



Bericht über das 79. Geschäftsjahr 2014



Sanierung Im Grund 80 in Aldingen

Geschäftsstelle:

78647 Trossingen, Lohrstraße 47

Telefon: 07425 / 939 – 0

Telefax: 07425 / 939 – 39

www.baugenossenschaft-dbh.de



Verwaltungsorgane

Aufsichtsrat

Stefan Bär

Landrat, Fridingen a. d. D.

Vorsitzender

Stefan Bacher

Rechtsanwalt, Aldingen

Stellv. Vorsitzender

Josef Bär

Bürgermeister, Wehingen

Prüfungsausschuss

Lothar Broda

Sparkassendirektor, Tuttlingen

Reinhold Burger

Betriebswirt, Trossingen

Ralf Fahrländer

Bürgermeister, Aldingen

- ab 21.11.2014 -

Bernd Haller

Bürgermeister, Gosheim

Matthias Henn

Rechtsanwalt, Trossingen

Schriftführer

Klaus Schellenberg

Bürgermeister, Wurmlingen

Prüfungsausschuss - bis 21.11.2014 -

Stefan Waizenegger

Bürgermeister, Fridingen a. d. D.

Vorstand

Ehrenamtliche Mitglieder

Reinhard Lindner

Bürgermeister i. R., Aldingen

Vorsitzender - bis 21.11.2014 -

Otmar Hagen

Stadtkämmerer, Spaichingen

Vorstand - Vorsitzender ab 14.01.2015 -

Klaus Schellenberg

Bürgermeister, Wurmlingen

Vorstand - ab 22.11.2014 -

Hauptamtlich

Kurt Teufel

Geschäftsführer, Zimmern o. R.

Vorstand

1. Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Im Euroraum hat die Konjunktur 2014 nur zögerlich Fahrt aufgenommen. In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2014 um 0,8 % gestiegen. Gegenüber dem leichten Rückgang von 0,5 % in 2013 deutet sich eine allmähliche Erholung an.

Nach wie vor stellt auch die niedrige Inflation im Euroraum ein Risiko dar. So hat sich der Preisauftrieb von 2,8 % im Januar 2013 auf 0,4 % im Dezember 2014 abgeschwächt. Im Extremfall könnte der Euroraum in die Deflation rutschen. Ein fallendes Preisniveau erhöht etwa den realen Wert der zu bedienenden Schulden.

Die Konjunktur in Deutschland war im Laufe des Jahres von einem Auf und Ab geprägt. Im Sommerhalbjahr 2014 hatte die deutsche Wirtschaft im Vergleich zum dynamischen Jahresanfang deutlich an Schwung eingebüßt. Nach einer halbjährigen Stagnationsphase – im zweiten Quartal war die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorquartal sogar leicht gesunken – setzten sich zum Abschluss des Jahres deutlich konjunkturelle Erholungstendenzen durch. Diese stützten sich vor allem auf den kräftigen Anstieg des privaten Konsums. Bei steigenden Arbeitseinkommen sorgte der durch den Ölpreisverfall bedingte geringe Preisauftrieb bei den privaten Verbrauchern zusätzlich für höhere Kaufkraft.

Nach Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute werden 2015 die im Vorjahr wirksamen dämpfenden Einflüsse des weltwirtschaftlichen Umfeldes deutlich abnehmen. Mit zunehmender Aufhellung der weltwirtschaftlichen Lage, einer weiteren Abwertung des Euro und sinkender Ölpreise dürften sich die Exportaussichten deutlich verbessern. Damit dürften auch die Ausrüstungsinvestitionen wieder stärker anziehen.

Auf Guthabenseite des Wirtschaftswachstums 2015 kann bereits ein statistischer Überhang aus dem Jahr 2014 verbucht werden. Demnach würde die Wirtschaft im Jahr 2015 bereits um 0,2 % steigen, wenn das Inlandsprodukt lediglich konstant auf dem Niveau des 4. Quartals stagniert. Hinzu kommt 2015 ein positiver Kalendereffekt durch die geringere Zahl an Feiertagen, die auf einen Arbeitstag fallen. Zusammengenommen machen beide Effekte bereits ein halbes Prozent Wirtschaftswachstum aus.

