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
www.familienheim-mosbach.de

Geschäftsbericht 2015

Inhalt

Informationen auf einen Blick 3

Bericht des Vorstandes 4
- Vorbemerkung 4
- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 4
- Die Lage der Genossenschaft 7
- Neubau- und Verkaufstätigkeit 7
- Grundstücksbewirtschaftung 10
- Miethausbewirtschaftung 10
- Instandhaltung und Modernisierung 16
- Mieterstrommodell 18
- Verwaltung Wohnungseigentum 19
- Mitglieder 19
- Wirtschaftliche Verhältnisse 20
- Vermögenslage 20
- Ertragslage 21
- Organisation 21
- Chancen-/Risikobericht 23
- Prognosebericht 25
- Nachtragsbericht 26
- Schlussbemerkungen 26

Bericht des Aufsichtsrates 28

Bilanz 30

Gewinn- und Verlustrechnung 32

Anhang Jahresabschluss 2015 33

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

	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Mitgliederstand	2.009	1.966	1.958	1.854
Insgesamt gezeichnete Geschäftsanteile	4.251	4.216	4.201	4.230
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.275	4.275	4.281	4.286

	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	40.924	40.938	41.519	43.393
Anlagevermögen	36.865	37.818	38.646	40.324
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	4.059	3.120	2.873	3.069
Geschäftsguthaben	695	699	682	686
Rücklagen	12.939	13.003	13.072	13.162
Rückstellungen	1.235	1.379	1.434	1.562
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	25.951	25.760	26.242	27.895
Jahresüberschuss	62	83	81	109
Bilanzgewinn	104	97	89	89

Vorbemerkung

Unser Unternehmen zählt nach den im Handelsgesetzbuch (HGB) festgelegten Größenklassen zu den „kleinen" Genossenschaften. Nach § 267 HGB iVm § 264 HGB ist somit kein Lagebericht aufzustellen. Die Satzung unserer Genossenschaft bestimmt in § 34 ebenfalls, dass ein Lagebericht nur dann zu erstellen sei, wenn er nach HGB gefordert wird. Bei dem Bericht des Vorstandes handelt es sich damit nicht um einen „Lagebericht" im Sinne des HGB; es soll jedoch der Geschäftsverlauf des vergangenen Jahres mit allen Tätigkeitsfeldern unserer Genossenschaft dargestellt und im gesamtwirtschaftlichen Umfeld erläutert werden. Entwicklungen, Chancen und Risiken des beschriebenen Unternehmens werden dabei genauso beleuchtet wie das wirtschaftliche Umfeld unserer Genossenschaft. Wo möglich wird versucht, auch einen Ausblick auf zukünftige Entwicklungen zu geben.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

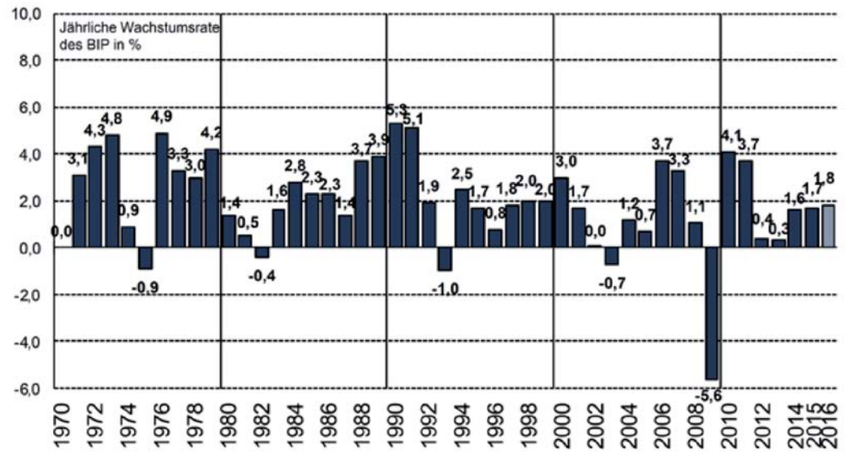
„Konsumrausch und Jobrekord" war die Überschrift eines Presseartikels im Wirtschaftsteil der Rhein-Neckar-Zeitung am 15.01.2016 auf Seite 21. Die Verbraucher bescheren danach Deutschland ein robustes Wirtschaftswachstum, denn das Bruttoinlandsproduck (BIP) stieg 2015 um 1,7 %. Wichtigster Motor war dabei der Konsum. Staat und private Haushalte zeichneten für den Konjunkturschub verantwortlich und übertrafen den früher dominierenden Außenhandel. Zudem konnte der deutsche Staat – also Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherung – nach Berechnung der Statistiker zum zweiten Mal nach 2015 einen Überschuss von rund 16,5 Milliarden Euro oder 0,5 % des BIP erwirtschaften. In Deutschland setzte sich das Wachstum des Jahres 2014 (+ 1,6 %) fort, nachdem in den beiden vorangegangenen Jahren das BIP moderater gewachsen war. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre betrug die Steigerungsrate 1,3 %. Der positive Trend sollte sich nach Mitteilung der Analysten 2016 fortsetzen und etwa 1,8 % betragen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Szenarien bezüglich Flüchtlingskrise, Terrorgefahr und der Schwäche im chinesischen Markt werden Korrekturen erfolgen. Und nicht zuletzt durch den angekündigten Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Wirtschaftsunion scheint eine Zahl von 1,3 % Wachstum realistisch.

Das weltwirtschaftliche Umfeld hat sich 2015 etwas eingetrübt. Russland und Brasilien erlebten eine starke Rezession, das Wirtschaftswachstum Chinas hat sich deutlich verringert. Alle Entwicklungen wirken sich unmittelbar auf die deutsche Exportdynamik aus. Im Euroraum war die wirtschaftliche Entwicklung 2015 dagegen mit einem Wachstum von 1,6 % wieder deutlich positiv. Alle Länder, mit Ausnahme Griechenlands, befinden sich wieder auf einem Wachstumsweg, auch wenn Nationen wie Spanien, Portugal, Frankreich, Italien und Finnland noch nicht den Stand des ehemaligen Produktionsniveaus erreichen konnten.

Zum Bruttoinlandsprodukt und dessen Wachstum trugen 2015 das produzierende Gewerbe und auch fast alle Bereiche der Dienstleistungen bei. Um 2,2 % spürbar zulegen konnte das produzierende Gewerbe, des Weiteren entwickelten sich auch die Dienstleistungsbereiche positiv. 11,2 % der gesamten Bruttowertschöpfung entstehen in der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die um 1,3 % wuchs. Finanz- und Versicherungsdienstleistungen liegen aufgrund weiterer Verlustabschreibungen allerdings erneut im Minus, genauso wie dies für die Wertschöpfung aus dem primären Produktionssektor, also der Land- und Forstwirtschaft, gilt.

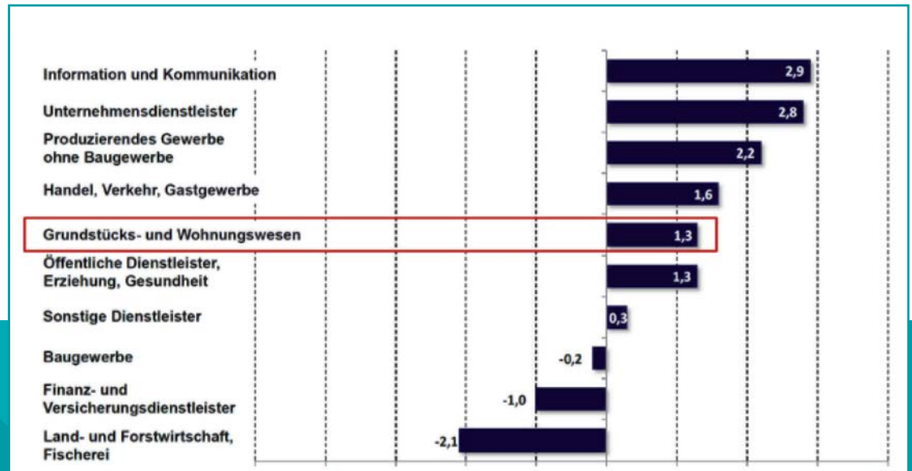
Auf dem Arbeitsmarkt hält der eingetretene Boom der Beschäftigtenzahlen an und erreicht seit Jahren immer neue Rekordhöhen. Erstmals gab es 2015 mehr als 43 Millionen Beschäftigte, der abermals höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Bei „nur" 2,68 Millionen lag die Zahl der Erwerbslosen im Dezember 2015, was den niedrigsten Wert seit 24 Jahren in diesem Monat darstellt. Der Anstieg der Beschäftigtenzahlen fiel im Jahr 2015 nur unwesentlich schwächer als im Vorjahr aus und betrug + 0,9 %. Negative Effekte der demografischen Entwicklung Deutschlands werden durch die gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte ausgeglichen. Die Alterung der Bevölkerung hätte nach einer Darstellung des Bundesverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GdW) im Jahr 2015 das Arbeitskräfteangebot um rund 320.000 schrumpfen lassen. Ähnliche Demografie-Effekte sind auch in Zukunft zu erwarten. Insofern sind die Probleme und Fragestellungen der Flüchtlingsströme stets auch vor dem Hintergrund der Chancen einer positiven Beeinflussung der demografischen Entwicklung Deutschlands zu sehen. Modellrechnungen haben ergeben, dass im Zeitraum zwischen 2015 und 2025 ca. 450.000 Zuzüge netto pro Jahr notwendig wären, um das Arbeitskräftepotential auf konstantem Niveau zu halten.

