



Baugenossenschaft Familienheim Mosbach.

Heidelberger Straße 12 D-74821 Mosbach

Postfach 15 64 D-74805 Mosbach

Telefon (0 62 61) 92 03-0

Telefax (0 62 61) 92 03-22

E-Mail: info@familienheim-mosbach.de

www.familienheim-mosbach.de



Geschäftsbericht

2013

Inhalt

Informationen auf einen Blick	3
Bericht des Vorstandes	4
Vorbemerkung	4
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
Die Lage der Genossenschaft	7
Neubau- und Verkaufstätigkeit	8
Grundstücksbewirtschaftung	11
Miethausbewirtschaftung	11
Instandhaltung und Modernisierung	16
Verwaltung Wohnungseigentum	18
Mitglieder	18
Wirtschaftliche Verhältnisse	19
Vermögenslage	19
Ertragslage	20
Organisation	20
Chancen-/Risikobericht	21
Prognosebericht	24
Nachtragsbericht	24
Schlussbemerkungen	25
Bericht des Aufsichtsrates	26
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang Jahresabschluss 2013	31

Informationen auf einen Blick

Gründung	19. Januar 1947
Eingetragen im	Genossenschaftsregister Mannheim Register-Nr. 440046
Mitgliedschaften	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Siedlungswerk Baden e. V., Karlsruhe Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Mannheim Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Rhein-Neckar
Geschäftsanteil	€ 160,00

	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Mitgliederstand	1.967	2.004	2.009	1.966
Insgesamt gezeichnete Geschäftsanteile	3.965	4.145	4.251	4.216
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.265	4.273	4.275	4.275
	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	41.495	40.751	40.924	40.938
Anlagevermögen	36.106	36.396	36.865	37.818
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	5.388	4.355	4.059	3.120
Geschäftsguthaben	645	671	695	699
Rücklagen	12.904	12.910	12.939	13.003
Rückstellungen	1.253	1.272	1.235	1.379
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	26.611	25.796	25.951	25.760
Jahresüberschuss	16	58	62	83
Bilanzgewinn	80	102	104	97



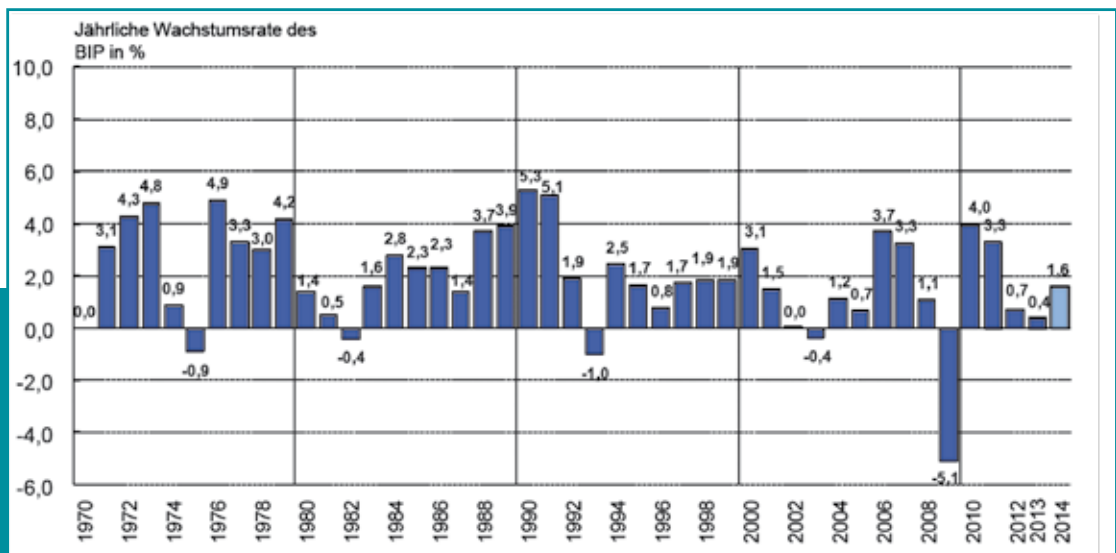
Vorbemerkung

Unser Unternehmen zählt nach den im Handelsgesetzbuch (HGB) festgelegten Größenklassen zu den „kleinen“ Genossenschaften. Es ist daher nach § 289 HGB kein Lagebericht aufzustellen. Auch unsere Satzung bestimmt in § 34, dass ein Lagebericht nur dann zu erstellen ist, wenn er nach HGB gefordert wird. Bei dem Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr handelt es sich daher nicht um einen Lagebericht im Sinne des HGB. Auch im aktuellen Bericht sollen die nachfolgenden Ausführungen jedoch den Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft und alle ihre Tätigkeiten im gesamten wirtschaftlichen Umfeld erläutern. Chancen und Risiken auf regionaler Ebene werden dabei genauso beleuchtet, wie die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen landes- bzw. bundesweit. Nach der Analyse des abgelaufenen Geschäftsjahres und unter Berücksichtigung der aktuellen Situation wird zu bestimmten Aspekten auch ein Ausblick versucht.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die anhaltende Rezession in einer Reihe von europäischen Ländern und die gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung haben die deutsche Wirtschaft 2013 belastet. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs gegenüber dem Vorjahr nur um 0,4%. Es bleibt damit im zweiten Jahr in Folge deutlich hinter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre zurück, der bei 1,2% lag. Schon im vergangenen Jahr war das BIP lediglich um 0,7% gestiegen. Die deutsche Wirtschaft konnte somit die bestehenden Kapazitäten nicht voll nutzen und blieb deutlich hinter dem langfristigen Potentialwachstum zurück. Für das Jahr 2014 zeichnen die Wirtschaftsforschungsinstitute ein positiveres Bild. Die Schätzungen der Prognostiker sehen das BIP-Wachstum bei einem Wert zwischen 1,2% und 1,9% und damit wieder oberhalb der langfristigen Potentialrate. Die deutsche Wirtschaft konnte sich in der Krise trotz Wachstumseinbußen im Unterschied zu den schuldengeplagten Euro-Ländern im Süden deutlich behaupten. Während in den Staaten Zypern, Griechenland, Slowenien, Portugal, Italien und Spanien die Wirtschaftsleistung zwischen -8,7% (Zypern) und -1,3% (Spanien) schrumpfte und in Belgien sowie Frankreich das BIP auf dem Niveau des Vorjahres stagnierte, ergab sich 2013 in Deutschland zumindest das mit 0,4% beschriebene Wachstum.

Wirtschaftswachstum in Deutschland (1970–2014)



Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (Frühere Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Bundesrepublik) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2014 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsinstitute. © GdW Schrader 20.02.2014

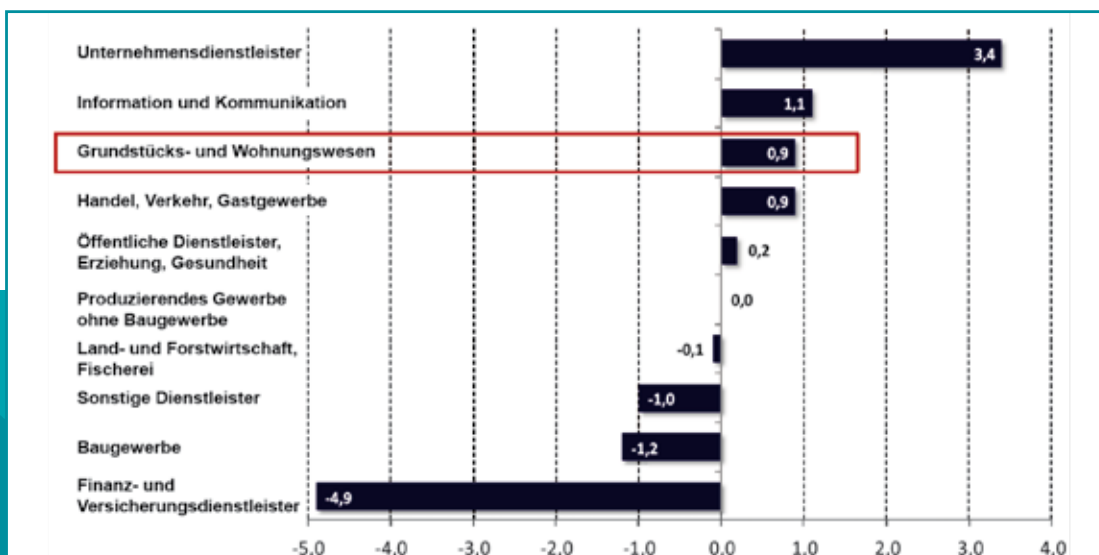
Die Dienstleistungsbranchen und deren positive Entwicklung sorgten 2013 für wirtschaftliche Dynamik. Ausschließlich von diesem Sektor gingen Wachstumsimpulse aus. Das produzierende Gewerbe, das ohne Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung ausmachte, stagnierte. Es erreichte in etwa wieder die Wertschöpfung des Jahres 2012 und offenbart die gegenwärtige Schwäche der exportorientierten deutschen Industrie. Die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe sank um 1,2%. Hierbei gingen in der Wertschöpfung der öffentliche Tiefbau und der Gewerbebau zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich aufwärts, die Unternehmensdienstleister waren dennoch im Jahr 2013 mit einem deutlichen Zuwachs von 3,4% prägend. Jedoch auch Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichneten ein Wertschöpfungsplus von 0,9%. Dagegen rutschten Finanz- und Versicherungsdienstleister aufgrund zahlreicher Verlustabschreibungen mit -4,9% kräftig abwärts.

Rund 41,8 Mio. Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland erbrachten die beschriebene Wirtschaftsleistung. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte damit zum siebten Mal in Folge einen neuen Höchststand. Der Beschäftigungsaufbau schwächte sich mit 0,6% gegenüber dem Vorjahr zwar etwas ab, beträgt absolut jedoch noch immer 233 000 Personen. Das vergleichsweise gute Abschneiden der deutschen Wirtschaft hat zur Folge, dass Deutschland zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Wanderungsbe-

wegung geworden ist. Betrug das Zuwanderungsplus im Jahr 2012 bereits 370 000 Personen, so dürfte dieser Wanderungsgewinn 2013 nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes auf ca. 410 000 Personen anwachsen. Die Mehrzahl der ausländischen Zuwanderer kam aus den osteuropäischen Staaten Polen, Rumänien und Bulgarien. Wie schon 2012 stieg jedoch auch die Zuwanderung aus den EU-Ländern Italien, Spanien und Portugal, die von der Finanz- und Schuldenkrise besonders betroffen sind.

Konsum und Wohnungsbauinvestitionen stützten die Konjunktur in Deutschland 2013. Im Inland wurde im vergangenen Jahr mehr konsumiert, jedoch weniger investiert als im Jahr 2012. Der private Konsum ist dabei die zentrale Stütze der Konjunktur. Dank der positiven Beschäftigungsentwicklung und steigender Arbeitseinkommen stiegen die Ausgaben der privaten Verbraucher. Private und öffentliche Konsumausgaben legten um 0,9% zu. In Maschinen, Geräte und Fahrzeuge wurden 2,2% weniger investiert als im Jahr zuvor. Der Rückgang schwächte sich jedoch etwas ab. Preisbereinigt wurden in Bauten 0,3% weniger investiert als im Vorjahr. Diese Einbuße ist jedoch in erster Linie dem Rückgang beim gewerblichen Bau und im öffentlichen Tiefbau geschuldet. Der Wohnungsbau widersetzte sich mit einem leichten Plus von 0,3% bereits im zweiten Jahr in Folge den Schrumpfungstendenzen in den übrigen Bausektoren. Prognosen für das Jahr 2014 sagen wachsende Ausrüstungsinvestitionen zwischen 4,8% und 6,0%

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen (2013)



voraus. Der private Konsum dürfte mit einer Veränderungsrate um 1,2 % im Vergleich zu 2013 nochmals deutlich wachsen, dasselbe gilt für die Bauinvestitionen mit einem geschätzten Wachstum zwischen 3,2 % und 4,2 %.