Im Jahr 2015 dürfte die deutsche Wirtschaft nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 1 % und 1,7 % wachsen und damit auf einen abgeflachten Expansionspfad einschwenken.

In fast allen Wirtschaftsbereichen ist die Wirtschaftsleistung 2014 gestiegen. Charakteristisch für 2014 war im Gegensatz zum Vorjahr, dass sowohl das Produzierende Gewerbe als auch die Dienstleistungsbereiche zur wirtschaftlichen Belebung beigetragen haben.

Insbesondere im Baugewerbe kam es – unter anderem begünstigt durch die extrem milde Witterung in den Wintermonaten – im Jahr 2014 zu einem kräftigen Anstieg der wirtschaftlichen Leistung von 2,7 %; im Vorjahr hatte es im Baugewerbe noch einen Rückgang gegeben.

Das Produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung ausmacht, konnte ebenfalls spürbar um 1,1 % zulegen. Das lag nicht zuletzt am stark exportorientierten Verarbeitenden Gewerbe, wo es 2014, trotz einer leichten Schwächephase im Sommer, im Jahresdurchschnitt wieder aufwärts ging (+ 2 %).

Daneben entwickelten sich auch die Dienstleistungsbereiche überwiegend positiv. Die im Wirtschaftsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen zusammengefassten Vermieter, Vermittler und Verwalter, die rund 11 % der Wirtschaftsleistung darstellen, konnten ihre Bruttowertschöpfung um 1 % steigern. Etwas mehr als im Vorjahr. Damals hatte der Zuwachs noch bei 0,9 % gelegen.

Lediglich die Finanz- und Versicherungsdienstleister lagen 2014 wohl auch aufgrund weiterer Verlustabschreibungen preisbereinigt mit -0,5 % leicht im Minus. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr um 1,4 %.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2014 nach ersten vorläufigen Berechnungen von rund 42,7 Mio. Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Im achten Jahr in Folge erreichte die Erwerbstätigkeit damit einen erneuten Höchststand. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem sich der Beschäftigungsaufbau aufgrund der verhaltenen Konjunktur etwas abgeschwächt hatte, wuchs die Beschäftigung 2014 mit 0,9 % (oder 371.000 Personen) wieder deutlicher.

Der robuste Beschäftigungsaufbau der vergangenen zehn Jahre, der auch in der Wirtschaftskrise von 2009/2010 nur kurzzeitig zum Stillstand kam, beruht vor allem auf Zuwächsen bei sozialversicherungspflichtigen Teilzeitbeschäftigten. Auf sie entfallen 90 % der seit 2005 hinzugewonnenen Erwerbstätigen.

Das vergleichsweise gute Abschneiden der deutschen Wirtschaft gegenüber anderen europäischen Ländern hat das Muster der Binnenmigration in der EU verändert. In Folge der Eurokrise ist Deutschland zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Wanderungsbewegungen geworden. Betrug das Zuwanderungsplus im Jahr 2013 bereits 437.000 Personen, dürfte dieser Wanderungsgewinn im Jahr 2014 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nochmals auf knapp 470.000 Personen ansteigen. Die Mehrzahl der ausländischen Zuwanderer kam aus Osteuropa (Polen, Rumänien, Bulgarien).

Wie schon 2013 stieg aber insbesondere die Zuwanderung aus EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise besonders betroffen sind (Italien, Spanien, Portugal, Griechenland). Trotz deutlicher Erholungstendenzen in einigen Ländern ist die europäische Wirtschaftskrise noch nicht überwunden. Die Nettozuwanderung nach Deutschland dürfte also hoch bleiben und im kommenden Jahr sogar noch etwas steigen und die 500.000-Marke übersteigen.

Das Arbeitskräftepotenzial der deutschen Wirtschaft profitiert derzeit eindeutig von der hohen Nettozuwanderung ausländischer Arbeitskräfte. Allein aufgrund der demografischen Entwicklung wäre das Arbeitskräfteangebot 2014 nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) um 300.000 Personen zurückgegangen. Für 2015 wird ein negativer Demografieeffekt in gleicher Höhe erwartet. Neben der Zuwanderung konnte das Arbeitskräfteangebot 2014 in deutlich geringerem Umfang auch durch eine höhere Erwerbsquote der Frauen sowie längere Erwerbsbeteiligung Älterer gesteigert werden.

