

Bericht über das Geschäftsjahr 2014

Übersicht

Gegründet im Jahr 1924

Eingetragen im Genossenschaftsregister unter der
Register – Nummer 620022 GnR

Anzahl Mitglieder zum 31.12.2014	299
Geschäftsanteil	180,00 €
Bilanzsumme zum 31.12.2014	4.122.614,95 €
Eigenkapital zum 31.12.2014	1.806.335,87 €
Jahresüberschuss zum 31.12.2014	69.115,40 €

Gebäudebestand	33
Wohnungsbestand (plus 1 Büro)	163
Anzahl Garagen	37
Anzahl Stellplätze	71

Geschäftsstelle

BAUGENOSSENSCHAFT TIENGEN eG

Schillerstr. 1

79761 Waldshut-Tiengen

Telefon: 0 77 41 / 27 54

Telefax: 0 77 41 / 68 90 06

E-Mail: info@bg-tiengen.de

Homepage: www.bg-tiengen.de

Sprechzeiten

Montags und mittwochs 08.30 – 10.30 Uhr

Jeden ersten Donnerstag im Monat 17.30 – 19.00 Uhr

Allgemeines

Die BAUGENOSSENSCHAFT TIENGEN eG ist eine reine Vermietungsgenossenschaft. Vermietet werden ausschließlich Wohnungen, Garagen und Stellplätze an private Personen, welche Mitglieder der Genossenschaft sind.

Der vorliegende Geschäftsbericht zum 31.12.2014 besteht aus dem Bericht des Vorstandes, einer Bilanz, einer Gewinn- und Verlustrechnung, dem Bericht des Aufsichtsrates und einem Anhang mit Erläuterungen.

Der Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde nach deutschen, handelsrechtlichen Vorschriften durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, erstellt und am 10.03.2015 dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014

Instandsetzungen / Wohnungsmodernisierungen

Die Ausgaben für allgemeine Instandsetzungen belaufen sich im Geschäftsjahr 2014 auf rd. 163 T€. Aufgeteilt auf die verschiedenen Kostenbereiche ergibt sich folgendes Bild:

Für Instandhaltungen, die direkt Wohnungen zuzuordnen sind, wurden rund 103 T€ aufgewendet. Folgende Wohnungen wurden vor der Neuvermietung nach einer Kündigung wieder zeitgemäß modernisiert:

- ✓ Fertigstellung Zeppelinstr. 21 EG
- ✓ Neue Bodenbeläge Franz-Haas Str. 2 EG

- ✓ Neuer Bodenbelag Küche, Franz-Haas Str. 2 OG
- ✓ Neue Bodenbeläge, Elektro, Zeppelinstr. 54 DG
- ✓ Malerarbeiten, Böden, Elektro Zeppelinstr. 54 OG
- ✓ Neues Bad Schillerstr. 9 TG

Ferner wurden 6 Einzelheizungen (Gas-Therme, Einzelöfen) erneuert. Kosten hierfür rd. 23.000 €.

Zur Kostengruppe der Instandsetzungsarbeiten für Gebäude mit insgesamt rd. 60 T€ zählen Reparaturen an Fenstern, der Hauselektrik, der Wasserinstallation, an Dächern, Außenanlagen und Sprechanlagen.