Wirtschaftswachstum in Deutschland (1970–2015)



Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. Die Ergenisse von 1970 bis 1991 (Frühere Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2016 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute. © GdW Schrader 26.01.2016

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen (2015)



Quelle: Statistisches Bundesamt. Fachserie 18; © GdW Schrader 25.01.2016

Gravierende Unterschiede in der Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung bestehen nach wie vor zwischen städtischen und ländlich geprägten Räumen. Diese Entwicklung wird sich in Zukunft verstärken und gravierende Auswirkungen haben. Der GdW hat hierzu einen 10-Punkte-Plan vorgelegt, um „Geisterstädte" zu verhindern und Schrumpfungsregionen zu retten. Die drohende demografische Spaltung Deutschlands soll damit verhindert werden, denn zahlreiche Großstädte wachsen rasant, während ländliche Regionen ungebremst Einwohner verlieren. Die Auswirkungen sind immer knapper und teurer werdende Wohnungen in den Großstädten und Ballungsräume sowie drohender Leerstand in den ländlich peripheren Gebieten. Der Bedarf an neuen Wohnungen in Deutschland beträgt nach neuesten Schätzungen zwar rund 400.000 Einheiten pro Jahr. Er übersteigt damit deutlich die tatsächlich fertig gestellten 265.000 Wohnungen im Jahr 2015. Diese Wohnungen fehlen jedoch insbesondere in Groß- und Universitätsstädten sowie in Ballungszentren. Für den Wohnungsbestand im ländlichen Raum müssen Konzepte gefunden werden, diese durch Attraktivitätssteigerung vermietbar zu halten. Das deutlich niedrigere Mietniveau ist ein Beitrag. Angemessene Infrastruktureinrichtungen, kulturelle sowie schulische und medizinische Angebote sind jedoch weiterhin zu erhalten oder zu verbessern. Soweit als möglich wird unsere Genossenschaft ihren Beitrag zu einem attraktiven Wohnungsbestand in der hiesigen Region leisten.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung, Vorjahrespreise)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	4,1	3,6	0,4	0,1	1,5	**1,4**	**1,8**
Privater Konsum*	0,6	2,3	0,7	0,8	1,1	**1,7**	**1,9**
Öffentlicher Konsum	1,3	0,7	1,2	0,7	1,0	**1,5**	**2,5**
Bauinvestitionen	3,2	8,4	0,6	-0,1	3,4	**1,7**	**2,5**
Wohnungsbauinvestitionen	4,6	8,9	1,1	0,3	4,2	**1,9**	**2,9**
Exporte	14,5	8,0	2,8	1,6	3,7	**5,2**	**3,8**
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	41.020	41.570	42.033	42.281	42.652	**42.823**	**43.290**
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,3	1,3	1,1	0,6	0,9	**0,4**	**0,6**
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	3.239	2.976	2.897	2.950	2.902	**2.943**	**2.870**
Arbeitslosenquote**	7,7	7,1	6,8	6,9	6,7	**6,8**	**6,5**

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2015 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2016 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2015/Anfang 2016
*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

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 2015 erfüllt. Sie erreichte ein solides positives Ergebnis, besser als geplant. Die gesamten wohnungswirtschaftlichen Leistungen sind nur geringfügig gesunken und betragen fast 10,4 Millionen €.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen im Geschäftsjahr 2015 lassen sich wie folgt darstellen:

	2013 T€	2014 T€	2015 T€
Miethausbewirtschaftung			
Neubautätigkeit	920	334	546
Modernisierungen	1.941	2.169	2.656
Verkauf Bestandswohnungen	768	524	96
Instandhaltungen	1.160	1.277	926
Umsatzerlöse (Mieten und Nebenkosten)	5.909	6.063	6.015
Bauträgerbereich			
Umsatzerlöse	0	66	0
Sonstige Tätigkeiten			
Erstellung Photovoltaikanlagen	0	10	27
Umsatzerlöse	125	130	130
Gesamtleistung	**10.823**	**10.573**	**10.396**

Neubau- und Verkaufstätigkeit

Das traditionell von unserer Genossenschaft betriebene Bauträgergeschäft ruht im Wesentlichen seit 2012. Seinerzeit wurde im Sanierungsgebiet „Eisenbahnstraße" ein Objekt mit 28 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit errichtet. Die Wohnungen waren zum Verkauf vorgesehen und konnten ausnahmslos veräußert werden. Die Gewerbeeinheit verblieb im Bestand der Genossenschaft und wurde zunächst an die Johannes-Diakonie, ab 2016 an eine Facharztpraxis vermietet. Aufgrund der extrem gestiegenen Preise für Neubauten und einer sehr geringen Nachfrage nach Reihenhäusern wurden weitere derartige Neubauprojekte zurückgestellt. Die im Baugebiet „Mittel" im Besitz der Genossenschaft befindlichen Grundstücke sollen mit Reihen- oder Doppelhäusern erst bebaut werden, wenn konkrete Nachfrage besteht. Diese Grundsatzentscheidung wurde von Vorstand und Aufsichtsrat insofern erweitert, dass versucht werden soll, geeignete Grundstücke in der Nähe zu erwerben, um dort Geschosswohnungsbau zu realisieren. Verhandlungen mit der Stadt Mosbach über den Tausch eines unserer Genossenschaft gehörenden Grundstücksblocks mit einem oberhalb des Neubaugebiets „Mittel" liegenden Baugelände sind noch immer nicht abgeschlossen. Die Überlegungen bestehen darin, das knapp 2.500 qm große Grundstück, auf dem zehn Reihenhäuser vorgesehen waren, gegen die gleiche Grundstücksfläche dort einzutauschen, wo Geschosswohnungsbau möglich ist. In zwei drei- bzw. vierstöckigen Gebäuden könnten 22 Miet- und 13 Eigentumswohnungen neu errichtet werden. Das im „Mittel" freigegebene Grundstück würde in Einzelparzellen aufgeteilt und für die Bebauung mit Einzelhäusern genutzt. Hierfür besteht nach Auskunft

Aufgabe der Genossenschaft ist es, Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten, zu erwerben, zu veräußern, zu bewirtschaften, zu verwalten und zu betreuen.

der Zuständigen bei der Stadt Mosbach reges Kaufinteresse. Dasselbe Interesse wird unsererseits am Erwerb von barrierefreien Geschosswohnungen gesehen, welche die Attraktivität Mosbachs sowohl im Miet- als auch im Eigentumswohnungsbereich erhöhen könnten. Eventuell im „Altbestand" der Genossenschaft frei werdende Mietwohnungen, die aktuell nicht über einen Aufzug oder Barrierefreiheit verfügen, könnten einer Nachnutzung als Studenten- oder Sozialwohnungen zugeführt werden. Abhängig ist die Realisierung dieses Konzepts von den kommunalpolitischen Entscheidungen innerhalb der Stadt Mosbach.

Reihenhausgrundstück im Neubaugebiet „Mittel" in Mosbach

Grundstück „Kapellenweg" in Mosbach

Für das gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg erworbene Areal der ehemaligen Jugendherberge in Eberbach ist die Konzeption mittlerweile beschlossen. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Ein genehmigtes Baugesuch für 18 barrierefreie Eigentumswohnungen liegt vor. Vor der endgültigen Realisierungsentscheidung werden die Marktchancen in Eberbach genauestens überprüft. In der Stadt werden aktuell in einem anderen Neubauvorhaben 41 Eigentumswohnungen errichtet. Vor dem Hintergrund der erwarteten hohen Baukosten ist deshalb genauestens zu analysieren, ob Nachfrage nach einer weiteren bedeutenden Zahl an Eigentumswohnungen im Eberbacher Raum besteht. Inhalt unseres Konzeptes sind je sechs Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mit einer Größe zwischen 65 und 115 qm. Der in drei Abschnitte gegliederte Baukörper ist durch zwei Aufzüge barrierefrei erschlossen. PKW-Stellplätze und Garagen stehen in ausreichender Zahl zur Verfügung. Sämtliche Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen sowie Abstellräume innerhalb der Wohnung und im Untergeschoss.

Freigeräumtes Grundstück in der Richard-Schirrmann-Straße in Ebersbach

Auch in Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen oder der Errichtung von Sozialwohnungen erhält unsere Genossenschaft immer wieder Anfragen aus Kommunen in unserem Geschäftsgebiet. Konzepte hierzu wurden zwar überlegt, bisher allerdings noch nicht angegangen. Da für die Unterbringung von Flüchtlingen stets nur kurzfristige Vereinbarungen angeboten wurden, kommt eine Neuerrichtung von Gebäuden für diese Nutzergruppe nicht in Frage. Auch die Bereitstellung von Wohnraum in größerem Umfang steht momentan noch im Widerspruch zum Genossenschaftsauftrag, die eigenen Mitglieder ausreichend mit Wohnraum zu versorgen. Dennoch werden in verschiedenen Gemeinden innerhalb des Geschäftsgebietes Grundstücke und Standorte überprüft, ob sinnvolle Projekte realisiert werden können. Denkbar wäre beispielsweise im Wege einer „mittelbaren Belegung" Neubauprojekte zu errichten und unseren Bestandsmietern zur Verfügung zu stellen. In der weiteren Entwicklung könnten die frei werdenden Wohnungen für Nachfolgenutzungen den Gemeinden übertragen werden. Entscheidungen sind hierzu allerdings noch nicht gefallen.

Nach mehreren Bestandsverkäufen zur Arrondierung unseres Wohnungsbesitzes in den Vorjahren erfolgte 2015 lediglich der Verkauf einer Eigentumswohnung in der Seniorenwohnanlage „Kapplersgärten" in Neckarbischofsheim. Dort befinden sich nun noch neun Wohnungen im Besitz der Genossenschaft. Alle sind vermietet. Bei Anschlussvermietungen kann den neuen Interessenten auch der Erwerb angeboten werden.

Wohnanlage „Kapplersgärten" in Neckarbischofsheim

Die seit der Gründung unserer Genossenschaft im Jahre 1947 erstellten 4.286 Wohnungen wurden in folgenden Gemeinden errichtet:

Bauort	Mietwohnungen	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	17	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
	1.180	**2.946**	**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 2015 wie folgt:

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

Miethausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2015 beträgt der genossenschaftseigene Bestand an Wohnungen und sonstigen Einheiten

1.047	Wohnungen,
331	Garagen,
6	gewerbliche Einheiten,
1	Werkstattgebäude und das eigene Verwaltungsgebäude.

Bei zwei weiteren Wohnungen und zwei gewerblichen Einheiten besitzt die Genossenschaft die Hälfte der Miteigentumsanteile.

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

Die Altersstruktur der Wohnungen ergibt sich wie folgt:

Baujahr bis 1960	373 Wohnungen	35,6 %
Baujahr 1961 bis 1980	514 Wohnungen	49,1 %
Baujahr 1981 bis 1990	58 Wohnungen	5,6 %
Baujahr ab 1991	102 Wohnungen	9,7 %

Von den bis 1990 erstellten 945 Wohnungen wurden 596 Wohnungen (63,1 %) durch nachträgliche Modernisierung an die heute geforderten Standards angepasst. In den zurückliegenden Jahren wurden bei 244 Wohnungen nachträglich Balkone angebaut. 91,7 % 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 den einzelnen Standorten und nach der Art der Beheizung gliedert sich der Wohnungsbestand wie folgt:

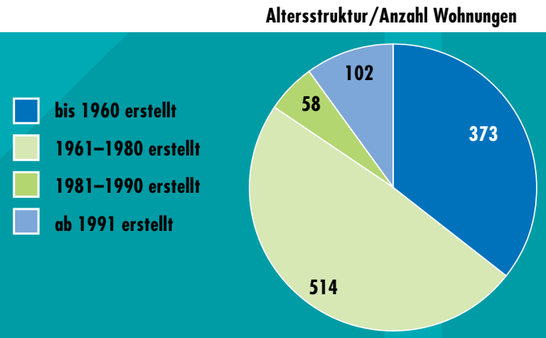
Heizungsart/ Standort	Zentrale Heizanlage mit Öl	Gas	Fernwärme	Elektroheizung	Insgesamt
Mosbach					
Stadtlage		231			231
Waldstadt			226		226
Neckarelz		123			123
Diedesheim		18			18
Eberbach		80	154		234
Neckarzimmern	52				52
Obrigheim		45		17	62
Haßmersheim		46			46
Neckarbischofsheim		9			9
Neudenau		18			18
Untereiseheim		28			28
Insgesamt	**52**	**598**	**380**	**17**	**1.047**
Prozentual	5,0	57,1	36,3	1,6	100