Der Wohnungsbau zeigte sich im Jahr 2014 sehr dynamisch. Rund 174 Mrd. EUR flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland. Dies ist ein Zuwachs von 3,7 % gegenüber dem Vorjahr. Die nun im fünften Jahr in Folge aufwärtsgerichteten Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Zudem bleibt die Rendite alternativer Kapitalanlagen gering. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an.

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern waren wie 2013 auch 2014 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens. Mit 57.000 neu genehmigten Mietwohnungen entstanden rund 5.000 Einheiten mehr als im Vorjahr (+9,5 %). Im Geschosswohnungsbau insgesamt wurden rund 130.000 Wohnungen neu auf den Weg gebracht. Dies entspricht einem Zuwachs von 9,3 % bzw. 10.000 Einheiten mehr.

Die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser war 2014 dagegen deutlich rückläufig und sank um 3 %. Zwei Jahre zuvor, im Jahr 2012, war die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in diesem Segment letztmalig gesunken.

2. Tätigkeit unseres Unternehmens

▪ Vermietung

Unser Wohnungsbestand ist 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 10,6 % bzw. 45 Fälle (im Vorjahr 53) kann bei einem Bestand von 426 Wohnungen als normal bezeichnet werden.

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 weiteres Miethaus mit 5 Wohnungen gebaut.

▪ Modernisierung des Bestandes

Auch im Berichtsjahr wurde darauf geachtet, den Wohnungsbestand in gutem bzw. ordentlichem Zustand zu erhalten. Es wurden Bäder saniert und Zugangswege verbessert. In den Gebäuden Im Grund 1 und Obere Felbenstr. 20 in Aldingen, Im Grund 71 und Bismarckstr. 39/41 in Spaichingen sowie Schubertstr. 1 in Wurmlingen wurden Schönheitsreparaturen in den Treppenhäusern durchgeführt.

Es flossen vorwiegend Mittel in die umfassende energetische Modernisierung des aus 18 Mietwohnungen bestehenden Hauses Im Grund 80 in Aldingen. Alle Fenster wurden ausgetauscht, die Wände, das Dach und die unterste Geschossdecke nach neuestem Stand isoliert. Außerdem erhielt der Aufzug einen zusätzlichen Halt im Erdgeschoss, um den Fahrstuhl barrierefrei zu erreichen.

▪ Privatisierung eines Teils des Bestandes

Die im Jahr 2003 von unserer Baugenossenschaft begonnene Privatisierung des Bestandes wurde auch im Berichtsjahr durch den Verkauf von 16 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 und Trossingen. Auf einem Bauplatz in Trossingen wurde ein Miethaus gebaut.

▪ Bauträgertätigkeit

Im Jahr 2014 wurden in Wurmlingen 3 Einfamilienhäuser erstellt und an die Erwerber übergeben.

▪ Kapitalbeteiligungen und Dienstleistungen

Die Baugenossenschaft ist an der Nahwärme Renquishausen GmbH mit 50 % beteiligt. Zum Jahresende waren 125 Häuser angeschlossen und versorgt. Die Nahwärme Renquishausen GmbH rechnet in den kommenden Jahren mit leichten Gewinnen.

Die Baugenossenschaft trägt damit zur Einsparung von fossilen Energien bei. Sie hat die kaufmännische Betriebsführung und stellt den Geschäftsführer.

Personelles



Reinhard Lindner verabschiedet

Bürgermeister i. R. Reinhard Lindner schied am 21.11.2014 als Vorstandsvorsitzender aus, da er die Altersgrenze erreicht hatte. Herr Lindner wurde am 25. Mai 1984 in den Aufsichtsrat gewählt. Seither war er immer an vorderer Stelle für die Baugenossenschaft tätig. Zunächst war Reinhard Lindner 7 Jahre im Aufsichtsrat, anschließend 13 Jahre Vorstandsmitglied und die letzten 10 Jahre Vorstandsvorsitzender. Herr Lindner hat 30 Jahre lang alle Höhen und Tiefen der Genossenschaft mitgemacht. Die Baugenossenschaft ist ihm zu großem Dank verpflichtet und anerkennt seine Leistungen und seinen Einsatz. In der Mitgliederversammlung am 21. November 2014 wurde Herr Lindner geehrt und verabschiedet.