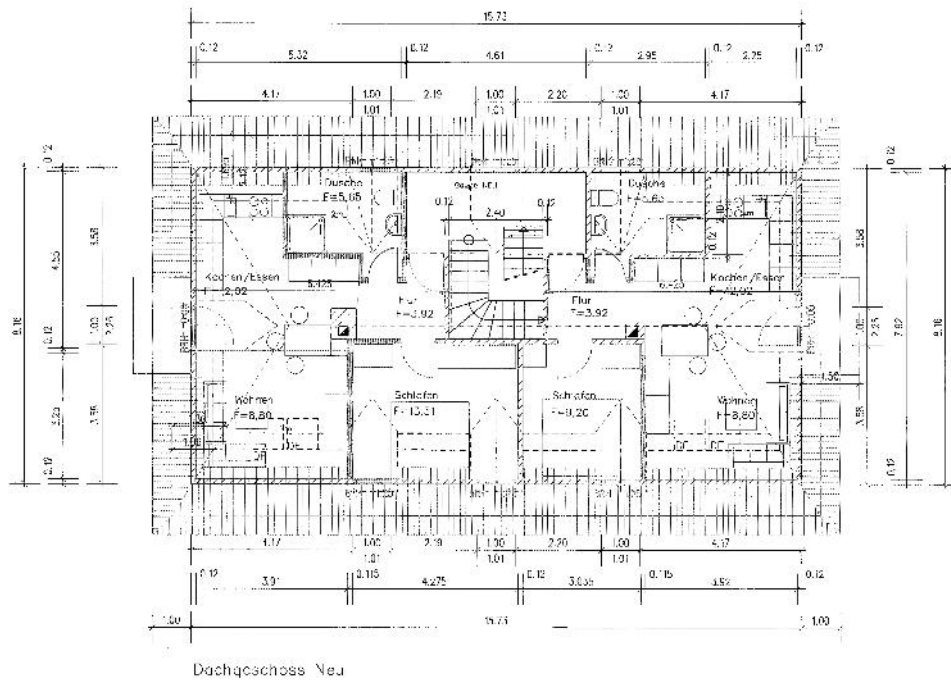
Gebäudemodernisierung

Die energetische Sanierung der Zeppelinstr. 21 wurde im Oktober 2013 begonnen und im Sommer 2014 abgeschlossen. Insgesamt wurden im aktuellen Geschäftsjahr rd. 331 T€ eingesetzt. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte durch ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von 308 T€ und Eigenmitteln. Ein Wärmeverbundsystem, neue Fenster und Türen, Dachdeckendämmung, neue Ziegel, neue Heizung mit erneuerbaren Energien, führten bei diesem Gebäude zum Neubaustandard. Hierfür konnte ein Tilgungszuschuss in Höhe von 38.500 € beantragt werden. Dieser Zuschuss reduziert im Geschäftsjahr 2015 das Darlehen von 308 T€ auf 269.500 €.

Neuanlage von Wohnraum

Der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft wurde um zwei neue Wohnungen im Dachgeschoss der Zeppelinstr. 21 erweitert. Ein Teil der Fläche dieser Wohnungen wurde in der Vergangenheit als Mansardenzimmer genutzt. Entstanden sind zwei kleine Wohnungen mit ansprechendem Wohn-Essbereich, separatem Schlafzimmer, Duschbad sowie einem Balkon. Die Kosten für den Ausbau belaufen sich über die Jahre 2013 und 2014 auf insgesamt rd. 107 T€.

Grundriss des Dachgeschosses Zeppelinstr. 21



Neuanlage von Stellplätzen

Auf dem Gelände der Zeppelinstr. 21 wurden 4 neue Stellplätze angelegt, um den Bedarf an Parkplätzen für alle Wohnungen zu sichern. Kosten hierfür mit Pflasterarbeiten rd. 10 T€.

Mieterwechsel/Mietausfall

Gekündigte Wohnungen konnten im vorliegenden Geschäftsjahr zum größten Teil zeitnah wieder vermietet werden, sofern die Wohnungen nicht grundsaniert werden mussten.

Den 14 Auszügen (Vorjahr 13) stehen 16 Einzüge (Vorjahr 12) gegenüber. Gründe für die Auszüge sind: 2 Umzüge innerhalb der Genossenschaft, 4 Kündigungen durch die Genossenschaft, 2 altersbedingte Auszüge und 6 Auszüge in eine andere Wohnungsgröße, bzw. Wegzug aus der Region. Der Mietausfall durch eine nicht nahtlose Weitervermietung und sanierungsbedingten Leerstand (= Erlös-

schmälerung aus Sollmieten) beträgt für das Geschäftsjahr 2014 rd. 35 T€ (Vorjahr 28 T€).

Mietinteressenten

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist bei unserer Genossenschaft gleichbleibend hoch. Die im Schnitt höheren Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt sorgen für reges Interesse an genossenschaftlichem Wohnraum. Daher kann sich die Genossenschaft über Bewerbungen für Mietwohnungen, egal welcher Wohnungsgröße, nicht beklagen. Das Unterschreiben einer Schufa-Klausel und die Nachfrage nach Nettoeinkommen, Abgabe von Eidesstattlichen Versicherungen helfen uns dabei, potentielle Mietschuldner schnell zu erkennen.

