



Bericht über das 78. Geschäftsjahr 2013



Neubau Bismarckstraße 53 in Trossingen

Geschäftsstelle:

78647 Trossingen, Löhrstraße 47

Telefon: 07425 / 939 – 0

Telefax: 07425 / 939 – 39

www.baugenossenschaft-dbh.de



Verwaltungsorgane

Aufsichtsrat

Guido Wolf MdL
Landtagspräsident, Tuttlingen

Vorsitzender - bis 15.11.2013 -

Stefan Bär
Landrat, Fridingen a. d. D.

Vorsitzender - ab 11.04.2014 -

Stefan Bacher
Rechtsanwalt, Aldingen

Stellv. Vorsitzender

Josef Bär
Bürgermeister, Wehingen
Prüfungsausschuss

Lothar Broda
Sparkassendirektor, Tuttlingen

Reinhold Burger
Betriebswirt, Trossingen

Bernd Haller
Bürgermeister, Gosheim

Clemens Henn
Rechtsanwalt, Trossingen
Schriftführer - bis 15.11.2013 -

Matthias Henn
Rechtsanwalt, Trossingen
- ab 15.11.2013 -

Klaus Schellenberg
Bürgermeister, Wurmlingen
Prüfungsausschuss

Stefan Waizenegger
Bürgermeister, Fridingen a. d. D.
- ab 15.11.2013 -

2

Vorstand

Ehrenamtliche Mitglieder

Reinhard Lindner
Bürgermeister i. R., Aldingen
Vorsitzender

Otmar Hagen
Stadtkämmerer, Spaichingen
Vorstand

Hauptamtlich

Kurt Teufel
Geschäftsführer, Zimmern o. R.
Vorstand

1. Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft wurde 2013 durch die anhaltende Rezession in einer Reihe europäischer Länder und eine nur moderate weltwirtschaftliche Konjunktur gebremst. Auch 2014 bleibt die Überwindung der Krise des Euroraums die bedeutendste Herausforderung für die wirtschaftliche Entwicklung.

In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2013 um 0,4 % gesunken.

Die deutsche Wirtschaft konnte sich in der Krise trotz Wachstumseinbußen, im Unterschied zu den schuldengeplagten Euroländern im Süden, deutlich behaupten. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland stieg 2013 um 0,4 %.

Allerdings blieb das deutsche Wirtschaftswachstum damit im zweiten Jahr in Folge deutlich hinter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2 %) zurück. Bereits im vergangenen Jahr war das BIP lediglich um 0,7 % gewachsen. Die deutsche Wirtschaft ist damit hinter dem längerfristigen Potenzialwachstum zurückgeblieben und konnte die bestehenden Kapazitäten nicht voll nutzen.

Auch wenn nach Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute im Jahr 2014 keine hohen Produktionszuwächse zu erwarten sind, hat sich die deutsche Konjunktur im Laufe des Jahres 2013 von Quartal zu Quartal zögerlich, aber kontinuierlich erholt. Insbesondere die Ausrüstungsinvestitionen zogen wieder an, so dass die Wachstumsraten des dritten und vierten Quartals bereits deutlich über dem Jahresdurchschnitt von 2013 lagen. Die Konjunkturbetrachtung für das Jahr 2014 startet damit bereits mit einem positiven statistischen Überhang.

Nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2014 dürfte die deutsche Wirtschaft zwischen 1,2 und 1,9 % wachsen und damit wieder eine Wachstumsrate oberhalb der langjährigen Potenzialrate erreichen.

Die wirtschaftliche Dynamik ging 2013 ausschließlich von den Dienstleistungsbranchen aus. Das Produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung ausmachte, stagnierte und erreichte in etwa wieder die Wertschöpfung von 2012. Hier offenbart sich die gegenwärtige Schwäche der exportorientierten deutschen Industrie.

Die Unternehmensdienstleister waren im Jahr 2013 der Wirtschaftsbereich im Dienstleistungssektor mit einem besonders deutlichen Zuwachs (+ 3,4 %). Aber auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe verzeichneten ein überdurchschnittliches Wertschöpfungsplus von 0,9 %.

Die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe sank 2013 deutlich um 1,2 %. Vor allem der öffentliche Tiefbau und der gewerbliche Bau zeigten einen Rückgang der Wertschöpfung. Dagegen entwickelte sich der Wohnungsbau weiter aufwärtsgerichtet.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2013 nach ersten vorläufigen Berechnungen von rund 41,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen das siebte Jahr in Folge einen neuen Höchststand.

