

BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
MOSBACH eG

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](mailto:info@familienheim-mosbach.de)  
[www.familienheim-mosbach.de](http://www.familienheim-mosbach.de)



Geschäftsbericht

2014

# Inhalt

<b>Informationen auf einen Blick</b>	<b>3</b>
<b>Bericht des Vorstandes</b>	<b>4</b>
Vorbemerkung	4
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
Die Lage der Genossenschaft	7
Neubau- und Verkaufstätigkeit	7
Grundstücksbewirtschaftung	10
Miethausbewirtschaftung	10
Instandhaltung und Modernisierung	16
Verwaltung Wohnungseigentum	18
Mitglieder	19
Wirtschaftliche Verhältnisse	20
Vermögenslage	20
Ertragslage	21
Organisation	22
Chancen-/Risikobericht	23
Prognosebericht	26
Nachtragsbericht	27
Schlussbemerkungen	27
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>28</b>
<b>Bilanz</b>	<b>31</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>32</b>
<b>Anhang Jahresabschluss 2014</b>	<b>33</b>

# 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

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Mitgliederstand	2.004	2.009	1.966	1.958
Insgesamt gezeichnete Geschäftsanteile	4.145	4.251	4.216	4.201
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.273	4.275	4.275	4.281
	<b>1€</b>	<b>1€</b>	<b>1€</b>	<b>1€</b>
Bilanzsumme	40.751	40.924	40.938	41.519
Anlagevermögen	36.396	36.865	37.818	38.646
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	4.355	4.059	3.120	2.873
Geschäftsguthaben	671	695	699	682
Rücklagen	12.910	12.939	13.003	13.072
Rückstellungen	1.272	1.235	1.379	1.434
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	25.796	25.951	25.760	26.242
Jahresüberschuss	58	62	83	81
Bilanzgewinn	102	104	97	89



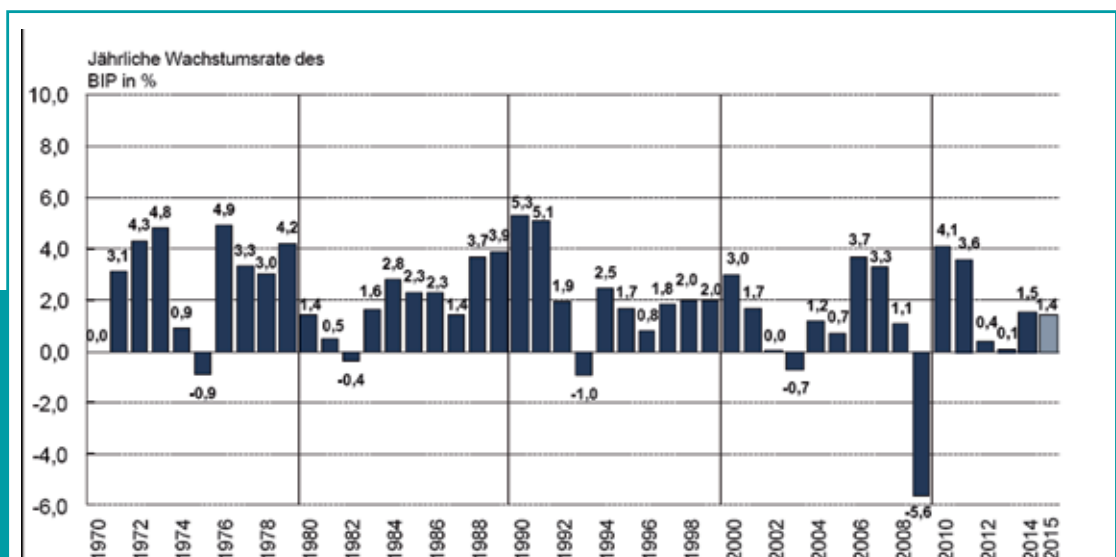
## Vorbemerkung

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

Nachdem die deutsche Wirtschaft zwei Jahre lang nur ein moderates Wachstum aufwies, expandierte sie zu Beginn des Jahres 2014 wieder etwas dynamischer. Dennoch war die Konjunktur im Laufe des Jahres von einem Auf und Ab geprägt, beeinflusst sicher durch die Entwicklungen im Euro-Raum und des gesamten weltwirtschaftlichen Umfeldes. Dieses erscheint alles andere als homogen. Während innerhalb kürzester Zeit Anstöße aus den USA und Großbritannien kommen, die beide ihre Wachstumsschwäche der vergangenen Jahre offensichtlich überwunden haben, senden die asiatischen Volkswirtschaften eher bremsende Impulse. Die zweistelligen Wachstumsraten des Bruttoinlandsproduktes in China scheinen dort zunächst Vergangenheit zu sein. Japan befindet sich seit dem dritten Quartal 2014 gar in einer Rezession. Somit verringerte sich das Expansionstempo der Weltwirtschaft nach den Berechnungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2014 auf 2,7 % gegenüber 3,4 % in den beiden Vorjahren. Im Euroraum gewann die Konjunktur 2014 nur geringen Zuwachs. Das Bruttoinlandsprodukt der Eurostaaten ist um 0,8 % gestiegen, was gegenüber dem leichten Rückgang von 0,5 % im Vorjahr dennoch eine allmähliche Erholung andeutet. Allerdings bestehen die in der Staatsschuldenkrise der südeuropäischen Länder liegenden Probleme weiterhin und die niedrige Inflation im Euroraum stellt noch immer ein Risiko dar. Der

### Wirtschaftswachstum in Deutschland (1970–2015)



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. 2015 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsinstitute. © GdW Schrader 19.01.2015

Preisauftrieb von 2,8 % im Januar 2013 sank auf 0,4 % im Dezember 2014. Ein Extremfall einer Deflation hätte hier gravierende negative Auswirkungen, da fallendes Preisniveau den realen Wert der zu bedienenden Schulden erhöht.

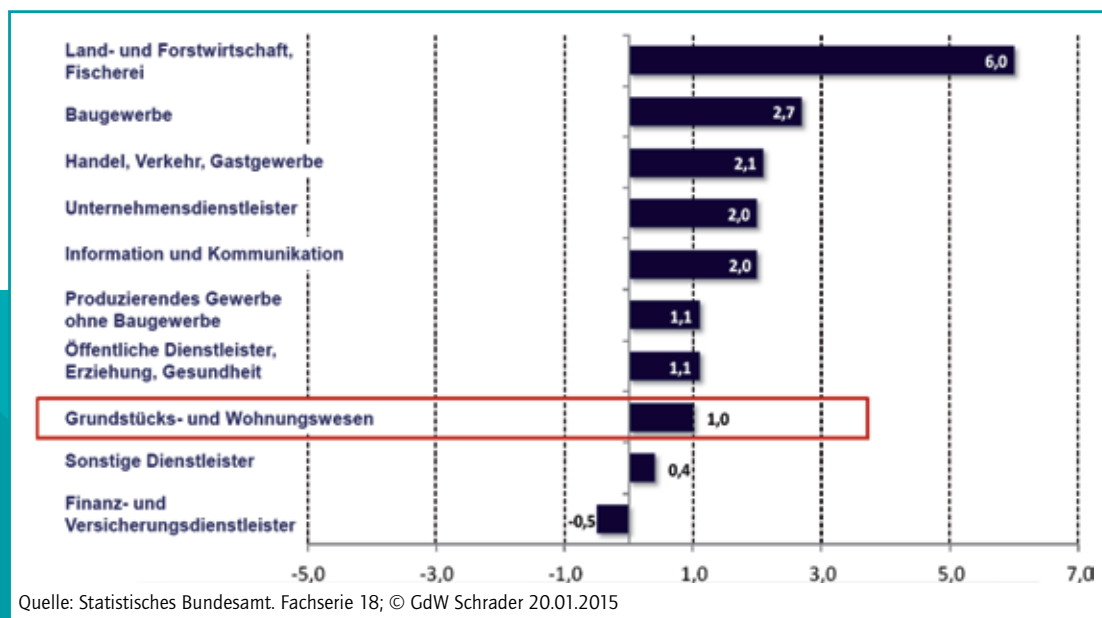
Das beschriebene Auf und Ab der deutschen Konjunktur machte sich im Sommerhalbjahr 2014 bemerkbar, als die Wirtschaft gegenüber dem dynamischen Jahresanfang deutlich an Elan eingebüßt hatte. Zum Jahresende hin setzten sich die konjunkturellen Erholungstendenzen wieder durch. Eine halbjährige Stagnationsphase, in der im zweiten Quartal 2014 die Wirtschaftsleistungen sogar geringfügig zurückgingen, fand ihr Ende. Im Jahresdurchschnitt 2014 lag das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5 % höher als im Vorjahr, die Steigerung übertraf damit den Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (1,2 %) leicht. Trotz eines schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeldes konnte somit ein Wachstumspotential erreicht werden, das vor allem von der starken Binnen- nachfrage profitierte.

Die Wirtschaftsleistung ist 2014 in fast allen Bereichen gestiegen. Im Gegensatz zum Vorjahr trug nicht nur der Dienstleistungsbereich, sondern auch das produzierende Gewerbe zur wirtschaftlichen Belebung bei. Im Baugewerbe kam es nach einem Rückgang im Vorjahr sogar zu einem Anstieg von 2,7 %, das gesamte produzierende Gewerbe wuchs spürbar um 1,1 %. Auch die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich überwiegend positiv. Und auch

der Wirtschaftsbereich des Grundstücks- und Wohnungswesens konnte seine Bruttowertschöpfung um 1,0 % steigern, etwas stärker als im Vorjahr, als der Zuwachs bei 0,9 % lag. In diesem Wirtschaftsbereich sind sämtliche Vermieter-, Vermittler- und Verwaltungsgeschäfte zusammengefasst, die rund 11 % der Wirtschaftsleistungen darstellen. Die Finanz- und Versicherungsdienstleister lagen aufgrund weiterer Verlustabschreibungen 2014 noch mit 0,5 % leicht im Minus.

Die Erwerbstätigkeit erreichte 2014 mit rund 42,7 Millionen Erwerbstätigen erneut einen Höchststand. Rund 371.000 Personen mehr bedeuten einen weiteren Beschäftigungsaufbau um 0,9 %. Seit acht Jahren ist somit eine ständig wachsender Umfang der Erwerbstätigkeit festzuhalten, eine Entwicklung, die durch den demografischen Wandel irgendwann ihr Ende finden wird. Das gegenüber dem übrigen Euroraum gute Abschneiden der deutschen Wirtschaft hat auch das Einwanderungsverhalten in der Europäischen Union verändert. Deutschland wurde zu einem bevorzugten Ziel der Wanderungsbewegungen. 2013 betrug das Zuwanderungsplus bereits 437.000 Personen. Es wird nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nochmals auf knapp 470.000 ansteigen. Mehrheitlich erfolgt die Zuwanderung aus Osteuropa (Polen, Rumänien, Bulgarien). Aufgrund der Finanz- und Schuldenkrise in den Länder Italien, Spanien, Portugal und vor allem Griechenland reihen sich diese Regionen jedoch auch in die Herkunftsländer von Migranten ein. Ein deutlich positiver Aspekt liegt darin, dass das Arbeitskräftepotential der deut-

### Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen (2014)



schen Wirtschaft von der hohen Nettozuwanderung ausländischer Arbeitskräfte profitiert. Aufgrund der demografischen Entwicklung wäre das Arbeitskräfteangebot ohne Zuwanderung wahrscheinlich um 300.000 Personen gesunken.

Wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft war der inländische Konsum. Es wurde 2014 mehr konsumiert und mehr investiert als im Vorjahr. Die Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,0 %. Die Tabelle mit den Eckdaten zur Konjunktur-entwicklung in Deutschland zeigt die maßgeblichen Positionen für den Zuwachs, die zum Beispiel bei Bauten preisbereinigt bei 3,4 %, beim Wohnungsbau sogar bei 3,7 % lagen. Ebenfalls deutlich wird die kontinuierlich gewachsene Zahl der Erwerbstätigen bei gleichzeitigem Rückgang der Arbeitslosenquote. Diese lag im Jahresdurchschnitt 2014 bundesweit bei 6,7 %.

Auch für das Jahr 2015 wird der private Verbrauch aller Voraussicht nach die zentrale Stütze der Konjunktur sein. Die positive Lohnentwicklung erhält zusätzlichen Auftrieb durch die flächendeckende Einführung des Mindestlohnes. Auch deshalb wird nochmals ein stärkeres Wachstum des privaten Konsums zwischen 1,4 % und 1,8 % erwartet. Die Sparneigung wird aller Voraussicht nach nicht wachsen.

Insbesondere der Wohnungsbau zeigte sich 2014 sehr dynamisch, wobei rund 174 Milliarden € in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland flossen, 3,7 % mehr als im Vorjahr. Die Investitionen profitieren in diesem Bereich von den historisch niedrigen Zinsen sowie der günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Nachdem die Rendite alternativer Kapitalanlagen gering bleibt, hält die Suche nach stabilen Sachwerten an. Die aktuelle Tabelle der Baugenehmigungen 2014 weist ein Wachstum gegenüber dem Vorjahr um 5,3 % auf. Jedoch deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen darauf hin, dass die Zahl der Wohnungsneubauten nicht weiter steigen wird. Die Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind bereits seit Ende 2013 rückläufig. 2014 wird die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten bei einem Wert von 287.000 Einheiten liegen. Die Zahl der Baugenehmigungen wächst zwar seit sieben Jahren, die Steigerung lag im Jahr 2013 jedoch noch bei 13 %. Seit diesem Zeitpunkt werden zudem mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als in Ein- und Zweifamilienhäusern beantragt. Als dynamischster Bereich bei den Neubauten erwiesen sich die Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, wo 2014 rund 57.000 Einheiten entstanden. Insgesamt belief sich die Zahl im Geschosswohnungsbau auf 130.000 Wohnungen. Auch 2015 sollte sich diese Bautätigkeit weiter positiv

### Eckdaten zur Konjunktur-entwicklung in Deutschland

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b> (reale Entwicklung, Vorjahrespreise)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	-5,6	4,1	3,6	0,4	0,1	1,5	<b>1,4</b>
Privater Konsum*	0,0	0,6	2,3	0,7	0,8	1,1	<b>1,7</b>
Öffentlicher Konsum	3,0	1,3	0,7	1,2	0,7	1,0	<b>1,5</b>
Bauinvestitionen	-3,4	3,2	8,4	0,6	-0,1	3,4	<b>1,7</b>
Wohnungsbauinvestitionen	-2,6	4,6	8,9	1,1	0,3	4,2	<b>1,9</b>
Exporte	-14,3	14,5	8,0	2,8	1,6	3,7	<b>5,2</b>
<b>Arbeitsmarkt</b>							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	40.892	41.020	41.570	42.033	42.281	42.652	<b>42.823</b>
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,1	0,3	1,3	1,1	0,6	0,9	<b>0,4</b>
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	3.415	3.239	2.976	2.897	2.950	2.902	<b>2,943</b>
Arbeitslosenquote**	8,1	7,7	7,1	6,8	6,9	6,7	<b>6,8</b>
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2014 erste vorläufige Ergebnisse; Schätzung 2015 nach Instituten und Bundesregierung Ende 2014/Anfang 2015							
*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)							

entwickeln. Trotz abgeschwächtem Wachstum bei den Genehmigungen wird mit 290.000 neuen Einheiten gerechnet. Hierbei konzentriert sich der Bedarf allerdings in hohem Maße auf die Ballungsgebiete sowie die Groß- und Universitätsstädte. Periphere Räume werden an dieser Entwicklung nicht partizipieren.

## 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 2014 erfüllt. Sie erreichte ein solides positives Ergebnis, besser als geplant. Die gesamten wohnungswirtschaftlichen Leistungen sind nur geringfügig gesunken und betragen fast 10,6 Millionen €.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen im Geschäftsjahr 2014 lassen sich wie folgt darstellen:

	2012	2013	2014
	T€	T€	T€
<b>Miethausbewirtschaftung</b>			
Neubautätigkeit	8	920	334
Modernisierungen	2.310	1.941	2.169
Verkauf Bestandswohnungen	848	768	524
Instandhaltungen	1.229	1.160	1.277
Umsatzerlöse (Mieten und Nebenkosten)	5.912	5.909	6.063
<b>Bauträgerbereich</b>			
Umsatzerlöse	371	0	66
<b>Sonstige Tätigkeiten</b>			
Erstellung Photovoltaikanlagen	20	0	10
Umsatzerlöse	133	125	130
<b>Gesamtleistung</b>	<b>10.831</b>	<b>10.823</b>	<b>10.573</b>

## Neubau- und Verkaufstätigkeit

Die letzte umfangreiche Bauträgermaßnahme unserer Genossenschaft wurde 2012 abgeschlossen. Die im Sanierungsgebiet „Eisenbahnstraße“ in Mosbach errichteten 28 Wohnungen sind verkauft, die im Erdgeschoss des Hauses „Süd“ befindliche Gewerbeeinheit an die Johannes-Diakonie vermietet. Aufgrund der geringen Nachfrage nach Doppel- und Reihenhäusern, die auf den in unserem Besitz befindlichen Grundstücken im Neubaugebiet „Mittel“ in Mosbach errichtet werden könnten, wurde der Grundsatzbeschluss, wonach mit dem Bau erst bei entsprechender Nachfrage begonnen werden soll, weiterhin eingehalten. Verschiedene Werbemaßnahmen erbrachten in dieser Hinsicht keinen Erfolg. Deshalb erfolgten 2014 verschiedene Akquisitionsmaßnahmen zum Erwerb geeigneter Grundstücke und zur Bewerbung als Bauträger in der hiesigen Region. Umfangreiche Projektentwicklungen im eigenen Haus und gemeinsam mit einem freien Architekten fanden statt. Entsprechende Überlegungen wurden mit den Gemeindeverwaltungen diskutiert und teilweise in den kommunalen Gremien von Untereisesheim, Obrigheim und Mosbach vorgestellt, um die Machbarkeit zu erkunden.

Des Weiteren erfolgte die Prüfung verschiedener Grundstücksangebote in Umlandgemeinden von Mosbach daraufhin, ob sich dort eine Bebauung mit Miet- oder Eigentumswohnungen rechnen könnte. Hier sind noch keine Entscheidungen getroffen. Am attraktivsten stellen sich derzeit Projektüberlegungen am Rande des Neubaugebietes „Mittel“ in Mosbach dar. Dort besteht reges Kaufinteresse für Grundstücke zur Errichtung von Einfamilienhäusern. Bei entsprechender Umwidmung würde sich ein unserer Genossenschaft gehörender Grundstücksblock hierfür eignen. Im Gegenzug strebt unsere Genossenschaft jedoch den Tausch gegen ein für Geschosswohnungsbau oder eine verdichtete Bauweise geeignetes Grundstück an.

Ihren Satzungsauftrag hat die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2014 erfüllt. Sie erreichte ein solides positives Ergebnis, besser als geplant.



Dort könnten Miet- und Eigentumswohnungen in zwei mehrgeschossigen Baukörpern untergebracht werden.



Blick auf das Wohngebiet „Mittel“

In Eberbach konnten die Projektentwicklungen kontinuierlich weiterbetrieben werden. Der erforderliche Bebauungsplan im Bereich der ehemaligen Jugendherberge ist mittlerweile rechtskräftig und die Stadt Eberbach hat mit dem Abbruch einer Mauer sogar bereits erste Vorbereitungen zum späteren Bau der Erschließungsstraße getroffen. Gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg und einem örtlichen Architekten erfolgten weitere planerische Überlegungen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses, in dem zwischen 15 und 18 Eigentumswohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung

und orientiert an der Barrierefreiheit Raum finden könnten. Das Baugesuch hierzu ist in Vorbereitung. Mit einem Baubeginn im Spätjahr 2015 wird gerechnet. Die Vermarktungsmöglichkeiten im Bauträger- oder Vermietungsgeschäft werden hierbei intensiv geprüft, auch in Hinblick auf einen Gesamtverkauf. In Bezug auf Projektentwicklungen außerhalb des Wohnungsbaues gab und gibt es ständige Anfragen zur Übernahme der Bauträgerschaft. Dies betrifft insbesondere Projekte zu Wohnformen im Sinne von Mehrgenerationenhäusern, betreutem Wohnen oder anderen Sonderformen. Die Überprüfung der hier angebotenen Grundstücke und deren Eignung, die Ermittlung entsprechender Wirtschaftlichkeitszahlen, teilweise sogar Rücksprachen und Verhandlungen



Richard-Schirrmann-Straße in Eberbach

mit späteren Betreibern dieser Einrichtungen, beschäftigen die Mitarbeiter und die Gremien unserer Genossenschaft nach wie vor. Intensive Vorarbeiten sind erforderlich, um sachgerechte Entscheidungen zu treffen. Im Jahre 2014 ergaben sich hier jedoch keine Realisierungschancen.





Auch 2014 erfolgten einige Bestandsverkäufe, darunter 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. Getrennt hat sich die Genossenschaft auch von dem letzten bisher noch vermieteten Reihenhaus im Neubaugebiet „Waldsteige West II“. Nach Auszug des bisherigen Mieters konnte das Haus gewinnbringend verkauft werden.



Reihenhaus "In der Heinrichsburg 33"

Es erfolgte ferner der Verkauf des Wohnhauses „Meinrad“ in der Wilhelm-Schwarz-Straße 68. Eine zeitgemäße Modernisierung dieses 5-Familienhauses wäre wirtschaftlich für die Genossenschaft nicht darstellbar gewesen. Damit ist die Konzentration des Wohnungsbestandes in Mosbach auf den Bereich des unteren Lohrtals abgeschlossen. Langfristig ist bei zurückgehender Wohnbevölkerung in Mosbach mit zunehmenden Vermietungsschwierigkeiten in peripheren Lagen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wurde die Verkaufsentscheidung getroffen. Alle Genossen-



Haus "Meinrad" nach Verkauf und Sanierung

schaftsmieter wurden selbstverständlich rechtzeitig informiert. Ersatzwohnungen standen bereit. Die bestehenden Mietverhältnisse konnten ohne Probleme jedoch auch bei den neuen Eigentümern fortgesetzt werden.