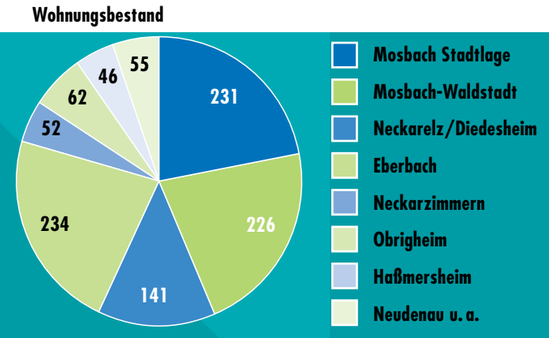
Nach der Größe der Wohnungen gliedert sich der Wohnungsbestand wie folgt:

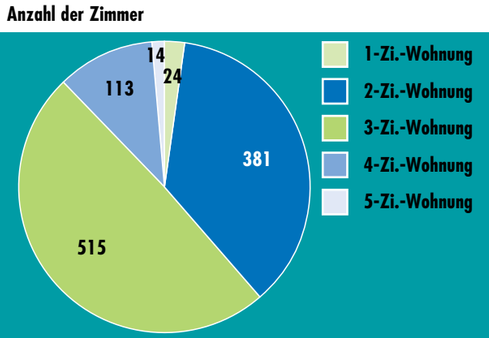
Standort	Gesamt	Anzahl der Zimmer ohne Küche und Bad 1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi
Mosbach						
Stadtlage	231	5	108	90	27	1
Waldstadt	226	10	47	152	17	
Neckarelz	123	2	31	57	27	6
Diedesheim	18		3	12	3	
Eberbach	234	2	111	105	16	
Neckarzimmern	52		7	30	10	5
Obrigheim	62	3	24	28	6	1
Haßmersheim	46		20	24	2	
Neckarbischofsheim	9		9			
Neudenau	18	2	9	6	1	
Untereiseheim	28		12	11	4	1
Insgesamt	**1.047**	**24**	**381**	**515**	**113**	**14**
Prozentual	100,0	2,3	36,4	49,2	10,8	1,3
Wohnfläche qm	**68.828**	**935**	**19.890**	**36.501**	**9.994**	**1.508**
Prozentual	100,0	1,4	28,9	53,0	14,5	2,2

Die Leerstandszeiten sanken weiter auf 0,8 % (Vorjahr 1,1 %) der Vermietungszeit von 1.049 Wohnungen (einschließlich Wohnungen im Miteigentum anteilig). Dies ist vor allem auf die weitere Optimierung bei der Durchführung der auch 2015 vor der Wiedervermietung der Wohnungen notwendigen umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten zurückzuführen. Die Erlösschmälerungen sanken daher auf rd. 50.900 €, das sind 1,1 % (Vorjahr 1,4 %) der Grundmieten.

Die Schwierigkeiten mit zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Mietern waren 2015 rückläufig. Im Geschäftsjahr mussten sieben (Vorjahr 22) Mietverhältnisse fristlos gekündigt werden, wobei zwei (Vorjahr sechs) davon zu Räumungsklagen führten. Allerdings musste keine Wohnung (Vorjahr keine Wohnungen) zwangsweise geräumt werden. Die Forderungsausfälle einschl. neuer Wertberichtigungen







betrugen 2015 11.034,98 € (0,25 % der Sollmieten), und die Forderungen aus Vermietung zum Jahresende vor Wertberichtigungen 40.485,74 € (0,91 % der Sollmieten).
Die Anzahl der Kündigungen erhöhte sich im Jahr 2015 leicht auf 98 (Vorjahr 90). Bei 18 Wohnungen wechselten die Mieter in eine andere bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Nur noch 80 (Vorjahr 76) Mieter verließen aus unterschiedlichen Gründen die Genossenschaft. Die Fluktuationsquote über den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft stieg im Jahr 2015 geringfügig auf 7,6 %.
Die durchschnittliche Mietdauer erhöhte sich im Vorjahresvergleich und betrug bei den 80 gekündigten Mietverhältnissen rd. 140 Monate, gegenüber 114 Monaten im Jahr 2014.

Durchschnittliche Fluktuation:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Fluktuationsrate %	8,8	9,8	9,0	8,5	7,3	7,6
Anzahl Wohnungswechsel	95	105	95	88	76	80

Im Jahre 2015 wurden 99 (Vorjahr 109) neue Mietverhältnisse begründet.
Die Grundmieten erhöhten sich 2015 in der Summe um rd. 19.900,00 €. Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen trugen hierzu mit ca. 4.100,00 €, Mietanhebungen bei Anschlussvermietung in Höhe von rd. 22.600,00 € und allgemeine Mieterhöhungen sowie sonstige Veränderungen in Höhe von ca. 1.000,00 € bei. Gleichzeitig sank die Grundmiete jedoch um 7.800,00 € aufgrund Objektsverkaufs und der Umnutzung einer Ladeneinheit in Neudenau. Die Durchschnittsmiete im Dezember 2015 beträgt 4,82 €pro qm/Monat, das ist gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres ein Anstieg um 1,1 %.

Die Durchschnittsmieten ergeben sich Ende 2015 wie folgt:

Grundmiete	Wohnungen 2014			Wohnungen 2015		
€	Anzahl	%	€	Anzahl	%	€
– 4,49	286	27,4	4,32	260	24,8	4,33
4,50 – 4,99	430	41,2	4,74	408	39,0	4,74
5,00 – 5,49	272	26,1	5,11	282	26,9	5,12
5,50 –	55	5,3	5,82	97	9,3	5,74
	1.043	100,0	4,77	1.047	100,0	4,82

Bei der Analyse des Wohnungsmarktes und hier insbesondere des Mietwohnungsmarktes zeigten sich für das Jahr 2015 und darüber hinaus wachsende demographische Herausforderungen. Die Zuwanderung nach Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Jahr 2014 um 46 % auf 2.137.000 Menschen. Daraus ergab sich mit einem Wanderungsüberschuss von 1.139.000 Personen ein neuer Höchststand seit Bestehen der Bundesrepublik. In Baden-Württemberg belief sich der Wanderungsüberschuss auf 173.000 Menschen. Diese Entwicklung verschärft die Lage auf den angespannten Wohnungsmärkten deutscher Ballungszentren zusätzlich. Eine aktuelle Studie des Pestel Instituts (Hannover) spricht von einem Neubaubedarf von rund 400.000 Wohnungen pro Jahr über die kommenden fünf Jahre. Am Wohnungsmarkt zeigen sich im Jahr 2016 bereits erste Reaktionen hierauf. So konnte die Zahl der erteilten Baugenehmigungen von Wohnungen in der Zeit von Januar bis April 2016 um 31,2 % auf 117.000 Wohnungen gesteigert werden. Diese Entwicklung darf nicht darüber hinweg täuschen, dass nicht überall Mangel an Wohnraum besteht. Die Zuwanderung sowie die Binnenwanderung verhalten sich regional sehr selektiv. Viele ländliche Gebiete entleeren sich. Für diese Regionen braucht es Konzepte, wie öffentliche und private Dienstleistungen weiterhin angeboten und weitere Wanderungsbewegungen in die großen Zentren gebremst werden können. Aus den genannten Umständen ergab sich auch für das abgelaufene Jahr eine erneute Steigerung der allgemeinen Mietpreise, die jedoch ebenfalls stark von der regionalen Nachfragesituation beeinflusst war. In unserem Wohnungsbestand erfolgten Mietpreissteigerungen durch allgemeine Mieterhöhungen nur für einen sehr geringen 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 Bruchteilen in Anspruch genommen. Die Durchschnittsmiete stieg trotzdem um 1,1 %, etwas weniger als im Vorjahr.

Eine wesentliche Rolle bei der Analyse der Mietkosten spielt die sogenannte „zweite Miete“, also die Mietnebenkosten. Der neue Gebäudereport 2015 der deutschen Energieagentur (dena) zeigt, dass die deutschen Privathaushalte 2013 ca. 53,7 Milliarden Euro für Heizung, Warmwasser, Klimatisierung und Beleuchtung bezahlt haben. Damit wird zum einen deutlich, welche entscheidende Rolle die Energieeffizienz von Gebäuden spielt. Unsere Genossenschaft hält deshalb am eingeschlagenen Weg fest, alle Bestandsimmobilien energetisch zu ertüchtigen, um die Ziele der Energieeinsparverordnung zu erreichen, damit vor allem aber auch die Mieterinnen und Mieter bei den Betriebskosten zu entlasten. Inflationsbereinigt mussten aktuell von den deutschen Haushalten fast 10 Milliarden Euro mehr für die Gebäudeenergie ausgegeben werden als noch vor zehn Jahren. Ohne die erheblichen Verbrauchseinsparungen und ohne die beschriebenen energetischen Modernisierungen läge die

Die durchschnittliche Mietdauer
erhöhte sich im Vorjahresvergleich auf rd. 140 Monate

Eine wesentliche Rolle bei der Analyse der Mietkosten
spielt die sogenannte „zweite Miete“,
also die Mietnebenkosten.

Steigerungsrate sogar bei 20 Milliarden Euro. Zum anderen legt unser Unternehmen neben den technischen Verbesserungen des Gebäudebestandes im Sinne der Mieterinnen und Mieter größten Wert auf ein effektives Betriebskostenmanagement durch ständige Kontrolle der Nebenkosten, vor allem aber auch durch die Nutzung von Einkaufs- und Interessengemeinschaften. Gebildet wurden solche beispielsweise auf Ebene des Siedlungswerks Baden, des katholischen Siedlungsdienstes Deutschland oder anderer Organisationen. Daneben erfolgte bereits vor geraumer Zeit die Einschaltung einer Energieagentur zur ständigen Analyse der aktuellen Preise und als Verhandlungspartner mit lokalen, regionalen oder auch überregionalen Energieversorgern. Durch den Abschluss langfristiger Lieferungsvereinbarungen sollen Planungssicherheit gegeben und Schwankungen bei den Energiepreisen vermieden werden. Selbstverständlich beeinflusst das individuelle Nutzerverhalten die Verbrauchswerte. Jedoch bilden die Entgelte für Strom, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser und Müllgebühren die wesentliche Grundlage für die Betriebsnebenkosten.