Mitgliederbewegungen

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf 299 (Vorjahr 297) erhöht. Einem Zugang von 20 Mitgliedern mit 83 Anteilen stand ein Abgang von 18 Mitgliedern mit 48 Anteilen gegenüber.

Zum Jahresende 2014 hat die Genossenschaft 299 Mitglieder mit 974 Anteilen (Vorjahr 297 Mitglieder mit 939 Anteilen). Zu- und Abgänge stellen sich wie folgt dar:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>
Stand 01.01.2014	297	939
Zugang:		
durch Beitritte	20	20
durch Übertragungen/weitere Anteile	0	63
Abgang:		
durch Tod in früheren Jahren	4	7
durch Übertragung	1	4
durch Tod	3	3
durch Ausschluss	5	17
durch Kündigungen	5	17
Stand 31.12.2014	299	974

Rauchwarnmelder

Auch in Baden-Württemberg sind nun Rauchwarnmelder in Bestandswohnungen Pflicht. Die Rauchwarnmelder wurden größtenteils im Jahr 2014 eingebaut. Die Anschaffung und der Einbau der Rauchwarnmelder liegen in der Verpflichtung des Eigentümers, also der Genossenschaft. Über die jährlich anfallende Prüfung wurde ein Vertrag mit BFW Ritter abgeschlossen.

Personal

In der Verwaltung der Baugenossenschaft ist nach wie vor neben einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied (in Teilzeit) eine Teilzeitan-gestellte beschäftigt.

Vorstand

Der Vorstand besteht seit 01.03.2014 aus folgenden Personen:

Dagmar Bodmer	geschäftsführender Vorstand
Gerd Wilke	nebenamtlicher Vorstand

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus den vier Mitgliedern:

Wolfgang Müller	Vorsitzender
Bernhard Gäbler	Stellvertreter
Ingrid Eble	Schriftführerin
Axel Gmyrek	

Vermögensänderungen der Jahre 2014 und 2013

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüber-
stellung der Wirtschaftsjahre 2014 und 2013 wie folgt dar:

	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
AKTIVSEITE		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.230,71	1.603,69
Sachanlagen	3.694.906,15	3.513.439,01
Finanzanlagen	100,00	100,00
Umlaufvermögen		
unfertige Leistungen und andere Vorräte	101.879,42	43.108,95
Forderungen und sonst.		
Vermögensgegenstände	23.364,29	29.701,67
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	294.128,47	323.510,91
Rechnungsabgrenzungsposten		
andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.005,91	6.831,00
Bilanzsumme	4.122.614,95	3.918.295,23

Die Erhöhung des Anlagevermögens in Höhe von rd. 181 T€ resultiert aus der Aktivierung der Sanierung Zeppelinstr. 21 mit 331 T€, abzüglich der Abschreibungen in Höhe von 150 T€. Die Forderungen aus der Vermietung und sonst. Vermögensgegenständen sind um rd. 6 T€ zurückgegangen. Die flüssigen Mittel sind rd. 29 T€ geringer als im Vorjahr.

	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
PASSIVSEITE		
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben	182.340,00	176.220,00
Ergebnisrücklagen	1.506.750,93	1.439.830,93
Bilanzgewinn	117.244,94	121.767,14
Rückstellungen	21.230,30	34.206,46
Verbindlichkeiten		
gegenüber Kreditinstitutionen	2.209.450,00	2.078.767,58
sonst. Verbindlichkeiten	79.959,04	60.765,20
Rechnungsabgrenzungsposten	5.639,74	6.737,92
Bilanzsumme	4.122.614,95	3.918.295,23

Das Geschäftsguthaben ist um 6.120 € gestiegen. Der Bilanzgewinn ist um rd. 4 T€ niedriger ausgefallen als im Jahr 2013 und beträgt 117.244,94 €. Der Bilanzgewinn setzt sich zusammen aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres mit 55.049,54 € plus dem Jahresüberschuss aus dem Geschäftsjahr mit 69.115,40 € abzüglich der Einstel-

lung in die gesetzliche Rücklage mit 6.920 €. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten steht einer Erhöhung von 248 T€ für die KfW-Maßnahme Zeppelinstr. 21 den laufenden Tilgungen in Höhe von rd. 117 T€ gegenüber, damit sind die Verbindlichkeiten um rd. 131 T€ angestiegen.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2015

Auch im Geschäftsjahr 2015 werden weiterhin notwendige Wohnungssanierungen vorangetrieben. Am kostengünstigsten lassen sich Wohnungen sanieren, wenn das Gebäude in Punkto Heizung, Elektrik und Sanitär bereits auf neuerem Stand ist. Der Aufwand pro Wohnung beläuft sich auf zwischen 35 und 55 T€.