Rühlingshof  
in Buchen,  
betreutes Wohnen  
und Pflegeheim

Die seit der Gründung unserer Genossenschaft im Jahre 1947 erstellten 4.281 Wohnungen wurden in folgenden Gemeinden errichtet:

Bauort	Miet- wohnungen	Wohnungen in Eigenheimen/ Eigentumswohnungen	Baubetreuung Wohnungen
Auerbach		13	2
Billigheim		11	8
Binau		2	
Buchen	2	12	
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	123	228	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	30	23	
Wagenschwend		3	
Zwingenberg u.a.		9	2
	<b>1.175</b>	<b>2.946</b>	<b>160</b>

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 2014 wie folgt:

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

## Miethausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2014 beträgt der **genossenschafts-eigene Bestand** an Wohnungen und sonstigen Einheiten

1.043	Wohnungen,
326	Garagen,
7	gewerbliche Einheiten,
1	Werkstattgebäude und das eigene Verwaltungsgebäude.

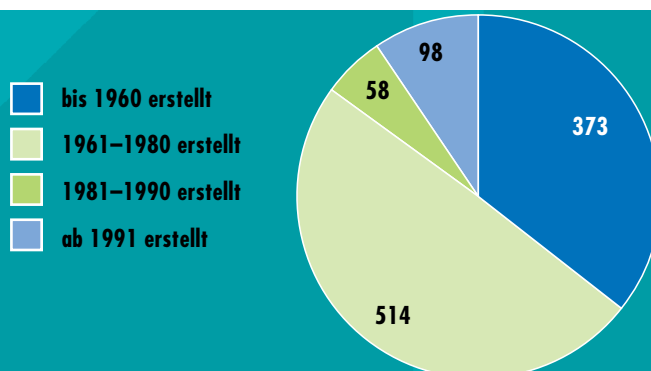
Bei zwei weiteren Wohnungen und zwei gewerblichen Einheiten besitzt die Genossenschaft die Hälfte, bei einer anderen gewerblichen Einheit 4/10 Miteigentum.

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	514 Wohnungen	49,3 %
Baujahr 1981 bis 1990	58 Wohnungen	5,6 %
Baujahr ab 1991	98 Wohnungen	9,4 %

Altersstruktur / Anzahl Wohnungen



Von den bis 1990 erstellten 945 Wohnungen wurden 573 Wohnungen (60,6 %) durch nachträgliche Modernisierung an die heute geforderten Standards angepasst. In den zurückliegenden Jahren wurden bei 244 Wohnungen nachträglich Balkone angebaut. 92,2 % der Wohnungen haben nunmehr einen Balkon oder eine Terrasse. Bei 90,8 % der Wohnungen sind Wasseruhren eingebaut und es ist somit eine verbrauchsgerechte Abrechnung der Wasserkosten möglich.

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	Fern- wärme		
Mosbach						
Stadtlage		231				231
Waldstadt				226		226
Neckarelz		123				123
Diedesheim		18				18
Eberbach		80	47	107		234
Neckarzimmern		52			17	69
Obrigheim		45				45
Haßmersheim		46				46
Neckarbischofsheim		10				10
Neudenu		13				13
Untereiseheim		28				28
<b>Insgesamt</b>	<b>52</b>	<b>594</b>	<b>47</b>	<b>333</b>	<b>17</b>	<b>1.043</b>
Prozentual	5,0	57,0	4,5	31,9	1,6	100

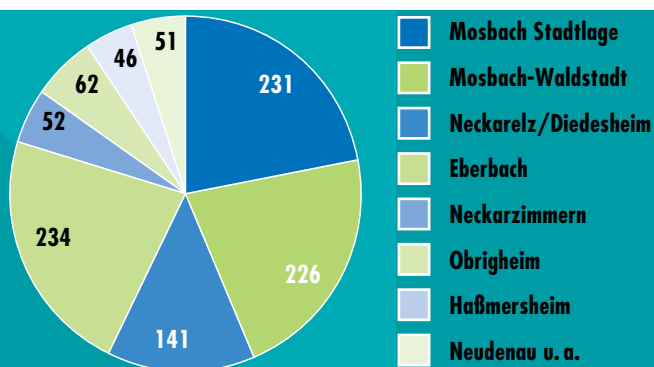
Nach der Größe der Wohnungen gliedert sich der Wohnungsbestand wie folgt:

Standort	Gesamt	Anzahl der Zimmer ohne Küche und Bad				
		1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi
Mosbach						
Stadtlage	231	5	108	90	27	1
Waldstadt	226	10	47	152	17	
Neckarelz	123	2	31	57	26	7
Diedesheim	18		3	12	3	
Eberbach	234	2	111	105	16	
Neckarzimmern	52		7	30	10	5
Obrigheim	62	3	24	28	6	1
Haßmersheim	46		20	24	2	
Neckarbischofsheim	10		10			
Neudenu	13	2	5	5	1	
Untereiseheim	28		12	11	4	1
<b>Insgesamt</b>	<b>1.043</b>	<b>24</b>	<b>378</b>	<b>514</b>	<b>112</b>	<b>15</b>
Prozentual	100,0	2,3	36,2	49,4	10,7	1,4
<b>Wohnfläche qm</b>	<b>68.558</b>	<b>935</b>	<b>19.699</b>	<b>36.422</b>	<b>9.891</b>	<b>1.611</b>
Prozentual	100,0	1,4	28,7	53,1	14,4	2,4

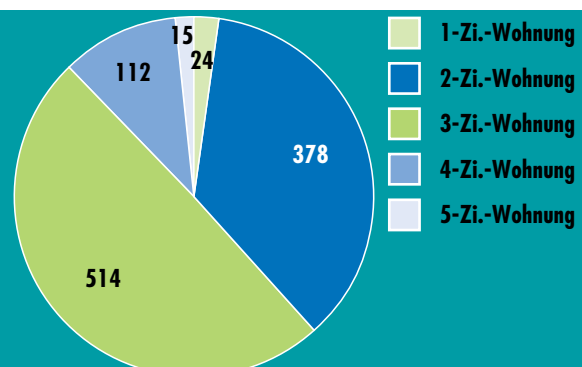
Die Leerstandszeiten sanken weiter auf 1,1 % (Vorjahr 1,6 %) der Vermietungszeit von 1.044 Wohnungen (einschließlich Wohnungen im Miteigentum anteilig). Dies ist vor allem auf die weitere Optimierung bei der Durchführung der auch 2014 vor der Wiedervermietung der Wohnungen notwendigen umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten zurückzuführen. Die Erlösschmälerungen sanken daher auf rd. 62.900 €, das sind 1,4 % (Vorjahr 1,9 %) der Grundmieten.

Die Schwierigkeiten mit zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Mietern nahmen dagegen 2014 wieder zu. Im Jahr 2014 mussten 22 (Vorjahr 13) Mietverhältnisse fristlos gekündigt werden, wobei sechs (Vorjahr drei) davon zu Räumungsklagen führten. Allerdings musste keine Wohnung (Vorjahr zwei

Wohnungsbestand



Anzahl der Zimmer





Wohnungen) zwangsweise geräumt werden, lediglich drei der gekündigten Mieter zogen bis Anfang 2015 selbst aus ihren Wohnungen aus. Bereits wertberichtigte Forderungen aus Vorjahren mussten in Höhe von 23.945,74 € endgültig abgeschrieben werden. Auch wegen des strengen Mahnverfahrens stiegen 2014 die Forderungsausfälle einschl. neuer Wertberichtigungen lediglich um rd. 1.400 € auf 6.402,38 € (0,14 % der Umsatzerlöse), und die Forderungen aus Vermietung betragen zum Jahresende vor Wertberichtigungen 29.171,91 € gegenüber 50.275,74 € Ende 2013. Die Anzahl der Kündigungen sank im Jahr 2014 auf nur noch 90 (Vorjahr 105). Bei 14 Wohnungen wechselten die Mieter in eine andere bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Nur 76 (Vorjahr 88) Mieter verließen aus unterschiedlichen Gründen die Genossenschaft. Die Fluktuationsquote über den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft ging im Jahr 2014 auf 7,3 % zurück. Die durchschnittliche Mietdauer ist wieder gesunken und betrug bei den 76 gekündigten Mietverhältnissen rd. 114 Monate, gegenüber 130 Monaten im Jahr 2013.

Durchschnittliche **Fluktuation**:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Fluktuationsrate %	6,3	8,8	9,8	9,0	8,5	7,3
Anzahl Wohnungswechsel	69	95	105	95	88	76

Im Jahre 2014 wurden 109 (Vorjahr 100) neue Mietverhältnisse begründet.

Die Grundmieten erhöhten sich 2014 in der Summe um 51.023,40 €. Die erstmalige Vermietung des Neubaus in Untereisesheim trug hierzu allein einen Betrag von 41.676,00 € bei. Außerdem führten noch Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 7.376,50, Mietanhebungen bei Anschluss-

vermietung in Höhe von 15.261,55 € und allgemeine Mieterhöhungen in Höhe von 11.204,35 € zu einer Steigerung der Miete. Gleichzeitig sank die Grundmiete jedoch um 24.495,00 € wegen des Verkaufs verschiedener Objekte. Die Durchschnittsmiete im Dezember 2013 beträgt 4,77 € pro qm/Monat, das ist gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres ein Anstieg um 1,3 %.

Die **Durchschnittsmieten** ergeben sich Ende 2014 wie folgt:

Grundmiete €	Wohnungen 2013		Wohnungen 2014			
	Anzahl	%	€	Anzahl	%	€
-4,49	325	31,1	4,30	286	27,4	4,32
4,50-4,99	443	42,4	4,74	430	41,2	4,74
5,00-5,49	252	24,2	5,11	272	26,1	5,11
5,50-	24	2,3	5,71	55	5,3	5,82
	1.044	100,0	4,71	1.043	100,0	4,77

Bei der Analyse des Wohnungsmarktes und hier insbesondere des Mietwohnungsmarktes ergeben sich bei Betrachtung der sogenannten „Warmmiete“ und der zugrundeliegenden Nettokaltmieten unterschiedliche Trends und Tendenzen in Deutschland. Wohnungsleerstände werden einerseits zukünftig in immer mehr Regionen in Deutschland zum Problem. Andererseits besteht der Druck in den Wachstumszentren nach wie vor, wo es weiterhin der Dynamik im Neubau bedarf. „Wachsende Städte“ und „schrumpfende Dörfer“ werden Schlagworte der zukünftigen Siedlungsentwicklung sein. Hierbei spielt die Bevölkerungszahl unter Berücksichtigung des demografischen Wandels einerseits, insbesondere aber unter Einbeziehung von Zu- und Abwanderung die entscheidende Rolle. In Ballungsräumen wird der Wohnraum knapp und damit teuer, in ländlichen Regionen wird es zukünftig schwerer fallen, eine funktionierende Infrastruktur sicherzustellen, was gravierende Auswirkungen auch auf den Wohnungsmarkt haben wird. Ob die sogenannte Mietpreisbremse mit ihren vielen Ausnahmen Abhilfe schaffen kann, ist genauso ungewiss wie die Frage nach möglichen Steuerungselementen für den Zu- oder Wegzug von Einwohnern oder die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen und Asylanten. Trotz Zuwanderung geht eine aktuelle Studie der Bertelsmann-Stiftung von einem Minus von 0,1 % innerhalb der gesamtdeutschen Bevölkerung aus. Verschiedene Bundesländer und unterschiedliche Regionen werden jedoch ein völlig differenziertes

