 3% Dividende	€	52.381,01
Vortrag auf neue Rechnung	€	251.092,20
	€	<u>303.473,21</u>

## **Rückstellungen**

<b><u>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</u></b>	31.12.2019	€	3.167.864,00
	31.12.2018	€	3.124.984,00
Stand 1.1.2019		€	3.124.984,00
<b><u>Zugang</u></b>			
Zuweisung		€	112.073,00
Zinsaufwand aus Abzinsung		€	96.400,00
Summe Zugang		€	208.473,00
<b><u>Abgang</u></b>			
Verwendung		€	165.593,00
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	3.167.864,00

### **Erläuterungen:**

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigen-gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathe-matischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 2,71% (Restlaufzeit 15 Jahre / Stand 31.12.2019). Renten- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1,5% p. a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0% p. a. berücksichtigt.

**Steuerrückstellungen**

31.12.2019 € 82.897,00  
31.12.2018 € 23.197,00

	Stand 01.01.2019	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2019
Körperschaftsteuer 2018	23.197,00				23.197,00
Körperschaftsteuer 2019	0,00			33.500,00	33.500,00
Gewerbeertragsteuer 2019	0,00			26.200,00	26.200,00
<b>Gesamt</b>	<b>23.197,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>59.700,00</b>	<b>82.897,00</b>

**Erläuterungen:**

Zum Einzelnachweis s. Fach 23.

**Sonstige Rückstellungen**

31.12.2019 € 330.720,54  
31.12.2018 € 226.118,28

	Stand 01.01.2019	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2019
Steuerberatung 2018	6.300,00				6.300,00
Steuerberatung 2019	0,00			10.000,00	10.000,00
Prüfungskosten	30.400,00	30.400,00		31.700,00	31.700,00
Bilanzierungskosten extern	14.000,00	14.000,00		22.000,00	22.000,00
Berufsgenossenschaft	10.000,00	10.000,00		11.000,00	11.000,00
Urlaub / Überstunden	60.554,71	60.554,71		94.949,57	94.949,57
Verpflichtung Abrechnung BK	55.000,00	55.000,00		49.800,00	49.800,00
Abwicklung GMV St. Anna	2.500,00	2.500,00		2.300,00	2.300,00
Archivierungskosten	25.334,00			235,00	25.569,00
Instandh.-rückst.< 3 Mon.	22.029,57	22.029,57		77.101,97	77.101,97
<b>Gesamt</b>	<b>226.118,28</b>	<b>194.484,28</b>	<b>0,00</b>	<b>299.086,54</b>	<b>330.720,54</b>

**Erläuterungen:**

Zum Einzelnachweis s. Fach 24.



## Verbindlichkeiten

<b><u>Verbindlichkeiten gegenüber</u></b>	31.12.2019	€	23.316.784,04
<b><u>Kreditinstituten</u></b>	31.12.2018	€	18.993.756,65

### Hypotheken und Grundschulden

Stand 1.1.2019 € 18.956.721,46

#### **Zugang**

Objektfinanzierung € 5.590.664,92

#### **Abgang**

Tilgung € 1.240.308,25

Tilgungszuschuss € 54.670,00

Summe Abgang € 1.294.978,25

Stand 31.12.2019 € 23.252.408,13

### Rückständige Tilgungsraten

Stand 1.1.2019 € 31.386,60

#### **Zugang**

Tilgungsraten 2019 € 59.722,59

#### **Abgang**

Tilgungsraten 2018 € 31.386,60

Stand 31.12.2019 € 59.722,59

Aufgelaufene Zinsen

Stand 1.1.2019 € 5.646,40

**Zugang**

Zinsabgrenzung 2019 € 4.653,32

**Abgang**

Zinsabgrenzung 2018 € 5.646,40

Stand 31.12.2019 € 4.653,32

Zusammenstellung

Hypotheken und Grundschulden € 23.252.408,13

Rückständige Tilgungsraten € 59.722,59

Aufgelaufene Zinsen € 4.653,32

**Bilanzausweis** € 23.316.784,04

**Erläuterungen:**

1. Die Saldenbestätigungen der Banken stimmen mit den Konten überein.
2. Der Einzelnachweis wird separat geführt, s. Fach 25.