In den Gebieten mit unserem größten zusammenhängenden Wohnungsbestand Mosbach Kernstadt, Mosbach-Waldstadt und Eberbach liegen die verbrauchsabhängigen abgerechneten Betriebskosten aktuell zwischen 1,77 Euro/qm/Monat und 1,98 Euro/qm/Monat wie auf der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Vergleicht man diese Werte mit bundesweiten Zahlen, so liegen sie noch immer deutlich günstiger. Berücksichtigt sind Grundsteuer, Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Versicherungen sowie die sonstigen umlagefähigen Kosten. Der Betriebskostenspiegel des deutschen Mieterbundes bezieht sich noch immer auf Werte des Jahres 2012. Bereits diese liegen deutlich über den in unserem Wohnungsbestand ermittelten Zahlen. Die detaillierte Betrachtung verschiedener Einzelkosten ergibt für das Jahr 2015 nahezu keine signifikanten Veränderungen. Die Müllgebühren in Eberbach, die dort in den Betriebskosten enthalten sind, betragen 0,20 Euro/qm/Monat und sind somit konstant geblieben. Konstante Preise wie im Vorjahr sind auch beim Bezug von Frischwasser sowie bei den Abwassergebühren festzuhalten. Dies gilt in den Versorgungsgebieten Mosbach, Eberbach, Obrigheim, Neckarzimmern, Neudenau und Untereisesheim. In Haßmersheim sind die Preise sogar um 1,3 % gesunken. Leider ist für das Jahr 2016 hier eine Erhöhung angekündigt, die den Preis für Wasser und Abwasser von aktuell 3,66 Euro/qm auf ca. 4,80 Euro/qm steigen lassen wird. Eine marginale Reduzierung der Gebühr für das Niederschlagswasser in Eberbach schlägt sich kaum nieder. In allen Standorten unseres Versorgungsgebietes hat sich die Grundgebühr für die Messeinrichtungen erhöht. Offensichtlich eine Folge des neuen Eichgesetzes. Bei den großen Abnahmemengen in unseren Häusern spielt eine gestiegene Gebühr für die Hauptwasseruhr jedoch eine untergeordnete Rolle. Die Preise für Gas und Fernwärme sind im Berichtsjahr 2015 leicht gesunken. Der Gaspreis in Mosbach etwa ging um 0,9 % zurück, der Fernwärmepreis in Mosbach-Waldstadt im Jahresdurchschnitt um 1,5 %. Die Stadtwerke Eberbach lieferten den Brennstoff 2015 etwa 1,6 % günstiger, was sich in einem um 2 Cent niedrigeren Betrag für die abgerechneten Kosten in Eberbach widerspiegelt. Auch die Strompreise konnten nahezu konstant gehalten werden. Marginale Erhöhungen in der dritten Nachkommastelle ergaben sich aufgrund geänderter Beträge im EEG- und KWKG-Bereich. Diese gesetzlichen Zuschläge können vom Abnehmer nicht beeinflusst werden. Die Stromversorgung in unseren Geschäftsgebieten Obrigheim, Haßmersheim, Neckarzimmern und Neudenau erfolgt durch die Süwag. Es bestehen langfristige Lieferverträge. Mosbach und Eberbach werden durch die jeweiligen Stadtwerke mit Strom versorgt. Auch hier konnten die Bezugsbedingungen seit längerem konstant gehalten werden.

Ab 2016 sind im Eberbacher Wohngebiet Berliner Straße, Steigestraße und Pestalozzi-Straße alle Gebäude auf den Bezug von Fernwärme umgestellt. Hiermit kann auf individuelle Heizungsanlagen in den einzelnen Gebäuden verzichtet werden. Zum Weiteren erfolgt die Nutzung ökologisch sinnvoll erzeugter Energie in der Holzhackschnitzelheizzentrale der Stadtwerke Eberbach.

Betriebskosten insgesamt (€/m²/Jahr)	Genossenschaftswohnungen			BK-Spiegel/DMB Bundesländer	
Jahr	Mosbach	Waldstadt	Eberbach	Ost	West
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		
2015	1,77	1,92	1,98		

Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten)	2013 €/m²/Monat	2014 €/m²/Monat	2015 €/m²/Monat
Mosbach (Zentralheizungen Gas)	0,95	0,83	0,85
Waldstadt (Fernwärme)	1,06	0,91	0,94
Eberbach (Gas/Fernwärme)	0,91	0,82	0,80
Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Wasserkosten)			
Mosbach	0,39	0,39	0,40
Waldstadt	0,37	0,37	0,38
Eberbach	0,54	0,54	0,57
Übrige Betriebskosten (ohne Müllkosten)			
Mosbach	0,53	0,54	0,51
Waldstadt	0,57	0,57	0,60
Eberbach	0,48	0,50	0,61
Betriebskosten insgesamt			
Mosbach	1,87	1,76	1,77
Waldstadt	2,00	1,85	1,92
Eberbach	1,93	1,86	1,98
Müllgebühren (nur Eberbach)	0,18	0,20	0,20

Weitere angebotene Dienstleistungen führten zu geringfügigen Steigerungen der Betriebskosten in unserem Geschäftsgebiet in Eberbach. In mehreren Häusern wurde die bisher von den Mietern durchzuführende Hausreinigung einem professionellen Unternehmen übertragen. Dasselbe gilt für die Pflege von Außenanlagen, die teilweise von Mietern im Rahmen einer geringfügigen Nebenbeschäftigung erledigt und nun einer Fachfirma übertragen wurden.

„Heizkosten sinken weiter" war die Überschrift eines Artikels in der Rhein-Neckar-Zeitung am 28.06.2016 auf Seite 20, verbunden allerdings mit der Anmerkung, dass ein 29 %er Rückgang bei Einfamilienhäusern mit Ölheizung zu verzeichnen ist, während Gas 40 % teurer als Heizöl sei. Die dann im Vergleich als Durchschnittswerte genannten Gaspreise liegen jedoch deutlich über den in unserem Geschäftsgebiet vereinbarten Bezugskonditionen, ein Erfolg des konsequenten und langfristig ausgelegten Betriebskostenmanagements.

Durch den Abschluss langfristiger Lieferungsvereinbarungen sollen Planungssicherheit gegeben und Schwankungen bei den Energiepreisen vermieden werden.

„Heizkosten sinken weiter" war die Überschrift eines Artikels in der Rhein-Neckar-Zeitung

Instandhaltung und Modernisierung

Für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie die Ersetzung von alten unzeitgemäßen Garagen durch Neubauten wurden rd. 3,5 Millionen € (Vorjahr 3,6 Millionen €) investiert. Die Kosten verteilen sich auf folgende Maßnahmen:

Laufende Instandsetzungskosten	T€	926,4
Grundrissänderungen Bad- und Elektromodernisierungen	T€	975,4
Energetische Sanierung Lohrtalweg 34 + 36	T€	556,1
Energetische Sanierung Wilhelm-Schwarz-Straße 7+9	T€	535,1
Garagenneubauten	T€	40,9
Restkosten für Modernisierungsmaßnahmen des Vorjahres und sonstiges	T€	549,1

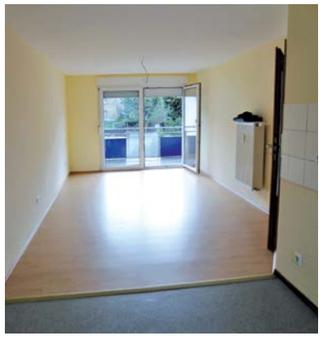
Die Kosten der Bestandserhaltung und –verbesserung betrugen (ohne den Garagenneubau) pro qm Wohnfläche 51,40 € (Vorjahr 50,13 €).

Der errechnete Durchschnittswert entsteht, wenn man die Kosten sämtlicher Maßnahmen auf die gesamte Wohnfläche aller unserer Wohnungen umlegt, gleichgültig, ob es sich um reine Instandhaltungen oder aber um energetische Modernisierungen handelt. Sowohl bei den Kosten als auch bei den Flächen sind die anteiligen Werte der Wohnungen in den Bauherrengemeinschaften mit berücksichtigt.

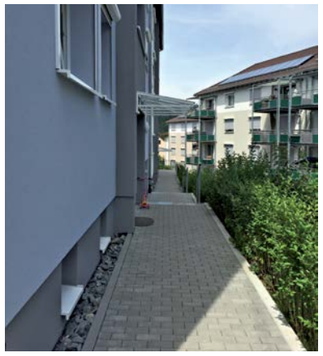
Im Jahr 2015 erfolgte im gleichen aufwendigen Stil wie in den Vorjahren die komplette Modernisierung der Häuser „Thomas", Lohrtalweg 34/36, und „Ulrich", Wilhelm-Schwarz-Str. 7/9", in Mosbach. Beide Häuser erhielten vor geraumer Zeit bereits Balkonvorbauten. Diese müssen aufgrund der energetischen Notwendigkeiten nun aber hydraulisch vom Gebäude abgerückt und auf neue Fundamente gestellt werden. Dadurch ist es möglich, den Vollwärmeschutz an der Außenfassade anzubringen und die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten. Hierzu erhielten beide Gebäude neue Heizungen. Die Fenster wurden ausgetauscht und die Dachflächen komplett neu gedeckt. Die vor dem Haus „Thomas" befindlichen nicht mehr zeitgemäßen und sanierungsbedürftigen Garagen wurden abgebrochen. Ein neuer Garagenhof ist errichtet. Nach

Gebäude im Lohrtalweg nach der Modernisierung und mit neuen Garagen

Abschluss der Baumaßnahmen an den Gebäuden und Garagen erfolgte auch die komplette Neugestaltung der Außenanlagen. Neue Treppen und Stützmauern gehören genauso dazu wie Absturzsicherungen und Außenbeleuchtungen. Insbesondere mit den neuen Heizungsanlagen, die zur Erwärmung des Brauchwassers mit Solarthermie ergänzt werden, wird ein weiterer Beitrag zur Einsparung fossiler Energie und damit zum Umweltschutz geleistet. Die parallel dazu in den Wohnungen durchgeführten Instandhaltungsarbeiten dienen der weiteren Attraktivitätssteigerung unseres Wohnungsbestandes. Sie sind notwendig, um die Wohnungen auch zukünftig vermietbar und in einem zeitgemäßen Zustand zu halten. Bei den Bau-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen werden stets mittelständische Handwerksbetriebe aus unserer Region beauftragt. Unsere Bauinvestitionen sichern damit auch viele Arbeitsplätze im hiesigen Raum.



Modernisierte Wohnung im Lohrtalweg



Haus Ulrich während und nach der Modernisierung mit Außenanlagen

Mieterstrom-Modell:

Weiteres Neuland betreten und ein in Deutschland erstmalig realisiertes Projekt umgesetzt hat unsere Genossenschaft mit dem im vergangenen Jahr eingeführten Mieterstrom-Modell. Schon zwischen 2011 und 2014 wurden mehrere Solarstromanlagen errichtet und der erzeugte Strom ins Netz eingespeist. Mit dem genannten Mieterstrom-Modell wird diese Initiative weiterentwickelt. Zusammen mit dem Projektierer und Energiedienstleister Wirsol aus dem badischen Waghäusel sowie dem Düsseldorfer Ökostrom-Anbieter Naturstrom erfolgte die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf 35 verschiedenen Gebäuden. Mit einer Leistung von zusammen nahezu 650 kWp wird Strom erzeugt, der mindestens 255 Wohneinheiten versorgen kann. Dieser wird zu einem vergünstigten Tarif den Mietern angeboten. Vom günstigeren Strompreis können jedoch auch die Mieter profitieren, die nicht in Häusern wohnen, auf denen sich Photovoltaik-Anlagen befinden. Diese Vereinbarung konnte mit „Naturstrom" getroffen werden, die sich verspflichtet hat, auch die übrigen Haushalte innerhalb unseres Gebäudebestandes mit kostengünstigem Ökostrom zu beliefern. Die 35 mit PV-Anlagen versehenen Gebäude befinden sich verteilt über den gesamten Gebäudebestand unserer Genossenschaft im Geschäftsgebiet. Schwerpunkt ist auch das Siedlungsgebiet „Berliner Straße/Steigestraße" in Eberbach.