Im europäischen Vergleich hat sich die deutsche Wirtschaft trotz konjunktureller Abkühlung in den Jahren 2012/2013 gut behauptet. Das vergleichsweise gute Abschneiden der deutschen Wirtschaft hat das Muster der Binnenmigration in der EU verändert. In Folge der Eurokrise ist Deutschland zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Wanderungsbewegungen geworden.

Im Inland wurde im Jahr 2013 mehr konsumiert, aber weniger investiert als im Jahr 2012. Betrachtet man die Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes, wird deutlich, dass 2013 der private Konsum die zentrale Stütze der Konjunktur darstellte. Dank positiver Beschäftigungsentwicklung und steigender Arbeitseinkommen stiegen die Ausgaben der privaten Verbraucher. Insgesamt nahmen die privaten und öffentlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 0,9 % zu.

In Bauten wurde preisbereinigt 0,3 % weniger investiert als im Vorjahr, was in erster Linie Einbußen beim gewerblichen Bau geschuldet war. Im öffentlichen Bau sanken die Investitionen vor allem beim Tiefbau. Allein der Wohnungsbau trotzte mit einem leichten Plus von 0,3 % bereits im zweiten Jahr in Folge der schrumpfenden Tendenz in den übrigen Bau-sektoren.

Im Jahr 2014 wird den Prognosen der Institute zufolge das Wachstum in Deutschland wieder stärker durch Investitionen in Ausrüstungen und Bauten getragen werden.

Der Wohnungsbau zeigte mit einem Zuwachs von 0,3 % im Jahr 2013 nun im vierten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation.

Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Mit einem Anteil von knapp 59 % an der Gesamtsumme aller Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Der Wohnungsbau dürfte auch im Jahr 2014 weiter zulegen. Darauf deuten nach Urteil der Institute neben den genannten Rahmenbedingungen vor allem auch die hohen Auftragsbestände bei den Bauunternehmen hin. Ein Wachstum um die 4 % wird dabei für 2014 erwartet.

Die nur leichte Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2013 erstaunt angesichts deutlich steigender Zahlen im Wohnungsneubau. Die stark aufwärtsgerichtete Dynamik im Neubausegment wurde 2013 aber von einer leicht gegenläufigen Tendenz bei den Investitionen in den Wohnungsbestand begleitet. Die Bestandsinvestitionen umfassen rund zwei Drittel der gesamten Wohnungsbauinvestitionen.

Die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten dürfte im Jahr 2013 nach letzten Schätzungen einen Wert von 273.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einer Steigerung um 13 %. Erstmals seit vielen Jahren wurden wieder mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Unter den neu genehmigten rund 119.000 Einheiten im Geschosswohnungsbau sind rund 52.000 (44 %) neue Mietwohnungen. Im Jahr 2014 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter positiv entwickeln.

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Darüber hinaus liegt die Nettozuwanderung in Deutschland seit 2012 auf einem Niveau, das die langfristigen Erwartungen der letzten Jahre, die von einer Nettozuwanderung zwischen 100.000 und 200.000 Personen ausgingen, sehr deutlich übersteigt.

Allerdings konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage sehr deutlich in den Ballungsgebieten wie Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart fokussiert.

Die Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern manifestiert sich vor allem in den Umlandkreisen großer Städte.

2. Tätigkeit unseres Unternehmens

▪ Vermietung

Unser Wohnungsbestand ist immer gut belegt. Nach wie vor sind die Wohnungen nach Wechsel in der Regel in kurzer Zeit weitervermietet. Leerstände ergeben sich durch Modernisierung, Renovierung und Privatisierung.

Der Wohnungswechsel von 12,2 % bzw. 53 Fälle (im Vorjahr 45) kann bei einem Bestand von 434 Wohnungen als normal bezeichnet werden.

Die Nebenkosten, insbesondere die Heizkosten bleiben auf hohem Niveau, was uns und den Mietern Sorge bereitet. Wir achten auf Wärmedämmung, optimierte Heizsysteme und energiesparende Techniken.

Die gute Nachfrage nach unseren Wohnungen zeigt, dass preiswerte Wohnungen in unserer Region gesucht sind. Aus diesem Grund bauen wir wieder neue Mietwohnungen. So wurde im Berichtsjahr in der Bismarckstraße in Trossingen ein Miethaus mit 8 Wohnungen gebaut und im Frühjahr 2014 komplett vermietet.