40jähriges Betriebsjubiläum von Ernst Kohler

Ernst Kohler konnte am 1. Juni 2015 sein 40jähriges Betriebsjubiläum feiern. Vorstandsvorsitzender Otmar Hagen überreichte als Auszeichnung in einer kleinen Feierstunde eine Urkunde des Verbandes und ein Geschenk der Baugenossenschaft.

Die wesentlichen Aufgaben von Herrn Kohler liegen im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung und im Verkauf.

1994 legte er die Prüfung zum Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beim Verband baden-württ. Wohnungsunternehmen e.V. ab. Ernst Kohler scheidet zum 30.11.2015 aus der Baugenossenschaft aus. Frau Yvonne Schneider übernimmt sein Arbeitsgebiet.

Die Baugenossenschaft ist Herrn Kohler für die jahrelange gute und erfolgreiche Arbeit zu Dank verpflichtet. Er war die treue Seele der Verwaltung und hinterlässt eine Lücke.



Yvonne Schneider wieder im Team

Yvonne Schneider wurde eingestellt, um zum Jahresende 2015 die Arbeitsstelle von Ernst Kohler zu übernehmen. Sie wurde in den Jahren 2003 bis 2006 bei unserer Baugenossenschaft zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ausgebildet. Nach der Ausbildung arbeitete sie bis 31. März 2011 bei uns und bildete sich berufs begleitend zur Immobilienfachwirtin IHK weiter. Nach einer Zeit bei anderen Immobiliengesellschaften ist sie nun wieder in unserem Team.

Ihre Ansprechpartner:

Geschäftsleitung:	Kurt Teufel
WEG-Verwaltung:	Ernst Kohler
	Yvonne Schneider
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 108.234,91 Euro, dies sind 0,5 %, auf 22.576.514,91 Euro erhöht. Das Anlagevermögen hat sich im Berichtsjahr um 729.077,41 Euro vermindert. Dies ist im Wesentlichen neben der Abschreibung auf die geleisteten Anzahlungen für Grundstücke am Solweg in Trossingen zurückzuführen, die ins Umlaufvermögen umgewidmet wurden. 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 837.413,87 Euro zugenommen, das sind 34,9 %. Die Erhöhung ergab sich im Wesentlichen durch die Umwidmung aus dem Anlagevermögen und das höhere Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 94.564,71 Euro erhöht.

Flüssige Mittel haben sich auf 657.158,20 Euro erhöht.

Passiva:

Eigenkapital:

Das Eigenkapital hat sich um 3 % auf 10.701.566,28 Euro erhöht, das entspricht 47,4 % (Vorjahr 46,1 %) der Bilanzsumme.

Jahresüberschuss:

Der Jahresüberschuss beträgt 362.762,67 Euro (im Vorjahr 341.731,62 Euro). Positiv wirkte sich der Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen aus.

Verbindlichkeiten:

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben um 2,8 % auf 10.515.877,54 Euro zugenommen. Die ordentliche Tilgung betrug 793.595,77 Euro.

Gewinn- und Verlustrechnung:

Die Mieteinnahmen mit 1.918.567,71 Euro haben sich um 8.411,64 Euro vermindert. Dies ist auf den Verkauf von Wohnungen zurückzuführen. Leerstand und andere Mietausfälle sind nicht wesentlich.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von 479.637,52 Euro auf 584.113,24 Euro erhöht. In diesem Posten enthalten sind 459.166,37 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 426 Wohnungen. 2014 wurden 8 Mietwohnungen in der Bismarckstr. 53 in Trossingen fertiggestellt. 16 Wohnungen wurden verkauft.

Die Modernisierungsquote 2014 betrug 48,6 % der Mieteinnahmen.

Die Personalausgaben haben sich von 493.398,32 Euro auf 507.046,92 Euro erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich von 202.014,28 € auf 151.427,49 €.