**Verbindlichkeiten gegenüber anderen** 31.12.2019 € 0,00

**Kreditgebern** 31.12.2018 € 49.019,09

Mieterdarlehen

Stand 1.1.2019 € 49.019,09

**Abgang**

Tod / Beendigung € 49.019,09

Stand 31.12.2019 € 0,00

**Erläuterungen:**

Ausgewiesen wurden im Vorjahr 2 Mieterdarlehen.

<b><u>Erhaltene Anzahlungen</u></b>	31.12.2019	€	2.229.698,51
	31.12.2018	€	2.127.638,33

Vorauszahlungen auf			
Betriebskosten		€	1.101.326,08
Heizkosten		€	301.420,00
Nebenkosten St. Anna - Generalmietverträge		€	800.463,90
Nebenkosten Anmietung ZfP		€	26.488,53
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	<u><u>2.229.698,51</u></u>

<b><u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u></b>	31.12.2019	€	639.992,61
	31.12.2018	€	108.317,50

Pfandgebühren		€	252,26
Verbindlichkeiten ZfP		€	1.017,23
Mietkautionen lt. <u>ABR 76K</u>		€	38.514,36
Verbindlichkeiten Mietkautionen ZfP und St. Anna		€	565.736,47
Verbindlichkeiten Heizwerkzentrale Bismarckstr.		€	575,60
Verbindlichkeiten Gästewohnung (vorausbez. Mieten)		€	625,00
Verbindlichkeiten lt. <u>ABR 76A</u>		€	39.421,38
- davon Mietvorauszahlungen (Ausweis unter pass. Rechnungsabgrenzung)		€	-6.149,69
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	<u><u>639.992,61</u></u>

**Erläuterungen:**

Zum Einzelnachweis s. Fach 28.

<b><u>Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</u></b>	31.12.2019	€	2.151,71
	31.12.2018	€	1.778,58

<b><u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u></b>	31.12.2019	€	1.291.600,09
	31.12.2018	€	674.272,28
aus Betriebskosten		€	128.150,46
aus Instandhaltungskosten		€	11.780,02
aus Bautätigkeit		€	498.340,08
aus Garantieeinbehalte		€	485.584,89
aus Betriebskostenabrechnung Eigentümer GMV		€	373,40
aus Geschäftsbesorgung		€	2.889,22
aus sächlichen Verwaltungskosten		€	164.482,02
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	<u>1.291.600,09</u>

<b><u>Sonstige Verbindlichkeiten</u></b>	31.12.2019	€	195.038,15
	31.12.2018	€	242.317,09
davon aus Steuern:	€	89.269,98	
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	€	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern:			
Auseinandersetzungsguthaben	€	785,36	
Nicht abgehobene Dividende	€	144,65	
Einzahlungen auf künftige Anteile	€	85.864,66	
sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	€	6.699,64	
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt aus			
Umsatzsteuer 2018	€	380,47	
Umsatzsteuer 2019	€	49.815,92	
Lohnsteuer 12/2019	€	24.132,51	
Gewerbsteuer 2018	€	14.941,08	
Verbindlichkeiten aus Altersversorgung	€	1.381,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	€	2.569,01	
Verbindlichkeiten St. Anna Generalmietverträge	€	8.323,85	
<b><u>Bilanzausweis</u></b>	€	<u>195.038,15</u>	

**Erläuterungen:**

Zum Einzelnachweis s. Fach 31.

<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	31.12.2019	€	6.149,69
	31.12.2018	€	9.418,06

**Erläuterungen:**

Ausgewiesen werden Mieten, die im Dezember 2019 für Januar 2020 vorausbezahlt wurden.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

### Umsatzerlöse

#### a) aus der Hausbewirtschaftung

	2019	€	10.308.388,48
	2018	€	9.742.872,98

	2019		2018
	€		€
Sollmieten	5.657.713,79		5.424.554,24
Andere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	310,00		360,00
Sollmieten St. Anna Generalmietverträge	2.665.986,43		2.509.815,61
Erlöse Gästewohnung Spohnstr.	13.146,37		11.511,66
Sollmieten Anmietung ZfP	83.413,27		54.071,00
Andere Erlöse ZfP (Verrechnungen)	25.625,47		27.286,19
Automatenprovisionen	1.536,51		1.507,17
	8.447.731,84		8.029.105,87
Erlösschmälerungen			
durch Leerstand	40.835,74		48.397,18
durch Leerstand St. Anna Generalmietverträge	7.592,65		5.061,00
durch Eigennutzung	60,00		0,00
durch Mietminderung	2.338,70		0,00
	8.396.904,75		7.975.647,69
Abgerechnete Betriebskosten	954.155,89		901.877,89
Abgerechnete Betriebskosten St. Anna Generalmietverträge	757.210,31		704.022,48
Abgerechnete Betriebskosten ZfP	18.484,64		18.301,36
Abgerechnete Heizkosten	200.765,21		171.336,23
	1.930.616,05		1.795.537,96