Bild aufweisen. Während beispielsweise für Sachsen-Anhalt mit einem Minus von 13,6 % gerechnet wird, erwartet Baden-Württemberg ein Plus von 2,1 %. Angebot und Nachfrage bestimmen bekanntlich zu größten Teilen die Preise. Im Mietmarkt wird durch gesetzliche Einflüsse versucht, aus dem Rahmen fallende Abweichungen zu vermeiden. In unserer Region wirken sich solche Maßnahmen einerseits nicht aus, andererseits sind sie jedoch auch nicht erforderlich. Der jährliche Mietanstieg betrug im vergangenen Jahr bundesweit gesehen 1,6 %, die Nettokaltmieten erhöhten sich damit um rund das Doppelte gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland. Dieser stieg 2014 um 0,8 %, wobei allerdings erhebliche Unterschiede in einzelnen Güter- und Dienstleistungsgruppen zu verzeichnen waren. Während Brennstoffe nur um durchschnittlich 0,2 % teurer wurden, lag der Preisanstieg bei Getränken bei 2,2 %, bei Bekleidung und Schuhen gar bei 7,7 %. Trotz der Tatsache, dass die Mietpreissteigerungen über der Erhöhung der allgemeinen Lebenshaltungskosten liegen, bewegen sich diese in Deutschland noch immer auf einem sehr moderaten Niveau. Für unseren Wohnungsbestand gilt dies im Besonderen. Allgemeine Mieterhöhungen erfolgten 2014 nur für einen ganz kleinen Teil der Wohnungen und verschiedenen Gewerbeeinheiten. Gleichzeitig fanden weiterhin Mietanpassungen nach erfolgten Modernisierungen statt. Die dabei gesetzlich möglichen Mieterhöhungen von jährlich 11 % der anrechenbaren Kosten wurden nur teilweise in Anspruch

**Allgemeine Mieterhöhungen erfolgten 2014  
nur für einen ganz kleinen Teil der  
Wohnungen und verschiedenen Gewerbeeinheiten.**



genommen. Die Durchschnittsmiete stieg trotzdem um 1,3 %, etwas weniger als im Vorjahr.

Betrachtet man in der Diskussion um die Kosten des Wohnens neben der Nettokaltmiete insbesondere auch den Bereich der Betriebskosten, so schneidet unsere Genossenschaft nach wie vor sehr gut ab. Im bundesweiten Vergleich beziehen sich die Zahlen auf Erhebungen des deutschen Mieterbundes und dessen Betriebskostenspiegel. Obwohl die bundesweite Datenerfassung auf die Jahre 2012/2013 zurückgeht und diese zugrunde legt, weisen die für unsere Gebäude abgerechneten Betriebskosten mit zweijährigem zeitlichen Vorsprung noch immer deutlich günstigere Werte auf. Abweichend von den tabellarischen Darstellungen nennt der deutsche Mieterbund auf seiner Homepage einen Durchschnittspreis von 2,20 € pro Quadratmeter und Monat an Betriebskosten. Diese können nach dessen Aussage und Erläuterung jedoch in Abhängigkeit von den denkbaren Betriebskostenarten in den jeweiligen Einzelbeträgen differieren, so dass die sogenannten „zweite Miete“ bis auf 3,19 € pro Quadratmeter und Monat steigen kann. Nach Darstellung des deutschen Mieterbundes gibt es zwischen den östlichen und westlichen Bundesländern nur noch minimale Preisunterschiede bei den Betriebskosten. Sie lagen in den neuen Bundesländern bei 2,22 € pro Quadratmeter und Monat, in den westlichen Bundesländern bei 2,20 €. Sind in den alten Bundesländern deutlich höhere Beträge für Grundsteuer, Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Versicherungen zu entrichten, so liegen die Heizkosten und die Kosten für Wasser/Abwasser hier niedriger. Die weniger extremen Wetterverhältnisse des Jahres 2014 und ein relativ milder Winter behalten genauso Einfluss auf die Höhe der Nebenkosten, wie starke regionale Preisunterschiede bei Öl, Gas und Fernwärme. Kleinen regionalen Differenzierungen wird versucht, durch möglichst einheitlichen Bezug von Betriebsstof-

fen im gesamten Geschäftsgebiet entgegen zu wirken. Auch gibt es Absprachen mit regionalen Einkaufsgemeinschaften, die beispielsweise über den Verband, das Siedlungswerk Baden oder den Katholischen Siedlungsdienst Deutschland initiiert und organisiert werden. Die Einschaltung einer Energieagentur, welche auch Nachbargenossenschaften, zum Beispiel in Heidelberg, betreut, hat sich durchaus positiv ausgewirkt. Langfristige Lieferverträge konnten abgeschlossen und Preisschwankungen verhindert werden, so dass relative Planungssicherheit besteht. Selbstverständlich beeinflusst das individuelle Nutzerverhalten die Verbrauchswerte. Generelle kurzfristige Schwankungen können jedoch vermieden werden.

Die Auswertung der Verbrauchsstatik bezogen auf die unterschiedlichen Medien Strom, Gas, Fernwärme und Wasser stellt sich für das Berichtsjahr einfacher dar als in den Vorperioden. Zum einen gab es keine Veränderungen bei der Wahl der Versorgungsunternehmen, zum anderen wurden Gebührenberechnungen aktuell nicht umgestellt, wie dies etwa in den Vorjahren durch die Einführung von Gebühren für Niederschlagswasser der Fall war. Beim Frischwasserbezug ergaben sich in den Gebäuden unserer Häuser in Mosbach, Eberbach und Obrigheim keinerlei Veränderungen. Auch in Haßmersheim und Neudenau blieben die Beträge konstant. Dasselbe gilt für die zu entrichtenden Gebühren für Abwasser beziehungsweise für die gesplittete Abwassergebühr. Lediglich in Untereisesheim trat eine Erhöhung um 2,6 % ein, die ihre Ursache in dem gestiegenen Betrag für Niederschlagswasser hat. Auch im Bereich der Heizenergie traten keine Erhöhungen ein, was sowohl den Gaspreis als auch die Kosten für die Fernwärme in der Mosbacher Waldstadt und in Teilen unseres Gebäudebestandes in Eberbach betrifft. Erfreulicherweise blieben die Beträge konstant. Auf gleichem Niveau blieben auch der Grund- und der Arbeitspreis für Strom im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Mosbach und

Die Einschaltung einer Energieagentur, welche auch Nachbargenossenschaften betreut, hat sich durchaus positiv ausgewirkt.

Eberbach. Bedingt durch neue Steuern und Abgaben stieg jedoch der Preis pro Kilowattstunde von 24,80 auf 26,01 Eurocent. Im ehemaligen Versorgungsgebiet der EnBW, also Obrigheim, Haßmersheim, Neckarzimmern und Neudenau, erfolgte bereits 2011 ein Anbieterwechsel zur Süwag. Auch dort blieben die Grund- und Arbeitspreise konstant, durch die erwähnten Steuern und Abgaben erhöhten sich die Preise von 24,81 auf 25,75 Eurocent pro Kilowattstunde. Die Kosten für die Müllentsorgung werden in Eberbach direkt mit den Betriebskosten erfasst und abgerechnet. Sie sind in Jahresfrist von 0,19 auf 0,20 Eurocent pro Quadratmeter und Monat leicht gestiegen.

Maßnahmen zur energetischen Modernisierung unserer Gebäude werden auch zukünftig genauso fortgesetzt, wie technische Verbesserungen zur Einsparung von Strom, Gas und Wasser. Selbstverständlich beeinflusst nicht nur diese Technik, sondern auch das bereits angesprochene Nutzerverhalten die Höhe der Betriebskosten. Im Durchschnitt ergaben sich in unseren drei großen Wohngebieten folgende Werte, die in ihrer Gesamtheit auch mit den aktuellsten vorliegenden Zahlen aus dem Betriebskostenspiegel des deutschen Mieterbundes verglichen sind.

<b>Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten)</b>	<b>2012 €/m<sup>2</sup>/Monat</b>	<b>2013 €/m<sup>2</sup>/Monat</b>	<b>2014 €/m<sup>2</sup>/Monat</b>
Mosbach (Zentralheizungen Gas)	0,87	0,95	0,83
Waldstadt (Fernwärme)	0,93	1,06	0,91
Eberbach (Gas/Fernwärme)	0,83	0,91	0,82
Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Wasserkosten)			
Mosbach	0,37	0,39	0,39
Waldstadt	0,38	0,37	0,37
Eberbach	0,39	0,54	0,54
Übrige Betriebskosten (ohne Müllkosten)			
Mosbach	0,55	0,53	0,54
Waldstadt	0,61	0,57	0,57
Eberbach	0,46	0,48	0,50
Betriebskosten insgesamt			
Mosbach	1,79	1,87	1,76
Waldstadt	1,92	2,00	1,85
Eberbach	1,68	1,93	1,86
Müllgebühren (nur Eberbach)	0,18	0,18	0,20

<b>Betriebskosten insgesamt (€/m<sup>2</sup>/Jahr)</b>	<b>Genossenschaftswohnungen</b>			<b>BK-Spiegel/DMB Bundesländer</b>	
	<b>Jahr</b>	<b>Mosbach</b>	<b>Waldstadt</b>	<b>Eberbach</b>	<b>Ost</b>
2012	1,79	1,92	1,68	2,45	2,61
2013	1,87	2,00	1,87		
2014	1,76	1,85	1,86		

Selbstverständlich beeinflusst nicht nur Technik,  
sondern auch das bereits angesprochene  
Nutzerverhalten die Höhe der Betriebskosten.

## Instandhaltung und Modernisierung

Für die **Modernisierung und Instandhaltung** des Wohnungsbestandes sowie den Ersatz von alten unzeitgemäßen Garagen durch Neubauten wurden rd. 3,6 Millionen € (Vorjahr 3,1 Millionen €) investiert. Die Kosten verteilen sich auf folgende Maßnahmen:

Laufende Instandsetzungskosten	T€	1.174,2
Grundrissänderungen	T€	752,6
Energetische Sanierung Schwanheimer Straße (Eberbach)	T€	1.085,6
Badmodernisierungen	T€	76,9
Elektroerneuerungen	T€	25,8
Garagenneubauten	T€	189,5
Restkosten für Modernisierungsmaßnahmen des Vorjahres und Sonstiges	T€	325,8

Die Kosten der Bestandserhaltung und -verbesserung betragen (ohne den Garagenneubau) pro qm Wohnfläche 50,13 € (Vorjahr 45,15 €). 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.