Die Zinsaufwendungen sind um 9,2 % auf 352.415,59 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 gering 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:

426 Wohnungen
259 Garagen
1 Bürogebäude (3 Gewerbeeinheiten)
1 Verwaltungsgebäude
482 Eigentumswohnungen (davon 67 eigene)
46 Stellplätze
10 Carports

Der Geschäftsverlauf 2014 war geprägt

- durch die Verwaltung der Bestandswohnungen;
- durch den Bau des 5-Familien-Mietwohngebäudes Bismarckstr. 57 in Trossingen;
- durch Verbesserungen und Sanierungen eigener Liegenschaften;
- durch die energetische Sanierung des Hauses Im Grund 80 in Aldingen mit 18 Wohnungen;
- durch einen barrierefreien Zugang zum Aufzug Im Grund 80 in Aldingen;
- durch die Privatisierung älterer Bestandsliegenschaften im gesamten Geschäftsgebiet;
- durch die Abwicklung und Wiedervermietung von 45 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.

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 L-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 weiterhin spürbar.

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

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 2015 wird bei der Baugenossenschaft mit einem positiven Ergebnis in Höhe von T€ 274 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	€ 17.495,19
Gewinnvortrag für 2015	€ 161.458,71

Dank

Der Vorstand bedankt sich beim Aufsichtsrat mit seinem Vorsitzenden, Herrn Landrat Bär, 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.

Der Dank gilt insbesondere auch Herrn Ernst Kohler, der zum Jahresende 2015 nach über 40jähriger Zugehörigkeit ausscheidet.

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

Trossingen, den 17.07.2015

Der Vorstand: *Hagen, Schellenberg, 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 2014 hat der Aufsichtsrat geprüft und den Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014 gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes an.

Die gesetzliche Prüfung und die Prüfung des Jahresabschlusses 2014 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 Bacher, Rechtsanwalt
Herr Lothar Broda, Sparkassendirektor
Herr Reinhold Burger, Betriebswirt

aus dem Aufsichtsrat aus.

Die Wiederwahl der Herren Bacher und Broda ist zulässig.

Trossingen, den 23.10.2015

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Stefan Bär, Landrat

Aktiva

Bilanz zum

	2014 €		2013 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.200,00	2.200,00	1.270,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.918.672,28		15.709.105,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.717.545,84		2.849.819,09
Technische Anlagen und Maschinen	83.015,00		88.564,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.371,00		39.550,00
Anlagen im Bau	410.256,86		697.165,45
Geleistete Anzahlungen	0,00	19.183.860,98	529.664,33
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	1.035.956,31		1.057.799,52
Bauvorbereitungskosten	24.165,30		2.224,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1,00		1,00
Unfertige Leistungen	723.936,55		744.480,78
Andere Vorräte	3.916,73		2.791,17
Geleistete Anzahlungen	568.713,89	2.356.689,78	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	7.929,85		4.166,33
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	70.350,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	147,50		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.892,18		16.029,48
Sonstige Vermögensgegenstände	120.473,31	225.792,84	111.032,32
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	657.158,20	657.158,20	463.702,11
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	313,11	313,11	414,66
Bilanzsumme		€ 22.576.514,91	€ 22.468.280,00

31. Dezember 2014

Passiva

	2014 €		2013 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	36.380,49		31.930,38
der verbleibenden Mitglieder.....	351.361,94	387.742,43	353.566,31
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 630,00			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....	1.465.938,00		1.429.661,00
davon aus dem Überschuss des Geschäftsjahres € 36.277,00 eingestellt			
Andere Ergebnisrücklagen.....	8.668.931,95	10.134.869,95	8.378.931,95
davon aus dem Überschuss des Geschäftsjahres € 290.000,00 eingestellt			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag.....	142.468,23		52.601,23
Jahresüberschuss	362.762,67		341.731,62
Einstellung in die Ergebnisrücklagen.....	326.277,00	178.953,90	234.174,00
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen.....	7.736,40		7.368,08
Rückstellungen für Bauinstandhaltung.....	93.300,00		93.300,00
Sonstige Rückstellungen.....	124.554,00	225.590,40	230.182,20
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	10.515.877,54		10.228.821,70
Erhaltene Anzahlungen.....	835.537,84		1.263.586,78
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	22,79		1.499,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	269.239,20		239.556,38
Sonstige Verbindlichkeiten.....	20.622,81	11.641.300,18	43.216,07
davon aus Steuern € 3.558,75			
Rechnungsabgrenzungsposten			
	8.058,05	8.058,05	6.501,13
Bilanzsumme		€ 22.576.514,91	€ 22.468.280,00