Zur finanziellen und organisatorischen Abwicklung des in der Umsetzung nicht ganz einfachen Vorhabens wurde zwischenzeitlich die Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH gegründet. Projektbeteiligte sind die Baugenossenschaften Familienheim Mosbach mit 45 %, Familienheim Heidelberg mit 35 % und Wirsol mit 20 % der Geschäftsanteile.

Aus der Luft gut zu erkennen: die PV-Anlagen in der Berlinerstraße

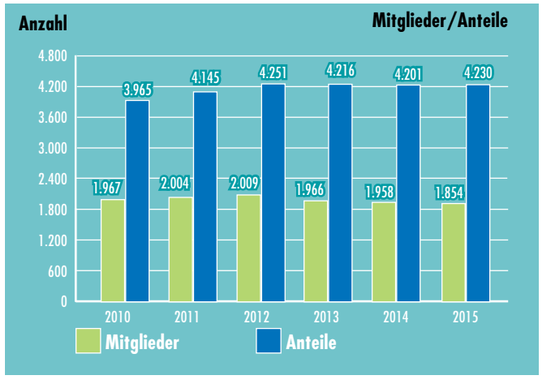
Verwaltung Wohnungseigentum

Am 31. Dezember 2015 war die Genossenschaft bei 15 Eigentümergemeinschaften mit 217 Wohnungen und 16 gewerblichen Einheiten als Verwalter im Sinne der §§ 20 ff. WEG bestellt. Von den genannten Objekten befinden sich 47 Wohnungen und vier gewerbliche Einheiten im Eigentum der Genossenschaft.

Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 656.944,54 € am 31. Dezember 2015 und die Gesamtsumme aller gezeichneten Anteile beträgt 676.800,00 €.
Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben.
Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 20.833,50 €.
Die Mitgliederbewegung zum 31. Dezember 2015 stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	**Anteile**
Stand am Beginn des Geschäftsjahres	1.958	4.201
Zugang im Jahre 2015 durch		
Beitritt	101	297
Zeichnung weiterer Anteile		64
	2.059	**4.562**
Abgang im Jahre 2015 durch		
Kündigung	96	156
Tod	92	132
Ausschluss	5	11
Übertragung	12	33
Stand am Ende des Geschäftsjahres	**1.854**	**4.230**



Wirtschaftliche Verhältnisse

Vermögenslage

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

	31.12.2014		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	38.646	93,1	40.324	92,8
Umlaufvermögen	2.771	6,7	3.004	7,0
Rechnungsabgrenzungsposten	102	0,2	65	0,2
Gesamtvermögen	**41.519**	**100**	**43.393**	**100**
Rückstellungen	1.434	3,5	1.562	3,6
Verbindlichkeiten				
Langfristig (AV)	23.138	55,7	25.121	57,9
Sonstige Verbindlichkeiten und auszuschüttende Dividende	3.123	7,5	2.793	6,4
Reinvermögen	**13.824**	**33,3**	**13.917**	**32,1**
Reinvermögen am Jahresanfang	13.779		13.824	
Vermögenszuwachs	**45**	**0,3**	**93**	**0,7**

Wegen der ausnehmend hohen Investitionen in das Anlagevermögen stieg das Gesamtvermögen um 1.874 T€. Für die Finanzierung dieser Investitionen wurden neben den Fördermitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau im Geschäftsjahr auch ergänzende frei finanzierte Darlehen in Anspruch genommen. Hierdurch erhöhten sich nach Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen die langfristigen Verbindlichkeiten um 1.983 T€. Die Verbindlichkeiten aus einem kurzfristigen Geldmarktdarlehen wurden im Vorjahresvergleich um 400 T€ reduziert. Im Ergebnis stieg das bilanzielle Eigenkapital um 93 T€ und beträgt 32,1 % der gesamten Vermögenswerte.

Das Kapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2014		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	682	1,7	686	1,6
Rücklagen	13.142	31,6	13.231	30,5
Rückstellungen	1.434	3,5	1.562	3,6
Fremdkapital	26.261	63,2	27.914	64,3
Gesamtkapital	41.519	100	43.393	100

Ertragslage

Die einzelnen Geschäftsbereiche trugen 2015 wie folgt zum Gesamtergebnis bei:

	2014	2015	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	935	1.270	+335
Bauträgertätigkeit/ Immobilienverkäufe	227	25	-202
Betreuungstätigkeit	79	79	+/-0
Finanzwirtschaft	2	2	+/-0
Deckungsbeiträge	**1.243**	1.376	+133
Personal- und Sachaufwand der Verwaltung	1.238	**1.303**	+65
Betriebsergebnis	**5**	73	+68
Sonstiges Ergebnis	76	**36**	-40
Gesamtergebnis	**81**	109	+28
Körperschaftssteuer	0	**0**	+/-0
Jahresüberschuss	**81**	109	+28

Die Ertragssituation im Jahr 2015 hat sich gegenüber dem Vorjahr verbessert. In den operativen Kernbereichen ergaben sich Steigerungen durch erhöhte Mieterträge sowie rückläufige Instandhaltungsaufwendungen. Die Immobilienverkäufe reduzierten sich im Berichtsjahr auf eine Wohnung. Das erreichte positive Gesamtergebnis übertraf den Ansatz des Wirtschaftsplans deutlich.

Der Cashflow (Einnahmeüberschuss) nach DVFA/SG beträgt 1.730 T€ im Jahr 2015 gegenüber 1.494 T€ im Vorjahr. Nach Abzug der planmäßigen Tilgungen von 1.022 T€ verblieb im Jahr 2015 ein Netto-Cashflow von 708 T€ (Vorjahr 377 T€).

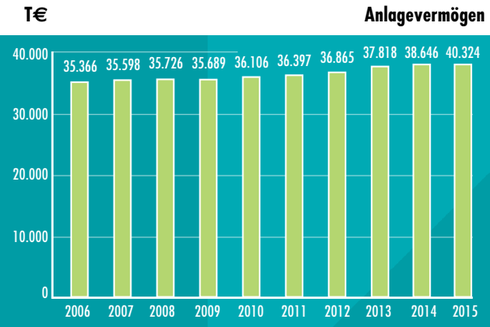
Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen kurzfristig zu erfüllen. Für Modernisierungen des Miethausbestandes und Neubaumaßnahmen erfolgte die Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln (Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Geldmarktmittel) in Höhe von 3,1 Mio. €. Girokredite wurden 2015 praktisch nicht in Anspruch genommen.

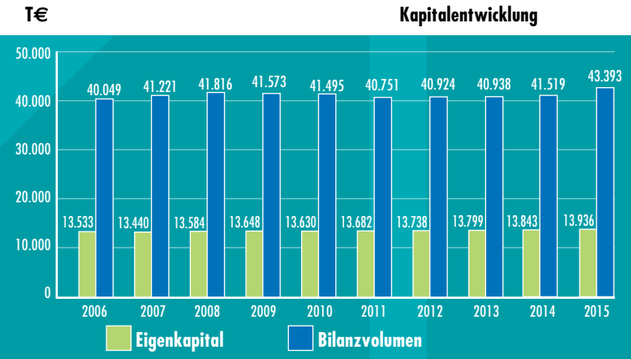
Organisation

Die Baugenossenschaft Familienheim Mosbach beschäftigt einschließlich des hauptamtlichen Vorstands neun Vollzeitkräfte sowie vier Teilzeitkräfte. Der geschäftsführende Vorstand leitet die Genossenschaft gemeinsam mit einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied. Von den genannten Mitarbeitern sind zwei in unserem Gebäude- und Wohnungsunterhaltungsbetrieb tätig. Daneben werden weitere Kräfte aushilfs- bzw. stundenweise im Rahmen von geringfügigen Nebenbeschäftigungen eingesetzt.

Das Jahr 2015 stellte sich für unser Unternehmen in personeller Hinsicht ausgesprochen problematisch dar. Hatten für September bzw. Oktober zwei Mitarbeiter ihr Ausscheiden angekündigt, verstarb völlig überraschend im August 2015 der seit 37 Jahren in unserer Genossenschaft tätige Henry Gutte. Menschlich und personell hinterließ Herr Gutte eine kaum zu schließende Lücke, erfüllte er doch als Leiter des Rechnungs- und Finanzwesens wichtige Funktionen und war zudem als ausgesprochener Kenner der Wohnungswirtschaft juristischer und organisatorischer Ratgeber für viele im Unternehmen auftauchende Fragestellungen. Durch außergewöhnlich hohes persönliches Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnte diese schwierige Situation gemeistert werden. Die Mitgliedschaft im Siedlungswerk Baden e.V. und die kollegiale Unterstützung durch Mitarbeiter anderer Genossenschaften waren dabei äußerst hilfreich. Sämtliche personellen Lücken sind mittlerweile durch qualifizierte Neubesetzungen geschlossen, so dass die Aufgabenerledigung in allen Bereichen unseres Unternehmens sichergestellt ist.

Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2014 fand am 12. Oktober 2015 im Kultur- und Tagungs-





zentrum „Alte Mälzerei" statt. Zur Erledigung der Regularien gehörte die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014, die einstimmige Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Beschluss über eine Dividende in Höhe von 3 %. Des Weiteren wurde der Mitgliederversammlung das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2013 zur Kenntnis gebracht, die keine Anmerkungen enthielt. Der Vorstandsvorsitzende des Siedlungswerks Baden e.V., Peter Stammer, nahm auch 2015 an der Mitgliederversammlung teil und beantragte in getrennten Abstimmungen die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand, die jeweils einstimmig gewährt wurde.

Vorstandsmitglied Peter Maurus übernahm die Ehrung von 38 Mitgliedern und langjährigen Mietern. Er nannte dabei 18 zu Ehrende für 20 jährige Mietdauer, 13 Mieter, die bereits seit 30 Jahren, fünf Mitglieder, die schon seit 40 und drei Mieterinnen bzw. Mieter, die seit 50 Jahren in einer Wohnung unserer Genossenschaft leben.

Inhalt der Mitgliederversammlung 2015 war auch die Verabschiedung von Herrn Albrecht Streng aus dem Aufsichtsrat. Diesem gehörte er seit dem 13.11.2003 an und begleitete hier das Amt des stellvertretenden Vorsitzenden. Altershalber musste Herr Streng satzungsgemäß leider aus dem Gremium ausscheiden. Er wurde für seine Verdienste mit einer Ehrenurkunde des Verbandes der baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie mit einem Geschenk der Genossenschaft bedacht. Desweiteren dankte ihm der geschäftsführende Vorstand Dr. Klaus-Dieter Roos in einer Laudatio. Für weitere sechs Jahre wiedergewählt wurde Herr Dr. Matthias Neureither. Er begleitet zukünftig das Amt des Stellvertreters unseres AR-Vorsitzenden Thomas Flicker.

Mieter-Ehrungen 2015, Verabschiedung Herrn Streng, Blick in die Versammlung mit den Aufsichtsräten Hacker und Spohn im Vordergrund

Zur Erledigung der Regularien gehörte der Beschluss über eine Dividende in Höhe von 3 %.