Mit rund 273 000 Baugenehmigungen stieg diese Zahl um 13,2 % und damit deutlich gegenüber dem Vorjahr. Erstmals wurden dabei seit vielen Jahren wieder mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau gegenüber dem Ein- und Zweifamilienhaus genehmigt. Dennoch kommt es bezüglich der Wohnungsbauinvestitionen nur zu einem leichten Zuwachs von 0,3 %, da die Aufwärtsentwicklung im Neubau-segment einer leicht gegenläufigen Tendenz bei den Investitionen in den Wohnungsbestand gegenüber steht. Der Wohnungsneubau profitiert ganz offen-

sichtlich von der Finanzkrise und gilt als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Der Nettozuwanderungsgewinn in Deutschland bewirkt ein Übriges. Allerdings konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau auf Wachstumsregionen. Vor allem der Geschosswohnungsbau ist deutlich auf die Ballungsgebiete wie etwa Berlin, München, Hamburg, Stuttgart oder andere Groß- und Universitätsstädte konzentriert. Nach den Prognosen dürfte der Wohnungsbau auch 2014 weiter zulegen. Hier kann mit einem Wachstum um 4 % mit der oben beschriebenen regionalen Differenzierung gerechnet werden.

Eckdaten zur Konjunkturerwicklung in Deutschland

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung, Vorjahrespreise)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,1	-5,1	4,0	3,3	0,7	0,4	1,6
Privater Konsum*	0,8	0,2	1,0	2,3	0,8	0,9	1,3
Öffentlicher Konsum	3,2	3,0	1,3	1,0	1,0	1,1	0,8
Bauinvestitionen	-0,7	-3,2	3,2	7,8	-1,4	-0,3	3,8
Wohnungsbauinvestitionen	-3,5	-2,6	4,6	8,9	1,1	0,3	4,2
Exporte	2,8	-13,0	15,2	8,0	3,2	0,6	5,3

Arbeitsmarkt

Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	40.348	40.372	40.587	41.152	41.608	41.841	42.036
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,2	0,1	0,5	1,4	1,1	0,6	0,4
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	3.258	3.415	3.238	2.976	2.897	2.950	3.059
Arbeitslosenquote**	7,8	8,1	7,7	7,1	6,8	6,9	7,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2013 erste vorläufige Ergebnisse; Schätzung 2014 nach Instituten und Bundesregierung Ende 2013/Anfang 2014

*nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck

**nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Der Wohnungsneubau profitiert ganz offensichtlich
von der Finanzkrise und gilt als weitgehend sichere
und werterhaltende Kapitalanlage.

Baugenehmigungen

	2012	2013	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	241.090	273.000	13,2 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	106.697	110.000	3,1 %
davon: Einfamilienhäuser	88.693	89.500	0,9 %
Zweifamilienhäuser	18.004	20.500	13,9 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	97.203	119.000	22,4 %
davon: Eigentumswohnungen	58.031	67.000	15,5 %
Mietwohnungen	39.000	52.000	33,3 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2013 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2013

Die Lage der Genossenschaft

Aufgabe der Genossenschaft ist es, Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten, zu erwerben, zu veräußern, zu bewirtschaften, zu verwalten und zu betreuen. Diesen Satzungsauftrag hat die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2013 erfüllt.

Sie erreichte ein solides positives Ergebnis, besser als geplant. Die gesamten wohnungswirtschaftlichen Leistungen sind nahezu gleich geblieben und betragen immer noch über 10,8 Millionen €.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen im Geschäftsjahr 2013 lassen sich wie folgt darstellen:

	2011	2012	2013
	T€	T€	T€
Miethausbewirtschaftung			
Neubautätigkeit	5	8	920
Modernisierungen	1.667	2.310	1.941
Verkauf Bestandswohnungen	288	848	768
Instandhaltungen	1.265	1.229	1.160
Umsatzerlöse (Mieten und Nebenkosten)	6.017	5.912	5.909
Bauträgerbereich			
Umsatzerlöse	1.384	371	0
Sonstige Tätigkeiten			
Erstellung Photovoltaikanlagen	112	20	0
Umsatzerlöse	118	133	125
Gesamtleistung	10.856	10.831	10.823

Die Genossenschaft erreichte ein solides
positives Ergebnis, besser als geplant.

Neubau- und Verkaufstätigkeit

Nachdem im Jahr 2012 die 28 Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit umfassende Bauträgermaßnahme im Sanierungsgebiet „Eisenbahnstraße“ abgeschlossen war, wurden im Geschäftsjahr 2013 in diesem Geschäftsbereich keine neuen Projekte begonnen. Zum Einen besitzt die Genossenschaft derzeit keine Grundstücke, die sich für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau eignen. Zum Anderen ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Reihenhäusern zumindest im Markt Mosbach immer schleppender geworden. Dies betrifft insbesondere auch die im Neubaugebiet „Mittel“ ursprünglich projektierten Doppel- und Reihenhäuser. Hier besteht nach wie vor der Grundsatzbeschluss, mit dem Bau erst zu beginnen, wenn konkrete Anfragen vorliegen und sich ein Verkauf zumindest einer gewissen Anzahl der Objekte abzeichnet. Zwar sind die Finanzierungsbedingungen für den Neubau augenblicklich äußerst günstig. Sie werden jedoch überdeckt von den extrem gestiegenen Baukosten, deren Steigerung deutlich über der Inflationsrate lag. Stieg diese im Zeitraum der Jahre 2000 bis 2013 um 24,5 %, so erhöhten sich die Kosten für Baumaterialien im Durchschnitt um 31,4 %. Extreme Preissprünge gab es etwa bei der Rohrdämmung mit 64,9 %, bei Wärmepumpen mit 51,7 % oder auch bei Heizkesseln mit 50,6 %.

Das anstelle der zehn Reihenhäuser im Neubaugebiet „Mittel“ geplante Projekt eines Studentenwohnheims für Studierende der DHBW konnte leider nicht umgesetzt werden. Eine Zustimmung zur erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes war aufgrund nachbarschaftlicher Einsprüche und fehlendem Durchsetzungswillen der kommunalpolitischen Gremien nicht zu erreichen. Nachgefragt werden von privaten Bauinteressenten hin und wieder Grundstücke für Einzelhäuser. Diesen Anfragen wurde bisher jedoch noch nicht entsprochen.



Grundstücke im Neubaugebiet „Mittel“

Deutlich günstiger als noch vor einem Jahr stehen derzeit die Zeichen für eine neue Bauträgermaßnahme in Eberbach. Das 2005 gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg erworbene Grundstück der ehemaligen Jugendherberge kann nun vermutlich doch bebaut werden. Der Gemeinderat der Stadt Eberbach hat der notwendigen Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt. Aktuell erfolgt die Offenlage des neuen Bebauungsplanentwurfes, der auf dem 3.631 qm großen Grundstück 18 Eigentumswohnungen vorsieht. Teile der alten Bausubstanz sollen wieder verwendet werden. Wesentliche Bauteile werden neu errichtet, so dass insgesamt knapp 1.600 qm Wohnfläche entstehen. Diese sind an den Vorgaben der DIN-Norm für barrierefreies Bauen orientiert und sollen damit breiten Nutzerschichten zur Verfügung stehen. Wenn die ursprünglichen Zeitplanungen eingehalten werden können, sollte ein Baubeginn im Jahr 2014 möglich sein.



Der Einzug der ersten Mieter in alle sechs Wohnungen in Untereisesheim erfolgte im Januar 2014. Die Bebauung mit einem zeitgemäßen 6-Familienhaus im KfW-Standard 70 in Holzständerbauweise war abgeschlossen. Lediglich die Außenanlagen mussten im Frühjahr fertiggestellt werden. Aufgrund der engen Grundstückssituation sowie der bestehenden Nachbareinwendungen erwies sich das Bauvorhaben als ausgesprochen anspruchsvoll. Das Ergebnis kann sich jedoch sehen lassen und bereichert das Portfolio unseres Wohnungsbestandes.

Eine Reihe von Anfragen und Planungsüberlegungen zu unterschiedlichen Projekten in Städten und Gemeinden unseres Geschäftsgebietes beschäftigte die Mitarbeiter und die Gremien unserer Genossenschaft. Hierbei wurde sorgfältig geprüft, welche Objekte und Grundstücke zur Verfügung stünden und welche Maßnahmen sich realisieren ließen. In einem Fall wurde dabei ein konkretes Angebot zur Errichtung eines Pflegeheimes abgelehnt. Andere Projekte sind derzeit in der intensiven Überprüfung. Und auch zukünftig wird die Genossenschaft versuchen, durch Neu- und Zubauten zeitgemäßen Wohn- oder Gewerberaum zu errichten. Eine konzeptionelle und wirtschaftliche Überprüfung geht dem jedoch wie in der Vergangenheit stets voraus.

Auch 2013 erfolgten einige Bestandsverkäufe. Zum Einen eine Wohnung im „Rühlingshof“ in Buchen, einem Wohn- und Pflegeheim, das gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim errichtet wurde. Dort konnte eine bisher vermietete Wohnung veräußert werden. Dasselbe gilt für eine Einheit im Pflegeheim „Kappelersgärten“ in Neckarbischofsheim. Dort konnte unsere Genossenschaft eine weitere Wohnung verkaufen. Getrennt hat sich die Genossenschaft auch von dem letzten bisher noch vermieteten Reihenhaus im



Neubau in Untereisesheim
West- und Ostfassade

Neubaugebiet „Mittel“. Die bisherigen Mieter haben das Haus ins Eigentum übernommen. Es erfolgte ferner der Verkauf des Wohnhauses „Fridolin“ in der Wilhelm-Schwarz-Straße 72/74. Eine zeitgemäße Modernisierung dieses 12-Familienhauses wäre wirtschaftlich für die Genossenschaft nicht darstellbar gewesen. Außerdem soll die Konzentration des Wohnungsbestandes in Mosbach im Bereich des unteren Lohrtals fortgesetzt werden. Langfristig ist bei zurückgehender Wohnbevölkerung in Mosbach mit wachsenden Vermietungsschwierigkeiten in peripheren Lagen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wurde die Verkaufsentscheidung getroffen. Ein weiteres Gebäude in diesem Siedlungsbereich wird ebenfalls mit Wirkung zum Januar 2014 aus dem Anlagevermögen der Genossenschaft verkauft. Hierbei handelt es sich um das 5-Familienhaus „Meinrad“, Wilhelm-Schwarz-Straße 68. Alle Genossenschaftsmieter wurden selbstverständlich rechtzeitig informiert. Ersatzwohnungen standen bereit. Die bestehenden Mietverhältnisse konnten ohne Probleme jedoch auch bei den neuen Eigentümern fortgesetzt werden.