Gewinn- und Verlustrechnung 2014

	2014 €		2013 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	2.672.828,45		2.670.383,05
b) aus dem Verkauf von Grundstücken.....	1.062.292,46		529.980,00
c) aus der Betreuungstätigkeit.....	84.643,44		79.797,13
d) aus anderen Lieferungen von Leistungen.....	12.787,40	3.832.551,75	14.532,75
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen.....		1.396,83	21.275,26
Sonstige betriebliche Erträge.....		584.113,24	479.637,52
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....	1.610.087,18		1.274.138,39
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.....	773.140,33		438.165,23
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.....	9.081,72	2.392.309,23	8.772,12
Rohergebnis		2.025.752,59	2.074.529,97
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	409.146,43		398.783,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung und Unterstützung.....	97.900,49	507.046,92	94.615,10
davon für die Altersversorgung € 30.724,90			
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	593.703,04		592.464,48
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	151.427,49	745.130,53	202.014,28
Erträge aus anderen Finanzanlagen.....	30,00		30,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	962,06	992,06	3.319,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	352.415,59	352.415,59	388.059,31
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		422.151,61	401.943,36
Steuern von Einkommen und Ertrag.....		7.996,96	8.028,91
Sonstige Steuern.....		51.391,98	52.182,83
Jahresüberschuss		362.762,67	341.731,62
Gewinnvortrag.....		142.468,23	52.601,23
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen.....		326.277,00	234.174,00
Bilanzgewinn		€ 178.953,90	€ 160.158,85

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	10.515.877,54 (10.228.821,70)	850.296,73 (801.309,53)	2.788.933,27 (2.975.654,34)	6.876.647,54 (6.451.857,83)
Erhaltene Anzahlungen	835.537,84 (1.263.586,78)	835.537,84* (1.263.586,78)*		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22,79 (1.499,17)	22,79 (1.499,17)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	269.239,20 (239.556,38)	247.239,43 (152.457,29)	21.999,77 (87.099,09)	
Sonstige Verbindlichkeiten	20.622,81 (43.216,07)	20.622,81 (43.216,07)		
Gesamtbetrag	11.641.300,18 (11.776.680,10)	1.953.719,60 (2.262.068,84)	2.810.933,04 (3.062.753,43)	6.876.647,54 (6.451.857,83)

* steht zur Verrechnung an

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 § 274a und § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die geleistete Anzahlung für ein Teilgrundstück für das gesamte Areal Solweg III war im Vorjahr unter den Geleisteten Anzahlungen im Anlagevermögen (€ 528.580,00) und die dazugehörigen Kosten für Grunderwerbsteuer und Notar unter den Grundstücken ohne Bauten im Umlaufvermögen (€ 34.827,88) ausgewiesen. Beide Beträge werden im Geschäftsjahr unter den Geleisteten Anzahlungen im Umlaufvermögen gezeigt (€ 568.713,89). Deshalb sind die Vorjahreszahlen dieser Positionen 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.

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.

Von den Bilanzierungswahlrechten, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurde entsprechend Art. 67 EGHGB 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 723.936,55 € (Vorjahr 744.480,78 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Von den Forderungen haben die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 110.934,69 € 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 Zinsaufwand von 77,00 € (Vorjahr: 829,00 € Zinsertrag).

D. Sonstige Angaben

1. Die Genossenschaft ist an der Nahwärme Renquishausen GmbH mit Sitz in Renquishausen zu 50% beteiligt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 weist folgende Werte aus:

Gezeichnetes Kapital	€ 300.000,00
davon eingefordert	€ 300.000,00
Eigenkapital	€ 217.668,39
Jahresfehlbetrag	€ 17.805,14

2. Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestanden in Höhe von 1.020.000,00 € (Vorjahr 351.800,00 €). Das Risiko der Inanspruchnahme ist gering, da Aufrechnungsansprüche bestehen.

3. Mitgliederbewegung

Mitgliederstand am Anfang des Geschäftsjahres	693
Zugang von Mitgliedern	52
Abgang von Mitgliedern	74
Mitgliederstand am Schluss des Geschäftsjahres (verbleibende Mitglieder)	671

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 2.204,37 vermindert.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Trossingen, den 02.06.2015

Der Vorstand: *Hagen, Schellenberg, Teufel*



BAU-
GENOSSENSCHAFT
DONAU-BAAR-
HEUBERG eG

1936

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