Im Geschäftsjahr erfolgte die komplette energetische Modernisierung des Hauses „Albert“ in Eberbach, Schwanheimer Straße 16/1 – 16/2 und des Hauses „Heinrich“ in Eberbach, Schwanheimer Straße 16/3 – 16/5. Unsere Genossenschaft erreicht damit die Zielsetzung der Bundesregierung, jährlich 2% des Gebäudebestandes zu modernisieren. Bereits das äußere Erscheinungsbild lässt erkennen, dass



Garagen im Lohrtal vor und nach Modernisierung





sich einiges getan hat. Dies betrifft nicht nur die Gebäudehülle, sondern die Häuser insgesamt: Von der Kellerdecke bis zum Dach erfolgte die komplette Überarbeitung der beiden Häuser. Am augenfälligsten werden die Veränderungen durch das äußere Erscheinungsbild: Neben dem Vollwärmeschutz fällt besonders der neue Außenputz nach einem für das gesamte Wohnensemble festgelegten Gestaltungskonzeptes ins Auge. Die bereits vorhandenen Balkone mussten hierfür vom Gebäude entkoppelt und neu befestigt werden. Neben einer neuen Dachdeckung mit entsprechender Isolierung wurden neue Fenster eingebaut. Auch die Treppenhäuser erhielten eine Überarbeitung bis hin zu neuen Geländern. Nach Abschluss der Maßnahmen an und in den Gebäuden werden die Außenanlagen komplett überarbeitet und sowohl die Freiflächen als auch der Innenhof und die Zufahrten zu den Garagen benutzerfreundlich gestaltet. Die Baumaßnahmen, die mit einem Gesamtumfang von

ca. 1,6 Mio € naturgemäß mit Beeinträchtigungen für die Mieter einhergehen, tragen mit Sicherheit zu einer wesentlichen Verbesserung des Wohnumfeldes bei. Der energetische Zustand der Häuser entspricht dem KfW-Standard 115.

Im Jahr 2015 behalten wir unser Modernisierungsvolumen auf ähnlich hohem Niveau bei. Die Häuser „Thomas“, Lohrtalweg 34 + 36, und „Ulrich“, Wilhelm-Schwarz-Straße 7 + 9, in Mosbach werden grundlegend saniert. Neben der energetischen Sanierung im oben beschriebenen Umfang erfolgt die grundlegende Umgestaltung der Außenanlagen der Häuser. Dabei werden vor dem Haus „Thomas“ die alten nicht mehr zeitgemäßen und teilweise sanierungsbedürftigen Garagen abgerissen und ein Garagenhof mit insgesamt acht Einheiten errichtet. Veranschlagt sind insgesamt ca. 1.197 T€, wobei zur teilweisen Finanzierung dieser Maßnahmen zinsverbil-

### Umgestaltung von Innenhof und Außenanlagen in der Schwanheimer Straße



ligte KfW-Mittel im Umfang von 703 T€ in Anspruch genommen werden. Der restliche Betrag wird aus Eigenmitteln bestritten. Beschlossen wurde auch, dass die Häuser mit neuen Heizungen einschließlich Solarthermie ausgestattet werden, um einen weiteren Beitrag zur Einsparung fossiler Energieträger und zum Umweltschutz zu leisten und die Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu erreichen. Zusätzlich zu den Modernisierungsmaßnahmen kommen die Instandhaltungsarbeiten, die zur Aufrechterhaltung der Vermietbarkeit unserer Wohnungen notwendig sind.

Bei allen Bau-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen werden nach wie vor überwiegend mittelständische Handwerksbetriebe aus unserer Region berücksichtigt. Unsere Tätigkeit sichert damit auch viele Arbeitsplätze.



Rückseite Haus Thomas,  
Lohrtalweg 34 -36



## Verwaltung Wohnungseigentum

Am 31. Dezember 2014 war die Genossenschaft bei 15 Eigentümergemeinschaften mit 212 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 2014 sind erstellt und den Eigentümern zugegangen. Die Wohnungseigentümersammlungen für das Wirtschaftsjahr 2014 fanden statt. Das für die Eigentümergemeinschaften am 31. Dezember 2014 treuhänderisch verwaltete Geldvermögen betrug 728.958,17 €.

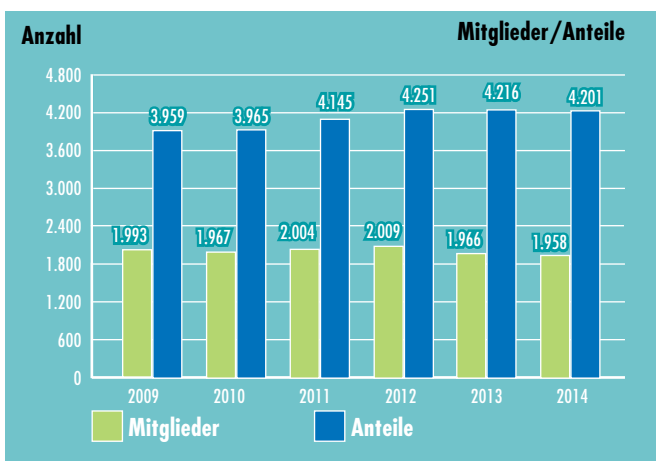
## Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31. Dezember 2014 651.824,13 € und die Gesamtsumme aller gezeichneten Anteile 672.160,00 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 20.626,80 €.

Die **Mitgliederbewegung** zum 31. Dezember 2014 stellt sich wie folgt dar:

	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Stand am Beginn des Geschäftsjahres	1.966	4.216
Zugang im Jahre 2014 durch		
Beitritt	87	182
Zeichnung weiterer Anteile		8
	<b>2.053</b>	<b>4.406</b>
Abgang im Jahre 2014 durch		
Kündigung	62	125
Tod	19	49
Auflösung (juristische Personen)	4	12
Ausschluss	7	14
Übertragung	3	5
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1.958</b>	<b>4.201</b>



Die Geschäftsguthaben der Mitglieder betragen 651.824,13 Euro.

## Wirtschaftliche Verhältnisse

### Vermögenslage

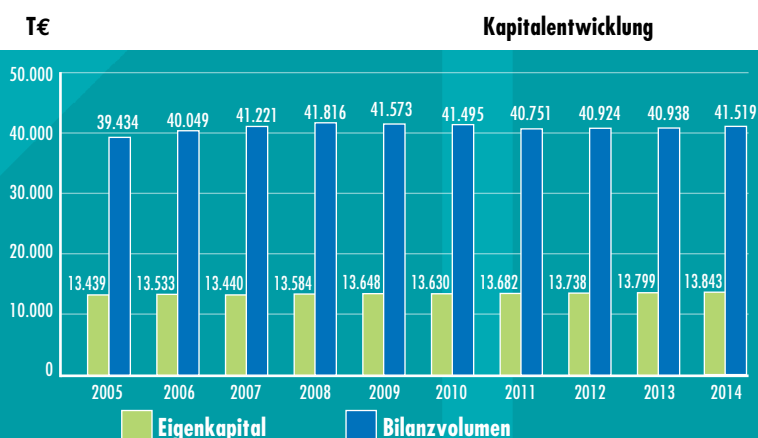
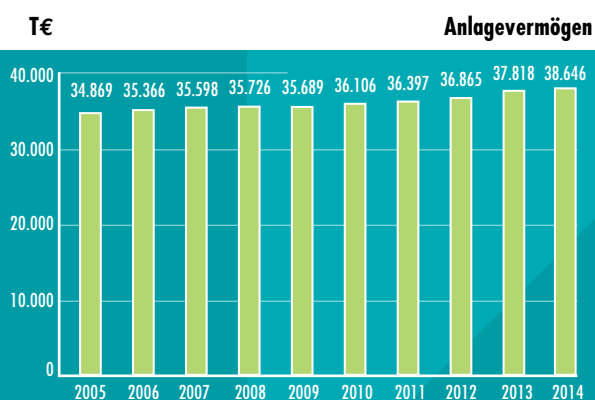
Die **Vermögenslage und -struktur** lässt sich zusammengefasst wie folgt darstellen:

	31.12.2013		31.12.2014	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	37.818	92,4	38.646	93,1
Umlaufvermögen	3.001	7,3	2.771	6,7
Rechnungsabgrenzungsposten	119	0,3	102	0,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>40.938</b>	<b>100</b>	<b>41.519</b>	<b>100</b>
Rückstellungen	1.379	3,4	1.434	3,5
Verbindlichkeiten				
Langfristig (AV)	23.271	56,8	23.138	55,7
Sonstige Verbindlichkeiten und auszuschüttende Dividende	2.509	6,1	3.123	7,5
<b>Reinvermögen</b>	<b>13.779</b>	<b>33,7</b>	<b>13.824</b>	<b>33,3</b>
Reinvermögen am Jahresanfang	13.712		13.779	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>67</b>	<b>0,5</b>	<b>45</b>	<b>0,3</b>

Wegen der ausnehmend hohen Investitionen in das Anlagevermögen stieg trotz der Verkäufe von Häusern und Wohnungen aus dem Anlagevermögen das Gesamtvermögen um 581 T€. Für die Finanzierung dieser Investitionen wurden neben den Fördermitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau im Geschäftsjahr aufgrund der damit verbundenen sehr niedrigen Zinsbelastung lediglich kurzfristige Mittel in Anspruch genommen, die erst im Januar 2015 in langfristige Mittel umgewandelt wurden. Hierdurch sanken nach Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen die langfristigen Verbindlichkeiten um 0,1 Mio. €. Im Ergebnis stieg das bilanzielle **Eigenkapital** um 45 T€ und beträgt immer noch 33,3 % der gesamten Vermögenswerte.

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

	31.12.2013		31.12.2014	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	699	1,8	682	1,7
Rücklagen	13.080	31,9	13.142	31,6
Rückstellungen	1.379	3,4	1.434	3,5
Fremdkapital	25.780	62,9	26.261	63,2
Gesamtkapital	40.938	100	41.519	100



## Ertragslage

Die einzelnen Geschäftsbereiche trugen 2014 wie folgt zum **Gesamtergebnis** bei:

	2013	2014	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	958	935	-23
Bauträgertätigkeit/ Immobilienverkäufe	265	227	-38
Betreuungstätigkeit	68	79	+11
Finanzwirtschaft	7	2	-5
<b>Deckungsbeiträge</b>	<b>1.298</b>	<b>1.243</b>	<b>-55</b>
Personal- und Sachaufwand der Verwaltung	1.251	1.238	-13
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>47</b>	<b>5</b>	<b>-42</b>
Sonstiges Ergebnis	36	76	+40
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>83</b>	<b>81</b>	<b>-2</b>
Körperschaftsteuer	0	0	+/-0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>83</b>	<b>81</b>	<b>+2</b>

finanzierungsmitteln (Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Geldmarktmittel) in Höhe von 2,1 Mio. €. Girokredite wurden 2014 praktisch nicht in Anspruch genommen.

Die Ertragssituation im Jahr 2014 ist gegenüber dem Vorjahr relativ stabil geblieben. Die Verminderung der Erträge in den operativen Kernbereichen, bedingt durch die Inanspruchnahme von zusätzlichen technischen Dienstleistungen für die Mietwohnungen und dem Rückgang der Verkäufe aus dem Anlagevermögen, konnte durch Einsparungen bei den Personalkosten und der Steigerung des sonstigen Ergebnisses abgefangen werden. Das erreichte positive Gesamtergebnis war sogar wesentlich besser als geplant.

Der Cashflow (Einnahmeüberschuss) nach DVFA/SG beträgt 1.498 T€ im Jahr 2014 gegenüber 1.587 T€ im Vorjahr. Nach Abzug der planmäßigen Tilgungen von 1.117 T€ verblieb im Jahr 2014 ein Netto-Cashflow von 381 T€ (Vorjahr 345 T€).

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen kurzfristig zu erfüllen. Für Modernisierungen des Miethausbestandes und Neubaumaßnahmen erfolgte die Aufnahme von Fremdfi-

Das erreichte positive Gesamtergebnis  
war sogar wesentlich besser als geplant.