Seniorenwohnanlage „Kapplersgärten“ in Neckarbischofsheim



Haus „Fridolin“, Wilhelm-Schwarz-Straße 72–74



Blick ins „Obere Lohrtal“

Die seit der Gründung unserer Genossenschaft im Jahre 1947 erstellten 4.275 Wohnungen wurden in folgenden Gemeinden errichtet:

Bauort	Miet- wohnungen	Wohnungen in Eigen- heimen/ Eigentums- wohnungen	Baubetreuung Wohnungen
Auerbach		13	2
Billigheim		11	8
Binau		2	
Buchen	4	10	
Dallau	3	19	
Diedesheim	28	66	10
Eberbach	248	397	20
Fahrenbach		10	
Haßmersheim	54	83	1
Heinsheim		150	4
Herbolzheim		23	2
Hüffenhardt		2	
Katzental		1	
Krumbach			2
Limbach		28	
Lindach		2	
Lohrbach		28	
Mosbach	546	1.277	93
Muckental		28	
Mülben		6	
Neckarburken		17	
Neckarelz	124	227	4
Neckargerach		7	
Neckarzimmern	52	44	
Neudenau	12	183	5
Neckarbischofsheim	14	8	
Obrigheim	63	56	1
Oberdielbach		11	
Rittersbach		2	
Robern		2	
Schefflenz		3	1
Schollbrunn		12	
Stein		31	1
Strümpfelbrunn		147	2
Trienz		2	2
Untereisesheim	24	23	
Wagenschwend		3	
Zwingenberg u.a.		9	2
	1.172	2.943	160

Daneben wurden zahlreiche Garagen, 30 Ladengeschäfte, Büro- und Praxiseinheiten, zwei Kindergärten, drei Pflegeheime, ein Gemeindehaus, zwei Verwaltungs- und ein Werkstattgebäude erstellt.

Grundstücksbewirtschaftung

Der Bestand an Baugelände gliedert sich zum Jahresende 2013 wie folgt:

Mosbach, Baugebiet Mittel	3.688 qm
Neckarbischofsheim	1.392 qm
Sonstiges Gelände	2.624 qm

Miethausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2013 beträgt der **genossenschaftseigene Bestand** an Wohnungen und sonstigen Einheiten

1.044	Wohnungen,
309	Garagen,
7	gewerbliche Einheiten,
1	Werkstattgebäude und das eigene Verwaltungsgebäude.

Bei drei weiteren Wohnungen und zwei gewerblichen Einheiten besitzt die Genossenschaft zur Hälfte, bei einer anderen gewerblichen Einheit 4/10 Miteigentum.

208 Wohnungen (19,9%) unterliegen der Mietpreisbindung.



Die Altersstruktur der Wohnungen ergibt sich wie folgt:

Baujahr bis 1960	373 Wohnungen	35,7 %
Baujahr 1961 bis 1980	520 Wohnungen	49,8 %
Baujahr 1981 bis 1990	58 Wohnungen	5,6 %
Baujahr ab 1991	93 Wohnungen	8,9 %

Von den bis 1990 erstellten 951 Wohnungen wurden 559 Wohnungen (58,8%) durch nachträgliche Modernisierung an die heute geforderten Standards angepasst. In den zurückliegenden Jahren wurden bei 244 Wohnungen nachträglich Balkone angebaut. 91,8% der Wohnungen haben nunmehr einen Balkon oder eine Terrasse. Bei 90,7% der Wohnungen sind Wasseruhren eingebaut und es ist somit eine verbrauchsgerechte Abrechnung der Wasserkosten möglich.

Nach der **Größe der Wohnungen** gliedert sich der **Wohnungsbestand** wie folgt:

Standort	Gesamt	Anzahl der Zimmer ohne Küche und Bad				
		1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi
Mosbach						
Stadtlage	236	5	110	92	27	2
Waldstadt	226	10	47	152	17	
Neckarelz	124	2	31	57	26	8
Diedesheim	18		3	12	3	
Eberbach	234	2	111	105	16	
Neckarzimmern	52		7	30	10	5
Obrigheim	63	4	24	28	7	
Haßmersheim	46		20	24	2	
Neckarbischofsheim	10		10			
Neudenau	13	2	5	5	1	
Untereiseheim	22		11	8	2	1
Insgesamt	1.044	25	379	513	111	16
Prozentual	100,0	2,4	36,3	49,2	10,6	1,5
Wohnfläche qm	68.558	967	19.728	36.330	9.802	1.731
Prozentual	100,0	1,4	28,8	53,0	14,3	2,5

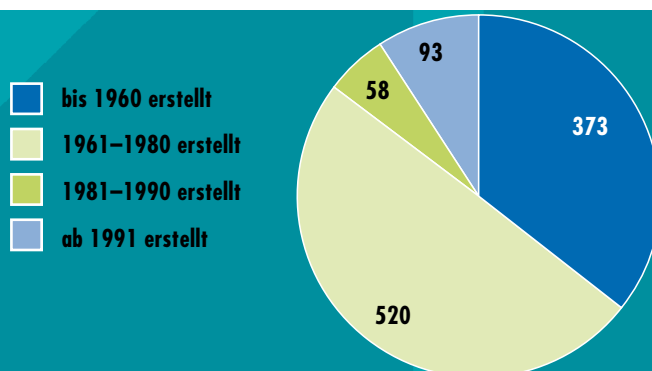
Nach den einzelnen **Standorten** und nach der **Art der Beheizung** gliedert sich der **Wohnungsbestand** wie folgt:

Heizungsart/ Standort	Zentrale Heizanlage mit			Elektro- heizung	Ins- gesamt
	Öl	Gas	Gas/ Fern- wärme		
Mosbach					
Stadtlage		236			236
Waldstadt			226		226
Neckarelz		124			124
Diedesheim		18			18
Eberbach		80	95	59	234
Neckarzimmern	52				52
Obrigheim		46		17	63
Haßmersheim		46			46
Neckarbischofsheim		10			10
Neudenau		13			13
Untereiseheim		22			22
Insgesamt	52	595	95	285	1.044
Prozentual	5,0	57,0	9,1	27,3	100

Die Leerstandszeiten sanken weiter auf 1,6% (Vorjahr 2,1%) der Vermietungszeit von 1.046 Wohnungen (einschließlich Wohnungen im Miteigentum anteilig). Dies ist vor allem auf weitere Optimierungen bei der Durchführung der auch 2013 vor der Wiedervermietung der Wohnungen notwendigen umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten zurückzuführen. Außerdem wurden in verstärktem Maße die Vermarktungschancen über das Internet genutzt. Die Erlösschmälerungen sanken daher auf rd. 83.100€, das sind 1,9% (Vorjahr 2,0%) der Grundmieten.

Die Schwierigkeiten mit zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Mietern nahmen 2013 weiter ab. Im Jahr 2013 mussten 13 (Vorjahr 17) Mietverhältnisse fristlos gekündigt werden, wobei lediglich drei

Altersstruktur/Anzahl Wohnungen



(Vorjahr sieben) davon zu Räumungsklagen führten. Zwei Wohnungen (Vorjahr eine Wohnung) wurde zwangsweise geräumt, allerdings war für eine dieser Wohnungen der Räumungstermin bereits im Vorjahr bestimmt worden. Bereits wertberichtigte Forderungen aus Vorjahren mussten in Höhe von 6.608,64 € endgültig abgeschrieben werden. Auch wegen des strengen Mahnverfahrens gingen 2013 die Forderungsausfälle einschließlich neuer Wertberichtigungen weiter auf 5.002,83 € (0,11 % der Umsatzerlöse) zurück. Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Jahresende vor Wertberichtigungen 50.275,74 € gegenüber 52.222,71 € Ende 2012.

Die Anzahl der Kündigungen sank im Jahr 2013 leicht auf 105 (Vorjahr 106). Bei 17 Wohnungen wechselten die Mieter hierbei in eine andere bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Nur noch 88 (Vorjahr 95) Mieter verließen aus unterschiedlichen Gründen die Genossenschaft. Die Fluktuationsquote über den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft ging im Jahr 2013 auf 8,5 % zurück.

Die durchschnittliche Mietdauer hat sich 2013 erheblich erhöht und betrug bei den 88 gekündigten Mietverhältnissen rd. 130 Monate, gegenüber 115 Monaten im Jahr 2012.

Durchschnittliche **Fluktuation**:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Fluktuationsrate%	7,1	6,3	8,8	9,8	9,0	8,5
Anzahl Wohnungswechsel	77	69	95	105	95	88

Im Jahre 2013 wurden 100 (Vorjahr 110) neue Mietverhältnisse begründet.

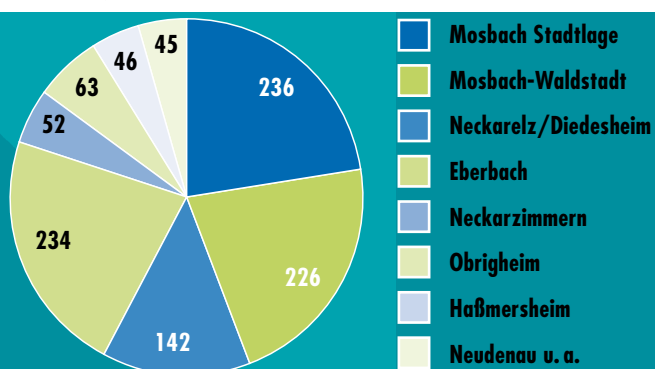
Die Grundmieten erhöhten sich 2013 in der Summe um 14.627,25 €. Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 8.239,00 €, Mietanhebungen bei Anschlussvermietung in Höhe von 11.382,25 € und allgemeine Mieterhöhungen in Höhe von 29.845,00 € führten zu einer Erhöhung. Gleichzeitig sank die Grundmiete jedoch um 34.839,00 € wegen des Verkaufs verschiedener Objekte. Die Durchschnittsmiete im Dezember 2013 beträgt 4,71 € pro qm/Monat, das ist gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres ein Anstieg um 1,5 %.

„Bei zehn Prozent über der Vergleichsmiete soll zukünftig Schluss sein“ war die Überschrift der Rhein-Neckar-Zeitung vom 27.6.2014 auf Seite 2 zum Thema „Mietpreisbremse“. Diese von der neuen Bundesregierung kunstvoll kreierte Gesetzeslösung spielt in der hiesigen Region sicher keine Rolle. Sie ist lediglich für Groß- und Universitätsstädte erdacht – und auch dort für den beabsichtigten Zweck wohl eher nur bedingt tauglich. Überzogene Steigerungen im Mietniveau

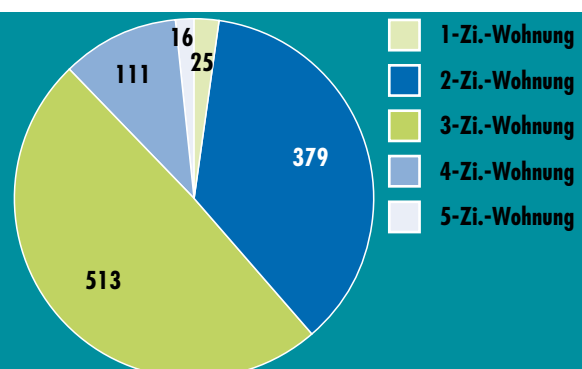
Die **Durchschnittsmieten** ergeben sich Ende 2013 wie folgt:

Grundmiete €	Wohnungen 2012			Wohnungen 2013		
	Anzahl	%	€	Anzahl	%	€
-3,99	17	1,6	3,83	7	0,7	3,82
4,00–4,49	377	35,6	4,28	318	30,5	4,31
4,50–4,99	475	44,9	4,73	443	42,4	4,74
5,00–	189	17,9	5,19	276	26,4	5,15
	1.058	100,0	4,64	1.044	100,0	4,71

Wohnungsbestand



Anzahl der Zimmer





oder satte Erhöhungen bei Neuvermietungen scheiden aufgrund des entspannten Mietmarktes bei uns aus. Genau im selben Umfang wie die Verbraucherpreise stieg die Durchschnittsmiete unseres Wohnungsbestandes.

