BIETIGHEIMER WOHNBAU JAHRESBERICHT 2020

Wir haben einen Auftrag. Dem wollen wir nicht nur gerecht werden. Sondern ihn im besten Sinn erfüllen.

INHALTSVERZEICHNIS

04 AUF EINEN BLICK

08 VORWORT

12 ORGANMITGLIEDER

16 ENTWICKLUNG 2020

24 BILANZ 2020

30 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

34 WICHTIGE EREIGNISSE 2020

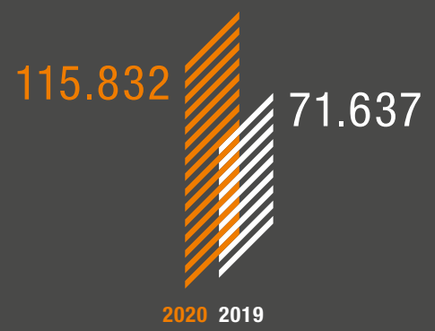
46 VERKAUFSSTARTS 2020

54 STATEMENT

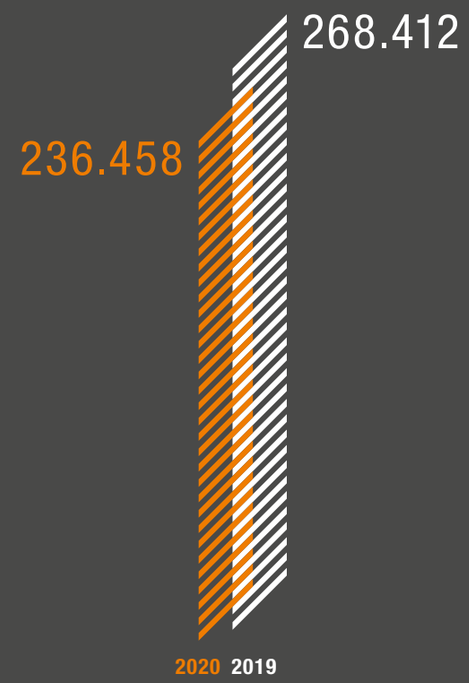
Krisen fordern uns. Aber sie zeigen auch, was wir wirklich können.

AUF EINEN BLICK

ZAHLEN UND DATEN DES JAHRES 2020



UMSATZ
in T €



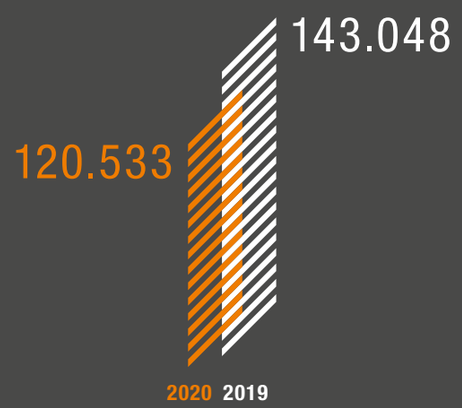
BILANZSUMME
in T €

BAUBEGINNE
in Einheiten

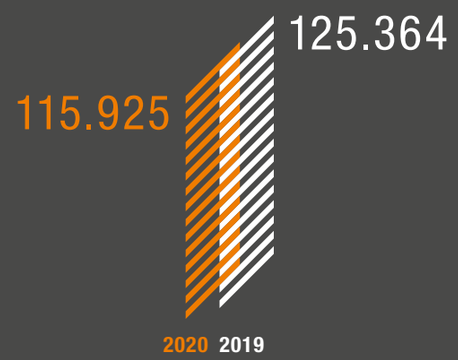
2020 **21.654**

2019 **22.949**

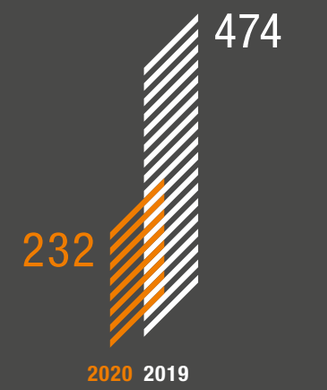
VERWALTETER IMMOBILIENBESTAND
in Einheiten



UMLAUFVERMÖGEN
in T €



ANLAGEVERMÖGEN
in T €



ABGESCHLOSSENE KAUFVERTRÄGE
in Einheiten

GESAMTBAUVOLUMEN
in Einheiten

BAUFERTIGSTELLUNG BAUTRÄGER
in Einheiten

AUF EINEN BLICK

ZAHLEN UND DATEN DES JAHRES 2020

Bei dem auf den Seiten 24 bis 28 dargestellten Jahresabschluss handelt es sich um eine Kurzfassung. Der vollständige in gesetzlicher Form erstellte Jahresabschluss 2020 wurde mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. versehen und wird im Bundesanzeiger veröffentlicht. Über die Auslegungsfristen wird in der Tagespresse informiert.

Geschäftsführer Carsten Schüler

MITARBEITER DER BIETIGHEIMER WOHNBAU GMBH HAUPTBERUFLICH
in Personen

Irgendwann werden wir zurückblicken und sagen: In diesen Zeiten haben wir wichtige Dinge gelernt.

CARSTEN SCHÜLER
Geschäftsführer der Bietigheimer Wohnbau GmbH

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE KUNDEN UND GESCHÄFTSPARTNER,

die Welt ist im Umbruch. Das zeigt sich auf globaler Ebene ebenso wie im vermeintlich Kleinen. Märkte sind unter Druck, Unsicherheiten nehmen deutlich zu – auch der Immobilienmarkt wird anspruchsvoller. War Anfang 2020 die Welt und unser eigenes Leben noch vollkommen in Ordnung, bestimmt Corona mittlerweile unser Handeln, beruflich wie privat. Und noch immer wissen wir nicht, was alles auf uns zukommt und wie lange es dauern wird. In erster Linie müssen wir jetzt alle positiv und zuversichtlich denken. Gemeinsam meistern wir die Situation. Davon bin ich überzeugt.

Corona, neue Herausforderungen, Neuerungen und gesetzliche Anforderungen … das alles blieb nicht ohne Auswirkungen für meine Mitarbeiter. Jeder Einzelne von ihnen war gefordert, sein Engagement, Verantwortungsbewusstsein und Fachwissen täglich aufs Neue für das Unternehmen und damit letztendlich für unsere Kunden einzubringen. Um Ihnen als Kunden und Geschäftspartnern etwas „Normalität“ zu vermitteln und damit auch den Fortbestand des Unternehmens zu sichern, aber vor allem durch das eigene Verhalten sich selbst und die Kollegen zu schützen. Nur durch ihre Bereitschaft, Leistung und ihren Einsatz – auch immer wieder über das normale Maß hinaus – ist es uns gelungen, das Jahr 2020 zu meistern. Und zwar gemeinsam. Alle ziehen an einem Strang und ich darf Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, an dieser Stelle mitteilen, wie stolz ich darauf bin und mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern herzlich bedanken.

Nach wie vor ist und bleibt unsere vorrangige Aufgabe, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Dieser Auftrag war die Basis unseres Unternehmens bei der Gründung und gilt bis heute. Wir wirtschaften zukunftsorientiert, erfüllen einen wichtigen sozialen Auftrag und handeln mit ökologischem Bewusstsein. Das sind die drei Säulen der Nachhaltigkeit. Vor mittlerweile sechs Jahrzehnten haben wir klein angefangen, um dann umso schneller zu wachsen. Heute sind wir einer der Marktführer im Kreis Ludwigsburg in den Bereichen Wohnungsbau, Wohnungseigentumsverwaltung, Mietverwaltung, Umlegung und Erschließung sowie Privatisierung.