	2019 €	2018 €
Erlösschmälerung Betriebskosten	7.239,27	15.226,92
Erlösschmälerung Betriebskosten St. Anna Generalmietverträge	535,41	591,17
Erlösschmälerung Heizkosten	837,34	2.192,47
Erlösschmälerung wegen Eigennutzung	10.520,30	10.302,11
	1.911.483,73	1.767.225,29
	10.308.388,48	9.742.872,98

**Erläuterungen:**

Zum Einzelnachweis s. Fach 33.

**b) aus Betreuungstätigkeit**

2019	€	491.157,87
2018	€	470.394,68

	2019 €	2018 €
aus WEG Verwaltung	376.786,50	367.565,94
aus Verwaltung von Mietwohnungen für Dritte	114.371,37	102.828,74
	491.157,87	470.394,68
	491.157,87	470.394,68

**Erläuterungen:**

Zum Einzelnachweis s. Fach 35.

**c) aus anderen Lieferungen und Leistungen**

2019	€	408.402,47
2018	€	377.261,65

	2019	2018
	€	€
Geschäftsbesorgung	198.603,62	200.607,83
Andere Erträge Geschäftsbesorgung	169,55	199,06
Provisionen	268,50	0,00
Erträge aus Projektsteuerung	154.947,80	148.107,86
Erträge aus Heizkostenabrechnungen L.+ L.	30.735,94	28.346,90
Erträge aus Regiebetrieb	3.361,34	0,00
Erträge aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	20.315,72	0,00
	<u>408.402,47</u>	<u>377.261,65</u>

**Erläuterungen:**

Zum Einzelnachweis s. Fach 36.



**Erhöhung des Bestandes**

**an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen  
und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen**

2019	€	94.273,11
2018	€	81.916,31

	2019	2018
	€	€
Bestandserhöhung		
Betriebskosten und Freistellungen	911.572,50	866.858,72
Nebenkosten St. Anna Generalmietverträge	803.066,40	757.263,15
Nebenkosten Anmietung ZfP	19.500,00	15.500,00
aktivierte Grundsteuer und Personalkosten	78.611,71	77.435,04
./. Wertberichtigung Betriebskosten	11.437,70	12.333,75
Heizkosten	246.371,76	209.775,29
./. Wertberichtigung Heizkosten	2.393,00	2.666,50
	<u>2.045.291,67</u>	<u>1.911.831,95</u>
Bestandsverminderung		
Betriebskosten	976.483,24	919.953,61
Nebenkosten St. Anna Generalmietverträge	757.263,15	704.104,57
Nebenkosten Anmietung ZfP	15.500,00	15.780,00
Abschreibung Betriebskosten	680,00	450,00
./. abgerechnete Wertberichtigung Betriebskosten	12.333,75	20.431,87
Heizkosten	216.092,42	214.397,95
Abschreibung Heizkosten	0,00	671,51
./. abgerechnete Wertberichtigung Heizkosten	2.666,50	5.010,13
	<u>1.951.018,56</u>	<u>1.829.915,64</u>
	Erhöhung	Erhöhung
	<u>94.273,11</u>	<u>81.916,31</u>

**Erläuterungen:**

Zum Einzelnachweis s. Fach 9.

**Sonstige betriebliche Erträge**

2019	€	165.204,27
2018	€	146.418,57

	2019 €	2018 €
Auflösung von Rückstellungen	0,00	7.774,34
Erträge aus Verkäufen Anlagevermögen	475,06	0,00
Erträge aus der PKW-Nutzung	13.230,86	13.230,86
Erträge aus Material-Verkäufen und Telefon	865,42	167,00
Erträge aus früheren Jahren	1.755,08	38.215,21
Erträge aus Kostenbeteiligung	676,89	0,00
andere ordentliche Erträge	2.705,57	20.399,21
Erträge aus Kostenerstattung	68.350,97	6.797,58
Erträge aus Lohnfortzahlung	33.408,79	11.750,57
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen	29.369,78	29.749,81
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	13.643,09	17.986,49
Erträge aus Gebühren von Prämienanträgen	45,00	0,00
Erträge aus Mahngebühren	283,54	347,50
Erträge aus Ausbuchung von Guthaben	394,22	0,00
	<u>165.204,27</u>	<u>146.418,57</u>

**Erläuterungen:**

Zum Einzelnachweis s. Fach 38.