Aufgrund der Überprüfung der Nettokaltmieten sämtlicher Wohnungen unserer Genossenschaft erfolgte 2013 nach zwei Jahren wieder eine allgemeine Mieterhöhung für einen Teil der Wohnungen. Gleichzeitig fanden weiterhin Mietanpassungen nach erfolgten Modernisierungen statt. Die dabei gesetzlich möglichen Mieterhöhungen von jährlich 11 % der anrechenbaren Kosten wurden nur zu geringen Teilen in Anspruch genommen. Die Durchschnittsmiete stieg daraufhin lediglich um 1,5 % wie schon im Vorjahr.

Bereits am 7.1.2014 berichtete die Heilbronner Stimme, dass die Verbraucherpreise kaum steigen. Fallende Preise für Kraftstoffe und Heizöl haben die Inflationsrate in Deutschland im Jahr 2013 nämlich auf den niedrigsten Stand seit 2010 gedrückt. Die Verbraucherpreise stiegen lediglich um 1,5 % gegenüber 2,0% im Vorjahr. Preistreibend wirkten im Jahr 2013 vor allem Nahrungsmittel. Besonders deutlich war dies beispielsweise beim Gemüse (+6,1 %), Obst (+7,2 %) sowie bei Speisefetten und Speiseölen (+8,3 %). Der häufig zitierte und bei Preisanpassungen zugrunde gelegte „Verbraucherpreisindex“ misst die Preisentwicklung bei Waren und Dienstleistungen. Die Grundlage für seine Berechnung ist ein charakteristischer Warenkorb aus 600 Güterarten. Den größten Anteil im Warenkorb macht das Wohnen (Mieten und Nebenkosten) mit beinahe 32 % aus. Gut 10 % entfallen auf Lebensmittel. Die Ausgaben für Verkehr schlagen mit 13,5 % zu Buche. Für Freizeit, Unterhaltung und Kultur wird 11,5 % ausgegeben.

Trotz der moderaten Kostenentwicklung ist ein besonderes Augenmerk auf die Mietnebenkosten zu richten. Diese belasten die Mieter immer stärker. Die hiesige Rhein-Neckar-Zeitung vermeldete am 2.7.2014, dass im Schnitt ein Drittel der Kaltmiete

nochmals für Heizkosten und warmes Wasser aufgewendet werden muss. Rechnet man alle denkbaren Betriebskosten wie Gartenpflege, Kabelfernsehen, Versicherungen usw. ein, kommt der Mieterbund auf einen Wert von 3,19 € pro qm im Monat. Auch diese Zahlen wurden regional analysiert und auf unseren Wohnungsbestand bezogen, da hier nicht alle Nebenkostenarten anfallen. Die Tabelle der Betriebskosten unserer Genossenschaftswohnungen im Vergleich mit dem Betriebskostenspiegel des deutschen Mieterbundes (DMB) weist bei Berücksichtigung der einzubeziehenden Nebenkosten deutlich günstigere Werte auf. Für die alten Bundesländer ergibt sich 2,61 € je qm Mietfläche, für die neuen Bundesländer 2,45 € je qm und Monat. Beide Werte liegen deutlich über den im Geschäftsgebiet unserer Genossenschaft ermittelten Betriebskosten je qm und Monat. Kostentreibend bei der sogenannten „zweiten Miete“ wirkt sich in vielen Städten und Kommunen die Erhöhung der Grundsteuer aus. Desweiteren entstehen Zusatzkosten etwa für die Legionellenprüfung oder die Wartungskosten für die neu vorgeschriebenen Rauchmelder. Der lange und kalte Winter Anfang des Jahres 2013 trug ein Übriges zur Höhe der Nebenkosten im abgelaufenen Jahr bei.

Die Analyse der Bezugspreise für die Medien Strom, Gas, Fernwärme und Wasser gestaltet sich im Detail immer schwieriger. Dies vor allem auch vor dem Hintergrund, dass sich die Grundpreise zwar nicht verändern, durch neue Abgaben, Steuern oder deren Erhöhungen jedoch Veränderungen eintreten. So hat sich zum Beispiel im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Mosbach und Eberbach der Grundpreis des Stromes mit 13,39 € Cent je Kilowattstunde nicht verändert. Durch den neuen EEG- und KWKG-Aufschlag und die hieraus resultierende Mehrwertsteuer stieg der Endpreis jedoch um 9,5 %. Noch drastischer stellte sich die Erhöhung im ehemaligen Versorgungsgebiet der EnBW dar. In den Ortschaften Obrigheim, Haßmersheim, Neckarzimmern und Neudenuau erfolgte 2011

daraufhin ein Anbieterwechsel zur Süwag. Zwar blieb auch dort der Grundpreis konstant. Durch die genannten zusätzlichen gesetzlichen Aufschläge ergab sich jedoch eine Erhöhung um 18%. Das Preisniveau lag vorher unter den Beträgen in Mosbach und Eberbach, ist jetzt aber auf das gleiche Niveau gestiegen.

Bei den mit Gas beheizten Wohnungen in unserem Geschäftsgebiet trat gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt im Geschäftsgebiet Mosbach eine Erhöhung um 6,4% ein, in Eberbach um 4,3%. Auch der Fernwärmepreis in der Waldstadt stieg um 6,7%. Den größten Anteil hieran verantwortet der Wegfall eines 4% Rabatts, der seit 2004 gewährt und 2013 gestrichen wurde. Die Kosten für Wasser bzw. Abwasser können als nahezu konstant bezeichnet werden. In Mosbach, Obrigheim, Haßmersheim und Untereisesheim blieben sie auf Vorjahresniveau. In Neckarzimmern stiegen die Preise leicht um 1,1%, in Eberbach um 2,4%. Lediglich durch die Auswirkungen der Umstellung auf die gesplittete Abwassergebühr trat in Neudenu eine Steigerung von 16,5% ein. Sie gleicht eine für zwei Jahre gültige Preissenkung aus, die sich aufgrund anderer Berechnungsmodalitäten ergeben hatte. Aktuell sind die Verhältnisse zur Ermittlung der Abwassergebühren in den einzelnen Standortgemeinden unseres Geschäftsgebietes nun aber wieder vergleichbar. Seit 2013 gilt generell die gesplittete Abwassergebühr als Berechnungsgrundlage. Hierbei wird neben dem Anteil des bezogenen Frischwassers auch der auf die Menge des auf dem Grundstück direkt der Kanalisation zugeführten Oberflächen- und Niederschlagswassers berücksichtigt.

Die ständige Überwachung und Kontrolle der Nebenkosten, konsequent geführte Verhandlungen mit verschiedenen Anbietern und die Einschaltung einer Energieagentur zur Verhandlung langfristiger Versorgungsverträge sollen dazu dienen, dass unseren Genossenschaftsmitgliedern möglichst günstige Bedingungen geboten werden. Dabei wird deutlich, dass bezüglich aller Betriebskosten unsere Genossenschaft

noch immer sehr gut abschneidet, was die tabellarische Zusammenstellung und der Vergleich mit dem im vergangenen Jahr vom deutschen Mieterbund e.V. veröffentlichte Betriebskostenspiegel belegen.

Die energetischen Ertüchtigungen unserer Gebäude werden weiter fortgesetzt. Ebenfalls die Informationspolitik zur Unterrichtung über richtiges Heizen und Lüften. Denn entscheidend bei den Mietnebenkosten sind selbstverständlich auch die individuellen Nutzergewohnheiten.

Im Durchschnitt ergaben sich in unseren drei großen Wohngebieten folgende Betriebskosten:

Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten)	2011 €/m²/Monat	2012 €/m²/Monat	2013 €/m²/Monat
Mosbach (Zentralheizungen Gas)	0,85	0,87	0,95
Waldstadt (Fernwärme)	0,93	0,93	1,06
Eberbach (Gas/Fernwärme)	0,82	0,83	0,91
Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Wasserkosten)			
Mosbach	0,36	0,37	0,39
Waldstadt	0,38	0,38	0,37
Eberbach	0,54	0,39	0,54
Übrige Betriebskosten (ohne Müllkosten)			
Mosbach	0,49	0,55	0,53
Waldstadt	0,57	0,61	0,57
Eberbach	0,43	0,46	0,48
Betriebskosten insgesamt			
Mosbach	1,70	1,79	1,87
Waldstadt	1,88	1,92	2,00
Eberbach	1,79	1,68	1,93
Müllgebühren (nur Eberbach)	0,18	0,18	0,18

Jahr	Betriebskosten insgesamt (€/m²/Monat) Genossenschaftswohnungen			BK-Spiegel DMB Bundesländer	
	Mosbach	Waldstadt	Eberbach	Ost	West
2011	1,70	1,88	1,79	2,27	2,40
2012	1,79	1,92	1,68	2,45	2,61
2013	1,87	2,00	1,93		

Instandhaltung und Modernisierung

Für die **Modernisierung und Instandhaltung** des Wohnungsbestandes wurden rd. 3,1 Millionen € (Vorjahr 3,5 Millionen €) investiert. Die Kosten verteilen sich auf folgende Maßnahmen:

Laufende Instandsetzungskosten	T€	1.146,6
Grundrissänderungen	T€	783,0
Energetische Sanierung Lohrtalweg (Mosbach)	T€	827,5
Elektroerneuerungen	T€	13,0
Restkosten für Modernisierungsmaßnahmen des Vorjahres und Sonstiges	T€	330,1

Die Kosten der Bestandserhaltung und -verbesserung betragen pro qm Wohnfläche 45,15 € (Vorjahr 50,89 €). Dieser Durchschnittswert ergibt sich, wenn man die Kosten sämtlicher durchgeführter Maßnahmen auf die gesamte Wohnfläche aller Wohnungen umlegt, gleichgültig, ob es sich um reine Instandhaltungen oder aber um energetische Modernisierungen handelt. Hierbei sind sowohl bei den Kosten als auch bei der Fläche die anteiligen Werte der Wohnungen in den Bauherrengemeinschaften enthalten.