Das Thema „Nachhaltigkeit“ steht derzeit im Fokus der BW. Sich in den eigenen vier Wänden rundum wohlzufühlen, ist seit jeher ein Grundbedürfnis des Menschen. Das eigene Heim ist Rückzugsort, Raum für Entschleunigung und Ausgangspunkt für jeden neuen Tag. Gerade in der heutigen Zeit zählt für viele Menschen jedoch nicht nur die Sicht auf die eigene Lebenswelt, sondern auch der Blick darüber hinaus. Themen wie Klimaschutz und Ressourcenschonung rücken mehr und mehr in den Fokus. Dass speziell im Bereich Bauen und Wohnen der Energieverbrauch und der CO_2-Ausstoß reduziert werden müssen, ist längst allgemeiner Konsens. Während vielerorts freilich noch über das Wie und das Wieviel diskutiert wird, zeigt die BW mit einem beispielhaften Projekt, was heute bereits möglich ist. Und zwar mit dem Bauprojekt UPTOWN green living in der Filderbahnstraße in Stuttgart-Möhringen. Detaillierte Informationen hierzu finden Sie auf den Seiten 38 und 39. Darüber hinaus steht die Planung eines neuen Firmensitzes ganz im Zeichen der Nachhaltigkeit.

Wir haben in der Vergangenheit viel bewegt und Dank unseres Aufsichtsrates, mit dem wir konstruktiv und zielorientiert zusammenarbeiten, werden wir auch in der Zukunft viel bewegen. An dieser Stelle möchte ich mich recht herzlich bei allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für die überaus vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken.

Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, wünsche ich einen informativen Jahresbericht, viel Kraft für die weiterhin herausfordernde Zeit und alles Gute für 2021.

Ihr **CARSTEN SCHÜLER**, Geschäftsführer

Früher ging es um Bedarfsdeckung. Heute geht es um Selbstverwirklichung. Morgen vielleicht schon um ganz neue Lebensformen.

ORGANMITGLIEDER

ORGANE DER BIETIGHEIMER WOHNBAU GMBH

BESTENS VERTRAUT MIT DEN ZIELEN UND ZAHLEN

DIE ORGANE DER BIETIGHEIMER WOHNBAU GMBH

GESCHÄFTSFÜHRER

Dipl.-Ing. Carsten Schüler

AUFSICHTSRAT

Jürgen Kessing,
Oberbürgermeister
Aufsichtsratsvorsitzender

Attila Tür, Stadtrat
Bankfachwirt, Stellvertretender
Aufsichtsratsvorsitzender

Axel Armbruster, Stadtrat
Förster

Dr. Rolf Breitenbücher, Stadtrat
Facharzt für Allgemeinmedizin

Ute Epple, Stadträtin
Geschäftsführerin /
Wirtschaftskorrespondentin

Eva Jahnke, Stadträtin
Selbständige Landwirtin

Markus Klein, Mitarbeitervertreter
Immobilienfachwirt (IHK)

Günter Krähling, Stadtrat
Dipl.-Informatiker

Petra Kühlthau, Stadträtin
Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Dr. Georg Mehrle, Stadtrat
Augenarzt i. R.

Jürgen Weller, Stadtrat
KfZ-Meister / Betriebswirt

Karin Wittig, Stadträtin
Heilpraktikerin

CARSTEN SCHÜLER
Geschäftsführer der Bietigheimer Wohnbau GmbH
Bietigheim-Bissingen, 17. Mai 2021

Bei jedem Projekt gibt es hunderte Interessen, Anforderungen, Vorschriften. Doch was wirklich zählt: dass sich die künftigen Bewohner wohl-fühlen.

ENTWICKLUNG 2020

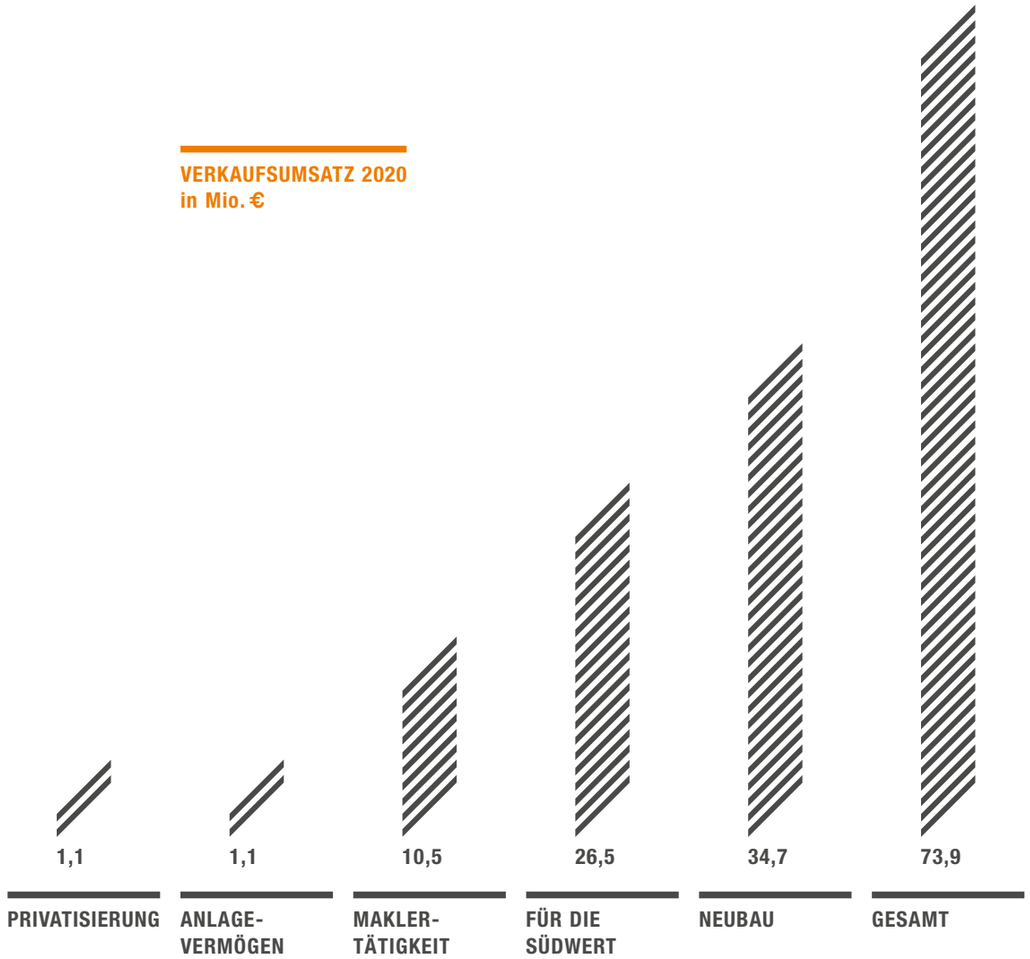
ZAHLEN UND DATEN DES JAHRES

ENTWICKLUNG DER BIETIGHEIMER WOHNBAU GMBH

ZAHLEN UND DATEN DES JAHRES 2020

Das Geschäftsjahr 2020 verlief für die Bietigheimer Wohnbau GmbH (BW) nicht wie geplant. Anfang 2020 waren die Welt und das eigene Leben noch in Ordnung. Mittlerweile bestimmt uns Corona – beruflich wie privat. Ein Umdenken ist angesagt und die Dauer sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen sind noch nicht absehbar.