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen  
und Leistungen**

**a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**

	2019	€	5.487.260,01
	2018	€	5.201.130,49
	2019	2018	
	€	€	
Wasserversorgung	246.577,76	236.569,94	
Heizungskosten	288.707,53	250.517,45	
Aufzugsanlagen	7.094,80	8.222,84	
Versicherungen	61.610,74	59.984,49	
Kosten für Gartenpflege und Spielplatz	23.755,09	23.994,29	
Stromkosten	67.352,10	79.130,05	
Müllabfuhr	86.851,37	82.470,36	
Antennen und BK-Anschluss	100.325,47	91.060,71	
Schornsteinreinigung	31.691,45	34.618,71	
Hausreinigung	266.012,36	236.103,21	
Kosten Trinkwasserverordnung	0,00	2.424,30	
Schnee- und Glatteisbeseitigung und Straßenreinigung	0,00	527,46	
Sonstige Kosten	887,55	847,55	
Kosten für Rauchwarnmelder	21.429,74	21.502,00	
Energieausweise/Mietshäuser u. a.	0,00	1.729,36	
Informationskästen Mieter	0,00	528,36	
Informationsmaterial Mieter	0,00	46,90	
Kleine Anschaffungen	719,94	1.311,63	
Wohnklimatestgeräte/Mietshäuser	0,00	3.541,75	
Möblierung Oberschwabenklinik (OSK)	805,50	0,00	
Möblierung Gästewohnungen	5.234,31	48,33	
Hausbewirtschaftung und Vertriebskosten	45.531,84	18.993,45	
Vertriebskosten St. Anna Generalmietverträge	121,84	129,12	
Betriebskosten St. Anna Generalmietverträge	1.357,54	543,81	
Betriebskosten Anmietung ZfP (Hausgelder)	19.500,00	15.500,00	
Betriebskosten Anmietung ZfP	12.654,38	10.848,77	
Betriebskosten Anmietung ZfP (Kautionen Eigentümer)	1.020,00	7.906,00	
Erbbauzinsen	13.786,50	0,00	
Pachtaufwendungen St. Anna Generalmietverträge	3.122.258,49	2.937.045,74	
Pachtaufwendungen Anmietung ZfP	88.780,00	65.250,00	
Pachtaufwendungen	1.059,41	1.059,41	
	4.515.125,71	4.192.455,99	

	2019	2018
	€	€
Instandhaltungskosten	917.061,90	1.006.672,66
Zuführung Rückstellung unterl. Instandhaltung < 3 Mon.	77.101,97	22.029,57
Auflösung Rückstellung unterl. Instandhaltung < 3 Mon.	-22.029,57	-20.027,73
	972.134,30	1.008.674,50
	5.487.260,01	5.201.130,49

**Erläuterungen:**

Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 1.159.506,23 (Vorjahr € 1.078.116,37), € 803.066,40 (Vorjahr € 757.263,15) aus St.-Anna-Generalmietverträgen und € 19.500,00 (Vorjahr € 15.500,00) für die Anmietung für die ZfP weiterverrechnet.

**b) Aufwendungen für andere Lieferungen  
und Leistungen**

2019	€	126.580,40
2018	€	102.158,82

	2019	2018
		€
Fremdkosten WEG-Verwaltung	35.642,43	32.597,81
Fremdkosten Hausverwaltung	12.929,60	12.028,24
Fremdkosten Geschäftsbesorgung	55.301,55	47.397,47
Betriebskosten Heizwerke	10.806,82	10.110,30
Kosten für Projektsteuerung	11.900,00	25,00
	<u>126.580,40</u>	<u>102.158,82</u>

**Erläuterungen:**

Zum Einzelnachweis s. Fach 41.

**Personalaufwand**

<b>a) Löhne und Gehälter</b>	2019	€	1.521.619,67
	2018	€	1.366.633,13

**Erläuterungen:**

1. Vom Personalaufwand werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 4.953,26 (Vorjahr € 4.398,25) weiterverrechnet.
2. Der Einzelnachweis wird separat geführt.