▪ Modernisierung des Bestandes

Die Modernisierung wurde auch im Berichtsjahr fortgesetzt. So wurde im Gebäude Hürstenstr. 35 in Trossingen ein Treppenlift eingebaut.

Die Innenrohrsanierung in unserem größten Gebäude In Stocken 51 in Aldingen war die größte Unterhaltungsleistung im Berichtsjahr. Daneben wurden die obersten Geschossdecken in den Gebäuden Schubertweg 11, 13 und 15 in Aldingen gedämmt sowie die Haustüren gestrichen und gerichtet. In der Schumannstr. 2/4 in Trossingen wurden die Außenanlagen erneuert und in einer Wohnung in der Paul-Hindemith-Str. 12 eine Lüftung eingebaut.

▪ Privatisierung eines Teils des Bestandes

Die im Jahr 2003 von unserer Baugenossenschaft begonnene Privatisierung des Bestandes wurde auch im Berichtsjahr durch den Verkauf von 10 Wohnungen fortgesetzt. Hierdurch haben unsere Mieter die Möglichkeit, zum Teil über Jahrzehnte bewohnte Wohnungen zu äußerst günstigen Bedingungen zu erwerben.

Wie in den Vorjahren, wurden die Erlöse für die Modernisierung unserer Liegenschaften eingesetzt und damit in den Bestand reinvestiert.

▪ Bauplätze

Die Baugenossenschaft verfügt über Bauplätze in Aldingen, Trossingen und Wurmlingen. Auf einem Bauplatz in Trossingen wurde ein Miethaus gebaut. Im Berichtsjahr wurde ein Bauplatz in Wurmlingen verkauft.

▪ Bauträgertätigkeit

Im Jahr 2013 ist in Wurmlingen 1 Einfamilienhaus erstellt und an die Erwerber übergeben worden.

▪ Personelles



30jährige Betriebszugehörigkeit von Anja Hartelt

Anja Hartelt trat am 01.09.1984 dem Unternehmen bei. Ihre wesentlichen Aufgaben sind die Betriebskostenabrechnung sowie die Mitarbeit bei der Wohnungseigentumsverwaltung und der Hausbewirtschaftung. In ihr Aufgabengebiet fallen auch die Sekretariatsarbeiten und die Mitarbeit bei der Mitgliederverwaltung. Im Jahr 1987 legte sie ihre Prüfung als Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ab. Der Vorstand überreichte als Auszeichnung eine Urkunde des Verbandes und dankte Frau Hartelt für ihre langjährige Treue. Er bezeichnete Sie als gute Seele der Verwaltung und hob ihre stets engagierte Arbeit hervor.

▪ Kapitalbeteiligungen und Dienstleistungen

Die Baugenossenschaft ist an der Nahwärme Renquishausen GmbH mit 50 % beteiligt. Aufgabe und Ziel der GmbH ist die Erschließung der Gemeinde Renquishausen mit Nahwärme, die von einer Biogaslandwirtschaft am Ortsrand geliefert wird. Zum Jahresende waren 125 Häuser angeschlossen und versorgt. Die Nahwärme Renquishausen GmbH rechnet in den kommenden Jahren mit leichten Gewinnen.

Die Baugenossenschaft hat die kaufmännische Betriebsführung und stellt den Geschäftsführer.

Das Team der Baugenossenschaft DBH eG



Ihre Ansprechpartner:

Geschäftsleitung:	Kurt Teufel
WEG-Verwaltung:	Ernst Kohler
Mietverwaltung:	Thomas Bänsch
	Karin Storz
	Anja Hartelt
Buchhaltung:	Ulrike Schulze

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Erläuterung zur Bilanz:

Aktiva:

Anlagevermögen:

Die Bilanzsumme hat sich um 574.149,12 Euro, dies sind 2,6 %, auf 22.468.280,-- Euro erhöht. Das Anlagevermögen hat sich im Berichtsjahr um 236.524,80 Euro erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf die geleisteten Anzahlungen für Grundstücke am Solweg in Trossingen zurückzuführen. Bei der Position „Technische Anlagen und Maschinen“ handelt es sich um eine Photovoltaikanlage auf dem Gebäude Wagnerstr. 15 in Trossingen. Die Position „Beteiligungen“ umfasst den Gesellschafteranteil an der Nahwärme Renquishausen GmbH.