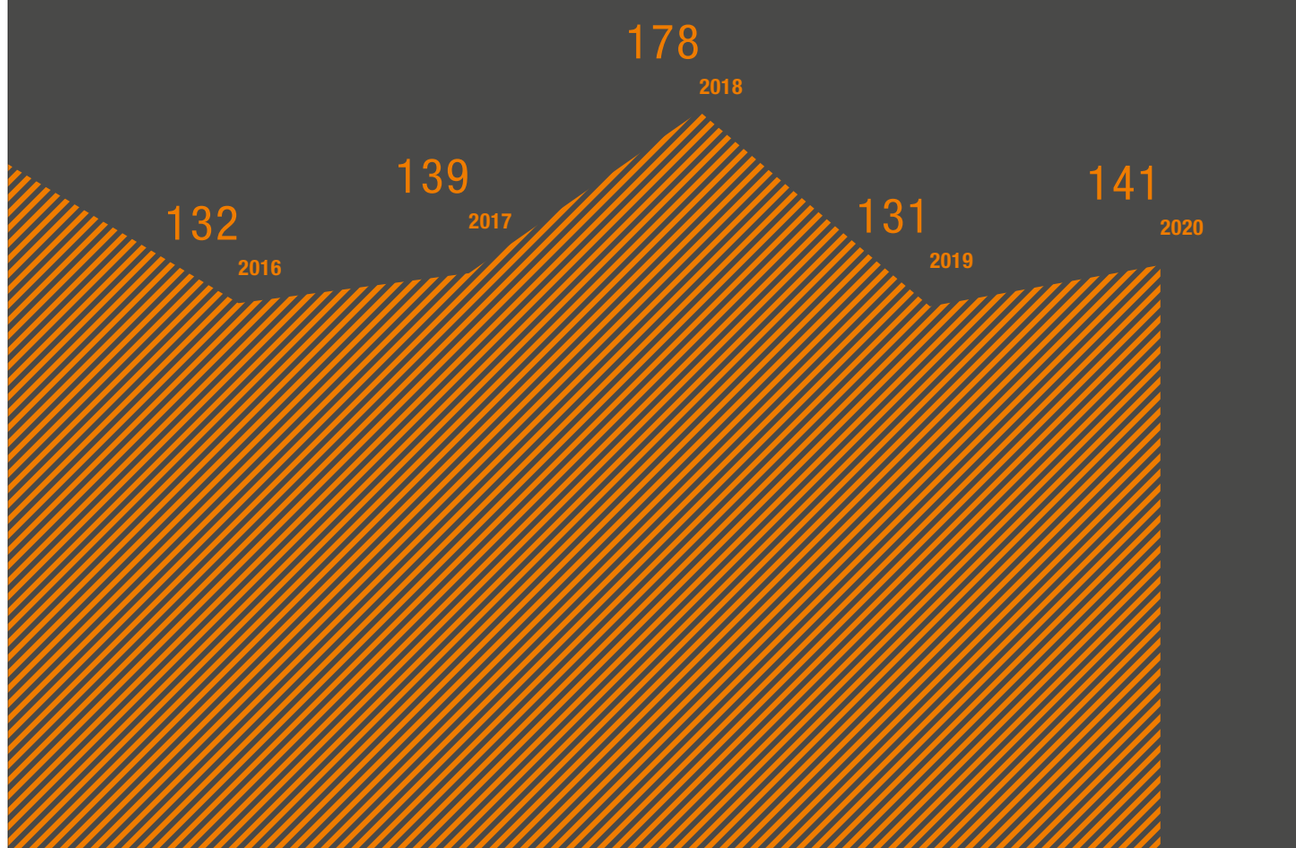
VERKAUFSUMSATZ 2020
in Mio. €



Das Bauträgergeschäft ist für die BW immer noch der bedeutendste Umsatzträger. Hier waren die Auswirkungen in den Anfängen von Corona deutlich spürbar. Die Nachfrage war rar und die Veräußerung der Immobilien etwas schleppender als in den Vorjahren. Darüber hinaus ist das Vermarktungsangebot aufgrund der sehr guten Verkäufe aus den vergangenen Jahren begrenzt, wird aber im Laufe des Jahres 2021 wieder ansteigen. Die BW hat ihren Grundstücksvorratsbestand in den vergangenen Jahren konstant aufrechterhalten. Ein Plus – denn damit ist das Unternehmen gut aufgestellt, kann neue Projekte platzieren und sich auf die Marktgegebenheiten einstellen.

Insgesamt wurden 58 Neubaueinheiten mit einem Verkaufsumsatz von ca. 34,7 Mio. € verkauft (Vorjahr 112 Einheiten und ca. 55,1 Mio. €). Insgesamt verkaufte das Unternehmen 232 Einheiten mit einem Verkaufsumsatz von ca. 73,9 Mio. € (Vorjahr 474 Einheiten und ca. 124,6 Mio. €). Erzielt wurden diese Verkäufe durch Neubauverkäufe, BW-eigene Privatisierungen und Vermittlungen, durch den Vertrieb für die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, den Vertrieb von Privatisierungsmaßnahmen für Dritte sowie durch Verkäufe aus dem Anlagevermögen.

BAUBEGINNE
Bautätigkeit der BW
von 2016 bis 2020 in Einheiten



Das Engagement im Vertrieb für Dritte ist für das Unternehmen weiterhin ein wichtiges Tätigkeitsfeld. Zahlreiche Privatisierungsmaßnahmen wurden trotz Corona reibungslos und gekonnt durchgeführt. Hier konnten insgesamt 39 Einheiten (Vorjahr 33 Einheiten) verkauft werden. Im Bereich Neubau und Mieterprivatisierung sowie aus Verkäufen des Anlagevermögens wurden insgesamt 64 Kaufverträge (Vorjahr 145) abgeschlossen.

Das Gesamtneubauvolumen der BW betrug zum Jahresende 2020 insgesamt 332 Einheiten mit einem Bauvolumen von ca. 155,0 Mio. € (Vorjahr 271 Einheiten und ca. 105,5 Mio. €). Im Neubaubereich wurden Aufträge mit einer Gesamtsumme von rund 35 Mio. € vergeben. Ein nicht unerheblicher prozentualer Anteil des Auftragsvolumens ging an Firmen aus dem Landkreis Ludwigsburg.

Die BW ist mit ihren 2.214 eigenen und fremdverwalteten Mietwohnungen einer der größten Vermieter im Kreis Ludwigsburg. Trotz Corona ist die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin hoch. Aufgrund der großen Nachfrage nach diesen Mietobjekten und des teilweise knappen Angebots ist das Mietpreisniveau im wirtschaftsstarken Landkreis Ludwigsburg auch weiterhin auf einem hohen Niveau. Das Unternehmen hat im Jahr 2020 viel für den Mietwohnungsmarkt getan. Es wurden 172 Mietverträge für Wohnungen / Häuser sowie 89 für Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr 174 Wohnungen / Häuser und 71 Tiefgaragenstellplätze) abgeschlossen.

Auch freut sich das Unternehmen über die niedrige Fluktuationsrate in der Mieterschaft, die weit unter vier Prozent liegt.

Weiterhin investiert die BW seit Jahren überdurchschnittlich viel in die Sanierung ihres Wohnungsbestandes. Im Jahr 2020 wurden im Durchschnitt 61,20 € / m² investiert, 2019 waren es im Schnitt 74,98 € / m², in den Vorjahren rund 35 € / m².