## 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 im Rahmen von geringfügigen Nebenbeschäftigungen eingesetzt.

Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2013 fand am 15. Oktober 2014 im Kultur- und Tagungszentrum „Alte Mälzerei“ in Mosbach statt. In Erledigung der

Regularien wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2013 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entlastet, eine Dividende in Höhe von 3 % beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2012 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 auch heuer teilnahm. Höhepunkt war wiederum die Ehrung zahlreicher Mitglieder für langjähriges Wohnen in einer Genossenschaftswohnung. 20 Mitglieder konnten hier ausgezeichnet werden, neun für 30-jähriges, acht für 40-jähriges und drei sogar für 50-jähriges Wohnen bei der Familienheim Mosbach eG. Vorab waren bereits Urkunden an dreizehn Mitglieder nach 20-jähriger Wohndauer versandt worden.

Peter Stammer (re.),  
Vorstandsvorsitzender des  
Siedlungswerks Baden e.V.,  
im Gespräch mit Vorstand  
Peter Maurus vor der  
Mitgliederversammlung

Geehrte zusammen mit den Vorständen Dr. Klaus-Dieter Roos  
und Peter Maurus sowie AR-Vorsitzenden Thomas Flicker



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

## Chancen-/Risikobericht und Ausblick

Unternehmen im Wirtschaftsprozess sind wirtschaftlichen Risiken ausgesetzt, müssen auf aktuelle Entwicklungen reagieren und wenn möglich, sich bietende Chancen realisieren. Entsprechende Vorsorge hierfür ist erforderlich und funktionierende Kontrollinstrumente zur Früherkennung, die eine rechtzeitige Reaktion ermöglichen, sind anzuwenden. Vorgaben gibt hierzu das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz in Unternehmen (KonTraG). In unserer Genossenschaft existiert hierfür unter anderem ein Risikomanagementhandbuch, das 2009 erarbeitet wurde. Es entstand im Zuge der vom Aufsichtsrat in Auftrag gegebenen Überwachungsprüfungen der wts, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH. Enthalten ist hierin eine Dokumentation der Risikoüberwachung, welche jährlich durch den Vorstand zu überarbeiten ist. Alle Tätigkeitsfelder unserer Genossenschaft sind enthalten. Aufgrund individuell festgelegter Werte erfolgt eine Risikodefinition in „geringe, mittlere oder hohe“ Risiken. Die Risikoanalyse beschreibt real bestehende Gefahren und profitiert vom Benchmarking innerhalb der Baden-Württembergischen oder gesamtdeutschen Wohnungswirtschaft. Innerhalb unseres Unternehmens bestehen fast ausschließlich „geringe“ Risiken. Die hauptsächlichen Gefahrenpotentiale liegen im Bauträgeregeschäft und der Nichtvermarktbarkeit errichteter Wohnungen und Gebäude. Aufgrund der aktuell fehlenden Nachfrage in unserer Region ruht das Bauträgeregeschäft momentan. Prüfungen des Verbandes für das Wirtschaftsjahr 2013 verzichteten sogar auf eine Analyse dieses Geschäftsfeldes. Neben der jährlichen Anwendung der Checklisten durch den Vorstand erfolgt in vom Aufsichtsrat festgelegten Rhythmen eine neutrale Überprüfung des Risikomanagements und die Untersuchung, ob sich Risikolagen verändert oder neue Risiken ergeben haben. Eine sol-

che Überprüfung fand im Jahr 2014 im Juni statt. Ein entsprechender Bericht liegt mit Datum 24.06.2014 vor. Es gab keine Beanstandungen.

Weitere interne Kontrollinstrumente werden kontinuierlich angewendet, beispielsweise die Auswertung der bestehenden Vermietungssituation im Monatsrhythmus. Hier werden sämtliche Veränderungen im Mietwohnungsbestand dokumentiert und überwacht. Vierteljährlich erfolgt außerdem eine Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Die in den einzelnen Quartalen stattfindenden Neueinzüge werden genauso beleuchtet, wie Umzugs- oder Leerstandsgründe. Die Leerstandszeiten und die hieraus resultierenden Erlösschmälerungen werden ebenfalls analysiert und dargestellt. Im langfristigen Vergleich ergab sich für das Jahr 2014 eine Leerstandsquote von 1,1 %. Diese lag nochmals unter dem Vorjahreswert von 1,6 % und stellt den seit 2003 günstigsten Wert dar. Diese Aussage gilt auch für die dadurch entstehenden Erlösschmälerungen. Nach den aktuellen Entwicklungen kann davon ausgegangen werden, dass auch 2015 ein vergleichbar positiver Wert erreicht werden kann. Die aus den Leerständen resultierenden Erlösschmälerungen haben sich gegenüber dem Vorjahr (1,9 %) weiter reduziert und betragen aktuell 1,4 % der Grundmieten. Im Falle von Wohnungskündigungen erfolgt die Nachmietersuche für freie Wohnungen mit großer Sorgfalt und Intensität. Parallel zur Nachmietersuche geschieht in den meisten Fällen eine umfangreiche Instandsetzung oder Modernisierung der freien Wohnungen. Diese umfangreichen Renovierungen zeigen deutliche Wirkung und finden bei den Wohnungssuchenden positive Resonanz. Die Mund-zu-Mund-Propaganda, wonach unsere Genossenschaft zu angemessenen Preisen gut ausgestatteten und den heutigen Verhältnissen entsprechenden Wohnraum zur Verfügung stellt, ist die bestmögliche Werbung. Dennoch erfolgen weitere verstärkte Bemühungen im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und

**Interne Kontrollinstrumente werden  
kontinuierlich angewendet, beispielsweise die Auswertung der  
bestehenden Vermietungssituation im Monatsrhythmus.**



Werbung. Wichtig sind hierbei die Präsenz in den elektronischen Medien sowie die Vermarktung des Wohnungsbestandes über die einschlägigen Internetportale. Auch bezüglich der Besichtigungstermine ist immer größere Flexibilität gefordert. Die Bewerbungen und Anfragen über die elektronischen Medien kennen ohnehin keine Zeitbegrenzung.

Zur Steuerung und Risikoüberwachung in Unternehmen dient auch der jährlich vom Aufsichtsrat beschlossene Wirtschaftsplan. Er orientiert sich an den Ergebnissen der vergangenen Jahre und umfasst sämtliche Leistungs- und Einnahmegruppen. Wichtiger Bestandteil des Wirtschaftsplanes ist der Instandhaltungs- und Modernisierungsplan, der in monatlichem Rhythmus fortgeschrieben und von Vorstand und technischer Abteilung überwacht wird. Fällt die Steuerung und Überwachung für die festgelegten energetischen Modernisierungen noch relativ leicht, so ist dies im reinen Instandhaltungsbereich bei den einzelnen Wohnungen oftmals schwierig. Nicht vorauszusagen ist die Zahl der tatsächlich eintretenden Kündigungen. Der Zustand der dann freien Wohnungen ist neben der Dauer des Mietverhältnisses vor allem vom Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes und der zwischenzeitlich durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen abhängig. In diesem Bereich kann es deshalb zu Überschreitungen der Kosten kommen. Jedoch sind die hier aufzuwendenden Mittel ausschließlich darauf ausgerichtet, zeitgemäße und den Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht werdende Wohnungen bereitzustellen.

Modernisierungen und Instandhaltungen und die hieraus resultierenden Kosten werden ganz entscheidend beeinflusst durch gesetzliche Änderungen und sich verschärfende Vorschriften. Die Einhaltung der aktuellen EnEV, die Vorgaben der neuen Landesbauordnung, Verschärfungen in der Trinkwasserverordnung und viele andere aus dem europäischen,

bundesdeutschen oder dem Recht des Landes Baden-Württemberg resultierenden Anforderungen führen zu enormen Kostenbelastungen. Trotz dieser Situation kommt unsere Genossenschaft allen gesetzlichen Vorschriften nach. Alle Mietwohnungen sind zwischenzeitlich mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Die jährliche Wartung und Überprüfung ist geregelt. Dasselbe gilt auch für die verbindlich vorgeschriebene Überprüfung des Trinkwassers auf Legionellen, die im dreijährigen Rhythmus zu wiederholen ist. Neben den Pflichtaufgaben gilt es, die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung natürlich auch in Bezug auf freiwillig von unserer Genossenschaft übernommene Aufgaben im Auge zu behalten. So wurden beispielsweise in der jüngsten Vergangenheit an vier Gebäuden Aufzüge nachträglich angebaut. Weitere sollen folgen. Auch bei der Umgestaltung der Außenanlagen in oftmals aufgrund der Topografie schwierigen Lagen, wird darauf zu achten sein, dass unsere Wohnanlagen gut und barrierearm zu erreichen sind. Veränderungen im Wohnungsbestand, genauso wie die an den Außenanlagen, beeinflussen die Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Entscheidenden Einfluss hat jedoch auch der demografische Wandel. Hier bestehen Risiken für den Wohnungsbestand unserer Genossenschaft, der sich im sogenannten ländlich-peripheren Raum und damit abseits der Ballungs- und Wachstumsgebiete befindet. Bezahlbarer Wohnraum wird von der Politik aller Orte gefordert. Im peripheren Raum ist er bereits vorhanden und wird mit den gleichen Bau- und Instandhaltungskosten gepflegt. In den Ballungsräumen wird mittels gesetzlicher Regelungen und staatlichen Förderprogrammen für Neubau und Erweiterungen gesorgt. Eine Entwicklung, an welcher der ländlich-periphere Raum leider nicht teilnehmen kann.

Nicht als Risiko einzustufen, aber mit deutlichen Veränderungen zu bemerken, wird zukünftig die Zahl der Genossenschaftsmitglieder sein. Sie wird voraussichtlich zurückgehen. Verstärkt wird diese Tendenz



durch die gesetzliche Vorgabe zur direkten Abführung von Kirchensteuer auf die Dividendenerträge durch die Genossenschaft. Ohne dass sich hieraus eine Erhöhung der Steuerschuld ergibt, wird es zu Austritten und Kündigungen von Geschäftsanteilen kommen.