<b>b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung</b>	2019	€	440.104,94
	2018	€	534.283,87

davon für Altersversorgung: € 120.920,15

	2019	2018
	€	€
Soziale Abgaben	307.584,06	266.448,60
Berufsgenossenschaft	11.600,73	10.000,00
Versorgungsbezüge	102.924,99	240.519,51
Aufwendungen für Altersversorgung	17.995,16	17.315,76
	<u>440.104,94</u>	<u>534.283,87</u>

**Abschreibungen**

**auf immaterielle Vermögensgegenstände  
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

2019	€	1.286.742,27
2018	€	1.279.657,83

	2019	2018
	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.168,42	5.838,52
Grundstücke mit Wohnbauten	1.195.705,45	1.194.960,44
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.703,75	3.703,75
Bauten auf fremden Grundstücken	517,94	517,93
Technische Anlagen und Maschinen	3.395,00	7.534,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.251,71	67.103,19
	<u>1.286.742,27</u>	<u>1.279.657,83</u>

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

	2019	€	754.168,49
	2018	€	627.993,24

	2019	2018	
	€	€	
<u>Sächliche Verwaltungskosten:</u>			
Post-, Telekommunikationskosten	34.827,05	37.198,34	
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher	17.825,26	15.974,02	
Raumkosten	33.824,92	33.631,04	
Sachversicherungen	23.562,86	16.027,51	
Fahrt- und Reisekosten	8.578,64	8.891,87	
Seminargebühren	11.247,93	16.791,17	
Kfz-Kosten	39.090,88	44.765,62	
Reparaturen und Wartung Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.805,27	14.488,41	
Buchhaltungs- und EDV-Kosten	270.587,31	146.500,96	
Kosten des Zahlungsverkehrs	11.683,52	9.610,54	
Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	15.478,01	15.126,59	
Kosten Bilanzerstellung extern	27.806,80	14.279,35	
Steuerberatungskosten	10.000,00	6.030,45	
Prüfungsgebühren	37.516,98	35.288,64	
Beiträge	11.085,06	11.893,37	
Aufwendungen für Unternehmenswerbung	40.822,57	44.492,86	
Gerichts- und Anwaltskosten	0,00	53,00	
Rechts- und Beratungskosten	18.161,21	12.736,34	
Aufwendungen für Bewirtung	0,00	144,62	voll abzugsfähig
Aufwendungen für Bewirtung	3.662,22	2.514,66	70% abzugsfähig
Aufwendungen für Bewirtung	0,00	169,84	nicht abzugsfähig
Geschenke bis € 35,00	292,16	960,47	
Geschenke über € 35,00	1.035,92	1.141,00	
Aufsichtsratsvergütungen	18.555,00	18.705,00	
sonstige Aufwendungen für den Aufsichtsrat	12.383,13	10.714,37	
Freiwillige soziale Aufwendungen	11.554,15	10.486,83	
Sonstige Kosten des Unternehmens	39.572,09	61.802,23	
Kleingeräte / Werkzeuge	0,00	545,52	
Spenden	2.000,00	632,00	
Aufwendungen frühere Jahre	1.911,99	23,80	
Abschreibungen auf Mietforderungen	28.801,50	32.647,15	
Abschreibung Forderungen St. Anna Generalmietverträge	6.818,43	3.725,65	
Abschreibung auf sonstige Forderungen	677,63	0,02	
	754.168,49	627.993,24	



**Erträge aus anderen Wertpapieren und  
Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**

2019	€	15,50
2018	€	15,50

Erträge aus anderen Finanzanlagen

2019	2018
€	€
15,50	15,50

**Erläuterungen:**

1. Ausgewiesen werden Dividende auf die Geschäftsanteile der Volksbank Ulm-Biberach (5,00 €) und der VR Bank Ravensburg-Weingarten eG (10,50 €).
2. Einzelnachweis, s. Fach 46.