Umlaufvermögen:

Das Umlaufvermögen hat um 337.725,87 Euro zugenommen, das sind 16,4 %. Die Erhöhung ergab sich durch den Kauf von Grundstücken am Solweg in Trossingen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 66.263,94 Euro vermindert.

Flüssige Mittel haben sich auf 463.702,11 Euro vermindert.

Passiva:

Eigenkapital:

Das Eigenkapital hat sich um 3 % auf 10.354.248,49 Euro erhöht, das entspricht 46,1 % (Vorjahr 45,8 %) der Bilanzsumme.

Jahresüberschuss:

Der Jahresüberschuss beträgt 341.731,62 Euro (im Vorjahr 224.930,44 Euro). Positiv wirkte sich der Rückgang der Zinsaufwendungen aus.

Verbindlichkeiten:

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben um 1,1 % auf 10.228.821,70 Euro abgenommen. Die ordentliche Tilgung betrug 728.348,91 Euro.

Gewinn- und Verlustrechnung:

Die Mieteinnahmen mit 1.926.979,35 Euro haben sich um 18.663,21 Euro vermindert. Dies ist auf den Verkauf von 10 Wohnungen zurückzuführen. Leerstand und andere Mietausfälle sind nicht wesentlich.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von 596.806,36 Euro auf 479.637,52 Euro vermindert. In diesem Posten enthalten sind 422.394,28 Euro aus der Privatisierung von Anlagevermögen, das in den Bestand wieder investiert wurde.

Neben den reinvestierten Abschreibungen sind die Gewinne aus Anlageverkäufen wichtig für den Erhalt und die nachhaltige Sicherung des Bestandes und dessen Vermietbarkeit.

Die Anzahl der Wohnungen im Anlagevermögen beträgt zum Jahresende 434 Wohnungen. 10 Wohnungen wurden verkauft.

Die Modernisierungsquote 2013 betrug 30,6 % der Mieteinnahmen.

Die Personalausgaben haben sich von 482.613,32 Euro auf 493.398,32 Euro erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von 192.693,29 Euro auf 202.014,28 Euro.

Die Zinsaufwendungen sind um 11,8 % auf 388.059,31 Euro gefallen.

Chancen und Risikobeurteilung

- Das Risiko im Bauträgergeschäft ist überschaubar, da derzeit kein größeres Vorhaben in Planung ist.
- In der Entwicklung des Neubaugebiets „Solweg III“ in Trossingen werden Chancen auf künftige Bauträgergeschäfte gesehen. Die Vermarktungsrisiken werden angesichts der sich derzeit abzeichnenden Nachfragesituation als überschaubar eingestuft.
- Es bestehen nur originäre Finanzinstrumente, im wesentlichen Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.
- Risiken aus dem Auslaufen öffentlicher Förderung sind überschaubar. Das Zinsänderungsrisiko wird derzeit als gering eingestuft.
- Durch den enormen Einsatz der Genossenschaft bei der Sanierung von Wohnungen in der Vergangenheit, wird das Vermietungsrisiko klein gehalten. Aufgrund der hohen regionalen Wohnungsnachfrage bestehen gute Chancen auf eine dauerhafte Vermietung der unternehmenseigenen Wohnungen.
- Mietrückstände und Leerstände sind nicht von wesentlicher Bedeutung und stellen kein Risiko dar.
- Das Risiko bei der Beteiligung an der Nahwärme Renquishausen GmbH ist überschaubar. Es wurde mit Anlaufverlusten gerechnet. Die Chancen bei dieser Beteiligung werden im langfristigen Bereich gesehen.

Risikomanagement

- Beim Unternehmen ist ein Risikomanagementsystem eingerichtet.
- Die für Wohnungsunternehmen typischen Risiken wurden identifiziert. Diese werden regelmäßig beobachtet und bewertet.
- Wesentliche Risiken in Bezug auf Finanzinstrumente bestehen aufgrund der langfristigen Finanzierung in Form von Darlehen und der Streuung der Zinsbindungsfristen nicht.