Schwerpunkt der Modernisierungen im Geschäftsjahr 2013 waren die Gebäude Lohrtalweg 38/40 und Lohrtalweg 42/44 in Mosbach, die Häuser „Antonius“ und „Karl“. Dabei erfolgten allerdings nicht nur die in den vergangenen Jahren bereits zur guten Tradition gewordenen energetischen Ertüchtigungen, sondern auch eine komplette Umgestaltung der Außenanlagen. Diese wurde erforderlich, da die im Bereich des Lohrtalwegs vorhandenen Garagen nicht nur baulich in einem schlechten Zustand sind, sondern auch in ihren Abmessungen bei Weitem nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Einfahrtsbreiten von teilweise unter zwei Metern, abbröckelnder Wand- und Deckenputz sowie die Lage mit der direkten Ausfahrt zum Lohrtalweg machten die Maßnahmen in diesem Bereich erforderlich. In mehreren Abschnitten werden sämtliche Garagen durch Neubauten ersetzt. Einige weitere zusätzliche werden hinzu kommen. Den Anfang machten zwei Garagenhöfe mit insgesamt 15 neuen Einheiten vor den Häusern „Antonius“ und „Karl“. Neben dem Ersatz der bestehenden acht Garagen können in diesen Anlagen auch Abstellraum für Fahrräder sowie Müllgefäße angeboten werden. Die Garagen sind nicht mehr entlang des Lohrtalweges, sondern mit einer gemeinsamen schrägen Einfahrt vor den Wohngebäuden angeordnet. Die Dächer der Garagen werden begrünt. Im Zuge dessen erfolgt die Umgestaltung der gesamten Außenanlage mit neuen, bequemeren Treppenzugängen, Stützmauern und umlaufenden Wegen um die Gebäude. Ein Rampenzugang zu den beiden Wohnhäusern war aufgrund der Topographie leider nicht möglich. Die neuen Treppen sind jedoch wesentlich benutzerfreundlicher als ihre in die Jahre gekommenen Vorgänger. Im Zuge der Baumaßnahmen wurden sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert.

An den Häusern selbst erfolgte die energetische Ertüchtigung nach dem bewährten Muster bis hin zum neuen Außenanstrich mit Familienheim-Signet an den Giebelseiten. Balkone waren an beiden Häusern zwar bereits vorhanden, diese mussten aus thermischen Gründen jedoch von der Fassade abgerückt und auf neue Fundamente gestellt werden. Dadurch war die Anbringung eines Vollwärmeschutzes möglich. Neue Fenster, eine neue Dachdeckung, die Kellerdeckendämmung sowie der Einbau einer neuen Heizungsanlage sorgen für die Einhaltung der notwendigen Energiestandards nach der verschärften EnEV. Ca. 1,3 Mio€ lässt sich die Genossenschaft das beschriebene Maßnahmenpaket kosten, rund 830.000,00€ betreffen die beschriebenen energetischen Bestandteile. Hierfür wurden zinsverbilligte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau beantragt und genehmigt. Mieterhöhungen in einer sehr überschaubaren Größenordnung von maximal 0,65€ pro Quadratmeter und Monat wurden angekündigt. Diesen stehen Einsparungen bei den Verbrauchskosten von 0,20€ pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat gegenüber. Die nach § 559 BGB umlagefähigen Modernisierungskosten hätten zu einer Mietsteigerung von 4,10€ pro Quadratmeter Wohnfläche geführt, ein Wert, der jenseits jeglicher Durchsetzbarkeit liegt.

Nach wie vor werden bei unseren Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen Handwerksbetriebe und mittelständische Unternehmen aus der Region berücksichtigt. Somit leisten wir auch einen erheblichen Betrag zur regionalen Wirtschaftsförderung und zur Sicherung von Arbeitsplätzen im hiesigen Raum.



Modernisierungen Lohrtalweg



Bestehende Garagenhöfe im alten Zustand



Haus „Karl“ mit Garagenhof

Nach Abschluss der Modernisierungen werden die Mieten sehr moderat erhöht.

Verwaltung Wohnungseigentum

Am 31. Dezember 2013 war die Genossenschaft bei 16 Eigentümergemeinschaften mit 215 Wohnungen und 17 gewerblichen Einheiten als Verwalter im Sinne der §§ 20 ff. WEG bestellt. Von den genannten Objekten befinden sich 43 Wohnungen und fünf gewerbliche Einheiten im Eigentum der Genossenschaft.

Die Abrechnungen für das Jahr 2013 sind erstellt und den Eigentümern zugegangen. Die Wohnungseigentümerversammlungen für das Wirtschaftsjahr 2013 fanden statt. Das für die Eigentümergemeinschaften am 31. Dezember 2013 treuhänderisch verwaltete Geldvermögen betrug 714.050,81 €.

Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31. Dezember 2013 insgesamt 655.147,55 € und die Gesamtsumme aller gezeichneten Anteile 674.560,00 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 20.757,10 €.

Die **Mitgliederbewegung** zum 31. Dezember 2013 stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Stand am Beginn des Geschäftsjahres	2.009	4.251
Zugang im Jahre 2013 durch		
Beitritt	105	267
Zeichnung weiterer Anteile		24
	2.114	4.542
Abgang im Jahre 2013 durch		
Kündigung	90	232
Tod	42	65
Ausschluss	9	16
Übertragung	7	13
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1.966	4.216

Wirtschaftliche Verhältnisse

Vermögenslage

Die Vermögenslage und -struktur lässt sich zusammengefasst wie folgt darstellen:

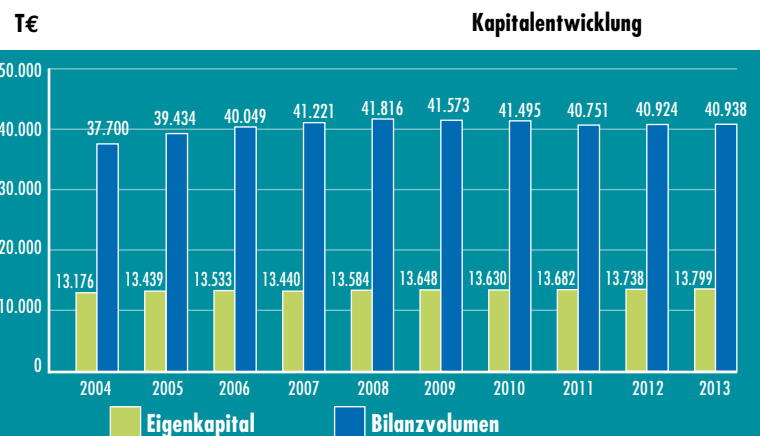
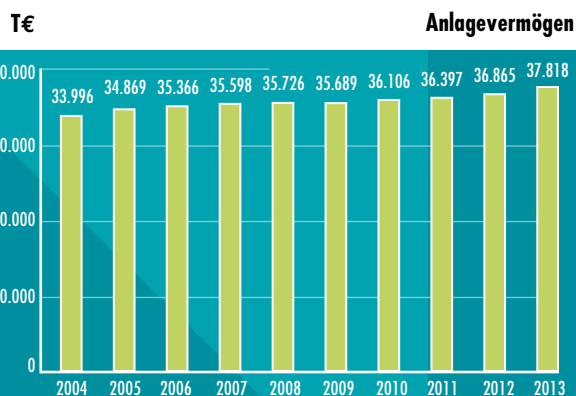
	31.12.2012		31.12.2013	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	36.865	90,1	37.818	92,4
Umlaufvermögen	3.922	9,6	3.001	7,3
Rechnungsabgrenzungsposten	137	0,3	119	0,3
Gesamtvermögen	40.924	100,0	40.938	100
Rückstellungen	1.235	3	1.379	3,4
Verbindlichkeiten				
Langfristig (AV)	23.513	57,5	23.271	56,8
Sonstige Verbindlichkeiten und auszuschüttende Dividende	2.464	6,0	2.509	6,1
Reinvermögen	13.712	33,6	13.779	33,7
Reinvermögen am Jahresanfang	13.652		13.712	
Vermögenszuwachs	60	0,4	67	0,5

Trotz der ausnehmend hohen Investitionen in das Anlagevermögen stieg wegen der Verkäufe von Häusern und Wohnungen aus dem Anlagevermögen und der Abschreibungen das Gesamtvermögen nur um 14 T€. Nachdem für die Finanzierung dieser Investitionen jedoch lediglich die Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch genommen und der überwiegende Teil durch Eigenmittel finanziert werden konnte, sanken nach Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen die langfristigen Verbindlichkeiten um 0,2 Mio. €. Im Ergebnis stieg das bilan-

zielle **Eigenkapital** um 67 T€ und beträgt jetzt sogar 33,7 % der gesamten Vermögenswerte.

Das **Kapital** setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012		31.12.2013	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	695	1,7	699	1,8
Rücklagen	13.017	31,9	13.080	31,9
Rückstellungen	1.235	3,0	1.379	3,4
Fremdkapital	25.977	63,4	25.780	62,9
Gesamtkapital	40.924	100,0	40.938	100,0



Ertragslage

Die einzelnen Geschäftsbereiche trugen 2013 wie folgt zum **Gesamtergebnis** bei:

	2012	2013	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	943	958	+15
Bauträgertätigkeit/ Immobilienverkäufe	174	265	+91
Betreuungstätigkeit	72	68	-4
Finanzwirtschaft	24	7	-17
Deckungsbeiträge	1.213	1.298	+85
Personal- und Sachaufwand der Verwaltung	1.182	1.251	+69
Betriebsergebnis	31	47	+16
Sonstiges Ergebnis	31	36	+5
Gesamtergebnis	62	83	+21
Körperschaftsteuer	0	0	± 0
Jahresüberschuss	62	83	+21

Die Ertragsituation im Jahr 2013 hat sich gegenüber dem Vorjahr nochmals erheblich verbessert. Durch die Steigerung der Erträge in den operativen Kernbereichen konnte trotz steigendem Personal- und Sachaufwand der Betriebsgewinn gegenüber dem Vorjahr sogar noch gesteigert werden. Und das erreichte positive Gesamtergebnis war wesentlich besser als geplant.

Der Cashflow (Einnahmenüberschuss) nach DVFA/SG beträgt 1.587 T€ im Jahr 2013 gegenüber 1.346 T€ im Vorjahr. Nach Abzug der planmäßigen Tilgungen von 1.242 T€ verblieb im Jahr 2013 ein Netto-Cashflow von 345 T€ (Vorjahr 177 T€).

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen kurzfristig zu erfüllen. Für Modernisierungen des Miethausbestandes und für den Neubau in Untereisesheim erfolgte die Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln (Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau) in Höhe von 1,0 Mio. €. Girokredite wurden 2013 nicht in Anspruch genommen.

Organisation

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Berichtsjahr weiterhin von einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geführt. Neben dem geschäftsführenden Vorstand sind sieben weibliche und fünf männliche Mitarbeiter im Unternehmen beschäftigt. Von den genannten Mitarbeitern sind zwei in unserem Gebäude- und Wohnungsunterhaltungsbetrieb tätig, vier Mitarbeiterinnen sind teilzeitbeschäftigt. Daneben werden weitere Kräfte aushilfs- bzw. stundenweise oder im Rahmen einer geringfügigen Nebenbeschäftigung eingesetzt.

Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2012 fand am 14. Oktober 2013 im Kultur- und Tagungszentrum „Alte Mälzerei“ in Mosbach statt. In Erledi-



Entlastungsantrag von Peter Stammer

gung der Regularien wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2012 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entlastet, eine Dividende in Höhe von 4% beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2011 zur Kenntnis genommen. Die Beantragung der Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand erfolgte durch den Vorstandsvorsitzenden des Siedlungswerks Baden e.V., Peter Stammer, der an der Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft teilnahm. Höhepunkt war wiederum die Ehrung zahlreicher Personen für langjähriges Wohnen in einer Genossenschaftswohnung. 21 Mitglieder konnten hier ausgezeichnet werden, neun für 30-jähriges, acht für 40-jähriges und vier sogar für 50-jähriges Wohnen bei der Familienheim Mosbach eG. Vorab waren bereits Urkunden an elf Mitglieder nach 20-jähriger Wohndauer versandt worden.

Chancen-/Risikobericht/Ausblick

Jedes Unternehmen, das am Wirtschaftsprozess teilnimmt, ist wirtschaftlichen Risiken ausgesetzt. Diese, die aktuellen Entwicklungen, aber auch die Chancen müssen rechtzeitig erkannt und in entsprechende Strategien umgesetzt werden. Risiken können dabei niemals gänzlich beseitigt werden. Durch entsprechende Vorsorge- und Kontrollinstrumente ist eine Früherkennung mit entsprechenden Reaktionsmöglichkeiten gegeben. Dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz in Unternehmen (KonTraG) ist Rechnung zu tragen. Dies geschieht unter anderem durch ein entsprechendes Analysesystem der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen, das z. B. im Unternehmensvergleich des vbw, Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, hinterlegt ist. Seit 2009 besteht bei der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach des weiteren ein Risikomanagementhandbuch als Ergebnis der jährlichen, im



Die Geehrten zusammen mit den Vorständen Dr. Klaus-Dieter Roos und Peter Maurus sowie AR-Vorsitzenden Thomas Flicker, außerdem MdL Georg Nelius

Auftrag des Aufsichtsrates durchgeführten Überwachungsprüfungen der WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH. Enthalten sind hierin Risikodefinitionen, Risikoanalyse, eine Liste der Controlling-Instrumente sowie die Dokumentation der Risikoüberwachung. Es wird jährlich überarbeitet. Betrachtet werden sämtliche Tätigkeitsfelder unserer Genossenschaft sowie die hierin beinhalteten Risiken, die in „geringe, mittlere oder hohe“ unterteilt werden. Vorhanden sind in unserem Unternehmen fast ausschließlich „geringe Risiken“, da Gefahrenpotentiale vorwiegend im Bauträgergeschäft bestehen, das aktuell aufgrund der fehlenden Nachfrage in unserer Region ruht.

Eine monatliche Auswertung analysiert die aktuell bestehende Vermietungssituation. Hierbei werden die Veränderungen und ihre Auswirkungen im gesamten Mietwohnungsbestand dokumentiert und in ihrer mehrjährigen Entwicklung analysiert. Die Darstellung dieser Analyse bildet einen Schwerpunkt der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand. Beleuchtet werden dabei die eingegangenen

**21 Mitglieder konnten ausgezeichnet werden,
neun für 30-jähriges, acht für 40-jähriges und vier sogar
für 50-jähriges Wohnen bei der Familienheim Mosbach eG.**



Kündigungen, Tauschgesuche, aktuell oder längerfristig leerstehende Wohnungen sowie die Gründe hierfür. Im langfristigen Vergleich ergab sich für das Jahr 2013 eine Leerstandsquote von 1,6 %, die deutlich unter dem Vorjahreswert von 2,1 % liegt und den seit 2004 günstigsten Wert darstellt. Nach den aktuellen Entwicklungen kann davon ausgegangen werden, dass auch 2014 ein vergleichbar positiver Wert erreicht werden kann. Die aus den Leerständen resultierenden Erlösschmälerungen haben sich gegenüber dem Vorjahr (2,0 %) weiter reduziert und betragen aktuell 1,9 % der Grundmieten. Zwar gestaltet sich die Nachmetersuche für freie Wohnungen in der hiesigen Region schwierig, jedoch wirken sich die verstärkten Bemühungen im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und Werbung sowie die Präsenz in den elektronischen Medien positiv aus. Die Vermarktung des Wohnungsbestandes über Internetportale gewinnt zunehmend an Bedeutung. Unsere Strategie zur Präsentation des Wohnungsbestandes auf der eigenen Homepage und auf einschlägigen Portalen erweist sich als sinnvoll.

Im Risikomanagement enthalten ist der bestehende Versicherungsschutz des Unternehmens und seiner Mitarbeiter. Auch hierzu findet in festgelegten Abständen eine regelmäßige Überwachungsprüfung statt. Eine solche wurde 2013 durchgeführt und ergab keine Beanstandungen. Entsprechende Hinweise zu punktuellen Verbesserungen im Versicherungsschutz konnten aufgegriffen und in Nachverhandlungen mit den Versicherungen erreicht werden. Die zukünftigen Schwerpunkte der externen Überprüfungen im Auftrag des Aufsichtsrates werden jährlich in den Sitzungen von Prüfungsausschuss und Aufsichtsrat diskutiert und neu festgelegt.

Einen wesentlichen Bestandteil des Wirtschaftsplanes bildet der Instandhaltungs- und Modernisierungsplan. Die Orientierung erfolgt nach wie vor an den Rechnungsergebnissen der Vorjahre. Die in den jeweiligen Wirtschaftsjahren vorgesehenen

Modernisierungen sowie die aktuell notwendigen Instandhaltungen bedingen Umfang und Gliederung. Der Ausgabenstand des Instandhaltungs- und Modernisierungsplanes wird monatlich fortgeschrieben und es erfolgt ein Soll-/Ist-Vergleich zwischen Ansatz und bereits verausgabten Zahlungen. Trotz monatlicher Kontrolle und intensiver Rücksprache mit der technischen Abteilung sowie einer Hochrechnung auf das Jahresende, stellt eine mögliche Überschreitung der Instandhaltungskosten ein gewisses Risiko dar, das zu überwachen ist. Schwierig ist die Voraussage der Zahl gekündigter oder zum Tausch vorgesehener Wohnungen und der hierdurch erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die dafür getätigten Investitionen zielen nach wie vor darauf, zeitgemäßen und den Erfordernissen des Wohnungsmarktes gerecht werdenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Gesetzliche Änderungen und sich ständig verschärfende Vorschriften beeinflussen dieses Tätigkeitsfeld. So wird die Verschärfung der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 einen höheren Aufwand mit höheren Kosten verursachen. Dasselbe gilt für die Änderung der Landesbauordnung, die zum Einbau von Rauchwarnmeldern in alle Bestandswohnungen bis zum Jahresende 2014 verpflichtet. Die Verschärfungen der Trinkwasserverordnung mit den in dreijährigem Rhythmus vorgesehenen Überprüfungen auf Legionellen trägt ebenfalls zur Kostensteigerung in nicht unwesentlichem Umfang bei, insbesondere wenn nicht umlagefähige Umbauarbeiten an den Installationen durchzuführen sind. Andere gesetzliche Änderungen, wie die intensiv diskutierte „Mietpreisbremse“, dürften im hiesigen Raum abseits der Ballungsgebiete kaum eine Rolle spielen. Ob sie die beabsichtigten Effekte überhaupt auslöst, bleibt abzuwarten und wird von der professionellen Wohnungswirtschaft eher bezweifelt. Trotz der gestiegenen Zahl an Baugenehmigungen für Wohnungsneubauten, fehlt in Deutschland noch immer ca. eine Million

Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung, so dass auch nach unserer Auffassung verstärkte Neubaubemühungen erforderlich sind. Diese wiederum eher in den Ballungsgebieten und nicht in den peripheren ländlichen Räumen mit sinkender Einwohnerzahl. Eine Entwicklung, die auch unser Geschäftsgebiet in vollem Umfang betrifft, und die in den vorangegangenen Geschäftsberichten bereits mehrfach beschrieben wurde.

Neben den Risiken, die sich aus der Verschärfung gesetzlicher Vorschriften oder deren Neueinführung ergeben, existiert als weitere Gefahr der sogenannte „Instandhaltungsstau“. Jährlich wird durch die Ausgaben und Investitionen in die Instandhaltungen und Modernisierungen hier zwar ein gewisser Teil abgebaut. Durch die fortschreitende Alterung des Baubestandes, durch technische Veränderungen und die oben skizzierten gesetzlichen Verschärfungen reduziert sich die errechnete Summe jedoch nicht linear im Verhältnis zu den getätigten Investitionen, sondern nimmt stets nur um bestimmte Anteile ab. Mit dem Programm „AnalySuite“ besitzt unser Unternehmen ein geeignetes Hilfsmittel zur Bewertung. Grundlage ist eine 2005 angefertigte Analyse des gesamten Gebäudebestandes mittels objektiver und von einem unabhängigen Berater eingepflegter Zahlen. Die jährlich aktualisierte Bewertung ergibt einen Kostenwert der für die Erhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes zukünftig erforderlichen Aufwendungen. Zusätzlich wird von Mitarbeitern der Genossenschaft ermittelt, welche technischen Veränderungen – Aufzüge, Photovoltaikanlagen oder Neugestaltung der Außenanlagen – zusätzlich notwendig sind. Diese erhöhen den „Instandhaltungsstau“ und müssen mittelfristig ebenfalls in die technischen und finanziellen Planungen mit einbezogen werden.

Im Jahre 2013 wurden Modernisierungsmaßnahmen im Umfang von 1,94 Mio. € durchgeführt. Aus den oben beschriebenen Gründen wirken sich diese nicht linear reduzierend auf den sogenannten

„Instandhaltungsstau“ aus. Für unseren gesamten Gebäudebestand bleibt hier ein Investitionsbedarf von 4,02 Mio. € (Vorjahr 4,28 Mio. €) bestehen. Die gesamte 2013 investierte Summe wirkt sich somit aufgrund der beschriebenen Faktoren „nur“ mit 264 T€ aus. 2,04 Mio. € (51 %) betreffen ausschließlich Arbeiten zur energetischen Modernisierung. Da nur die Hälfte des qualitativ und quantitativ erfassten sogenannten „Instandhaltungsstaus“ andere Gebäudeteile betrifft, besteht ein solcher de facto nicht. Um die Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes im hiesigen ländlichen Raum auch zukünftig sicher zu stellen, sind dennoch weitere enorme Anstrengungen erforderlich. Diese betreffen zum einen die weitere energetische Modernisierung. Zum anderen aber auch den schrittweisen behutsamen Um- und Ausbau unserer Wohnungsbestände, um diese auf veränderte Nutzeransprüche auszurichten. Die Reduzierung der sogenannten „zweiten Miete“ in Form der Nebenkosten durch energetische Ertüchtigungen wird somit gleich wichtig sein wie die Umgestaltung und attraktive Ausstattung der Wohnungen für heutige und zukünftige Mieter.