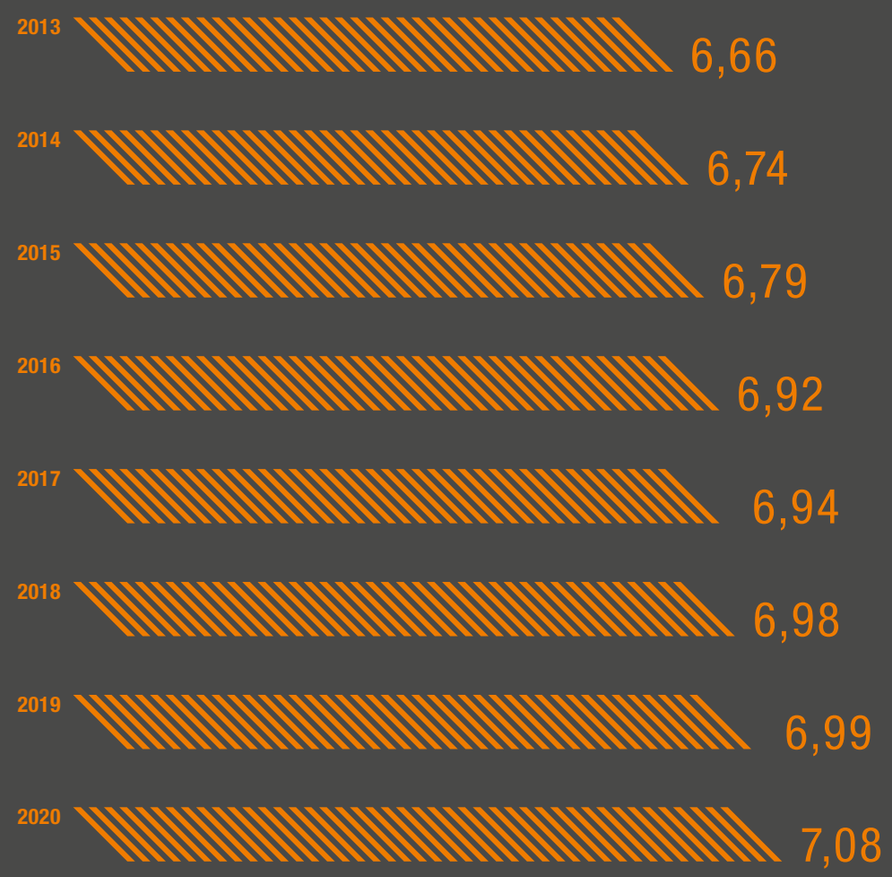
Bei der Bewirtschaftung der BW-eigenen Mietwohnungen ist die sachgerechte Nutzung von Wohnraum ein wichtiger sozialer Aspekt. Daher bietet das Unternehmen bei sog. „Fehlbelegungen“ (z. B. eine Person in einer 4-Zimmer-Wohnung) vermehrt Hilfestellung an, um einen Umzug in eine passende Wohnung zu ermöglichen. Auch kommt sie ihrem öffentlichen Auftrag durch moderate Mietansätze für die Bestandswohnungen nach. So wird bei Mieterhöhungen der Mittelwert des Mietspiegels als Kappungsgrenze herangezogen. Falls wirtschaftlich noch vertretbar, werden die Mieten auch nach wohnwerterhöhenden und energetischen Sanierungsmaßnahmen nicht erhöht.

Nach wie vor ist auch das Thema „preisgünstige Mietwohnung“ ein wichtiges Tätigkeitsfeld. Die Nachfrage nach günstigem bzw. öffentlich gefördertem Wohnraum ist unverändert groß. Neben der Verlängerung von bestehenden Sozialbindungen wurden zusätzlich Kapazitäten bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum durch die Neuaufnahme von Sozialbindungen bei bestehenden Wohnungen geschaffen.

Die BW ist seit Jahrzehnten als Verwalter gemäß dem WEG-Gesetz tätig. Hier verwalteten die qualifizierten Fachleute im kaufmännischen und technischen Bereich zum 31.12.2020 insgesamt 797 Eigentümergemeinschaften (Vorjahr 857). Dies sind insgesamt 21.654 Einheiten (Vorjahr 22.949) an unterschiedlichen Standorten im Großraum Stuttgart, im Kreis Ludwigsburg, in Mannheim und Karlsruhe. In 2020 hat sich die BW im Zuge einer Vereinheitlichung / Neuordnung der Verwaltergebühren sowie einer Portfoliobereinigung bei unrentablen WEG's (zu weit entfernte und / oder zu kleine WEG's) nicht mehr zur Verwaltung gestellt.