Bewirtschaftet und verwaltet werden zum Bilanzstichtag:

- 434 Wohnungen
- 274 Garagen
- 1 Bürogebäude (3 Gewerbeeinheiten)
- 1 Verwaltungsgebäude
- 470 Eigentumswohnungen (davon 72 eigene)
- 38 Stellplätze
- 10 Carports

Der Geschäftsverlauf 2013 war geprägt

- durch die Verwaltung der Bestandswohnungen;
- durch den Bau des 8-Familien-Mietwohngebäudes Bismarckstr. 53 in Trossingen;
- durch Verbesserungen und Sanierungen eigener Liegenschaften;
- durch die Innenrohrsanierung In Stocken 51 in Aldingen;
- durch die Privatisierung älterer Bestandsliegenschaften im gesamten Geschäftsgebiet;
- durch die Abwicklung und Wiedervermietung von 53 Wohnungen.

Ausblick:

Der Kern des Unternehmenszwecks bleibt unverändert die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbaren Wohnungen. Dieser Zweck wird dadurch erreicht, dass Wohnungen errichtet und vermietet werden sowie fortlaufend planmäßig der Wohnungsbestand modernisiert wird. In diesem Zusammenhang besteht auch für Einzelfälle die Option, kleine unwirtschaftliche Objekte sozial verantwortlich zu veräußern, wovon auch im Berichtsjahr Gebrauch gemacht wurde.

Die Investitionen in den Wohnungsbestand führen zu der gewünschten Sicherheit und verhelfen, die Liegenschaften in einen zufriedenstellenden Zustand zu versetzen. Zum Bilanzstichtag waren alle leerstehenden Wohnungen vermietbar. Festzustellen ist, dass durch die gestiegenen Kosten für die Beheizung sowie das damit verbundene verschlechterte Lüftungsverhalten die Schimmelbildung spürbar angestiegen ist.

Die für die Modernisierung erforderlichen Finanzmittel werden durch die Aufnahme von Krediten und den Cash Flow aufgebracht. Bei energetischen Sanierungen werden in der Regel zinsgünstige Kredite der KfW-Bank aufgenommen.

Die Risiken bei der Vermietung sind gering. Durch die Unsicherheiten beim Euro und die sehr niederen Kreditzinsen ist eine verstärkte Nachfrage zum Kauf von Wohnungen und Häusern aufgetreten.

Die Vermietung von neu geschaffenen Wohnungen ist ein Ausgleich für die verkauften, weitestgehend abgeschriebenen Wohnungen in der Vergangenheit.

Die Beteiligung an der Nahwärme Renquishausen GmbH wird als längerfristige Investition gesehen. Nach Verlusten in den Anfangsjahren wird nun eher mit ausgeglichenen Ergebnissen gerechnet.

Für das Jahr 2014 wird bei der Baugenossenschaft mit einem positiven Ergebnis in Höhe von T€ 257 gerechnet.

Nach Ablauf des Berichtsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung die Verteilung des Bilanzgewinns wie folgt vor:

Ausschüttung von 5 % Dividende €	17.690,62
Gewinnvortrag für 2014	€ 142.468,23

Dank

Der Vorstand bedankt sich beim Aufsichtsrat für seine umfangreiche und aufgeschlossene Mitarbeit.

In gutem Einvernehmen mit allen staatlichen Stellen, dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der Treuhandgesellschaft, allen Kreditinstituten, Notaren, Architekten und Bauhandwerkern war es möglich, das aufgetzeichnete Ergebnis zu erreichen.

Allen genannten Stellen gilt unser Dank.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich mit großem Engagement und Leistungsbereitschaft für die Belange der Baugenossenschaft DBH eG eingesetzt haben.

Danken möchten wir besonders unseren Mitgliedern für ihre Treue zur Genossenschaft.

Trossingen, den 11.07.2014

Der Vorstand: *Lindner, Hagen, Teufel*

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm durch Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Aufgaben wahrgenommen. In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat dieser den Aufsichtsrat regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle unterrichtet.

Die vorgeschriebenen Überprüfungen hat der Aufsichtsrat während des Geschäftsjahres durchgeführt. Beanstandungen haben sich dabei nicht ergeben. Den Jahresabschluss mit Anhang und den Lagebericht zum 31. Dezember 2013 hat der Aufsichtsrat geprüft und den Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013 gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes an.

Die gesetzliche Prüfung und die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 mit Anhang und Lagebericht hat der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart, durchgeführt. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand besprochen. Wesentliche Beanstandungen ergaben sich nicht.