Chancen-/Risikobericht und Ausblick

Das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz in Unternehmen (KontraG) liefert die Rahmenbedingungen zum Umgang mit Risiken und Chancen bei der wirtschaftlichen Betätigung. Auch unsere Genossenschaft ist wirtschaftlichen Risiken ausgesetzt, muss aktuelle Entwicklungen erkennen, auf Gefahren reagieren und sich bietende Chancen nutzen.

Zur konkreten Umsetzung der Risikoerkennung existiert ein sogenanntes Risikomanagementhandbuch. Dieses wurde 2009 erarbeitet. Es stellt das Ergebnis einer im Zuge der vom Aufsichtsrat in Auftrag gegebenen Überwachungsprüfung der wts, wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, dar. Alle Tätigkeitsfelder unserer Genossenschaft sind enthalten. Individuell festgelegte Grenzen und Werte definieren die Kategorien „geringe, mittlere oder hohe" Risiken. Die Risikoanalyse listet die real bestehenden Gefahren auf. In ihrer Bewertung legt sie das Benchmarking innerhalb der baden-württembergischen Wohnungswirtschaft, innerhalb vergleichbarer Gruppen oder der gesamten Wohnungswirtschaft zu Grunde. Entweder im Zuge von Wiederholungsprüfungen durch die wts oder aber durch jährliche Anwendung der Checklisten wird die Risikoanalyse im Jahresrhythmus durchgeführt. Nach wie vor bestehen zum größten Teil „geringe" Risiken. Höhere Gefahrenquellen liegen im Bauträgergeschäft und der Vermarktbarkeit errichteter Wohnungen und Gebäude. Dieser Geschäftszweig ruht allerdings aktuell, so dass auch diese Risikoklasse nicht auftritt.

Die letzte Überprüfung des Risikomanagementhandbuchs auf Vollständigkeit und seine Ergänzung erfolgte im Juni 2014. Dessen Checklisten werden jährlich von allen Abteilungen des Unternehmens ausgefüllt und vom Vorstand in einen Gesamtbericht zusammengefügt.

Daneben existieren innerhalb der Genossenschaft weitere Kontrollinstrumente, die in festgelegten Abständen Anwendung finden. Monatlich analysiert wird beispielsweise die Vermietungssituation, indem sämtliche Veränderungen im Mietwohnungsbestand dokumentiert werden. Zusammengefasst als Vierteljahresanalyse erfolgt die kontinuierliche Berichterstattung an den Aufsichtsrat über dieses Thema. Mieteinnahmen, Wohnungswechsel, Leerstandszahlen, Erlösschmälerungen und Umzugsgründe werden hierbei genauso überprüft und erläutert wie Maßnahmen zur Vermarktung des gesamten Wohnungsbestandes. Für das Jahr 2015 ergab sich eine Fluktuation (einschließlich Tausch) von 9,4 %. Einen erfreulichen Tiefstand gab es bei der Leerstandsquote mit 0,8 %. Dies stellt den niedrigsten Wert seit über zehn Jahren dar und spiegelt mit knapp über 51.000 Euro Erlösschmälerung auch eine sehr günstige Entwicklung wider. Das Leerstandsrisiko der Wohnungen wird durch intensive Suche und Auswahl der Nachmieter versucht zu minimieren. Parallel zu dieser Nachmietersuche geschieht häufig eine umfangreiche Instandsetzung oder Modernisierung der freien Wohnungen. Damit sollen der Wohnungsbestand auf einem attraktiven Niveau gehalten und das Ansehen unserer Genossenschaft als Vermieter weiter gesteigert werden. Neben der in persönlichen Gesprächen weiter gegebenen Werbung erfolgen Veröffentlichungen freier Wohnungen auf unserer Homepage und damit verknüpft auf den einschlägigen EDV-gestützten Vermietungsplattformen. Diese Internetportale stellen derzeit das wichtigste Vermarktungsinstrument dar. Eine hohe Erreichbarkeit der Geschäftsstelle sowie größtmögliche Flexibilität bei den Besichtigungsterminen sollen das Leerstandsrisiko weiter vermindern.

Ein weiteres Steuerungsinstrument ist der jährlich aufgestellte und vom Aufsichtsrat beschlossene Wirtschaftsplan. Die Ergebnisse der vergangenen Jahre sowie die Ansätze umfassen die einzelnen Leistungs- und Einnahmegruppen. Auch die Aufwendun-

Zur konkreten Umsetzung der Risikoerkennung existiert ein Risikomanagementhandbuch.

gen für den Instandhaltungs- und Modernisierungsplan finden hier Eingang. Speziell im technischen Bereich werden die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im monatlichen Rhythmus fortgeschrieben und überwacht. Für den gesamten Wirtschaftsplan erfolgt ein Abgleich der Planzahlen mit den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben zu genau festgelegten Zeitschnitten. Zum 30.06., 30.09. und danach monatlich werden Ist- und Sollzahlen verglichen. Jeweils für ein bis zwei Jahre im Voraus bestimmt und zwischen technischer Abteilung, Mietabteilung und Vorstand abgesprochen, werden die zur energetischen Modernisierung vorgesehenen Gebäude. Es erfolgt darauf hin eine genaue Aufnahme mit Kostenschätzung der durchzuführenden Maßnahmen sowie die Aufstellung eines Finanzierungsplans. Hierzu dient auch die Beantragung und Aufnahme zinsverbilligter Mittel von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Aufgrund der konsequenten Anwendung dieser Kreditbeschaffung konnte der durchschnittliche Darlehenszins in den vergangenen Jahren erheblich reduziert werden.

Dem Vermietungsrisiko der Wohnungsbestände im hiesigen ländlichen Raum begegnet unsere Genossenschaft durch die zeitgemäße Modernisierung frei werdender Wohnungen, häufig verbunden mit Grundrissänderungen, sowie der energetischen Ertüchtigung unserer Gebäude. Die meisten Wohnungen wurden hierzu mit Balkonen ausgestattet. Diese erhöhte Wohnqualität trägt zur Konkurrenzfähigkeit genauso bei wie der angemessene Mietpreis, der sich nach den durchgeführten Modernisierungen nur unwesentlich und bei weitem unter der Grenze der gesetzlich zulässigen Mieterhöhung bewegt. Auf lange Sicht gesehen wird sich abseits der Ballungszentren und Großstädte die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes erschweren. Die geschilderten Maßnahmen dienen dazu, entsprechende Vorsorge zu treffen.

Veränderungen werden sich auch bei der Zahl der Mitglieder innerhalb der Genossenschaft einstellen. Die Auswirkungen auf die verbliebenen Geschäftsanteile und damit auf die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft wird jedoch nicht als Risiko eingeschätzt. Ausgelöst durch direkte Anschreiben und Hinweise auf Neuregelungen bzgl. der Kirchensteuer auf Dividendenzahlungen kam es zu einer etwas erhöhten Zahl an Austritten bisheriger Genossenschaftsmitglieder und auch zu „Bereinigungen" durch Austritt oder Übertragung von Geschäftsanteilen.

Wöchentlich neu bewertet wird die bestehende Liquiditätssituation unserer Genossenschaft. In der Regel donnerstags erfolgt der zusammengefasste und automatisierte Zahlungsausgang von Rechnungen. In dessen Vorfeld wird die Liquidität unter Berücksichtigung sämtlicher Zahlungsein- und ausgänge überprüft.

Als Risiko innerhalb eines Unternehmens mit entsprechendem Wohnungsbestand wird der sogenannte „Instandhaltungsstau" bewertet. Dessen Analyse erfolgt in unserer Genossenschaft mit Hilfe des Programms „AnalySuite". Es wurde 2005 innerhalb des Unternehmens implementiert und basiert auf einer Aufnahme sämtlicher Gebäude durch unabhängige Gutachter. Die Bewertung einzelner Bauteile und Gebäudegruppen und die ständige Aktualisierung dieser Zahlen ermöglicht es, Instandhaltungen und Modernisierungen in einen relativ genauen Kostenrahmen einzubetten. Dass die tatsächliche Ausführung vor Ort häufig oftmals die „theoretisch" ermittelten Kosten übersteigt, liegt daran, dass „begleitende Maßnahmen" zur Ausführung kommen, beispielsweise die kostenintensive Umgestaltung von Außenanlagen, der Bau neuer Abstellplätze und Garagen oder die Beseitigung ästhetischer Schwachstellen. Ziel der jährlichen Maßnahmenplanung ist die kontinuierliche Reduzierung des Instandhaltungsstaus, der am Jahresende 2015 3,06 Euro Millionen betrug. Im Vorjahr wurde hier eine Summe von 3,3 Millionen Euro genannt. Obwohl 3,62 Millionen Euro in die Instandhaltung und Modernisierung investiert wurden, „verschwindet" der Instandhaltungsstau nicht vollständig. Ursächlich hierfür sind zum einen die Investitionen, welche rein die Wohnungen betreffen und somit auf die Gebäudehülle selbst keinen Einfluss haben. Zum anderen aber die Weiterentwicklung des Gebäudebestandes. Dessen zunehmende Alterung erhöht parallel zu den durchgeführten Maßnahmen wieder die notwendigen Instandhaltungen. Verschärfte gesetzliche Vorgaben sowie steigende Baukosten tun ihr übriges zu dieser Entwicklung. Für die Bauinstandhaltung somit aufgewendete Summen können leider nicht linear der Reduzierung eines Instandhaltungsstaus angerechnet werden. Er nimmt nur in Anteilen ab. Dennoch konnte auch 2015, wie in der Vergangenheit, eine kontinuierliche Reduzierung um über 260.000 Euro erreicht werden. Weiterhin ist beruhigend anzumerken, dass 1,54 Millionen Euro (50,4 %) reine Maßnahmen der energetischen Modernisierung betreffen, ein tatsächlicher Instandhaltungsstau an den Gebäuden in der Realität somit nicht besteht. Zukünftig soll das AnalySuiteProgramm noch intensiver genutzt und insbesondere zur Kostenschätzung für Wohnungsmodernisierungen und –instandhaltungen herangezogen werden. Trotz der wenig befriedigenden Situation, dass sich ein Mitteleinsatz von über 3,6 Millionen Euro nur mit rund 260.000 Euro bei der Reduzierung eines Instandhaltungsstaus widerspiegelt, soll an der bisherigen Strategie festgehalten und die kontinuierliche Pflege fortgesetzt werden. Damit soll auch bei einem zukünftig denkbaren Überangebot an Wohnraum in der hiesigen Region Leerstand unserer Wohnungen vermieden werden.

Neben der bereits oben beschriebenen kurzfristigen Liquiditätsplanung wird ein langfristiges Darlehensmanagement betrieben. Auslaufende Darlehen werden rechtzeitig analysiert und wurden in der Vergangenheit durch Nutzung sogenannter Forward-Konditionen rechtzeitig verlängert. Aufgrund der aktuellen Zinssituation wird diese Strategie derzeit nicht angewandt. Dennoch wird Sorge dafür getragen, dass bei den Darlehensausläufen kein „Klumpenrisiko" entsteht. Der beschriebene Zinssatz über alle unsere Darlehen 3,01 % (Vorjahr 3,50 %) liegt auf dem Niveau vergleichbarer Genossenschaften in Baden-Württemberg. Diese Einschätzung gilt auch für andere Parameter und wohnungswirtschaftliche Kennzahlen. Hier werden beispielsweise Benchmarks innerhalb des Siedlungswerks Baden oder des vbw aufgerufen und verglichen. Ein jährlich stattfindender Unternehmensvergleich auf Ebene des vbw bietet hier entsprechende Vergleichszahlen zur Einordnung des Standes und der Leistungsfähigkeit des eigenen Unternehmens.