DURCHSCHNITTLICHE MIETPREISENTWICKLUNG DER BW-EIGENEN WOHNUNGEN IN BIETIGHEIM-BISSINGEN VON 2013 BIS 2020

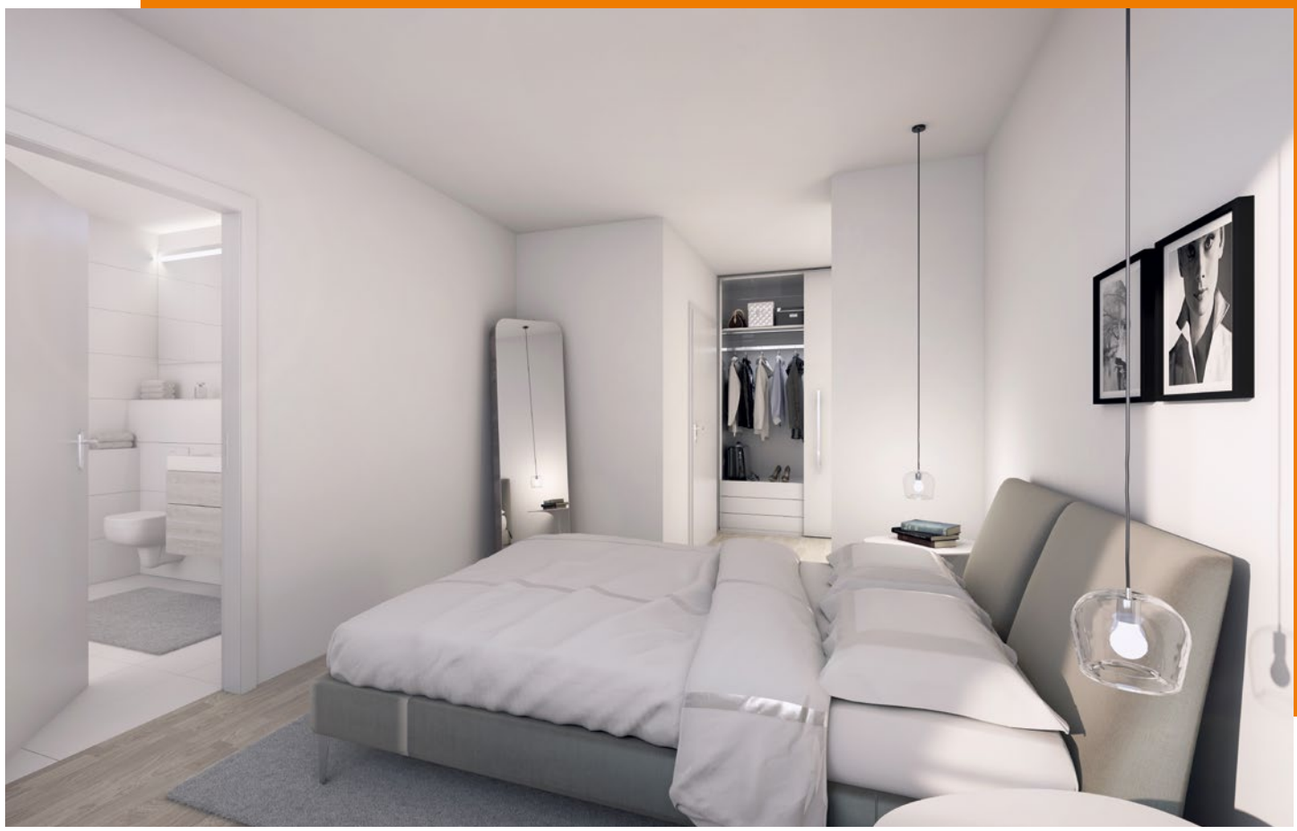
IN € / m²



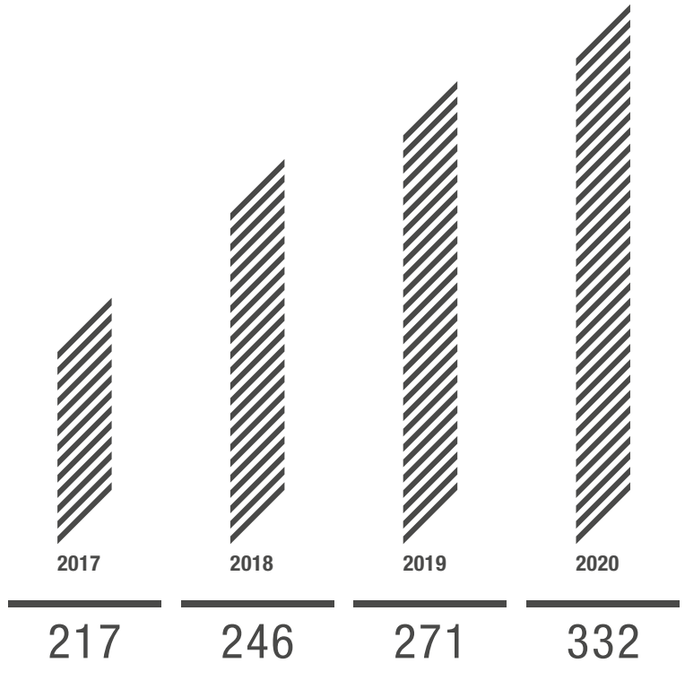
Die Immobilienverwaltung ist nach wie vor konjunkturresistent und die größte personelle Sparte im Unternehmen. Aufgrund der hohen Anzahl an verwalteten Wohneinheiten profitiert die BW von sehr guten Konditionen bei Versorgern, Dienstleistern u. ä. Selbstverständlich werden diese Vorteile eins zu eins an die Eigentümer und Mieter weitergegeben. Durch konstant gute und professionelle Leistungen betreut die BW viele Liegenschaften seit mehreren Jahrzehnten. Professionalität und Fachkompetenz sind genauso selbstverständlich wie individueller Service im kaufmännischen und technischen Bereich. Im Fokus stehen der Kunde sowie die Werterhaltung und Verbesserung der Immobilie. Auch in 2020 wurden Abläufe und Strukturen in der Wohnungseigentumsverwaltung kontinuierlich vereinheitlicht und dadurch stabilisiert. Die BW-Fachleute sind immer auf dem aktuellen Stand in Bezug auf Gesetzesänderungen etc. und stets kompetenter Ansprechpartner für die Kunden. Allerdings waren die Herausforderungen aufgrund von Corona erschwert. Wichtige Termine wie Rechnungsprüfungen und Eigentümerversammlungen konnten teilweise, wenn überhaupt, nur unter erschwerten Bedingungen und Hygienevorschriften umgesetzt werden.

Seit Jahrzehnten ist die BW erfolgreicher Partner der Städte und Gemeinden im Bereich Umlegung und Erschließung und als kommunales Wohnbauunternehmen der Stadt Bietigheim-Bissingen stets ein sicherer und kompetenter Partner mit Blick für die Fragestellungen der öffentlichen Hand. Weit über 1.000 ha Bauland hat das Unternehmen in der Vergangenheit geschaffen. Auch in 2020 war das Unternehmen in verschiedenen Städten und Gemeinden tätig und hat bestehende Flächen erfolgreich in Bauland umgewandelt. Laufende Projekte für Umlegungen und Erschließungen waren in Sersheim, Sachsenheim, Ingersheim, Freudental, Erligheim, Lauffen am Neckar, Backnang und Herrenberg.

Im Geschäftsjahr 2020 hat die BW einen beachtlichen Gesamtumsatz von 115,8 Mio. € (Vorjahr 71,6 Mio. €) erzielt.



GESAMTNEUBAUVOLUMEN
Bautätigkeit der BW
von 2017 bis 2020 in Einheiten



Wohnen wird immer mehr zum Politikum. Aus unserer Sicht ist und bleibt es Grundbedürfnis und Lebenstraum.

BILANZ. ZAHLEN. FAKTEN

ALLE ZAHLEN DER BIETIGHEIMER WOHNBAU 2020

AKTIVA ZUM 31.12.2020

	2020	Gesamt Jahr 2020	Vorjahr 2019
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Gewerbliche Schutzrechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		723.445,26 €	741.485,67 €
SACHANLAGEN			
Grundstücke mit Wohnbauten	55.573.030,08 €		100.145.304,57 €
Grundstücke mit Geschäfts– und anderen Bauten	37.948.660,78 €		3.889.191,90 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.724,68 €		4.783,06 €
Betriebs– und Geschäftsausstattung	390.066,61 €		491.567,63 €
Anlagen im Bau	3.270.177,69 €		2.050.053,57 €
Geleistete Anzahlungen	112.955,14 €		90.858,25 €
		97.299.614,98 €	106.671.758,98 €
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	17.731.373,64 €		17.731.373,64 €
Beteiligungen	50.000,00 €		175.000,00 €
Sonstige Ausleihungen	114.513,70 €		38.204,34 €
Andere Finanzanlagen	5.900,00 €		5.900,00 €
		17.901.787,34 €	17.950.477,98 €
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		**115.924.847,58** €	**125.363.722,63** €
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Grundstücke ohne Bauten	16.865.057,73 €		21.750.704,27 €
Bauvorbereitungskosten	4.026.567,53 €		2.866.733,93 €
Grundstücke mit unfertigen Bauten	41.208.743,11 €		55.620.696,19 €
Grundstücke mit fertigen Bauten	19.700.286,63 €		22.873.118,59 €
Unfertige Leistungen	3.569.004,19 €		3.986.919,39 €
Andere Vorräte	106.969,65 €		73.506,81 €
Geleistete Anzahlungen	2.086.308,49 €		2.094.582,44 €
		87.562.937,33 €	109.266.261,62 €
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	175.485,86 €		335.612,20 €
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	751.383,07 €		581.071,88 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 €		159.585,49 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	505.954,36 €		519.648,97 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.378.225,71 €		8.009.298,34 €
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.783,87 €		38.279,75 €
Sonstige Vermögensgegenstände	497.548,32 €		480.908,18 €
		14.339.381,19 €	10.124.404,81 €
FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	16.600.583,08 €		22.242.164,19 €
Bausparguthaben	2.030.466,66 €		1.414.947,33 €
		18.631.049,74 €	23.657.111,52 €
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		**120.533.368,26** €	**143.047.777,95** €
BILANZSUMME		**236.458.215,84** €	**268.411.500,58** €