Für 2015 ist der Focus auf der Instandsetzung/Modernisierung von derzeit nicht vermietbaren Wohnungen. So sollen in der Scheffelstraße 6 drei bereits leer stehende Wohnungen wieder vermietbar instandgesetzt werden. Hierbei muss auch eine Gaupen-Erweiterung erfolgen. Des Weiteren sind Wohnungssanierungen geplant, die durch Todesfälle und Wegzug in altengerechten Wohnraum frei werden. Zum Berichtszeitpunkt sind dies: Dachgeschoss Schillerstraße 7; Erdgeschoss Zeppelinstraße 54, Haushälfte Köllerstraße 13 und Erdgeschoss Zeppelinstraße 5. Die Gesamtkosten hierfür werden auf rd. 400 T€ geschätzt. Zur Finanzierung wird ein neues Darlehen in Anspruch genommen. Die Durchführung der einzelnen Maßnahmen hängt stark von der derzeitigen Auftragslage unserer Handwerker ab.

Dank

Unser Dank richtet sich an unsere Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle für ihr unermüdliches Engagement bei der Bewältigung der stetig wachsenden Herausforderungen.

Durch das gute Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat konnten die Probleme, die sich im Laufe eines Geschäftsjahres ergeben, zufrieden stellend gelöst werden. Ein herzliches Dankeschön an den Aufsichtsrat, für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Bei unseren Mitgliedern, Geschäftsfreunden, Handwerkern, den Behörden und Verwaltungen, Banken und Sparkassen und allen, die uns in unserer Arbeit unterstützen, bedanken wir uns für das entgegengebrachte Vertrauen.

Waldshut-Tiengen, den 29. April 2015 der Vorstand



Dagmar Bodmer



Gerd Wilke

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2014

Aufsichtsrat und Vorstand haben in der gemeinsamen Sitzung vom 05.05.2015 den vom Vorstand vorgelegten Geschäftsbericht sowie den, allen Aufsichtsräten übergebenen, Jahresabschluss zum 31.12.2014 mit Gewinn- und Verlustrechnung eingehend beraten, die Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung zur Kenntnis genommen und dem Geschäftsbericht sowie dem Jahresabschluss 2014 zugestimmt. Der Aufsichtsrat beschließt den Jahresabschluss 2014 wie vorgelegt.

Nach eingehender Beratung in der gemeinsamen Sitzung vom 05.05.2015 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat für das abgelaufene Geschäftsjahr der Mitgliederversammlung vor, dieses Jahr die Ausschüttung des Bilanzgewinnes in Form einer Dividende an unsere Mitglieder auszuzahlen.

Das bedeutet bei einem Bilanzgewinn von 117.244,94 € bestehend aus Gewinnvortrag in Höhe von 55.049,54 € und einem Jahresüberschuß in Höhe von 69.115,40 €, dass eine 10% Einlage in die gesetzliche Ergebnisrücklage in Höhe von 6.920 € erfolgt. Nach Abzug einer 4%igen Dividende in Höhe von 6.696 € als Ausschüttung an die Mitglieder wird der Rest des Bilanzgewinnes in Höhe von 110.548,94 € auf neue Rechnung vorgetragen.

Wir haben die Lage der Genossenschaft eingehend diskutiert und werden auch im kommenden Jahr wieder kritisch an diesen Punkt herangehen und prüfen, was wir den Mitgliedern als Beschlussvorlage vorlegen können.

Der Prüfungsbericht des vbw Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. für das Geschäftsjahr 2013 wurde am 10. Oktober 2014 in einer gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes zusammen mit dem Prüfer des Verbandes, Herrn Jansen vorgestellt, diskutiert und zur Kenntnis genommen. Es lagen keine zu bearbeitenden Beanstandungen vor.