Prognosebericht

Nachdem das Jahr 2015 mit einem zufriedenstellenden Ergebnis abgeschlossen werden konnte und das Wirtschaftsjahr 2016 bereits im Gange ist, zeichnen sich hierfür vergleichbare und ebenfalls beruhigende Entwicklungen ab. Wurden 2015 die Aufwendungen lt. Wirtschaftsplan für die Instandhaltungen erstmals seit längerer Zeit nicht überschritten, was teilweise auch an den Aktivierungsmöglichkeiten für größere Investitionen lag, so zeichnet sich für 2016 eine zwar etwas höhere, aber noch immer im Rahmen liegende Summe ab. Dasselbe gilt für die übrigen Ansätze des Jahres 2016 im Wirtschaftsplan, den der Aufsichtsrat einstimmig beschlossen hat. Wiederum knapp 30.000 Euro sind als Jahresüberschuss angestrebt. Diese Zahl kann voraussichtlich auch erreicht werden, treten keine signifikanten und unvorhersehbaren negativen Veränderungen ein. Weiterhin erhöhte Aufwendungen werden bei den Zuweisungen für die Pensionsrückstellungen aufgrund des aktuellen Zinsniveaus erwartet. Die Belastungen aus Zinsen eigener Darlehen sollten voraussichtlich aber eher sinken als steigen. Zwar ist im Wirtschaftsplan unter Berücksichtigung der Erträge aus der Hausbewirtschaftung noch kein ausgeglichenes Ergebnis zu Grunde gelegt, was möglicherweise bei einer weiter

Dem Vermietungsrisiko der Wohnungsbestände im hiesigen ländlichen Raum begegnet unsere Genossenschaft durch die zeitgemäße Modernisierung frei werdender Wohnungen.

Die Struktur unserer Darlehen wird fortlaufend analysiert.

verbesserten Situation aber doch erreichbar erscheint. Die Abschreibungen allerdings werden durch die durchgeführten und aktivierten Modernisierungen weiterhin steigen. Die Kapitalkosten aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung eher zurück gehen.

Auch zukünftig werden Darlehensaufnahmen erforderlich sein, um Modernisierungen und Instandhaltungen zu finanzieren. Hierzu soll nach wie vor auf zinsverbilligte Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau zugegriffen werden, deren Zinssatz knapp über 0 % liegt und bei Erreichung entsprechender Energiestandards sogar einen Tilgungszuschuss in Aussicht stellt. Mit verschiedenen Banken fanden Diskussionen über die Bewertung des Gebäudeportfolios statt. Hierdurch soll erreicht werden, dass Bewertungsreserven zur Aufnahme neuer Kredite zur Verfügung stehen, wenn bereits geleistete Tilgungen genauso berücksichtigt werden wie Wertsteigerungen der Gebäude durch die getätigten Investitionen. Freie Kreditlinien sind hier genauso verfügbar wie Beleihungsreserven auf unserem Gebäudebestand. Falls neue Bauträgerprojekte begonnen werden, dies betrifft vor allem das gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg in Eberbach projektierte Vorhaben „Alte Jugendherberge", stünden ausreichend Beleihungsreserven zur Verfügung, um das Vorhaben zu finanzieren.

Trotz der aktuell günstigen Situation im Vermietungsbereich wird die intensive Werbung beibehalten. Dies betrifft vor allem die elektronischen Medien, die sich immer mehr zur Vermarktungsplattform des Wohnungsbestand entwickeln. Ein behutsamer Relaunch der Druckvorlagen resultiert aus einer Gemeinschaftsaktion innerhalb des Siedlungswerks Baden, bei der Briefköpfe, Visitenkarten, Broschüren und andere Drucksachen ein zeitgemäßeres Erscheinungsbild erhielten. Die nächste Stufe besteht in der Neugestaltung von Internetplattformen und Homepages, an der sich unser Unternehmen ebenfalls beteiligt. Insofern ist die Mitgliedschaft im Siedlungswerk Baden auch in dieser Beziehung hilfreich und unterstützt die eigenen Bemühungen in Sachen „Öffentlichkeitsarbeit".

Unter Berücksichtigung aller beschriebenen Faktoren wird auch für das kommende Jahr auf allen Ebenen der Unternehmensbetätigung mit einem zufriedenstellenden Ergebnis gerechnet.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die, hätten sie sich bereits vor Ablauf des Berichtszeitraums ereignet, eine andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich gemacht hätten, sind nach dem Schluss des Berichtszeitraums nicht eingetreten.

Schlussbemerkungen

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft, genauso wie Vorstand und Aufsichtsrat nehmen nach wie vor die ihnen übertragenen Aufgaben mit größtmöglicher Sorgfalt und größtem Engagement wahr. Sämtliche Angelegenheiten, das Vermietungs-, Verwaltungs- und Gebäudemanagement betreffend, werden erledigt und es ist festzustellen, dass die Aufgabenfülle stetig wächst. Technische, verwaltungsmäßige und gesetzliche Vorgaben werden ständig komplexer und erfordern neben den Fach- und Sachkenntnissen vor allem extreme Detailgenauigkeit und Sorgfalt. Wir hoffen, dass die Leistungen, die unsere Genossenschaft erbringt, für alle unsere Mieter, für die von uns betreuten Eigentümer, unsere Mitglieder, die ehemaligen und auch zukünftigen Kunden zufriedenstellend sind, selbst, wenn nicht alle Einzelinteressen berücksichtigt werden können.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 haben wir mit neuen, vor allem aber auch mit langjährigen Partnern zusammengearbeitet, bei denen sich der Vorstand an dieser Stelle herzlich bedankt. Dies sind zunächst unsere Mitglieder, die Mieterinnen und Mieter, die Käuferinnen und Käufer unserer Objekte sowie die Eigentümer in den von uns betreuten Gemeinschaften. Wir werden uns auch zukünftig bemühen, im Sinne der genossenschaftlichen Zielsetzung die gute, faire und partnerschaftliche Zusammenarbeit fortzusetzen.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird an dieser Stelle herzlich gedankt. Die gemeinsam erreichten guten Ergebnisse sind nur durch deren Engagement möglich. Dies gilt umso mehr, wenn sich personell oder organisatorisch so schwierige Situationen einstellen, wie dies in unserer Genossenschaft 2015 der Fall war. Alle langjährigen, vor allem aber auch alle neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich hier weit über das Übliche hinaus engagiert und zum positiven Weiterbestand unseres Unternehmens beigetragen.

Seit Jahrzehnten arbeiten Aufsichtsrat und Vorstand ausgesprochen vertrauensvoll zusammen. Dies gilt auch für das abgelaufene Berichtsjahr. Diese Vertrauensbasis ist das Fundament für eine weitere positive Entwicklung unserer Genossenschaft, wofür die Organe verantwortlich sind. Für diese Loyalität an dieser Stelle herzlichen Dank.

Dieser Dank gilt auch allen Handwerksbetrieben, Planern und Fachingenieuren, unseren Banken, den Behörden in Städten und Gemeinden unseres Geschäftsgebiets und allen Stellen, die uns in der täglichen Arbeit unterstützen. Auch hier bestehen lang bewährte und sicher auch in Zukunft tragende Partnerschaften, die es gilt, zu pflegen. Konstruktiv und hilfreich sind die Prüfungen und Unterstützungen des vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, sowie dessen Tochtergesellschaften. Diese konstruktive Begleitung erwarten wir zuversichtlich auch in Zukunft und werden unseren Teil dazu beitragen. Dem Siedlungswerk Baden e. V., seiner Geschäftsführerin, dem Vorstandsvorsitzenden sowie den hierin zusammengeschlossenen, befreundeten Unternehmen gilt ebenfalls unser Dank. Gerade in schwierigen Zeiten erwies sich dieses Netzwerk als ausgesprochen hilfreich. Die Freundschaft und die Offenheit in diesem Kreis werden wir auch zukünftig schätzen und weiterpflegen.

Mosbach, im Mai 2015

Dr. Klaus-Dieter Roos Peter Maurus
Vorstand

Ein behutsamer Relaunch der Druckvorlagen resultiert aus einer Gemeinschaftsaktion innerhalb des Siedlungswerks Baden.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird an dieser Stelle herzlich gedankt.

Bericht des Aufsichtsrates

Während die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland 2015 erneut in ruhigen Bahnen verlief, wurde die personelle Struktur unserer Genossenschaft in diesem Zeitraum schwer erschüttert. Zeichneten sich für September zunächst zwei Personalwechsel im Verwaltungs- und technischen Bereich ab, so wurde unsere Genossenschaft durch den völlig überraschenden Tod des langjährigen Leiters unseres Rechnungswesens, Henry Gutte, im August getroffen. Durch den enormen Einsatz unserer Vorstände sowie aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurde diese Lücke bis zu einer Neubesetzung der Stelle überbrückt und geschlossen, so dass der Geschäftsbetrieb korrekt fortgesetzt werden konnte.

Vor diesem Hintergrund blickt der Aufsichtsrat mit großer Erleichterung auf das Berichtsjahr 2015 zurück, in dem er sich wiederum regelmäßig in gemeinschaftlichen Sitzungen mit dem Vorstand über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft berichten ließ. Verschiedene Vorhaben und die allgemeine Geschäftspolitik wurden dabei genauso besprochen wie die Neustrukturierung der personellen Situation. Seinen Aufgaben nach § 38 Genossenschaftsgesetz, „den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung zu überwachen und zu dem Zweck, sich vom Gange der Angelegenheiten der Genossenschaften zu unterrichten", ist das Gremium auch 2015 nachgekommen. Vier gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand fanden statt. Daneben tagten gemeinsam mit dem Vorstand der Prüfungsausschuss sowie im März 2015 im Rahmen einer Klausurtagung eine Strategiekommission, um über weitere strategische Ausrichtungen zu diskutieren und diese dem Gesamtgremium zur Beschlussfassung vorzulegen. Zu allen Sitzungen lagen dem Gremium aussagekräftige Beschlussvorlagen vor. Diese wurden vom Vorstand ergänzt und erläutert, so dass ein lückenloser Überblick über die Finanzsituation der Genossenschaft, die Vermögens- und Wirtschaftslage, die Vermietungssituation sowie über laufende und vorgesehene Projekte einschließlich der Modernisierungsmaßnahmen zu erhalten war.