Die Instrumente der Finanzanalyse und -planung werden zur Überwachung und Steuerung der Liquidität weiterhin angewendet. Ein monatlicher Planungshorizont liegt dem Liquiditätsplan zugrunde. Dieser wird wöchentlich angepasst und ist die Entscheidungsgrundlage. Ein- und Auszahlungen werden saldiert und dem Bestand von Giro- und Tagesgeldguthaben gegenüber gestellt. Sollte sich eine Unterdeckung abzeichnen, werden notwendige Refinanzierungsmittel bei den Hausbanken beantragt. Dort bestehen freie Kreditrahmen, die ausgeschöpft werden könnten. Ggf. wäre es möglich, weitere Grundschulden einzutragen und diese zu valutieren, da Beleihungsreserven vorhanden sind. Für die energetischen Modernisierungen 2013 und auch im kommenden Jahr wurde an der Neuaufnahme von zinsverbilligten Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau



festgehalten und über die L-Bank abgewickelt. Zur Vermeidung möglicher Zinsänderungsrisiken erfolgt die vierteljährliche Kontrolle der Darlehensausläufe. Das bisherige Konzept rechtzeitiger Prolongationen von Darlehen mittels Vorward-Konditionen bleibt bestehen, wird aber vor dem Hintergrund der aktuell herrschenden Niedrigstzinsen nicht angewandt. Der Durchschnittszins unserer Darlehen beträgt 3,59 % (Vorjahr 3,80 %) und liegt auf dem Niveau vergleichbarer Genossenschaften innerhalb des Siedlungswerks Baden bzw. des Verbandes Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Diese Feststellung gilt auch für alle weiteren relevanten wirtschaftlichen Kennzahlen.

Als weiteres Controlling-Instrument wurde eine unterjährige Wirtschaftlichkeitsanalyse entwickelt und im Unternehmen implementiert. Dabei erfolgt zu festgelegten Zeitschritten mehrfach jährlich der Einnahmen- und Ausgabenabgleich zwischen Wirtschaftsplan und aktueller Situation, um auf Fehlentwicklungen zeitnah reagieren zu können.

Prognosebericht

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2013 weist wiederum einen knappen Jahresüberschuss aus. Zum einen wird im Jahr 2014 erneut mit hohen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten gerechnet. Zum anderen werden die Sollmieten nur unwesentlich nach Mieterhöhungen aufgrund der durchgeführten Modernisierungen steigen. Die Bestandsverkäufe von Wohnhäusern aus dem Anlagevermögen wirken sich ertragsmindernd aus. Dem gegenüber stehen ab dem kommenden Jahr die Mieteinnahmen für das in Untereisesheim neu errichtete 6-Familienhaus. Erwartet werden leicht gestiegene Ausgaben für Löhne, Gehälter und Sozialabgaben. Alle weiteren Ausgaben und Einnahmen verbleiben im Wesentlichen nahezu auf konstantem Niveau, so dass allein die Erträge aus der Hausbewirtschaftung noch

kein ausgeglichenes Ergebnis erreichen lassen. Die Beträge aus anderen Sparten sind wie in der Vergangenheit auch vorgesehen, um die Kosten zu decken und den Wohnungsbestand sorgfältig weiter zu entwickeln und vermietbar zu erhalten. Die Abschreibungen werden aufgrund der Aktivierung der vorgenommenen Modernisierungen steigen.

Auch zukünftig kann die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen ausschließlich durch zinsverbilligte Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Eigenmittel erfolgen. Aufgrund des in nächster Zukunft kaum ansteigenden Zinsniveaus wird weiterhin mit einem leichten Rückgang der Kapitalkosten gerechnet. Da im Jahr 2014 weitere Entscheidungen in Bezug auf Realisierung einer Baumaßnahme auf dem Areal der alten Jugendherberge in Eberbach zu treffen sind, könnte sich bei der Neuaufnahme von Fremdkapital kurzfristig eine andere Situation ergeben.

Zur Vermarktung unseres eigenen Wohnungsbestandes werden weiterhin intensive Bemühungen im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit erforderlich sein. Die elektronischen Medien und die verschiedenen Vermarktungsplattformen nehmen hierbei immer breiteren Raum ein. Instrumentelle und konzeptionelle Hilfe erhält unsere Genossenschaft nicht nur durch die Hinweise und Veranstaltungen des vbw, Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, sondern auch durch die Mitgliedschaft im Siedlungswerk Baden e. V. sowie in der Marketinginitiative Rhein-Neckar.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt dieser Berichterstattung nicht ergeben.

Schlussbemerkungen

Auch im Geschäftsjahr 2013 beschäftigten uns tagtäglich die menschlichen und technischen Probleme unserer Objekte, Liegenschaften und Mieter. Eine unerschöpfliche Aufgabenstellung, die wir niemals endgültig abarbeiten können. Dennoch versuchen wir stets, als Fachleute für das Vermietungs-, Verwaltungs- und Gebäudemanagement die Probleme und Fragestellungen im Hier und Jetzt zu bearbeiten, ohne den Blick auf die Zukunft zu verlieren. Sicher können dabei nicht immer Alle und Jeden befriedigende Lösungen geboten werden, aber wir bemühten und bemühen uns, alle technischen und verwaltungsmäßigen Anforderungen, welche unsere einzelnen Mieter, die Eigentümer, die Gesellschaft und auch der Gesetzgeber an uns stellen, zu erfüllen.

Der Vorstand bedankt sich deshalb an dieser Stelle bei allen Partnern, die im abgelaufenen Geschäftsjahr in diesem Sinne mit uns zusammengearbeitet haben und mit denen Kontakte bestanden. In erster Linie sind dies unsere Mitglieder, die Mieterinnen und Mieter, aber auch die Käuferinnen und Käufer sowie die von uns betreuten Eigentümergemeinschaften. Wir nehmen Ihre Anliegen ernst und werden sie auch in Zukunft mit dem in genossenschaftlichem Handeln wichtigen Werten des Vertrauens, der Qualität und der partnerschaftlichen Verlässlichkeit betreuen.

Ein herzlicher Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft. Erst durch ihr Engagement wurde das im Bericht beschriebene positive Ergebnis möglich.

Nach wie vor besteht zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ein sehr vertrauensvolles Verhältnis, das der täglichen Arbeit zugrunde liegt und sie unterstützt. Hierfür sind wir dankbar, und es wird das zukünftige Bestreben sein, unser Unternehmen langfristig gemeinsam auf einem richtigen Weg zu halten.

In der täglichen Arbeit sind wir mit vielen Firmen und Handwerksbetrieben, Planern, Fachingenieuren und Technikern verbunden, die uns bei der Aufgabenerfüllung zur Seite stehen. Für die lange und vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken wir uns an dieser Stelle und beziehen insbesondere auch unsere Banken, die Behördenvertreter aus Städten und Gemeinden unseres Geschäftsgebietes sowie die Vertreter des vbw, Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., mit ein. Dasselbe gilt für die Kolleginnen und Kollegen im Siedlungswerk Baden e.V. sowie in der Marketinginitiative Rhein-Neckar. Auch zukünftig hoffen wir auf Ihre Begleitung und Unterstützung.

Mosbach, im Juli 2014

Der Vorstand

Dr. Klaus-Dieter Roos

Peter Maurus



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat nach § 38 Genossenschaftsgesetz „den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung zu überwachen und zu dem Zweck sich von dem Gange der Angelegenheiten der Genossenschaft zu unterrichten“.

Auf das Berichtsjahr 2013 blickt der Aufsichtsrat mit großer Zufriedenheit zurück. Diese Zufriedenheit betrifft zum einen das vorliegende Betriebsergebnis, zum anderen aber auch unsere vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand. Wir wurden als Aufsichtsgremium ausführlich und umfassend über alle wichtigen Vorgänge der Genossenschaft, über grundsätzliche Fragen sowie über die Lage des Unternehmens unterrichtet. Die notwendigen Informationen erhielten wir dabei in einer ganzen Reihe von Gesprächen, im Wesentlichen aber in vier gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden hier gefasst, und der Aufsichtsrat erhielt anhand aussagekräftiger Beschlussvorlagen sowie durch Erläuterungen des Vorstandes die erforderlichen Informationen über laufende Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, über die aktuelle Vermietungssituation sowie über die Finanzlage der Genossenschaft.

Bei einer Besichtigungsfahrt am 13. Dezember konnten die Modernisierungsprojekte des abgelaufenen und des kommenden Jahres vor Ort betrachtet und das Neubauprojekt in Untereisesheim besichtigt werden, desweiteren Instandhaltungsmaßnahmen in verschiedenen Wohnbezirken.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates tagte am 17. Juni 2013. Es gab keinerlei Beanstandungen. Gleiches gilt für die Prüfungen durch den vbw, Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der im Zeitraum vom 4. bis 14. November die nach Genossenschaftsgesetz sowie Makler- und Bauträgerverordnung vorgeschriebenen Analysen durchführte.

Seit dem Jahr 2007 beauftragt der Aufsichtsrat zusätzlich zu seinen eigenen Prüfungen ein Tochterunternehmen des vbw mit einer jährlichen Überwachungsprüfung. Diese fand im Berichtsjahr am 21. Mai durch die AWTS statt, die sich auf die Untersuchung des Versicherungsschutzes der Verbandsunternehmen spezialisiert hat. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Am 23. Oktober nahmen neben dem Vorstand vier Mitglieder des Aufsichtsrates an der vom Siedlungswerk Baden e.V. durchgeführten Ettlinger-Schlosstagung teil, in deren Verlauf der Präsident des Gesamtverbandes der deutschen Wohnungswirtschaft, Axel Gedaschko, den Festvortrag hielt.

Bei der Mitgliederversammlung am 14.10.2013 waren keine Wahlen erforderlich. Die Zusammensetzung des Gremiums blieb demnach unverändert bestehen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013, das Inventar, der Bericht des Vorstandes und sein Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Dabei haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes an und empfiehlt der Mitgliederversammlung, der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sprechen wir für die geleistete Arbeit unseren Dank und unsere Anerkennung aus.

Mosbach, im Juli 2014

Thomas Flicker
Vorsitzender

Bilanz

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

**Anhang
Jahresabschluss
2013**



Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktivseite

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.699,00	10.168,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	31.269.050,00		30.786.031,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.228.889,00		5.559.004,00
Grundstücke ohne Bauten	3.609,00		60.133,67
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.373,00		8.373,00
Technische Anlagen und Maschinen	338.150,00		359.695,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.810,00		65.645,00
Anlagen im Bau	919.880,04		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	37.809.761,04	15.014,29
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	1.050,00	1.051,00	1.350,00
Anlagevermögen insgesamt		37.817.511,04	36.865.414,96
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	600.633,60		600.633,60
Bauvorbereitungskosten	49.406,19		32.144,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	71.862,05		0,00
Unfertige Leistungen	1.586.354,86		1.511.744,54
Andere Vorräte	52.862,05	2.361.118,75	94.159,69
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	22.275,74		22.222,71
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.021,88		10.208,24
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	34.782,81	66.080,43	62.406,36
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, und Guthaben bei Kreditinstituten	573.464,38		1.588.547,34
Bausparguthaben	0,00	573.464,38	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	45.245,00		55.365,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	74.184,49	119.429,49	81.631,49
Bilanzsumme		40.937.604,09	40.924.478,92