Jährlich neu zu bewerten ist auch das Risiko eines sogenannten „Instandhaltungsstaus“. Dies geschieht innerhalb unserer Genossenschaft mit Hilfe des Programmes „AnalysSuite“. Dieses Programm bildet auf der Grundlage einer 2005 angefertigten Analyse den gesamten Wohnungsbestand objektiv und mit von unabhängigen Gutachtern eingepflegten Zahlen ab. Eine im System hinterlegte und jährlich aktualisierte Zahlenarithmetik, welche insbesondere die Entwicklung der Baukosten berücksichtigt, ermittelt in Abhängigkeit mit dem Gebäudealter für einzelne Bauwerksgruppen die Kosten für die notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Der hier errechnete Betrag wird durch die im Wirtschaftsjahr durchgeführten baulichen Maßnahmen reduziert. Diese Reduktion kann jedoch nicht in vollem Umfang vom errechneten Wert abgezogen werden, da sich zusätzlich durchgeführte Maßnahmen, wie beispielsweise aufwändigere Außenanlagen, auswirken. Außerdem machen sich das Fortschreiten des Alters des Bautenbestandes sowie technische Veränderungen kosten erhöhend bemerkbar. Die tatsächlich aufgewendeten Summen können deshalb nicht linear im Verhältnis vom ermittelten Instandhaltungsstau in Abzug gebracht werden. Dieser nimmt immer nur in bestimmten Anteilen ab. In der Vergangenheit konnte hier jedoch eine kontinuierliche Reduzierung erreicht werden. So wurden 2014 Modernisierungsmaßnahmen im Umfang von rund 2,03 Millionen € durchgeführt. Diese bewirken wie oben beschrieben keine lineare Reduzierung des sogenannten „Instandhaltungsstaus“. Für unseren gesamten Gebäudebestand bleibt vielmehr ein Investitionsbedarf von 3,3 Millionen € (Vorjahr 4,02 Millionen €) bestehen. Der 2014 inves-

tierte Betrag wirkt sich somit aufgrund der beschriebenen Einflüsse „nur“ mit rd. 696 Tausend € aus. 1,8 Millionen € (54 %) beziehen sich dabei allerdings auf Maßnahmen zur energetischen Modernisierung. Somit besteht ein tatsächlicher „Instandhaltungsstau“ an den Gebäuden in der Realität nicht. Unsere Maßnahmen zur energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes werden dennoch in vergleichbarem Umfang fortgesetzt. Dies ist ein weiterer Schritt, um den Wohnungsbestand auch zukünftig vermietbar zu halten. Technische und sonstige Veränderungen sollen außerdem dem veränderten Nutzerverhalten entgegenkommen. Außerdem soll, wie oben bereits beschrieben, die sogenannte „zweite Miete“, also die abzurechnenden Betriebskosten, in einer verlässlichen und niedrigen Größenordnung liegen.

Die Sicherstellung der jederzeitigen Liquidität und der Ausschluss dieses Risikos erfolgt durch Instrumente der Finanzanalyse und -planung. Der Liquiditätsplan hat einen monatlichen Planungshorizont, der wöchentlich neu angepasst und fortgeschrieben wird. Alle Ein- und Auszahlungen werden saldiert und mit dem verfügbaren Bestand an Giro- und Tagesgeldguthaben abgeglichen. Bei sich abzeichnenden Unterdeckungen werden Refinanzierungsmittel bei unseren Hausbanken nach entsprechenden Konditionsanfragen beantragt. Bei allen Banken bestehen freie Kreditrahmen, die ausgeschöpft werden können. Auch wäre die Eintragung neuer Grundschulden möglich, da auf einigen Objekten Beleihungsreserven vorhanden beziehungsweise durch Rückzahlung von Darlehen geschaffen sind. Für die energetischen Modernisierungen 2014 sowie für die Folgejahre wurde die Neuaufnahme von zinsverbilligten Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau beschlossen. Die Abwicklung erfolgte über die L-Bank. Daneben waren kurzfristige und langfristige Darlehensaufnahmen erforderlich, die in oben beschriebenem System nach entsprechender Konditionsanfrage erfolgten. Zur Ver-

**Es wurden 2014 Modernisierungsmaßnahmen  
im Umfang von rund 2,03 Millionen € durchgeführt.**



meidung möglicher Zinsänderungsrisiken geschieht die vierteljährliche Kontrolle der Darlehensausläufe. Beobachtungen des Zinsmarktes in Abstimmung mit unseren Hausbanken erfolgen hierbei genauso wie Darlehensprolongationen mittels Forward-Konditionen. Der Durchschnittszins unserer Darlehen beträgt aktuell 3,50 % (Vorjahr 3,59 %). Er liegt auf dem Niveau vergleichbarer Genossenschaften in Baden-Württemberg. Auch im Vergleich mit anderen Parametern und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen befindet sich unsere Genossenschaft im Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen, zum Beispiel innerhalb des Siedlungswerks Baden und des Verbandes Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, vbw. Hinweise und Kennwerte liefert hierzu beispielsweise der jährlich angefertigte Unternehmensvergleich. Nachdem diese Initiative ursprünglich vom Siedlungswerk Baden ausging, liegen entsprechende Vergleichszahlen nun mit jährlicher Aktualisierung beim vbw vor und stehen allen beteiligten Unternehmen zur Verfügung.

Verglichen werden diese Zahlen auch im Laufe des Jahres in einer unterjährigen Wirtschaftlichkeitsanalyse. Zu festgelegten Zeitschnitten werden mehrfach jährlich die Einnahmen- und Ausgaben zum aktuellen Datum mit den Festlegungen des Wirtschaftsplanes - und im Vergleich zu anderen Unternehmen - ermittelt, um auf negative Entwicklungen umgehend zu reagieren.

## Prognosebericht

Für das bereits laufende Jahr 2015 ist im von Aufsichtsrat und Vorstand beschlossenen Wirtschaftsplan ein knapper Jahresüberschuss von rund 29.000 € enthalten. Während bei den Sach- und Personalkosten keine oder kaum Steigerungen erwartet werden, bei den Zuweisungen zur Pensionsrückstellung sogar ein leichter Rückgang prognostiziert wird, dürften die

Instandhaltungskosten dagegen erneut steigen. Diese Kostensteigerung wird bei den nur unwesentlich höher angesetzten Sollmieten nicht völlig auszugleichen sein, so dass auch im kommenden Jahr allein die Erträge aus der Hausbewirtschaftung noch kein ausgeglichenes Ergebnis liefern werden. Erträge aus anderen Sparten sind dafür vorgesehen und müssen wie in der Vergangenheit dazu herangezogen werden, um die Kosten zu decken und unsere Wohnungen in vermietbaren Zustand zu halten. Die Abschreibungen werden nach den durchgeführten und aktivierten Modernisierungen weiterhin leicht steigen, die Kapitalkosten dagegen aufgrund der aktuellen Entwicklungen am Zinsmarkt zurück gehen.

Zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen sind auch zukünftig Darlehensaufnahmen erforderlich. Weiterhin stehen zinsverbilligte Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau für diese Zwecke zur Verfügung. Ferner werden die verfügbaren Eigenmittel eingesetzt. Für die weitergehenden Modernisierungen, insbesondere auch den Neubau der Garagen sowie der nicht den energetischen Maßnahmen zuzurechnenden Ausgaben, werden zukünftig weitere Kreditaufnahmen erforderlich. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass die endgültige Finanzierung der durchgeführten Neubaumaßnahme in Untereisesheim sowie die Sicherstellung der Finanzierung künftiger Bauprojekte anstehen.

Die Öffentlichkeitsarbeit soll durch neue Werbemedien intensiviert werden. Dies trifft zum einen Internet und elektronische Medien, zum anderen aber auch neue Druckvorlagen und die Neugestaltung von Drucksachen und Briefbögen. Insbesondere durch die Zusammenarbeit in der Marketinginitiative Rhein-Neckar, vor allem aber auch durch die konzertierten Aktionen innerhalb des Siedlungswerk Baden e.V. können hier viele Synergieeffekte genutzt werden, ebenso durch Hinweise und Informationen durch den vbw,

Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

## Nachtragsbericht

Es sind nach dem Schluss des Berichtszeitraumes keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die, hätten sie sich bereits vor Ablauf des Berichtszeitraumes ereignet, zu einer Veränderung der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten.

## Schlussbemerkungen

Nach wie vor mit hohem Engagement widmen sich alle Beteiligten tagtäglich den Problemen und Aufgabenstellungen in unserer Genossenschaft. Die Fragen rund um das Vermietungs-, Verwaltungs- und Gebäudemanagement werden mit größtmöglicher Sorgfalt bearbeitet. Dennoch sind wir uns sicher, dass die Herausforderungen und Probleme zukünftig nicht geringer werden, zumal die technischen, verwaltungsmäßigen, aber auch gesetzlichen Vorgaben ständig zunehmen. Wir hoffen dennoch, dass wir mit den erbrachten Leistungen und angebotenen Lösungen unsere Mieter, die Eigentümer sowie ehemalige und zukünftige Kunden überzeugen konnten, auch wenn eine 100%ige Zufriedenheit sicher nie zu erreichen ist.

Bei allen Partnern, mit denen wir im Geschäftsjahr 2014 zusammengearbeitet haben und dies sicher auch in Zukunft tun, bedankt sich der Vorstand an dieser Stelle sehr herzlich. Zuvorderst zu nennen sind dabei unsere Mitglieder, die Mieterinnen und Mieter, ferner aber auch Käuferinnen und Käufer unserer Objekte sowie die von uns betreuten Eigentümergemeinschaften. Neben dem rückblickenden Dank geben wir an dieser Stelle das Versprechen, auch in Zukunft die genossenschaftlichen Werte zu wahren und die partnerschaftliche Zusammenarbeit fortzusetzen.

Die Bewältigung aller Aufgaben und die erreichten Ergebnisse sind nur durch das Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft möglich. Diesen gilt daher hiermit der herzliche Dank.

Aufsichtsrat und Vorstand arbeiteten auch im abgelaufenen Berichtsjahr konstruktiv und vertrauensvoll zusammen und dieses gute Miteinander wird sicher auch in Zukunft Bestand haben. Somit wird es gelingen, die Genossenschaft gemeinsam erfolgreich zu führen und auf einem positiven Weg zu halten. Für das gemeinsame Miteinander und die loyale Zusammenarbeit bedanken wir uns sehr herzlich.

Handwerksbetriebe, Planer, Fachingenieure und Techniker genauso wie die Ansprechpartner bei unseren Banken, bei den Behörden in Städten und Gemeinden unterstützen uns in unserer täglichen Arbeit beziehungsweise ermöglichen diese erst. Hier bestehen vertrauensvolle Verhältnisse, die sich über viele Jahre entwickelt haben und genauso hilfreich und konstruktiv sind, wie die Unterstützung durch die Vertreter des vbw, Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Auf ihre Unterstützung und das Weiterbeschreiten des gemeinsamen Weges hoffen wir auch in Zukunft.

Mosbach, im Juli 2014

Dr. Klaus-Dieter Roos

Vorstand

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“.

Beruhigt, zufrieden und dankbar ist der Aufsichtsrat mit dem Berichtsjahr 2014. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit innerhalb des Gremiums und mit dem Vorstand unserer Genossenschaft wurde kontinuierlich fortgesetzt. Das Kontrollorgan fühlte sich jederzeit ausführlich und vollständig unterrichtet, so dass es zu allen grundsätzlichen Fragen, die Lage unseres Unternehmens betreffend, Stellung beziehen und die entsprechenden Beschlüsse fassen konnte. Neben den ständigen Gesprächen in und mit den Gremien unserer Genossenschaft fanden insgesamt vier gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Außerdem tagte der Prüfungsausschuss routinemäßig in der Jahresmitte. Dem Gremium lagen jeweils aussagekräftige Beschlussvorlagen vor, die vom Vorstand ergänzt und erläutert wurden. Dadurch erhielt es einen lückenlosen Überblick über die Finanzsituation unserer Genossenschaft, die Vermietungslage, über laufende, vorgesehene und abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen sowie zu Projektüberlegungen und zukünftigen Maßnahmen.

Am 12. Dezember fand gemeinsam mit dem Vorstand eine Besichtigungsfahrt statt, in deren Verlauf neben dem Neckarelzer Wohnquartier „Bismarckweg“ vor allem Objekte und zukünftige Projekte in Eberbach auf dem Programm standen.