Im Mai 2015 beteiligten sich Mitglieder unseres Aufsichtsrats an einer gemeinsamen Informationsfahrt der Familienheimgenossenschaften Heidelberg, Buchen-Tauberbischofsheim und Mosbach. Neben dem intensiven Gedankenaustausch bestand Gelegenheit zur Besichtigung verschiedener Projekte der Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim. Den Abschluss des Sitzungsturnus bildete am 11.12.2015 die Besichtigungsfahrt von Aufsichtsrat und Vorstand zu Renovierungs- und Modernisierungsobjekten sowie zu einem Pflegeheim unserer Genossenschaft.

Die in unserem Unternehmen durchgeführten Prüfungen haben keine Anlässe für kritische Anmerkungen ergeben. Dies betrifft zum einen die gesetzliche Prüfung durch den Verband der baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Stuttgart, zum weiteren die Handlungen des durch unseren Aufsicht gebildeten Prüfungsausschusses. Und auch die im Auftrag des Aufsichtsrats durch die WTS, wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, durchgeführte Überwachungsprüfung bestätigte, dass die Regelungen des Compliance, also Maßnahmen zur Vermeidung unethischen Verhaltens im Unternehmen, stets eingehalten waren.

Am 14.10.2015 fand die Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft statt. Sie verlief wie in der Vergangenheit harmonisch und reibungslos und die notwendigen Beschlüsse wurden ausnahmslos einstimmig gefasst. Gegenstand der Versammlung war auch die Wahl eines Mitglieds in den Aufsichtsrat. Leider musste unser langjähriges Mitglied und der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrat Albrecht Streng altershalber laut Satzung aus dem Gremium ausscheiden. Der Aufsichtsrat wurde daraufhin auf fünf Personen verkleinert. Zur Wahl stand ebenfalls Herr Dr. Matthias Neureither an, der sich zu einer erneuten Kandidatur bereit erklärt hatte. Er wurde einstimmig wiedergewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 07.12.2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig beschlossen, die bisherige Konstellation zu belassen. Als Nachfolger des stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Dr. Matthias Neureither einstimmig gewählt. Gemeinsam nahmen Aufsichtsrat und Vorstand am 14.10.2015 an der Ettlinger- Schlosstagung, dem Höhepunkt im Veranstaltungsprogramm des Siedlungswerks Baden e. V., teil.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015, 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.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Vorstand Dr. Klaus-Dieter Roos und seinem Kollegen Peter Maurus, aber auch bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Einsatzbereitschaft und ihr Engagement für die Ziele der Genossenschaft, ohne die der Erfolg des Unternehmens nicht möglich wäre. Dies gilt insbesondere für die Zeiten der personell ausgesprochen schwierigen Situation, die hoffentlich überwunden sind.

Mosbach, im Mai 2015.
Thomas Flicker
Vorsitzender

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Jahresabschluss 2015

Vier gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand fanden statt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Gewinnverteilungsvorschlag an.

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.519,18	4.840,18
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	35.480.808,44		33.362.684,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.316.910,00		4.898.774,00
Grundstücke ohne Bauten	157.017,00		3.609,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.373,00		8.373,00
Technische Anlagen und Maschinen	331.368,00		326.520,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.166,00		29.456,50
Bauvorbereitungskosten	0,00	40.318.642,44	10.417,27
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	1.050,00	1.051,00	1.050,00
Anlagevermögen insgesamt		**40.324.212,62**	**38.645.724,95**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	601.347,60		601.347,60
Bauvorbereitungskosten	117.281,55		57.332,73
Unfertige Leistungen	1.542.946,96		1.521.971,88
Andere Vorräte	67.883,37	2.329.459,48	58.658,95
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	25.485,74		19.171,91
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.270,81		9.408,15
Sonstige Vermögensgegenstände	40.718,62	76.475,17	103.555,45
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	597.590,87	597.590,87	400.064,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	6.841,00		35.122,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	58.400,49	65.241,49	66.737,49
Bilanzsumme		**43.392.979,63**	**41.519.095,11**

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	28.756,92		28.189,07
der verbleibenden Mitglieder	656.944,54		651.824,13
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	685.701,46	2.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 20.833,50 (Vorjahr € 20.626,8)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.582.000,00		1.570.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 12.000,00 (Vorjahr € 9.000,00)			
Freie Rücklagen	11.580.000,00	13.162.000,00	11.502.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 78.000,00 (Vorjahr € 60.000,00)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	69.580,90		77.364,32
Jahresüberschuss	109.120,95		80.525,53
Einstellung in Ergebnisrücklagen	90.000,00	88.701,85	69.000,00
Eigenkapital insgesamt		**13.936.403,31**	**13.843.303,05**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.347.343,00		1.254.243,00
Sonstige Rückstellungen	214.400,00	1.561.743,00	180.000,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.953.873,41		23.354.291,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	800.339,47		817.888,54
Erhaltene Anzahlungen	1.775.037,10		1.764.720,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.007,71		6.781,70
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	888,53		1.279,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	312.468,28		240.145,48
Sonstige Verbindlichkeiten	22.965,30	27.877.579,80	37.094,12
davon aus Steuern € 2.834,96 (Vorjahr € 20.742,42) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.344,72 (Vorjahr € 4.534,54)			
Rechnungsabgrenzungsposten			
Vorausbezahlte Mieten		17.253,52	19.347,50
Bilanzsumme		**43.392.979,63**	**41.519.095,11**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.956.753,85		5.992.566,30
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		66.310,11
c) aus Betreuungstätigkeit	39.904,81		38.711,66
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	90.515,43	6.087.174,09	91.069,42
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		80.923,90	-112.811,29
Sonstige betriebliche Erträge		114.439,52	410.726,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.445.214,91		2.785.675,05
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	60.555,84		10.975,91
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.970,31	2.507.741,06	2.260,29
Rohergebnis		**3.774.796,45**	**3.687.661,38**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	601.985,53		623.967,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	288.250,85	890.236,38	243.618,03
davon für Altersversorgung: 166.013,84 € (Vorjahr 123.610,23 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.484.786,64	1.402.321,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		298.273,03	314.115,96
Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	44,63		52,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	119,11	163,74	935,45
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		845.865,11	878.891,61
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**255.799,03**	**225.734,48**
Außerordentliche Aufwendungen		14.438,00	14.438,00
Sonstige Steuern		132.240,08	130.770,95
Jahresüberschuss		**109.120,95**	**80.525,53**
Gewinnvortrag		69.580,90	77.364,32
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		90.000,00	69.000,00
Bilanzgewinn		**88.701,85**	**88.889,85**

Anhang Jahresabschluss 2015

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. Im Geschäftsjahr erfolgte die Zuordnung der Veränderung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zu den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung. Im Vorjahr erfolgte ein Ausweis als sonstiger betrieblicher Ertrag. Die Vergleichbarkeit beider Posten über die Geschäftsjahre ist hierdurch eingeschränkt.

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 Restnutzungsdauermethode 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 17 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 Betriebseinrichtungen 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 31.12.2014 vorhandenen Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde planmäßig weitergeführt. 2015 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.

Unfertige Leistungen wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

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

Bei den Mietforderungen wurde eine Pauschalwertberichtigung von 15.000,00 € 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. Bei vorzeitig zurückgeführten Darlehen erfolgte eine vollständige Abschreibung der verbleibenden Geldbeschaffungskosten.

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 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	97.373,71	2.146,45	0,00	0,00	0,00	95.000,98	4.519,18	2.467,45
SACHANLAGEN								
Grundstücke mit Wohnbauten	55.161.382,57	2.656.444,55	95.056,43	1.381.659,22	0,00	23.623.621,47	35.480.808,44	1.121.329,93
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.213.103,65	0,00	10.139,75	-979.099,13	0,00	3.906.954,77	4.316.910,00	325.684,00
Grundstücke ohne Bauten	8.725,00	20.000,00	0,00	133.408,00	0,00	5.116,00	157.017,00	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	440.921,78	27.353,77	0,00	0,00	0,00	136.907,55	331.368,00	22.505,77
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	390.099,29	7.508,99	0,00	0,00	0,00	373.442,28	24.166,00	12.799,49
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	10.417,27	525.550,82	0,00	-535.968,09	0,00	0,00	0,00	0,00
	65.233.022,56	3.236.858,13	105.196,18	+1.515.067,22 -1.515.067,22	0,00	28.046.042,07	40.318.642,44	1.482.319,19
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
	65.333.695,95	3.239.004,58	105.196,18	+1.515.067,22 -1.515.067,22	0,00	28.143.291,73	40.324.212,62	1.484.786,64

In den unfertigen Leistungen (betrifft vollständig noch nicht abgerechnete Betriebskosten) sind 18.270,60 € 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	25.485,74	954,63
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.270,81	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	40.718,62	0,00
	76.475,17	**954,63**
Vorjahreszahlen	132.135,51	1.126,33

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 3,94 % (Stand am Monatsende November 2015, 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 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 (2015: 14.438 €). Die zum Bilanzstichtag aufgrund der Anwendung dieser Vorschrift nicht in der Bilanz ausgewiesenen Rückstellungen für Pensionen betragen 129.936 €.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für Bauinstandhaltung (in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt)	€	124.000,00
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€	39.000,00
Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen	€	51.400,00
	€	**214.400,00**

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

Verbindlichkeiten ( ) Vergleichszahlen des Vorjahres	Insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.953.873,41	1.891.296,88 (3.208.077,65)	4.960.756,41	18.101.820,12	24.953.873,41	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	800.339,47	18.409,96 (18.357,49)	71.113,77	710.815,74	800.339,47	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.775.037,10	1.775.037,10 (1.764.720,50)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.007,71	12.007,71 (6.781,70)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	888,53	888,53 (1.279,34)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	312.468,28	312.468,28 (240.145,48)	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	22.965,30	21.640,76 (35.747,58)	1.324,54	0,00		
Gesamtbetrag	**27.877.579,80**	**4.031.749,22** (5.275.109,74)	**5.033.194,72**	**18.812.635,86**	**25.754.212,88**	**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 1.751.309,40 €.

Es bestehen Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 115.968,55 €, 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 25.998,06 € (Vj. 220.060,50 €) enthalten. Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2014	2015
	€	€
Betriebskosten	1.464.445,17	1.462.319,05
Instandhaltungskosten	1.276.827,30	960.395,58
Sonstige Kosten	44.402,58	22.500,28
	2.785.675,05	**2.445.214,91**

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3,75	4,25
Technische Mitarbeiter	2,25	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	2	4,5
	8	**8,25**

Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	Geschäftsanteile
Ende 2014	1.958	4.201
Zugang 2015	101	361
Abgang 2015	205	332
Ende 2015	**1.854**	**4.230**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 5.120,41 € erhöht. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 20.833,50 €. Die Mitglieder haften lediglich mit ihren 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)
bis 12. Oktober 2015.

Dr. Matthias Neureither,
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(stellv. Vorsitzender ab 7. Dezember 2015).

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

Helmut Spohn,
Elektromeister
(stellv. Schriftführer, Prüfungsausschuss).

Manfred Deschner, Bezirksschornsteinfegermeister.

Gewinnverteilungsvorschlag

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2015 von 88.701,85 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung von 3 % Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben	€	19.089,17
Vortrag auf neue Rechnung	€	69.612,68
	€	**88.701,85**

Mosbach, im Mai 2016

Der Vorstand

Dr. Roos Maurus