Passivseite

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	34.495,35		33.746,78
der verbleibenden Mitglieder	655.147,55		660.920,50
aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.600,00	699.242,90	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 20.757,10 (Vorjahr € 20.372,72)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.561.000,00		1.552.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 9.000,00 (Vorjahr € 7.000,00)			
Freie Rücklagen	11.442.000,00	13.003.000,00	11.387.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 55.000,00 (Vorjahr € 22.000,00)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	78.251,88		71.226,14
Jahresüberschuss	82.829,65		61.688,03
Einstellung in Ergebnisrücklagen	64.000,00	97.081,53	29.000,00
Eigenkapital insgesamt		13.799.324,43	13.737.581,45
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.217.564,00		1.166.083,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	82.000,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	79.000,00	1.378.564,00	69.000,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.479.354,80		22.727.657,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	835.367,63		852.777,00
Erhaltene Anzahlungen	1.765.208,78		1.902.274,39
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.959,48		9.936,59
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	251,23		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	625.074,49		408.928,13
Sonstige Verbindlichkeiten	29.342,66	25.743.559,07	33.324,09
davon aus Steuern € 14.017,55 (Vorjahr € 19.061,27)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.576,44 (Vorjahr € 6.536,79)			
Rechnungsabgrenzungsposten			
Vorausbezahlte Mieten		16.156,59	16.916,42
Bilanzsumme		40.937.604,09	40.924.478,92



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.817.677,97		5.815.573,88
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		387.225,00
c) aus Betreuungstätigkeit	39.191,77		38.596,53
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	85.601,85	5.942.471,59	93.957,31
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		163.407,57	-367.188,19
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		343.508,74	272.831,20
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.668.030,45		2.668.459,23
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	98.349,25		65.752,02
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	18.400,70	2.784.780,40	11.406,85
Rohergebnis		3.664.607,50	3.495.377,63
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	612.149,26		605.481,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	251.127,48	863.276,74	179.205,94
davon für Altersversorgung: € 133.530,92 (Vorjahr € 60.441,82)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.345.685,80	1.315.427,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		320.259,03	239.323,72
Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen		69,00	69,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.301,12	21.508,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		913.864,52	969.057,10
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		226.891,53	208.459,05
Außerordentliche Aufwendungen		14.438,00	14.438,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		129.623,88	132.333,02
Jahresüberschuss		82.829,65	61.688,03
Gewinnvortrag		78.251,88	71.226,14
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		64.000,00	29.000,00
Bilanzgewinn		97.081,53	103.914,17

Anhang Jahresabschluss 2013

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Position Geldbeschaffungskosten bestand ein **Bilanzierungswahlrecht**. Eine Bilanzierung wurde vorgenommen.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen von 20%.

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen (technische Leistungen) zusammen und enthalten keine allgemeinen Verwaltungskosten. Fremdkapitalzinsen sind lediglich bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten enthalten, hierbei wurden für eine Anlage alle aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen einbezogen.

Die planmäßigen **Abschreibungen** auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 100 Jahren (Wohnbauten einschl. Garagen), von 25 bis 34 Jahren (Werkstattgebäude einschl. Garagen sowie Geschäftsbauten und Einzelgaragen). Aufgrund von Modernisierungen wurde im Geschäftsjahr bei 2 Wohnbauten

die Gesamtnutzungsdauer jeweils um 13 Jahre erhöht.

Außenanlagen, Stellplätze und Carports werden getrennt von den Gebäudekosten mit 6,67 Prozent der Herstellungskosten abgeschrieben, Wasserspeicher mit 5 Prozent der Herstellungskosten, besondere Betriebs-einrichtungen mit 7,14 Prozent der Herstellungskosten, Betriebsvorrichtungen mit 7,14, 9,09 und 10 Prozent der Herstellungskosten, technische Anlagen und Maschinen mit 5 Prozent der Herstellungskosten.

Die Abschreibung der am 31.12.2012 vorhandenen Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde planmäßig weitergeführt. 2013 angeschaffte Vermögensgegenstände unter 410 € Anschaffungskosten ohne Umsatzsteuer wurden sofort abgeschrieben, höherwertige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Bei den **Finanzanlagen** wurden die sonstigen Ausleihungen zu den Anschaffungskosten bewertet und in früheren Jahren auf einen Erinnerungswert abgeschrieben. Die Bewertung der anderen Finanzanlagen erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Grundstücke ohne Bauten wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Einzelne Grundstücke wurden in früheren Jahren auf einen Erinnerungswert abgeschrieben.

Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten, Grundstücke mit fertigen Bauten und unfertige Leistungen wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Allgemeine Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden in die Bewertung nicht einbezogen.

Heizmaterialien (Position „Andere Vorräte“) sind zu Einstandspreisen bewertet.

Bei den **Mietforderungen** wurde eine Pauschalwertberichtigung von 28.000,00 € aktiv abgesetzt. Bei den übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen bestehen keine erkennbaren Risiken.

Die **Geldbeschaffungskosten** wurden entsprechend des jeweiligen Zeitraums der Zinsfestschreibung der Darlehen abgeschrieben.

Zur Bewertung der **Pensionsrückstellungen** siehe Erläuterungen zur Bilanzposition.

Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des **Anlagevermögens** ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2013 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	96.234,53	0,00	0,00	0,00	0,00	89.535,53	6.699,00	3.469,00
SACHANLAGEN								
Grundstücke mit Wohnbauten	51.051.118,59	1.940.645,88	713.349,10	-326,00	0,00	21.009.039,37	31.269.050,00	962.998,88
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.213.103,65	0,00	0,00	0,00	0,00	3.984.214,65	5.228.889,00	330.115,00
Grundstücke ohne Bauten	65.249,67	0,00	0,00	-56.524,67	0,00	5.116,00	3.609,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.373,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.373,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	430.837,75	0,00	0,00	0,00	0,00	92.687,75	338.150,00	21.545,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	382.067,56	3.770,92	1.819,08	0,00	0,00	342.209,40	41.810,00	27.557,92
Anlagen im Bau	0,00	848.341,08	0,00	+71.538,96	0,00	0,00	919.880,04	0,00
Bauvorbereitungskosten	15.014,29	0,00	0,00	-15.014,29	0,00	0,00	0,00	0,00
	61.165.764,51	2.792.757,88	715.168,18	+71.538,96 -71.864,96	0,00	25.433.267,17	37.809.761,04	1.342.216,80
FINANZANLAGEN								
Sonstige Ausleihungen	2.249,68	0,00	0,00	0,00	0,00	2.248,68	1,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.350,00	0,00	300,00	0,00			1.050,00	
	3.599,68	0,00	300,00	0,00		2.248,68	1.051,00	0,00
	61.265.598,72	2.792.757,88	715.468,18	+71.538,96 -71.864,96	0,00	25.525.051,38	37.817.511,04	1.345.685,80

In den Umbuchungen sind für ein Bauvorhaben 326,00€ Anschaffungskosten für ein Grundstück enthalten, die ins Umlaufvermögen übernommen wurden.

In den **unfertigen Leistungen** (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) sind 30.400,60 € Gemeinkosten enthalten.

In den **anderen Vorräten** sind ausschließlich Heizmaterialien enthalten.

Die **Forderungen** stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	22.275,74	1.141,48
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.021,88	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	34.782,81	0,00
	66.080,43	1.141,48
Vorjahreszahlen	94.837,31	1.550,07

Pensionsrückstellungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungzinssatz von 4,88 % (Stand am Monatsende Dezember 2013, Restlaufzeit 15 Jahre). Basierend auf den tariflichen Entgelterhöhungen der letzten 5 Jahre und bereits bekannter zukünftiger tariflicher Entgelterhöhungen wurde eine Rentendynamik von 1,5 % p.a. angesetzt. Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden nicht berücksichtigt, d. h. mit 0 % angesetzt.

Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Rückstellungen für Pensionen ergibt sich auf den Erstanwendungszeitpunkt zum 1.1.2010 ein Zuführungsbetrag in Höhe von 216.564 €. Dieser wird entsprechend Art. 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB ab diesem Geschäftsjahr bis zum Jahr 2024 zu mindestens einem Fünftel angesammelt (2013: 14.438 €). Die zum Bilanzstichtag aufgrund der Anwendung dieser Vorschrift nicht in der Bilanz ausgewiesenen Rückstellungen für Pensionen betragen 158.812 €.

Die sonstigen **Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€	39.000,00
Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen	€	40.000,00
	€	79.000,00

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeiten () Vergleichszahlen des Vorjahres	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.479.354,80	2.119.976,96 (1.292.390,97)	11.491.853,16	8.867.524,68	22.479.354,80	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	835.367,63	18.305,23 (18.253,17)	70.547,69	746.514,71	835.367,63	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.765.208,78	1.765.208,78 (1.902.274,39)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.959,48	8.959,48 (9.936,59)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	251,23	251,23 (0,00)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	625.074,49	625.074,49 (404.868,13)	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	29.342,66	28.078,14 (31.823,65)	1.264,52	0,00		
Gesamtbetrag	25.743.559,07	4.565.854,31 (3.659.546,90)	11.563.665,37	9.614.039,39	23.314.722,43	Grundpfandrechte

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen ausschließlich Betriebskostenvorauszahlungen.

Es bestehen keine **Haftungsverhältnisse** aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, werden wie folgt angegeben:

Aus drei Arbeitsgemeinschaften besteht die gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten in Höhe von 1.956.219,29 €.

Es bestehen Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 104.405,21 €, die jedoch durch entsprechende Geldanlage auf einem Treuhand-Bankkonto in gleicher Höhe gesichert sind.

In den **sonstigen Erträgen** sind Erträge aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von 273.948,00 € enthalten.

Die **Aufwendungen der Hausbewirtschaftung** setzten sich wie folgt zusammen:

	2012 €	2013 €
Betriebskosten	1.429.401,03	1.505.257,21
Instandhaltungskosten	1.228.526,85	1.161.058,85
Sonstige Kosten	10.531,35	1.714,39
	2.668.459,23	2.668.030,45

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr **durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer** betrug:

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4,25	4,75
Technische Mitarbeiter	2,25	0,75
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	2	6,75
	8,5	12,25

Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	Geschäfts- anteile
Ende 2012	2.009	4.251
Zugang 2013	105	291
Abgang 2013	148	326
Ende 2013	1.966	4.216

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 5.772,95 € vermindert. Die **rückständigen fälligen Mindestzahlungen** auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 20.757,10 €. Die Mitglieder **haften** lediglich mit ihren Geschäftsanteilen.

Alle Mitarbeiter setzen sich das ganze Jahr für die Belange unserer Mitglieder ein.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband Baden-Württembergischer Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52, 70174 Stuttgart

Mitglieder des Vorstandes

Dr. Klaus-Dieter Roos,
Geschäftsführender Vorstand der Genossenschaft

Peter Maurus,
Geschäftsführer

Mitglieder des Aufsichtsrates

Thomas Flicker,
Sparkassen-Regionaldirektor
(Vorsitzender, Prüfungsausschuss)

Albrecht Streng,
Verwaltungsbeamter a. D.
(stellv. Vorsitzender, Prüfungsausschuss)

Gerhard Hacker,
Elektro-Betriebsmeister i. R.
(Schriftführer, Prüfungsausschuss)

Helmut Spohn,
Elektromeister
(stellv. Schriftführer, Prüfungsausschuss)

Dr. Matthias Neureither,
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.

Manfred Deschner,
Bezirksschornsteinfegermeister.

Gewinnverteilungsvorschlag

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen,
den Bilanzgewinn 2013 von 97.081,53 € wie folgt zu
verwenden:

Ausschüttung von 3 % Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben	€ 19.717,21
Vortrag auf neue Rechnung	€ 77.364,32
	€ 97.081,53

Mosbach, im Mai 2014

Der Vorstand

Dr. Klaus-Dieter Roos

Peter Maurus