Satzungsgemäß scheidet in diesem Jahr

Herr Stefan Bär, Landrat
Herr Josef Bär, Bürgermeister
Herr Klaus Schellenberg, Bürgermeister

aus dem Aufsichtsrat aus.

Die Wiederwahl der drei Herren ist zulässig.

Trossingen, den 24.10.2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Stefan Bär, Landrat

Aktiva

Bilanz zum

	2013		2012
	€		€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.270,00	1.270,00	2.739,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.709.105,52		16.459.108,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.849.819,09		2.958.897,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		108.137,88
Technische Anlagen und Maschinen	88.564,00		94.113,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.550,00		47.084,00
Anlagen im Bau	697.165,45		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		8.534,00
Geleistete Anzahlungen	529.664,33	19.913.868,39	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen.....	150.000,00		150.000,00
Andere Finanzanlagen.....	500,00	150.500,00	500,00
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.057.799,52		348.789,57
Bauvorbereitungskosten	2.224,24		0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1,00		1,00
Unfertige Leistungen	744.480,78		725.429,76
Andere Vorräte	2.791,17	1.807.296,71	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	4.166,33		6.743,81
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		57.616,33
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.029,48		9.353,15
Sonstige Vermögensgegenstände	111.032,32	131.228,13	123.778,78
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	463.702,11	463.702,11	792.788,68
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	414,66	414,66	516,21
Bilanzsumme		€ 22.468.280,00	€ 21.894.130,88

31. Dezember 2013

Passiva

	2013 €		2012 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	31.930,38		27.661,33
der verbleibenden Mitglieder.....	353.566,31	385.496,69	356.420,84
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 420,00			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	1.429.661,00		1.395.487,00
davon aus dem Überschuss des Geschäftsjahres € 34.174,00 eingestellt			
Andere Ergebnisrücklagen.....	8.378.931,95	9.808.592,95	8.178.931,95
davon aus dem Überschuss des Geschäftsjahres € 200.000,00 eingestellt			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag.....	52.601,23		48.931,62
Jahresüberschuss	341.731,62		224.930,44
Einstellung in die Ergebnisrücklagen.....	234.174,00	160.158,85	203.494,00
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen.....	7.368,08		6.612,74
Rückstellungen für Bauinstandhaltung.....	93.300,00		93.300,00
Sonstige Rückstellungen.....	230.182,20	330.850,28	326.611,20
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	10.228.821,70		10.345.874,69
Erhaltene Anzahlungen.....	1.263.586,78		818.850,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	1.499,17		1.182,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	239.556,38		238.397,39
Sonstige Verbindlichkeiten.....	43.216,07	11.776.680,10	29.195,06
davon aus Steuern € 24.415,27			
Rechnungsabgrenzungsposten			
	6.501,13	6.501,13	5.237,66
Bilanzsumme		€ 22.468.280,00	€ 21.894.130,88

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

	2013 €		2012 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	2.670.383,05		2.629.928,30
b) aus dem Verkauf von Grundstücken.....	529.980,00		574.558,44
c) aus der Betreuungstätigkeit.....	79.797,13		77.236,14
d) aus anderen Lieferungen von Leistungen.....	14.532,75	3.294.692,93	231,09
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen.....		21.275,26	49.631,47
Sonstige betriebliche Erträge.....		479.637,52	596.806,36
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....	1.274.138,39		1.348.084,91
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.....	438.165,23		502.822,66
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.....	8.772,12	1.721.075,74	8.668,92
Rohergebnis		2.074.529,97	2.068.815,31
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	398.783,22		388.988,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung.....	94.615,10	493.398,32	93.625,32
davon für die Altersversorgung € 29.916,00			
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	592.464,48		607.799,63
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	202.014,28	794.478,76	192.693,29
Erträge aus anderen Finanzanlagen.....	30,00		30,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	3.319,78	3.349,78	5.182,23
Abschreibungen auf Finanzanlagen.....	0,00		64.524,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	388.059,31	388.059,31	440.153,71
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		401.943,36	286.242,93
Steuern von Einkommen und Ertrag.....		8.028,91	7.892,56
Sonstige Steuern.....		52.182,83	53.419,93
Jahresüberschuss		341.731,62	224.930,44
Gewinnvortrag.....		52.601,23	48.931,62
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen.....		234.174,00	203.494,00
Bilanzgewinn	€ 160.158,85		€ 70.368,06