Seit der letzten Mitgliederversammlung am 20. Mai 2014 wurden 3 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand sowie zwei separate Sitzungen des Aufsichtsrates durchgeführt. Diese komprimierte Sitzungsgestaltung erfolgte bedingt durch berufliche und gesundheitliche Probleme auf Seiten des Aufsichtsrates und des Vorstandes. Ungeachtet dessen wurden alle anstehenden Probleme und Fragen geklärt. In diesem Zusammenhang sei dem AR und Vorstand nochmals herzlich gedankt, dass es zu keinen gravierenden Ausfällen kam. Auch unserer Mitarbeiterin Frau Hainke hier nochmals mein besonderer Dank!

Themen waren die Ergebnisse der internen Prüfung und die Planung der Investitionen sowie die Gewinn und Verlustfortschreibung, die auch regelmäßig aktualisiert und vorgelegt wurden.

Am 17. März 2015 erfolgte eine interne Stichprobenprüfung der Aufsichtsräte Gäßler und Gmyrek in der Geschäftsstelle. Diese Stichprobenprüfung von Belegen und Buchungen ergaben keine Beanstandungen.

Die energetische Sanierung unseres Hauses Zeppelinstraße 21 war im abgelaufenen Geschäftsjahr die größte Baumaßnahme. Sie wurde bereits im letzten Geschäftsjahr begonnen und konnte erfolgreich abgeschlossen werden.

Über den laufenden Geschäftsgang, die Mitgliederbewegungen sowie über Renovierungs- und Ausbauarbeiten an Wohngebäuden und Wohnungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand in den jeweiligen Sitzungen eingehend unterrichtet.

Die konstituierende Sitzung des AR wurde nach der Wahl wie folgt abgeschlossen:

Vorsitzender: Wolfgang Müller

Stellvertreter: Bernhard Gäßler

Schriftführerin: Ingrid Eble

Beisitzer: Axel Gmyrek

Im Geschäftsjahr 2014 ist der Aufsichtsrat seinen durch Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen einschließlich der Überwachung und Beratung des Vorstandes in vollem Umfang nachgekommen.

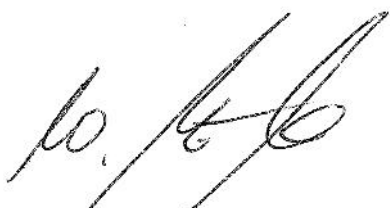
Auch die folgenden Jahre werden wirtschaftlich durch Sanierungsstau und dessen Abbau geprägt sein.

In diesem Jahr erfolgt kein turnusmäßiges Ausscheiden von Aufsichtsratsmitgliedern, sodass in diesem Jahr auch eine AR Wahl entfällt.

Beide Organe der Genossenschaft haben im abgelaufenen Geschäftsjahr auf vertrauensvoller Grundlage zusammen gearbeitet.

Der Aufsichtsrat bestätigt dem Vorstand, dass er die ihm übertragenen Aufgaben entsprechend den Vorschriften zur besten Zufriedenheit ausgeführt hat und dankt ihm für das Engagement zum Wohle unserer Genossenschaft auch im Namen unserer Mitglieder.

Auch bei unseren Mietern möchte sich der Aufsichtsrat für das Verständnis, dass nicht immer alle Wünsche erfüllt werden konnten, sehr herzlich bedanken.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. H. B.', written in a cursive style.

Waldshut-Tiengen, den 05.05.2015

Vorsitzender des Aufsichtsrates

1. Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVSEITE	2014 €	2014 €	2013 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.230,71	1.603,69
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.690.450,88		3.509.381,14
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.455,27	3.694.906,15	4.057,87
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		100,00	100,00
Anlagevermögen insgesamt		3.696.236,86	3.515.142,70
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	85.341,94		16.821,78
2. Andere Vorräte	16.537,48	101.879,42	26.287,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.117,18		29.700,09
2. Sonstige Vermögensgegenstände	22.247,11	23.364,29	1,58
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	239.099,91		294.628,23
2. Bausparguthaben	55.028,56	294.128,47	28.882,68
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.005,91	6.831,00
Bilanzsumme		4.122.614,95	3.918.295,23

PASSIVSEITE

	2014	2014	2013
	€	€	€
A. Eigenkapital			
i. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	7.920,00		8.820,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>174.420,00</u>	182.340,00	167.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 900,00			
Vorjahr € 1.620,00			
ii. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	220.880,51		213.960,51
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 6.920,00			
Vorjahr € 4.520,00			
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.285.870,42</u>	1.506.750,93	1.225.870,42
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 60.000,00			
Vorjahr € 0,00			
iii. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	55.049,54		81.099,30
2. Jahresüberschuss	69.115,40		45.187,84
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>6.920,00</u>	117.244,94	4.520,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		<u>1.806.335,87</u>	<u>1.737.818,07</u>