PASSIVA ZUM 31.12.2020

	2020	Gesamt Jahr 2020	Vorjahr 2019
EIGENKAPITAL			
GEZEICHNETES KAPITAL		35.000.000,00 €	35.000.000,00 €
KAPITALRÜCKLAGE		15.742.361,44 €	11.929.000,00 €
GEWINNRÜCKLAGEN			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	10.934.000,00 €		9.954.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	33.198.000,00 €		30.257.000,00 €
Andere Gewinnrücklagen	6.997.145,00 €		6.997.145,00 €
		51.129.145,00 €	47.208.145,00 €
BILANZGEWINN		0,00 €	0,00 €
		101.871.506,44 €	**94.137.145,00** €
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.077.879,00 €		1.025.128,00 €
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	6.024.764,14 €		7.784.212,64 €
Sonstige Rückstellungen	31.720.277,34 €		28.171.167,55 €
		38.822.920,48 €	**36.980.508,19** €
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.280.788,87 €		71.727.153,92 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.030,82 €		12.296,33 €
Erhaltene Anzahlungen	20.222.331,89 €		46.942.423,20 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.045.452,29 €		2.004.073,65 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 €		155.643,69 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.344.964,60 €		5.119.640,30 €
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.357.841,88 €		2.025.425,57 €
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.151,33 €		335.000,00 €
Verbindlichkeiten aus dem Gewinnabführungsvertrag	5.883.217,18 €		4.668.471,12 €
Sonstige Verbindlichkeiten	8.714,53 €		1.593.500,89 €
		93.154.493,39 €	**134.583.628,67** €
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		2.609.295,53 €	2.710.218,72 €
BILANZSUMME		**236.458.215,84** €	**268.411.500,58** €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	2020	Gesamt Jahr 2020	Vorjahr 2019
UMSATZERLÖSE			
A) aus der Hausbewirtschaftung	17.037.181,93 €		16.784.599,76 €
B) aus Verkauf von Grundstücken	89.214.079,10 €		37.431.859,94 €
C) aus Betreuungstätigkeit	7.436.560,66 €		15.424.598,19 €
D) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.144.053,06 €		1.995.733,00 €
		115.831.874,75 €	71.636.790,89 €
VERMINDERUNG (VORJAHR: ERHÖHUNG) DES BESTANDS AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN		– 19.789.819,73 €	9.574.811,53 €
AKTIVIERTE EIGENE ARCHITEKTEN– UND VERWALTUNGSLEISTUNGEN		139.144,91 €	90.730,00 €
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		5.264.833,26 €	15.740.838,97 €
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
A) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	– 11.285.215,55 €		– 11.196.741,27 €
B) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	– 57.079.983,91 €		– 47.274.985,47 €
C) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	– 1.459.596,68 €		– 3.462.920,51 €
		– 69.824.796,14 €	– 61.934.647,25 €
ROHERGEBNIS		**31.621.237,05 €**	**35.108.524,14 €**
PERSONALAUFWAND			
A) Löhne und Gehälter	– 8.138.505,97 €		– 8.246.035,70 €
B) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung — davon für Altersversorgung: 620.749,61 € (Vorjahr: 592.111,02 €)	– 2.076.866,81 €		– 2.059.480,42 €
		– 10.215.372,78 €	– 10.305.516,12 €
ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		– 5.587.735,65 €	– 4.302.140,54 €
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		– 8.056.791,73 €	– 17.248.936,07 €
ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN — davon aus verbundenen Unternehmen: 3.500.882,18 € (Vorjahr: 2.771.844,76 €)		3.516.138,35 €	2.798.328,69 €
ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS		689,16 €	338,14 €
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE — davon aus verbundenen Unternehmen: 41.578,72 € (Vorjahr: 36.250,64 €) — davon aus Abzinsung: 33.826,56 € (Vorjahr: 26.567,76 €)		88.654,93 €	3.720.098,75 €
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN — davon an verbundene Unternehmen: 24.033,81 € (Vorjahr: 30.048,85 €) — davon aus Abzinsung: 128.341,92 € (Vorjahr: 207.705,61 €)		– 1.175.721,92 €	– 1.770.690,92 €
ERGEBNIS NACH STEUERN		**10.191.097,41 €**	**8.000.006,07 €**
Sonstige Steuern		– 386.880,23 €	– 219.534,95 €
Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag		– 5.883.217,18 €	– 4.668.471,12 €
JAHRESÜBERSCHUSS		**3.921.000,00 €**	**3.112.000,00 €**
EINSTELLUNGEN IN GEWINNRÜCKLAGEN			
A) in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		– 980.000,00 €	– 778.000,00 €
B) in die Bauerneuerungsrücklage		– 2.941.000,00 €	– 2.334.000,00 €
BILANZGEWINN		**0,00 €**	**0,00 €**

Gut, wenn man Veränderungen im Auge behält. Besser, man sieht sie voraus. Am besten, man gestaltet sie mit.

Wir sind sehr vielen Menschen gegenüber in der Verantwortung. Das kann man belastend finden. Oder motivierend.

DER AUFSICHTSRAT

ÜBER DIE BIETIGHEIMER WOHNBAU IM JAHR 2020

„WIR ERLEBEN EINE ZEITENWENDE. JETZT HABEN WIR DIE CHANCE, SIE POSITIV ZU GESTALTEN.“

JÜRGEN KESSING
BW AUFSICHTSRATSVORSITZENDER, OBERBÜRGERMEISTER

In vier Sitzungen im Jahr 2020 und durch schriftliche Informationen wurde der Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung über die Geschäftstätigkeit und die geplanten Maßnahmen des Unternehmens rechtzeitig und umfassend informiert. Er war über alle wichtigen geschäftlichen Vorgänge immer auf dem aktuellen Wissensstand. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die künftigen Bau- und Verkaufsprogramme wurden zusammen mit der Geschäftsführung beraten und abgestimmt.

Mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 haben wir den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beauftragt. Der Jahresabschluss der Bietigheimer Wohnbau GmbH mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht unterlag der Prüfung. Der Abschlussprüfer stellte fest, dass der Jahresabschluss im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften und denen des Gesellschaftsvertrages steht. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die Einhaltung der Vorschriften nach § 53, Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes wurden durch den Abschlussprüfer testiert.

Der Aufsichtsrat wurde in seiner Sitzung am 17. Mai 2021 ausführlich über die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung unterrichtet und billigt den vorgelegten Jahresabschluss sowie den Prüfungsbericht. Der Gesellschafterin wird empfohlen, den Jahresabschluss so festzustellen und den Geschäftsführer zu entlasten.

Der sich ergebende Jahresüberschuss wird aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages an die Gesellschafterin, die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH, abgeführt.

Das Geschäftsjahr 2020 hat hohe Anforderungen an die Geschäftsleitung und die Mitarbeiter der Bietigheimer Wohnbau GmbH gestellt. Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer und allen Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihren Beitrag zum sehr positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2020.

Bietigheim-Bissingen, den 18. Mai 2021

Der Aufsichtsrat
Oberbürgermeister **JÜRGEN KESSING**
Aufsichtsratsvorsitzender

Wir blicken nur ein Jahr zurück. Aber Jahrzehnte nach vorn.

Klimaschutz war noch vor wenigen Jahren ein politisches Schlagwort. Jetzt ist er Tagesgeschäft.

DAS JAHR 2020 WAR RASANT, BEWEGEND UND REICH AN WICHTIGEN EREIGNISSEN

HIER EIN KLEINER AUSZUG

DIE WICHTIGSTE REGENERIERBARE ENERGIEQUELLE: WOHLBEFINDEN

UPTOWN GREEN LIVING, STUTTGART-MÖHRINGEN

UPTOWN green living ist ein deutschlandweit einzigartiges Bauprojekt. Ein Gebäude mit 22 Wohnungen unterschiedlicher Größen, mit besonderem Charme, intelligent im Zuschnitt und hochwertig in der Ausstattung. Beispielgebend ist das Energiekonzept: UPTOWN green living setzt verschiedene bauliche und energietechnische Maßnahmen ein, die in dieser Art und Weise noch nie zuvor kombiniert wurden – unter anderem organische Photovoltaik-Elemente in den Balkonbrüstungen. Dadurch erreicht UPTOWN green living den Standard eines AktivPlus-Hauses: Das Gebäude erzeugt mehr regenerative Energie, als es für Heizung, Warmwassererzeugung und Strom verbraucht.