Verbindlichkeiten

Die Angaben in Klammern betreffen das Vorjahr

	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind	10.228.821,70 (10.345.874,69)	801.309,53 (714.912,19)	2.975.654,34 (2.916.811,46)	6.451.857,83 (6.714.151,04)
Erhaltene Anzahlungen	1.263.586,78 (818.850,43)	1.263.586,78* (818.850,43)*		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.499,17 (1.182,53)	1.499,17 (1.182,53)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	239.556,38 (238.397,39)	152.457,29 (155.272,02)	87.099,09 (83.125,37)	
Sonstige Verbindlichkeiten	43.216,07 (29.195,06)	43.216,07 (29.195,06)		
Gesamtbetrag	11.776.680,10	2.262.068,84	3.062.753,43	6.451.857,83
* steht zur Verrechnung an	(11.433.500,10)	(1.719.412,23)	(2.999.936,83)	(6.714.151,04)

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Erträge aus der Photovoltaikanlage waren im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (€ 14.391,61) ausgewiesen und werden im Geschäftsjahr unter Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen gezeigt (€ 14.364,68). Deshalb sind die Vorjahreszahlen dieser beiden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung nicht vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bewertungsmethoden:

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände linear 33,33 %.

Wohngebäude:

Die Abschreibungen entsprechen für die vor dem 21. Juni 1948 erstellten Gebäude einer 66jährigen, für die nach dem 20.06.1948 erstellten Gebäude einer 50- bzw. 80jährigen Nutzungsdauer. Von den im Jahr 1991/92 bezugsfertig gewordenen Objekten werden 3 degressiv abgeschrieben. Das im Jahr 1997 aus dem Umlaufvermögen übernommene Objekt „Am Wagnerplätzle“ wird ebenso degressiv abgeschrieben. Die aus dem Umlaufvermögen umgewidmeten Wohnungen („Am Wagnerplätzle“ 1998 und „Herrengasse“ 2000 bzw. 2001) werden mit 2 % linear abgeschrieben.

Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Geschäftsbauten	linear:	4 % bzw. 3 %
Außenanlagen	linear:	10 % bzw. 6,67 %
Einrichtung in Geschäftsbauten	linear:	12,50 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear:	6,67 % - 33,33 %
Technische Anlagen	linear:	5 %

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung	Einzelwertberichtigung
Sonst. Vermögensgegenstände	Einzelwertberichtigung

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Abgeschrieben wurde der anteilige Verlust 2012 der Nahwärme Renquishausen GmbH.

Die unfertigen Leistungen wurden zu den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Bilanzierungswahlrechte, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurden entsprechend Art. 67 EGHGB für die Rückstellung für Bauinstandhaltung beibehalten.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 744.480,78 € (Vorjahr 725.429,76 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Von den Forderungen haben die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 105.450,91 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.
3. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich auf der Seite 13 dar.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich ein Zinsertrag von 829,00 € (Vorjahr: 360,00 €).

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft ist an der Nahwärme Renquishausen GmbH mit Sitz in Renquishausen zu 50% beteiligt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 weist folgende Werte aus:

Gezeichnetes Kapital	€ 300.000,00
davon eingefordert	€ 300.000,00
Eigenkapital	€ 162.798,66
Jahresfehlbetrag	€ 72.674,87

Auf die Beteiligung wurde eine Abschreibung in Höhe des anteiligen Verlustes des Jahres 2012 in Höhe von € 36.337,44 vorgenommen. Die Beteiligung wird in Höhe der Anschaffungskosten von € 150.000,00 ausgewiesen.

2. Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestanden in Höhe von 351.800,00 € (Vorjahr 758.000,00 €). Das Risiko der Inanspruchnahme ist gering, da Aufrechnungsansprüche bestehen.

3. Mitgliederbewegung

Mitgliederstand am Anfang des Geschäftsjahres	712
Zugang von Mitgliedern	45
Abgang von Mitgliedern	64
Mitgliederstand am Schluss des Geschäftsjahres (verbleibende Mitglieder)	693

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 2.854,53 vermindert.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Trossingen, den 12.06.2014

Der Vorstand: *Lindner, Hagen, Teufel*



Löhrstr. 47, 78647 Trossingen
Telefon: 07425 / 939-0 Telefax: 07425 / 939-39
info@baugenossenschaft-dbh.de
www.baugenossenschaft-dbh.de