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

2019	€	319,24
2018	€	299,01

Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten  
Zinsen Genussrechte TeWS  
Zinsen für BSK-Guthaben  
Sonstige Zinsen

2019	2018
€	€
3,87	12,07
210,31	210,00
101,09	76,94
3,97	0,00
319,24	299,01

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

	2019	€	402.171,10
	2018	€	352.329,38
	2019		2018
	€		€
	<hr/>		
Zinsen aus			
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	283.262,11		245.148,65
Zinsen für Mieterdarlehen und Kautionen	425,24		613,47
Bereitstellungszinsen	11.552,51		0,00
Aufwand Aufzinsung Rückstellungen	96.600,00		97.530,00
Aufwand Swap-Geschäfte	10.331,24		9.037,26
	<hr/>		
	402.171,10		352.329,38
	<hr/> <hr/>		

**Steuern vom Einkommen und Ertrag**

2019	€	74.745,07
2018	€	23.292,65

	2019	2018
	€	€
Körperschaftsteuer 2018	0,00	23.197,00
Gewerbesteuer 2018	14.941,08	0,00
Körperschaftsteuer 2019	33.500,00	0,00
Gewerbesteuer 2019	26.200,00	0,00
Steuern frühere Jahre	3,57	0,00
anrechenbare Kapitalertragsteuer	95,20	91,14
anrechenbare Solidaritätszuschlag	5,22	5,00
Erstattungen:		
Steuern für frühere Jahre	0,00	0,49
	<u>74.745,07</u>	<u>23.292,65</u>

**Ergebnis nach Steuern**

2019	€	1.374.368,99
2018	€	1.331.699,29

**Sonstige Steuern**

2019	€	78.003,47
2018	€	76.238,45

	2019	2018
	€	€
Kraftfahrzeugsteuer	1.229,83	1.177,50
Umsatzsteuer 2018	380,47	0,00
Grundsteuer	76.393,17	75.060,95
	<u>78.003,47</u>	<u>76.238,45</u>

**Erläuterungen:**

1. Von der angefallenen Grundsteuer werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 73.658,45 (Vorjahr € 73.036,79) weiterverrechnet.
2. Der Einzelnachweis wird separat geführt.

<b><u>Jahresüberschuss</u></b>	2019	€	1.296.365,52
	2018	€	1.255.460,84

<b><u>Gewinnvortrag</u></b>	2019	€	251.092,20
	2018	€	53.612,37

<b><u>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</u></b>	2019	€	1.244.700,00
	2018	€	1.005.600,00

	2019	2018
	€	€
Gesetzliche Rücklagen	129.700,00	125.600,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.115.000,00	880.000,00
	1.244.700,00	1.005.600,00

<b><u>Bilanzgewinn</u></b>	2019	€	302.757,72
	2018	€	303.473,21

**Bau- und Sparverein Ravensburg eG**  
**Ravensburg**

**Bilanzkennzahlen**  
**für das Geschäftsjahr 2019**

## Kennzahlen 2019

### Rentabilitätskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	1.698.537	<b>3,56</b>	<b>3,95</b>
	Bilanzsumme	47.758.639		
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	Jahresüberschuss	1.296.366	<b>7,86</b>	<b>8,30</b>
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	16.495.743		
<b>Return On Investment</b>	Jahresüberschuss	1.296.366	<b>2,71</b>	<b>3,08</b>
	Bilanzsumme	47.758.639		

### Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
<b>Anlagenintensität</b>	Anlagevermögen	40.771.465	<b>85,37</b>	<b>86,74</b>
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	47.758.639		
<b>Sachanlagenintensität</b>	Sachanlagevermögen	40.747.047	<b>85,32</b>	<b>86,67</b>
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	47.758.639		
<b>Umlaufintensität</b>	Umlaufvermögen	6.979.870	<b>14,61</b>	<b>13,25</b>
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	47.758.639		
<b>Langfristiger Verschuldungsgrad</b>	Langfristiges Fremdkapital	23.257.061	<b>140,99</b>	<b>125,43</b>
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	16.495.743		
<b>Langfristiger Fremdkapitalanteil</b>	Langfristiges Fremdkapital	23.257.061	<b>48,70</b>	<b>46,59</b>
	Bilanzsumme	47.758.639		
<b>Anlagendeckungsgrad</b>	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	42.920.668	<b>105,27</b>	<b>105,39</b>
	Anlagevermögen	40.771.465		
<b>Sachanlagendeckungsgrad</b>	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	42.920.668	<b>105,33</b>	<b>105,48</b>
	Sachanlagevermögen	40.747.047		
<b>Eigenkapitalquote</b>	Eigenkapital + 50% Sonderposten	16.495.743	<b>34,54</b>	<b>37,15</b>
	Bilanzsumme	47.758.639		
<b>Cash Flow</b>				€
	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	2.662.285		2.742.139