Dass der Zugang zum eigenen Wohntraum auch im wörtlichen Sinne ganz einfach wird, dafür sorgt die besondere Konzeption des Gebäudes. Die Wohnungen sind über großzügig angelegte Laubengänge an der Nordseite zu erreichen. Zu den Laubengängen führt ein zentrales Treppenhaus mit Fahrstuhl. Die Süd- und Westseite des Gebäudes sind ganz dem Genuss von Licht und Sonne verschrieben: Hier liegen die Balkone. Die Wohnungen haben 2 bis 4 Zimmer in angenehmer BW-Komfort-Ausstattung. Zu jeder Wohnung gehören ein eigener, separater Balkonanteil sowie zwei Fahrradstellplätze.

UPTOWN

green living

BW VERLEIHT ZUM ZWANZIGSTEN MAL DIE QUALITÄTSKELLE

GLÄNZENDE KELLEN

Bereits Tradition hat die „Qualitätskelle“, mit der die BW mittlerweile seit zwei Jahrzehnten besondere Leistungen von Handwerksunternehmen am Bau auszeichnet. Auch 2020 gibt es fünf ausgewählte Handwerksbetriebe, die durch vorbildliche und hervorragende Arbeit in den Bereichen Kundenorientierung, Qualität, Termintreue und Zuverlässigkeit beim Kundendienst glänzen. Die Bewertung der Kriterien erfolgt zum einen durch die von der BW beauftragten Bauleiter und zum anderen durch die BW-Mitarbeiter in der Abteilung Projektentwicklung. Auch die Erfahrungen der Kunden mit den Handwerksbetrieben fließen in die Bewertung mit ein. Auf die offizielle Verleihungsfeier wurde in diesem Jahr aufgrund von Corona verzichtet. Die jeweiligen Firmen erhalten ihre Auszeichnungen im kleinen Kreis mit notwendigem Sicherheitsabstand.

Die „Qualitätskelle 2020“ haben erhalten:
Gutjahr Malerwerkstätte GmbH, Asperg
Hornung Elektrotechnik GmbH, Rothenburg o. d. T.
Roger Mauser Stahl- und Metallbau GmbH, Affalterbach
Rossaro Gipsbau GmbH & Co. KG, Aalen
Spahr-Bau GmbH, Sachsenheim

vdiv
Die Immobilienverwalter Baden-Württemberg

Fortbildungszertifikat 2020

Besondere Auszeichnung an

Bietigheimer Wohnbau GmbH
74321 Bietigheim-Bissingen

für vorbildliche Aus- und Weiterbildung
der Mitarbeiter im Kalenderjahr 2020.

Ausgestellt vom
Verband der Immobilienverwalter
Baden-Württemberg e.V.

Wolfgang D. Heckeler
(Vorstandsvorsitzender)

Diana Rivic
(Geschäftsführerin)

Bietigheim-Bissingen, Dezember 2020

Carsten Schüler ist stolz auf seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

BW ERHÄLT BESONDERE AUSZEICHNUNG FÜR AUS- UND WEITERBILDUNG

Die BW erhielt in 2020 eine ganz besondere Auszeichnung für vorbildliche Aus- und Weiterbildung und ist stolz auf ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Alle Mitarbeiter tragen mit viel Engagement, Einsatzbereitschaft und Fachwissen zum Unternehmenserfolg bei und stehen Veränderungen von Bestehendem und Neuem positiv gegenüber. Weiterbildungsmaßnahmen werden durch den Vorgesetzten mit dem Mitarbeiter speziell auf den Tätigkeitsbereich jedes einzelnen abgestimmt. Oft ergreifen die Mitarbeiter selbst die Initiative und bilden sich zusätzlich in Abend- und Wochenendkursen weiter. Das erfordert viel Disziplin, eine große Menge an Motivation und Durchhaltevermögen. Darauf ist die BW sehr stolz.

BW SANIERT EIN KULTURDENKMAL – ALTES RATHAUS WIRD WOHNHAUS

GESCHICHTE MIT HAPPY END

Das Gebäude bleibt nach der Sanierung im Bestand der BW.

Die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden früheren Rathauses der Gemeinde Bissingen in der Flößerstraße 51 ist nahezu abgeschlossen. Aus dem sanierungsbedürftigen Gebäude wurde ein modernes Wohnhaus mit insgesamt 4 Wohnungen. Der durchschnittliche Mietpreis liegt unter 10 € / m². Die BW sanierte es aufwendig für rund 1,5 Mio. €. Das denkmalgeschützte Gebäude sorgte für einige Überraschungen: Verrottete und mit Pilz befallene Balken, abgesägte Träger und unebener Boden. Das Amt für Denkmalschutz kontrollierte den Umbau. Ein möglichst großer Teil des abgebauten Materials musste auch wieder genutzt werden.

AUFWENDIGE SANIERUNGSMASSNAHME IM EIGENBESTAND ERFOLGREICH ABGEWICKELT – BEWOHNER SIND ZUFRIEDEN

BW-Bestandsobjekt in Bietigheim-Bissingen, Schiller-/Schubartstraße

Die Sanierungsmaßnahmen im Bietigheimer BW-Objekt „Schiller-/Schubartstraße“ wurden in 2019 erfolgreich begonnen und haben sich in mehreren Bauabschnitten auch durch das Jahr 2020 gezogen. Was wurde alles getan? Die Gebäude mit insgesamt 119 Wohnungen wurden mit einer neuen Heizung (Contracting mit den Stadtwerken Bietigheim-Bissingen) ausgestattet. Weiterhin wurden Bäder, Steigleitungen und die Flachdächer auf den neuesten Stand gebracht. Das Gesamtvolumen beläuft sich auf rund 4,3 Mio. €. Die Sanierungsmaßnahmen liegen im Kosten- und Zeitplan, das Objekt hat deutlich an Aussehen, Komfort und Wert gewonnen und erfährt eine hohe Akzeptanz bei der Bewohnerschaft.

FAKTEN – FAKTEN – FAKTEN

Die Gesamtheit der verwalteten Immobilienwerte (Assets under Management) belaufen sich auf über 5 Mrd. €. Fast 14.000 Neubaueinheiten und eine Vielzahl von gewerblichen Einheiten und Sonderbauten wurden seit Bestehen der BW gebaut und verkauft und vielen Menschen der Traum von den eigenen vier Wänden verwirklicht. In ca. 25.000 Wohnungen leben derzeit Menschen, deren Immobilien von unseren spezialisierten Fachleuten im kaufmännischen und technischen Bereich verwaltet werden. Der Mietwohnungsbereich war für die Stadt Bietigheim-Bissingen und uns als Tochter immer ein wichtiges Anliegen. Inzwischen hat die BW über 2.000 Mietwohnungen in der Verwaltung, davon viele öffentlich geförderte. Weiterhin haben wir als kommunales Wohnungsunternehmen und Partner der Städte und Gemeinden weit über 1.000 ha Bauland geschaffen.

BW-PACHTMODELL AM BEISPIEL DER SENIORENWOHNUNGEN IN DER ORTSMITTE VON HEMMINGEN

VORGESORGT? AUSGESORGT!

Lukrativ: Eine Immobilie als Geldanlage. Doppelt attraktiv: Eine Wohnung, in der die Erwerber später selbst leben können und bestens betreut sind. Immobilien als Vorsorge- und Anlageobjekte und sichere Geldanlage liegen weiterhin hoch im Kurs. Daher lohnt sich eine Investition in die attraktiven Seniorenwohnungen in Hemmingen. Nicht nur die sichere Vermietung und interessante Verzinsung sprechen für sich. Auch übernimmt die BW den kompletten Aufwand, den das Vermieten sonst mit sich bringt und garantiert die Pachtzahlung an den Eigentümer – also kein Mietausfallrisiko.

Die beste Altersvorsorge ist die mit Balkon!

ERKLÄRTES ZIEL DER BW: BREITE SCHICHTEN DER BEVÖLKERUNG MIT BEZAHLBAREM WOHNRAUM ZU VERSORGEN

MIETWOHNUNGEN MIT NIEDRIGER SCHWELLE

Nach wie vor ist das Thema „preisgünstige Mietwohnung“ ein wichtiges Tätigkeitsfeld der BW. Die Nachfrage nach günstigem bzw. öffentlich gefördertem Wohnraum ist unverändert groß. Im Frühjahr 2020 war Baubeginn von 46 Mietwohnungen auf dem Lothar-Späth-Carré in Bietigheim-Bissingen, davon 16 geförderte Wohnungen. Ebenfalls wurde mit dem Bau von 13 geförderten Mietwohnungen in Sachsenheim begonnen. Mit den neuen Mietwohnungen wurde damit ein Investitionsvolumen von über 26 Mio. € angeschoben. Auch wurden neben der Verlängerung von bestehenden Sozialbindungen zusätzliche Kapazitäten bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum durch eine Neuaufnahme von Sozialbindungen bei bestehenden Wohnungen geschaffen. Zahlreiche Wohnungen wurden wieder in die öffentliche Förderung mit aufgenommen und somit konnten der Bevölkerung zahlreiche kostengünstige Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Die Wohnungen sind für 15 Jahre (teilweise auch 25 Jahre) mietpreisgebunden. Darüber hinaus konnten sieben Wohnungen angekauft werden, um das Mietangebot weiter auszubauen und abzurunden.

Sudetenstraße in
Bietigheim-Bissingen

Umrüstung der Firmenflotte

DIE BW FÄHRT NACHHALTIG!

MISSION E STATT EMISSION

Nachhaltigkeit ist in der heutigen Zeit ein geflügelter Begriff. Doch für die BW spielt die nachhaltige Orientierung eine essentielle Rolle und steht mehr denn je im Fokus. Der Umwelt zuliebe. Die Entscheidung für Elektroautos als Firmenwagen sowie E-Bikes für Kurzstreckenfahrten war ein wichtiger Schritt und daher eine Investition in die Zukunft, in der konventionelle Kraftstoffe kaum noch eine Rolle spielen werden.

NEUE PROJEKTE. NEUES ZUHAUSE

VERKAUFSSTARTS 2020

MIT BESONDEREM ÄUSSEREN UND ÜBERZEUGENDEN INNEREN WERTEN

IN DEN AKADEMIEGÄRTEN, NEUHAUSEN

AKADEMIEGÄRTEN

Wohnen für Genießer: In Neuhausen a. d. F. realisiert die BW mehrere wegweisende Projekte. Hier entstehen Häuser mit viel Platz und Licht, außergewöhnlicher Ausstattung und allen Freiheiten, individuelle Vorstellungen vom gehobenen Wohnen zu verwirklichen. Große Terrassen in Südwestausrichtung werden zum Lieblingsplatz und zweitem Wohnzimmer in den warmen Monaten. Tageslichtbäder verwöhnen Bewohner und Gäste mit Wohlfühl-Ambiente und Komfortmerkmalen wie bodengleicher Dusche und Handtuchheizkörper. Die Wohnungen verfügen außerdem über Echtholzparkett im gesamten Wohnbereich, elektrische Rollläden und eine Türsprechanlage in allen Stockwerken. Fernwärme in Kombination mit Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen sorgt für Behaglichkeit.

Zu jedem Haus gehört ein Carport, der mit Elektroanschluss und Datenleitung zur Installation einer Ladestation ausgerüstet ist. So wohnt man morgen – umso sicherer, wenn man sich schon heute vormerken lässt.

Willkommen in den Akademiegärten.

ES BEGINNT ALS PROJEKT – UND WIRD ZUM SCHÖNSTEN ORT DER WELT

SCHLOSSCARREE, SERSHEIM

SCHLOSS CARREE

Die zeitlose Architektur, die hochwertige Ausstattung, die harmonische Raumgestaltung sowie die durchdachten Details sprechen für die 3 kleinen Mehrfamilienhäuser, die im schönen Ortskern von Sersheim realisiert werden. Die künftigen Bewohner profitieren vom städtischen Komfort, umgeben von einer freundlichen Nachbarschaft. Insgesamt entstehen 19 Eigentumswohnungen, darunter 8 betreute Seniorenwohnungen und 2 Arztpraxen.

Die komfortablen Wohnungen besitzen 2 bis 4 Zimmer und Wohnflächen von ca. 54 m² bis 111 m². Die Gebäudekörper sind nach Südosten ausgerichtet; Terrassen, Balkone und Loggien versprechen angenehme Stunden im Freien. Die weitere Ausstattung: Großzügige, bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung, Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in der gesamten Wohnung, bodengleiche Dusche, elektrischer Handtuchheizkörper im Badezimmer, Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss. Tiefgaragen- und Außenstellplätze können auf Wunsch zusätzlich erworben werden. Individualität wird von Anfang an großgeschrieben: Die neuen Besitzer haben eine große Auswahl bei der Ausstattung ihrer Wohnung – unter hochwertigen Bodenbelägen, Fliesen und Sanitärprodukten renommierter Hersteller.

Die künftigen Bewohner im Schlosscarree wohnen direkt im Ortskern mit fußläufiger Infrastruktur und kurzen Wegen ins Grüne. Die vielfältigen Kultur- und Freizeitangebote sowie zahlreiche Naherholungsgebiete machen Sersheim zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

Ein Zuhause ist mehr als vier Wände. Unsere Tätigkeit ist mehr als ein Geschäft.

STATEMENT

CARSTEN SCHÜLER
GESCHÄFTSFÜHRER DER BIETIGHEIMER WOHNBAU GMBH

Das Jahr 2020 war eines der schwierigen Jahre in der Geschichte unseres Unternehmens. Es hat uns, unseren Partnern und Kunden eine Menge abverlangt. Doch es hat uns auch gezeigt, was wir in einer Ausnahmesituation zu leisten imstande sind.

Wir mussten uns auf eine neue Situation einstellen, Arbeitsweisen verändern oder mit völlig neuen Gegebenheiten zurechtkommen. Und das haben wir geschafft! Mehr noch: Bei allen ungeahnten Herausforderungen und zusätzlichen Belastungen haben wir all das auf den Weg gebracht und vorangetrieben, was wir uns vorgenommen hatten.

Wir haben, wie geplant unser Mietwohnraumprogramm mit über 300 Einheiten in den nächsten Jahren „angestoßen“ und werden damit vielen Menschen den Zugang zu günstigen Wohnungen ermöglichen. Wir haben den Fokus auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit weiter geschärft – und machen diese Themen zu einem zentralen Punkt in den Anforderungskatalogen neuer Projekte. Und wir sind trotz Corona mit bisher unseren Bauvorhaben im Soll, allen voran vor unserer Haustüre, im Lothar-Späth-Carré.

Insgesamt hat die Krise die Baubranche im Allgemeinen nicht so hart getroffen, wie viele befürchtet haben. Dennoch sollten wir nicht versäumen, daraus zu lernen. Die wichtigste Erkenntnis ist für mich persönlich: Es gibt so etwas wie eine unternehmerische Resilienz – eine Fähigkeit von Organisationen, mit Krisen fertigzuwerden. Und diese wird ganz wesentlich bestimmt vom Engagement und der Einstellung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Hier sind wir so gut aufgestellt, wie wir es uns nur wünschen können.

Einmal mehr danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz, ihre Flexibilität und ihr Durchhaltevermögen.

HERAUSGEBER
Bietigheimer Wohnbau GmbH
Berliner Straße 19
74321 Bietigheim-Bissingen

bietigheimer-wohnbau.de
info@bietigheimer-wohnbau.de

GESCHÄFTSFÜHRER
Dipl.-Ing. Carsten Schüler