Die Überprüfungen des innerhalb des Aufsichtsrat gebildeten Prüfungsausschusses ergaben keine Beanstandungen. Ebenso bescheinigte eine Prüfung der im Auftrag des Aufsichtsrates durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, durchgeführte Überwachungsprüfung korrekte Vorgehensweisen. Prüfungsinhalt 2014 war das für unser

Unternehmen bereits 2008 eingeführte Risikomanagement und das hierfür vorliegende Risikomanagementhandbuch. Seit dem Jahr 2007 beauftragt der Aufsichtsrat zusätzlich zu seinen eigenen Prüfungen diese Überwachungsprüfungen, die von Tochterunternehmen des vbw durchgeführt werden.

Nahezu vollzählig nahm der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand an einer vom Siedlungswerk Baden e.V. durchgeführten Arbeitstagung für Mitglieder von Aufsichtsräten und Vorständen teil. Der für den Prüfungsbereich beim Verband zuständige Direktor Hans Maier informierte hierbei über das Thema „Prüfungsberichte und Bilanzkennzahlen richtig lesen“, wobei er ausführlich auf die speziellen Inhalte und Fragestellungen der Wohnungswirtschaft einging.

Die Mitgliederversammlung am 15.10.2014 verlief erneut harmonisch und reibungslos. Die entsprechenden Beschlüsse wurden ausnahmslos einstimmig getroffen. Neuwahlen standen nicht an. Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates blieb demnach unverändert.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014, das Inventar, der Bericht des Vorstandes und ein Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Es ergaben sich keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung.

Dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesem zuzustimmen.

Namens des Aufsichtsrates gilt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der herzliche Dank für die im Berichtsjahr geleistete gute Arbeit.

Mosbach, im Juli 2014.

Thomas Flicker  
Vorsitzender

**Bilanz**

**Gewinn- und  
Verlustrechnung**

**Anhang  
Jahresabschluss  
2014**



# Bilanz zum 31. Dezember 2014

<b>Aktivseite</b>	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.840,18	6.699,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	33.362.684,00		31.269.050,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.898.774,00		5.228.889,00
Grundstücke ohne Bauten	3.609,00		3.609,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.373,00		8.373,00
Technische Anlagen und Maschinen	326.520,00		338.150,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.456,50		41.810,00
Anlagen im Bau	0,00		919.880,04
Bauvorbereitungskosten	10.417,27	38.639.833,77	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	1.050,00	1.051,00	1.050,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>38.645.724,95</b>	<b>37.817.511,04</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	601.347,60		600.633,60
Bauvorbereitungskosten	57.332,73		49.406,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		71.862,05
Unfertige Leistungen	1.521.971,88		1.586.354,86
Andere Vorräte	58.658,95	2.239.311,16	52.862,05
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	19.171,91		22.275,74
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.408,15		9.021,88
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	103.555,45	132.135,51	34.782,81
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	400.064,00		573.464,38
Bausparguthaben	0,00	400.064,00	0,00
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	35.122,00		45.245,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	66.737,49	101.859,49	74.184,49
<b>Bilanzsumme</b>		<b>41.519.095,11</b>	<b>40.937.604,09</b>

## Passivseite

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Eigenkapital Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	28.189,07		34.495,35
der verbleibenden Mitglieder	651.824,13		655.147,55
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.400,00	682.413,20	9.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 20.626,80 (Vorjahr € 20.757,10)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.570.000,00		1.561.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 9.000,00 (Vorjahr € 9.000,00)			
Freie Rücklagen	11.502.000,00	13.072.000,00	11.442.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 60.000,00 (Vorjahr € 55.000,00)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	77.364,32		78.251,88
Jahresüberschuss	80.525,53		82.829,65
Einstellung in Ergebnisrücklagen	69.000,00	88.889,85	64.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>13.843.303,05</b>	<b>13.799.324,43</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.254.243,00		1.217.564,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	180.000,00	1.434.243,00	161.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.354.291,88		22.479.354,80
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	817.888,54		835.367,63
Erhaltene Anzahlungen	1.764.720,50		1.765.208,78
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.781,70		8.959,48
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.279,34		251,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	240.145,48		625.074,49
Sonstige Verbindlichkeiten	37.094,12	26.222.201,56	29.342,66
davon aus Steuern € 20.742,42 (Vorjahr € 14.017,55) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.534,54 (Vorjahr € 4.576,44)			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Vorausbezahlte Mieten		19.347,50	16.156,59
<b>Bilanzsumme</b>		<b>41.519.095,11</b>	<b>40.937.604,09</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.992.566,30		5.817.677,97
b) aus Verkauf von Grundstücken	66.310,11		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	38.711,66		39.191,77
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	91.069,42	6.188.657,49	85.601,85
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-112.811,29	163.407,57
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		410.726,43	343.508,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.785.675,05		2.668.030,45
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.975,91		98.349,25
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.260,29	2.798.911,25	18.400,70
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.687.661,38</b>	<b>3.664.607,50</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	623.967,40		612.149,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	243.618,03	867.585,43	251.127,48
davon für Altersversorgung: 123.610,23 € (Vorjahr 133.530,92 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			
		1.402.321,85	1.345.685,80
Sonstige betriebliche Aufwendungen			
		314.115,96	320.259,03
Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen			
	52,50		69,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
	935,45	987,95	5.301,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
		878.891,61	913.864,52
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>225.734,48</b>	<b>226.891,53</b>
Außerordentliche Aufwendungen			
		14.438,00	14.438,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag			
		0,00	0,00
Sonstige Steuern			
		130.770,95	129.623,88
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>80.525,53</b>	<b>82.829,65</b>
Gewinnvortrag			
		77.364,32	78.251,88
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen			
		69.000,00	64.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>88.889,85</b>	<b>97.081,53</b>



# Anhang Jahresabschluss 2014

## 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. Hierbei wurden wegen der Korrektur des Bilanzausweises der Rückstellung für Bauinstandhaltung im laufenden Jahr die Vorjahreszahlen der Positionen „Rückstellung für Bauinstandhaltung“ und „Sonstige Rückstellungen“ unter letzterer Position zusammengefasst.

## 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 Prozent.

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 19 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 31.12.2013 vorhandenen Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde planmäßig weitergeführt. 2014 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.

**Bauvorbereitungskosten** 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 10.000,00 € aktiv abgesetzt. Bei den übrigen Forderungen und sonstigen Vermö-

gensgegenständen 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 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	96.234,53	1.139,18	0,00	0,00	0,00	92.533,53	4.840,18	2.998,00
SACHANLAGEN								
Grundstücke mit Wohnbauten	52.278.089,37	2.153.583,58	540.146,38	1.269.856,00	0,00	21.798.698,57	33.362.684,00	1.025.866,08
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.213.103,65	0,00	0,00	0,00	0,00	4.314.329,65	4.898.774,00	330.115,00
Grundstücke ohne Bauten	8.725,00	0,00	0,00	0,00	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	10.084,03	0,00	0,00	0,00	114.401,78	326.520,00	21.714,03
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	384.019,40	9.277,24	3.197,35	0,00	0,00	360.642,79	29.456,50	21.628,74
Anlagen im Bau	919.880,04	334.468,76	0,00	-1.254.348,80	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	10.417,27	0,00	0,00	0,00	0,00	10.417,27	0,00
	63.243.028,21	2.517.830,88	543.343,73	+1.269.856,00 -1.254.348,80	0,00	26.593.188,79	38.639.833,77	1.399.323,85
FINANZANLAGEN								
Sonstige Ausleihungen	2.249,68	0,00	0,00	0,00	0,00	2.248,68	1,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00	0,00
	3.299,68	0,00	0,00	0,00	0,00	2.248,68	1.051,00	0,00
	63.342.562,42	2.518.970,06	543.343,73	+1.269.856,00 -1.254.348,80	0,00	26.687.971,00	38.645.724,95	1.402.321,85

In den Umbuchungen sind für ein Bauvorhaben 15.507,20 € Herstellungskosten für eine Außenanlage enthalten, die vom Umlaufvermögen übernommen wurden.

In den **unfertigen Leistungen** (noch nicht abgerechnete

Betriebskosten) sind 30.470,80 € Gemeinkosten enthalten.

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

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

	<b>Insgesamt</b>	<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>
	€	€
Forderungen aus Vermietung	19.171,91	1.126,33
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.408,15	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	103.555,45	0,00
	<b>132.135,51</b>	<b>1.126,33</b>
Vorjahreszahlen	66.080,43	1.141,48

**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 Abzinsungszinssatz von 4,58 % (Stand am Monatsende November 2014, Restlaufzeit 15 Jahre). Basierend auf den tariflichen Entgelterhöhungen der letzten 5 Jahre und bereits bekannter zukünftiger tariflicher Entgelterhöhungen wurde eine Rentendy-

namik 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 01.01.2010 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 Fünfzehntel angesammelt (2014: 14.438 €). Die zum Bilanzstichtag aufgrund der Anwendung dieser Vorschrift nicht in der Bilanz ausgewiesenen Rückstellungen für Pensionen betragen 144.374 €.

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

Rückstellungen für Bauinstandhaltung (in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt)	€	90.000,00
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€	40.000,00
Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen	€	50.000,00
	<b>€</b>	<b>180.000,00</b>

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	23.354.291,88	3.208.077,65 (2.119.976,96)	10.950.268,58	9.195.945,65	23.354.291,88	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	817.888,54	18.357,49 (18.305,23)	70.830,16	728.700,89	817.888,54	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.764.720,50	1.764.720,50 (1.765.208,78)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.781,70	6.781,70 (8.959,48)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.279,34	1.279,34 (251,23)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	240.145,48	240.145,48 (625.074,49)	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	37.094,12	35.747,58 (28.078,14)	1.346,54	0,00		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>26.222.201,56</b>	<b>5.275.109,74</b> (4.565.854,31)	<b>11.022.445,28</b>	<b>9.924.646,54</b>	<b>24.172.180,42</b>	<b>Grundpfandrechte</b>

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 1.824.381,10 €.

Es bestehen Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 112.652,15 €, 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 220.060,50 € enthalten.

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

	2013 €	2014 €
Betriebskosten	1.505.257,21	1.464.445,17
Instandhaltungskosten	1.161.058,85	1.276.827,30
Sonstige Kosten	1.714,39	44.402,58
	<b>2.668.030,45</b>	<b>2.785.675,05</b>

## Sonstige Angaben

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

	<b>Vollbe-</b> <b>schäftigte</b>	<b>Teilzeitbe-</b> <b>schäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	4	4,25
Technische Mitarbeiter	2	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	2	6
	<b>8</b>	<b>10,25</b>

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.323,42 € vermindert. Die **rückständigen fälligen Mindestzahlungen** auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 20.626,80 €. Die Mitglieder **haften** lediglich mit ihren Geschäftsanteilen.

## Mitgliederbewegung

	<b>Anzahl der</b> <b>Mitglieder</b>	<b>Geschäfts-</b> <b>anteile</b>
Ende 2013	1.966	4.216
Zugang 2014	87	190
Abgang 2014	95	205
<b>Ende 2014</b>	<b>1.958</b>	<b>4.201</b>

Die Anzahl der Mitglieder Ende 2014 betrug  
1.958 mit 4.201 Geschäftsanteilen.

**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 2014 von 88.889,85 € wie folgt zu  
verwenden:

---

Ausschüttung von 3 % Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben	€ 19.308,95
Vortrag auf neue Rechnung	€ 69.580,90
	<b>€ 88.889,95</b>

---

Mosbach, im Mai 2015

Der Vorstand

Dr. Roos          Maurus