	2014 €	2014 €	2013 €
Übertrag:		1.806.335,87	1.737.818,07
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		21.230,30	34.206,46
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.209.450,00		2.078.767,58
2. Erhaltene Anzahlungen	68.751,67		19.861,39
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.718,88		37.892,22
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.488,49</u>	2.289.409,04	3.011,59
davon aus Steuern:			
€	2.488,53		
Vorjahr €	2.265,09		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>5.639,74</u>	<u>6.737,92</u>
Bilanzsumme		<u><u>4.122.614,95</u></u>	<u><u>3.918.295,23</u></u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014 €	2014 €	2013 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		597.932,42	665.883,38
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		68.520,16	3.016,74
3. Sonstige betriebliche Erträge		9.518,08	9.483,97
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		247.791,21	306.520,77
5. Rohergebnis		428.179,45	371.863,32
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	67.987,86		63.650,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	14.895,00	82.882,86	14.220,12
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		153.918,40	131.493,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		48.461,16	34.605,00
9. Erträge aus Beteiligungen	6,00		6,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	752,09	758,09	1.291,49
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		61.160,83	70.605,63
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		82.514,29	58.585,36
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,50	-1,87
14. Sonstige Steuern		13.399,39	13.399,39
15. Jahresüberschuss		69.115,40	45.187,84
16. Gewinnvortrag		55.049,54	81.099,30
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		6.920,00	4.520,00
18. Bilanzgewinn		117.244,94	121.767,14

3. Anhang des Jahresabschlusses 2014

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.
Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 HGB.
Von den größenabhängigen Erleichterungen nach den §§ 277a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bewertungsmethoden:

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	Nutzungsdauer 3, 5 Jahre
Garagen	linear	Nutzungsdauer 20 Jahre
Stellplätze	linear	Nutzungsdauer 9 Jahre
Wohngebäude	linear	Nutzungsdauer 60-80 Jahre
abweichend bei 6 Objekten verlängerte Gesamtnutzungsdauer nach umfassender Modernisierung	linear	Nutzungsdauer 107, 125 bzw. 130 Jahre

Das Objekt Schillerstr. 7 wird bis einschließlich 2015 mit zusätzlich 5% p. a. erhöht
abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsdauer 3, 4, 5 und 7 Jahre
------------------------------------	-----------------------------------

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung	Einzelwertberichtigung
----------------------------	------------------------

Die übrigen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen sind zu den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die anderen Vorräte wurden zu den Einstandspreisen bewertet.

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 Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen angesetzt.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				Art der Siche- rung
		Restlaufzeit			gesichert €	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.209.450,00 (2.078.767,58)	200.925,22 (114.728,05)	606.989,50 (579.595,50)	1.401.535,28 (1.384.444,03)	2.209.450,00 (2.078.767,58)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	68.751,67 (19.861,39)	68.751,67 (19.861,39)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.718,88 (37.892,22)	7.718,88 (37.892,22)				
Sonstige Verbindlichkeiten	3.488,49 (3.011,59)	3.488,49 (3.011,59)				
Gesamtbetrag	2.289.409,04 (2.139.532,78)	280.884,26 (175.493,25)	606.989,50 (579.595,50)	1.401.535,28 (1.384.444,03)	2.209.450,00 (2.078.767,58)	

GPR=Grundpfandrecht

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 85.341,94 (Vorjahr € 16.821,78) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	1.260,00	1.260,00
	1.260,00	1.260,00

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	56,00 €	0,00 €

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2014	297
Zugang	2014	20
Abgang	2014	18
Ende	2014	299

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 7.020,00 erhöht.

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

3. Mitglieder des Vorstandes:

Dagmar Bodmer
Wolfgang Tornemann (verstorben am 14.03.2014)
Gerd Wilke (ab 01.03.2014)

4. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Wolfgang Müller (Aufsichtsratsvorsitzender)
Bernhard Gäßler (stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Ingrid Eble
Axel Gmyrek (ab 20.05.2014)

Waldshut-Tiengen, den 25.02.2015

Der Vorstand:

