

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
BADEN-BADEN eG

Geschäftsbericht 2015



Impressum

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt
Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG
Rheinstraße 81
76532 Baden-Baden
Tel. 07221 5070-0
Fax 07221 5070-25
www.familienheim-baden-baden.de
info@familienheim-baden-baden.de

Geschäftsführung (v.i.S.d.P.)

Stefan Kirn

Konzeption und Redaktion

Martina Schwerdel, Stefan Kirn

Titelbild

Straßburger Straße 1/3

Grafik

Otterbach Concept, Rastatt

Druck

Späth Media GmbH, Baden-Baden

Auflage

200 Exemplare



Geschäftsbericht 2015



Waldgasse 3

Informationen auf einen Blick

Gründung:	31. Januar 1950 Eintragung im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Mannheim, Register Nr. 200003
Mitgliedschaften:	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart Siedlungswerk Baden e.V., Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg, Karlsruhe Über das Siedlungswerk besteht Mitgliedschaft im Katholischen Siedlungsdienst e.V., Berlin Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf Industrie- und Handelskammer Karlsruhe
Beteiligung:	Entwicklungsgesellschaft Cité
Geschäftsanteil:	250,00 €

	31.12.2015	31.12.2014
Mitgliederstand	916	918
Geschäftsanteile	5.142	5.048
Bilanzsumme	28.672.942,80 €	27.937.298,29 €
Anlagevermögen	18.842.805,11 €	19.206.725,72 €
Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände	9.830.137,69 €	8.730.572,57 €
Geschäftsguthaben	1.335.465,14 €	1.296.892,29 €
Rücklagen	21.439.624,79 €	20.149.280,64 €
Rückstellungen	1.180.391,63 €	1.068.123,32 €
Verbindlichkeiten	4.667.481,38 €	5.375.108,01 €
Jahresüberschuss	1.340.324,01 €	739.602,70 €
Bilanzgewinn	49.979,86 €	47.894,03 €
Gesamtbauleistung	1.015 Wohnungen/9 Gewerbe	1.013 Wohnungen/9 Gewerbe



Bericht des Vorstandes.....	6
I. Vorbemerkung.....	6
II. Geschäftsentwicklung	7
1. Hausbewirtschaftung.....	7
2. Bautätigkeit und Planung.....	11
3. Verkaufstätigkeit	14
4. Verwaltungstätigkeit	15
5. Grundstücksbevorratung.....	16
6. Beteiligung	16
7. Mitglieder	17
8. Tätigkeit der Organe, Organisation	17
9. Ergebnis.....	18
10. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft.....	19
10.1 Vermögensstruktur	19
10.2 Kapitalstruktur	20
10.3 Ertragslage, Rentabilität.....	21
10.4 Finanzlage	22
11. Ausblick, Chancen und Risiken	23
12. Schlussbemerkung.....	24
 Bericht des Aufsichtsrates	 25
 Bilanz zum 31. Dezember 2015.....	 26
 Gewinn- und Verlustrechnung.....	 28
 Anhang.....	 29
 Unser soziales Engagement.....	 34

Bericht des Vorstandes

I. Vorbemerkung

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht informiert der Vorstand unsere Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner sowie die interessierte Öffentlichkeit über die Entwicklung und den Verlauf des Geschäftsjahres 2015.

Die Genossenschaft zählt nach den im Handelsgesetzbuch (HGB) festgelegten Größenklassen zu den kleinen Genossenschaften und muss daher nach dem Gesetz keinen Lagebericht nach § 289 HGB erstellen.

Bei dem Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015 handelt es sich daher nicht um einen Lagebericht im Sinne des HGB.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen Auskunft über den Geschäftsverlauf, die Lage, den Chancen und Risiken unserer Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG geben.

Die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG wurde am 31. Januar 1950 in Baden-Baden gegründet. Mit den 4 genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung war es das oberste Ziel, die damalige Wohnungsnot zu beenden.

Zum 31.12.2015 wird die Genossenschaft von 916 Genossenschaftsmitgliedern mit 5.142 Genossenschaftsanteilen getragen.

Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnversorgung der Mitglieder.

Weitere Geschäftsfelder sind das Baurärgergeschäft, die Neubauprojektierung und die WEG Verwaltung sowie die Fremdverwaltung. Die entsprechende Gewerbebescheinigung nach § 34 c Gewerbeordnung ist von der Stadt Baden-Baden erteilt.

Seit über 65 Jahren leiten sich die Grundsätze unseres Handelns zum einen aus dem Genossenschaftsgesetz und unserer Satzung ab, zum anderen aus den Anforderungen am Markt und den gestiegenen Ansprüchen unserer Mitglieder.

Dem Wohnungsmarkt in Baden-Baden stellt unsere Genossenschaft gute Mietwohnungen zu einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis zur Verfügung.



Die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG erstreckte sich im Jahr 2015 wieder auf alle wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche.

II. Geschäftsentwicklung

Für das Geschäftsjahr 2015 können wir von einer guten Geschäftsentwicklung berichten. Der Vorstand beurteilt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft als geordnet. Um die Nachfrage nach unseren Wohnungen noch weiter zu verbessern investieren wir seit vielen Jahren erfolgreich in den genossenschaftseigenen Wohnungsbestand, mit deutlichen Verbesserungen der Wohnungsausstattung und des energetischen Zustandes. Neben der Bestandserhaltung und Modernisierung ist der Neubau derzeit ein unverzichtbarer Bestandteil der Investitionspolitik unserer Genossenschaft. Nur durch den Neubau können aktuelle Standards realisiert und ein attraktiver Wohnungsmix gewährleistet werden.

1. Hausbewirtschaftung

Die Vermietungssituation stellte sich im Berichtsjahr zufriedenstellend dar. Es war wiederum möglich, alle frei gewordenen Bestandswohnungen zeitnah neu zu vermieten. Strukturelle Leerstände gibt es nicht. Wohnungsleerstände entstanden im Wesentlichen nur, wenn freigewordene Wohnungen vor einer Neuvermietung modernisiert wurden. Bei Neuvermietungen werden Erhöhungsmöglichkeiten generell geprüft und durchgeführt, wenn dies unter der Berücksichtigung marktgerechter Mietpreise möglich ist.

Im Berichtsjahr 2015 waren 30 Wohnungskündigungen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate liegt bei 7,09 % (Vorjahr 7,09 %).

Konsequent wurde bei Mieterwechsel erneut der Weg der Komplettsanierung inzwischen nicht mehr zeitgemäßer Wohneinheiten weiter beschritten. Im Geschäftsjahr wurde bei insgesamt 30 (Vorjahr 30) Mieterwechseln neben zahlreichen Kleinreparaturen, in 7 (Vorjahr 9) Wohnungen mit größeren Einzelmaßnahmen der Wohnstandard erheblich verbessert.

Für Instandhaltungsmaßnahmen und Wohnwertverbesserungen hat unsere Genossenschaft im Berichtsjahr rund 430 T€ investiert. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere in die Wohnungsmodernisierung, in deren Ausstattung, Sanierung von Treppenhäusern sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes investiert. Die Maßnahmen wurden mit Eigenmitteln finanziert.

Bericht des Vorstandes

Die Gebäudeerhaltungsinvestitionen betragen pro m² Wohnfläche/Nutzfläche 13,92 € (Vorjahr 16,48 €).



Bad vor Modernisierung



Bad nach Modernisierung

Regelmäßige Begehungen unseres gesamten Wohnungsbestandes dienen dazu, die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen rechtzeitig zu erkennen und zeitnah zu veranlassen. Instandhaltungsrückstände, die nicht planmäßig abgebaut werden können, bestehen keine.

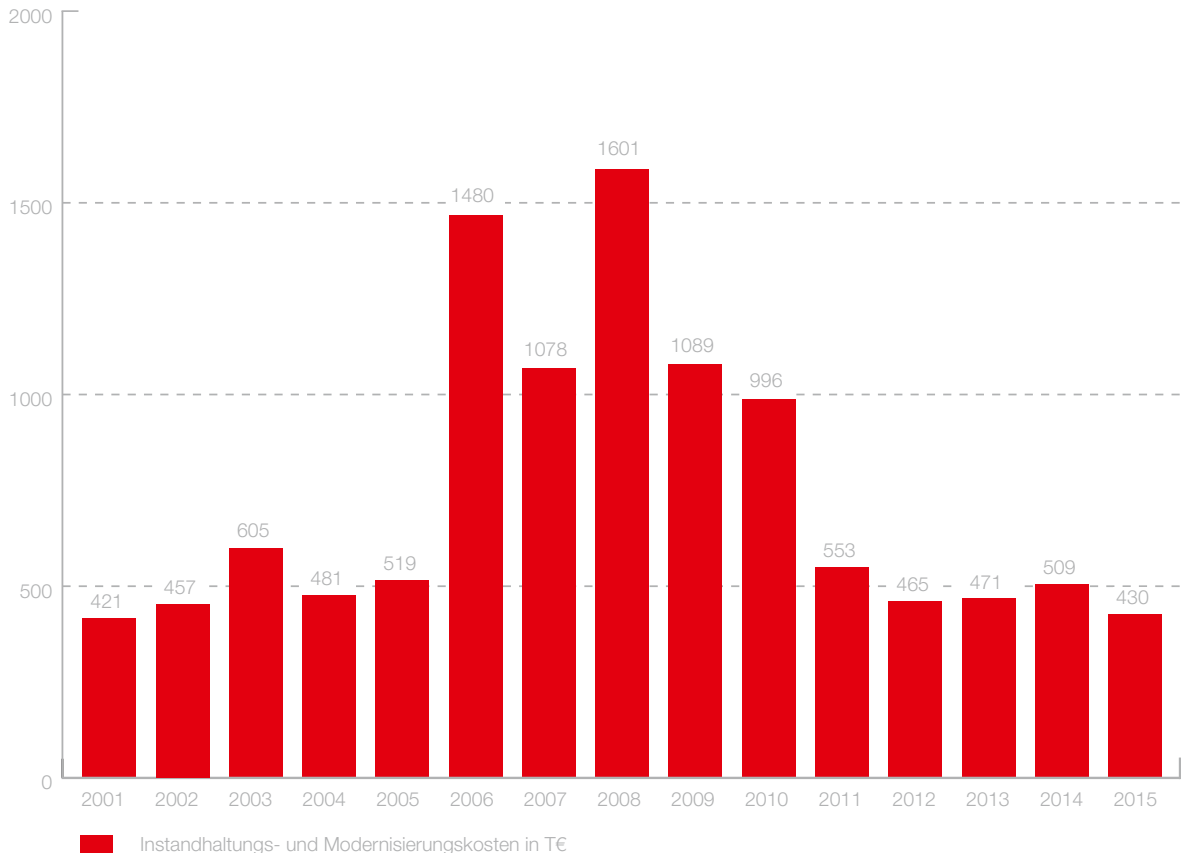
Investitionen in die Wohnungsbestände bedeutet direkte Mitgliederförderung, da die Wohnqualität merklich steigt. Gleichzeitig trägt die Genossenschaft durch Beauftragung des regionalen Handwerks – sowohl bei unseren Baumaßnahmen, als auch bei den Investitionen in die Bestandserhaltung und Modernisierung unserer Wohnungsbestände – krisenneutral zur Sicherung des Standorts Baden-Baden bei. Das regionale Handwerk ist ein starker Partner der Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 636 T€ in den Bestand investiert (Bestandserhaltung und Neubau).

Der Bestand an Mietwohnungen und gewerblichen Einheiten hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert. Die Genossenschaft verwaltete demnach einen eigenen Bestand von insgesamt 423 eigenen Mietwohnungen, 9 gewerblichen Einheiten und 165 Garagen. Die vorhandenen Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet.

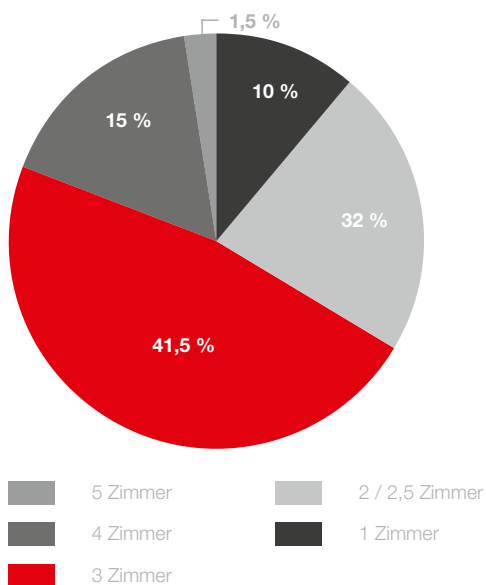
Unverändert zum Vorjahr bestanden noch für 22 Einheiten öffentliche Bindungen, welche bei der Wohnungsvergabe zu beachten waren.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche zum 31.12.2015 beträgt 31.993 m².

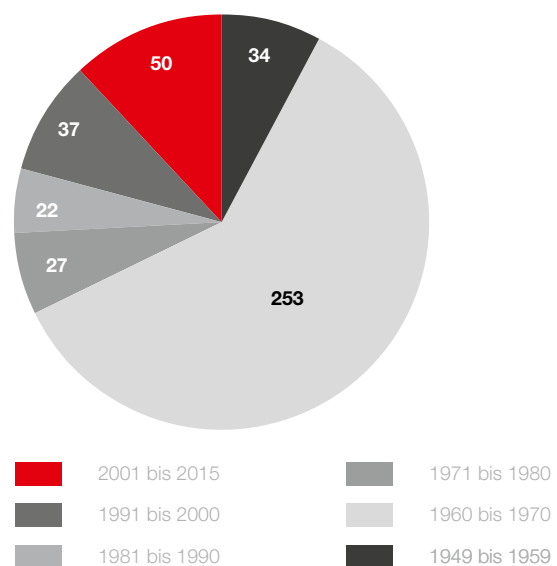
Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten 2001 - 2015



Aufteilung der Wohnungen nach Zimmeranzahl



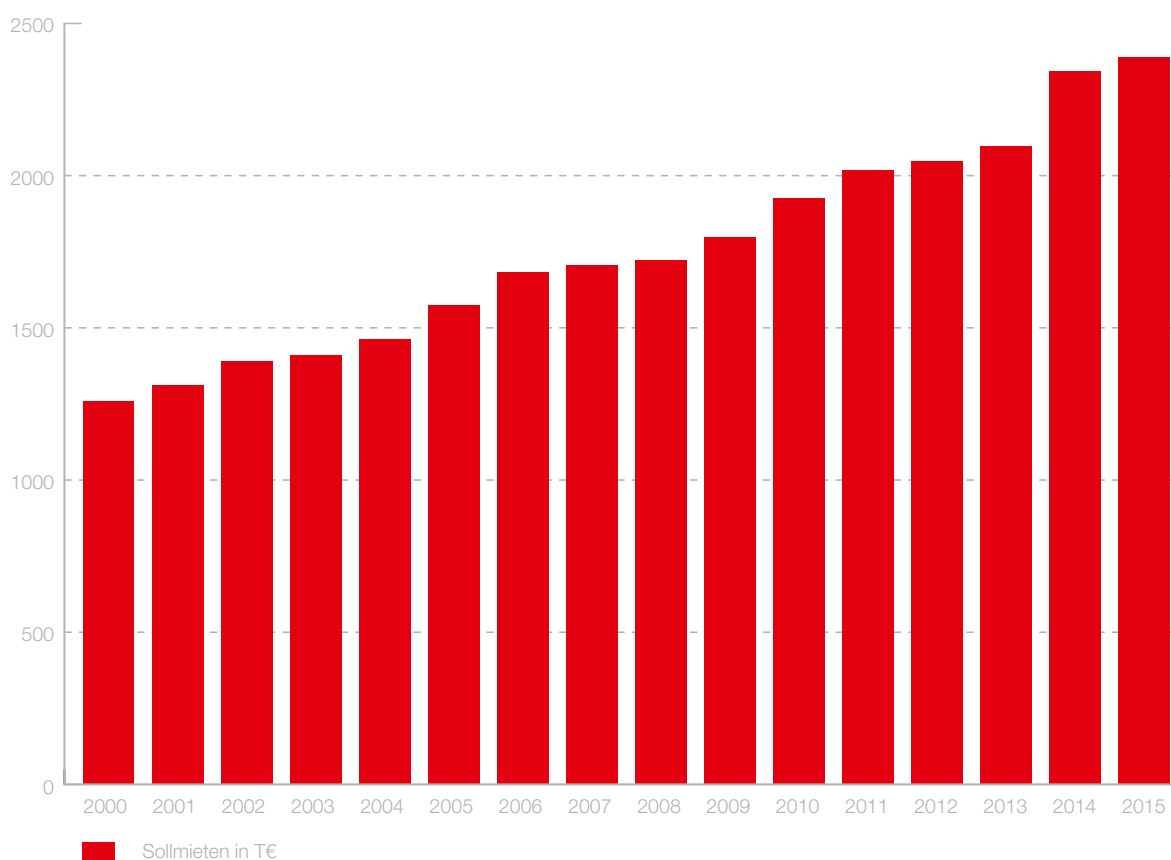
Wohnungsbestand nach Baujahren



Bericht des Vorstandes

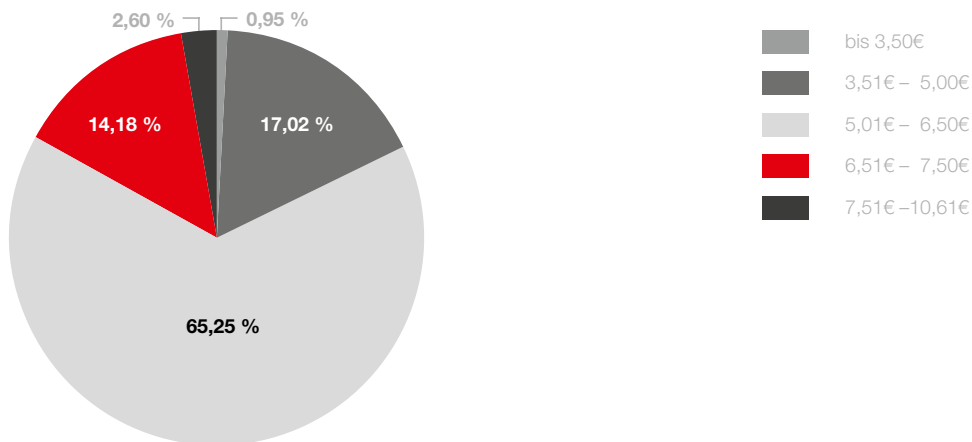
Die Sollmieten einschließlich Garagen und Stellplätze haben sich um 45,2 T€ auf 2.331 T€ (Vorjahr 2.285,8 T€) erhöht. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus den ganzjährigen Mieterlösen von den in 2014 fertiggestellten Objekten Waldgasse 1 und 3 sowie Straßburger Straße 1/3 bzw. den bei Mieterwechsel und bei Wohnungsmodernisierungen vorgenommenen Mietanpassungen.

Entwicklung der Sollmieten von 2000-2015



Trotz dieser einzelnen Erhöhungen liegen die Mieten der genossenschaftseigenen Wohnungen unter dem Marktpreisniveau. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen lag im Berichtsjahr bei 5,82 €/m² (Vorjahr 5,71 €/m²) und Monat. Wir leisten damit in Baden-Baden einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen.

Mietpreise im Jahr 2015



Unser oberstes Ziel ist es weiterhin, den gestiegenen Ansprüchen an Wohnraum gerecht zu werden, um somit für die Zukunft eine konkurrenzfähige und nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen erzielen zu können. Für 2016 hat der Vorstand wiederum ein umfangreiches Programm zur Modernisierung und Bestandserhaltung vorgesehen. Ein Großteil der erwirtschafteten finanziellen Mittel wird weiterhin für die kontinuierliche Wohnungs- und Gebäudesanierung eingesetzt.

2. Bautätigkeit und Planung

Schon lange stand die Thematik des Wohnens und der Stadtentwicklung nicht mehr so im Vordergrund des politischen Diskurses wie in den letzten Jahren.

Allerdings erschwert und verteuert die Politik durch immer höhere Auflagen den allorts geforderten Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen. Die Zielsetzung nach mehr Wohnungen in diesem Format und dem damit angestrebten sozialen Ausgleich kann nur durch mehr Baugrundstücke, vereinfachtes Baurecht und angemessene Förderprogramme erreicht werden.

Die Regelungen der zum 01. März 2015 in Kraft getretenen Novellierung der Landesbauordnung, wie die Begrünung von Dächern und Gebäudehüllen sowie der Nachweis nach wetterfesten Fahrradabstellplätzen, projektspezifischen Auflagen sowie die steigenden Preise für Planungs-, Handwerker- und sonstige Leistungen, aber auch die ständig steigenden energetischen Anforderungen werden das Bauen weiter verteuern. In der Folge wird sich der geforderte Neubau von Wohnungen, insbesondere für Menschen mit mittlerem und kleinem Einkommen, kaum bzw. nicht mehr über die Mieten refinanzieren lassen.

Bericht des Vorstandes

Bauernfeldstraße 10

Um der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Baden-Baden gerecht zu werden, haben wir in der Bauernfeldstraße 10 mit dem Bau weiterer Mietwohnungen begonnen.

Auf einer Gesamtwohnfläche von 872 m² entstehen 11 attraktive Mietwohnungen. Die Investitionssumme in das Gebäude mit Tiefgarage, Aufzug und Balkonen wird rund 2,4 Millionen Euro betragen. Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus wird in massiver Bauweise erstellt und voraussichtlich ab Sommer 2017 den eigenen Wohnungsbestand ergänzen. Die Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit ca. 41 bis ca. 108 Quadratmetern Wohnfläche sind alle über einen Aufzug zugänglich und zum Großteil barrierefrei erreichbar. Alle Wohnungen werden mit großzügigen Balkonen ausgestattet. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum.

Gefördert wird der Neubau durch die katholische Erzdiözese Freiburg mit dem Programm „bezahlbares genossenschaftliches Wohnen in Baden“. Dadurch sollen insbesondere einkommensschwächere Zielgruppen wie junge Familien, Alleinerziehende oder ältere Menschen mit kleiner Rente eine realistische Chance auf eine bezahlbare Neubauwohnung in Baden-Baden haben.



Modellansicht Bauernfeldstraße 10



Bahnhofstraße Haueneberstein

Weitere attraktive und moderne Mietwohnungen sind aktuell in der Bahnhofstraße in Baden-Baden-Haueneberstein geplant. Der Bauantrag für zwei Mietwohngebäude mit jeweils 14 Wohneinheiten inklusive Tiefgarage wurde eingereicht. Die Gesamtwohnfläche der beiden Mietwohngebäude beläuft sich auf ca. 2.365 m². Nach Eingang der Baugenehmigung soll spätestens im Frühjahr 2017 mit dem Bau begonnen werden.

Für das Projekt in der Bahnhofstraße in Baden-Baden-Haueneberstein wurden ebenfalls die Fördermittel „bezahlbares genossenschaftliches Wohnen in Baden“ von der katholischen Erzdiözese Freiburg beantragt.

Gesamtbauleistung der Genossenschaft seit 1950

Eigene Bauherrschaft:

	Wohnungen	Häuser
Mietwohnungen einschließlich Zukäufe	423 Wohnungen	in 48 Häusern
Eigentumswohnungen	141 Wohnungen	in 21 Häusern
Eigenheime	337 Wohnungen	in 221 Häusern
Zum 31.12.2015 im Bau befindliche Einheiten	2 Wohnungen	in 2 Häusern
	903 Wohnungen	in 292 Häusern
Baubetreuung	114 Wohnungen	in 43 Häusern
Gesamtes Bauvolumen	1.017 Wohnungen	in 335 Häusern

Neben dem Bau der Wohnungen wurden neun gewerblich genutzte Einheiten sowie die nach den Bauvorschriften erforderlichen Garagen und KFZ-Stellplätze erstellt und in insgesamt 282 Wohnungen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Ferner wurde der Bau von 60 Heimplätzen für einen gemeinnützigen Träger technisch betreut.

3. Verkaufstätigkeit

Im Neubaugebiet Langenäcker in Baden-Baden-Ebersteinburg wurden in massiver und energiesparender Bauweise vier Doppelhaushälften erstellt. Inzwischen konnten alle vier Einheiten verkauft werden



Doppelhaushälften Baden-Baden-Ebersteinburg, Langenäcker 21-27

Aufgrund des erfolgreichen Verkaufs der vier Doppelhaushälften „Langenäcker 21-27“ haben die Gremien beschlossen, mit dem Bau des 2. Bauabschnitt „Langenäcker 18-24“ im zweiten Halbjahr 2016 zu beginnen.

Weitere vier Doppelhaushälften mit integrierter Garage und einer Wohnfläche von jeweils ca. 148 m² werden entstehen.

Eine weitere Bauträgermaßnahme in Baden-Baden-Haueneberstein (Darnieweg) ist derzeit in der Planungsphase. Vorgesehen sind 6 Doppelhaushälften und 3 Reihenhäuser. Der Beginn der Bautätigkeiten wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2017 erfolgen.



Modellansicht: Doppelhaushälften Baden-Baden-Ebersteinburg, Langenäcker 18 - 24

4. Verwaltungstätigkeit

Ein weiteres Standbein und für uns ein wichtiges Geschäftsfeld ist die Verwaltungstätigkeit. Sie umfasst die Verwaltung von Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz und die Verwaltung von Wohnobjekten für Dritte. Für unsere Kunden übernehmen wir dabei die kaufmännische und technische Verwaltung. Oberstes Ziel ist die Werterhaltung der Objekte. Dabei setzen wir auf ein langjähriges und vertrauensvolles Verhältnis mit den Eigentümern. Durch regelmäßige Begehungen wird der Instandhaltungsbedarf bereits frühzeitig erkannt und kann fachgerecht behoben werden. Eine nachvollziehbare Abrechnung sowie ein übersichtlicher Wirtschaftsplan sorgen für Transparenz.

Neben der Verwaltung des eigenen Hausbesitzes wurden im Jahr 2015 insgesamt 24 Wohnungseigentümergeinschaften mit 242 Wohnungen, 11 Häuser privater Eigentümer mit 61 Mietwohnungen und 2 Ladengeschäften sowie eine Tiefgaragentgemeinschaft mit 16 Garagenstellplätzen und ein Parkdeck mit 14 Stellplätzen verwaltet.

Die Verwaltungsabrechnungen für das Jahr 2015 sind erstellt und den Wohnungs- bzw. Garageneigentümern zugegangen. Die nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen für das Wirtschaftsjahr 2015 wurden abgehalten.

Die im Bereich der Wohnungseigentums- bzw. der sonstigen Fremdverwaltungen treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte (Bankguthaben) betragen zum 31. Dezember 2015 1.494.023,29 € (Vorjahr 1.396.497,18 €).

Bericht des Vorstandes

5. Grundstücksbevorratung

Seit Bestehen wird die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG ihrer Aufgabe gerecht, attraktiven Wohnraum zu angemessenen Mietpreisen zu erstellen. Hierzu ist die Bereitstellung bzw. die Erwerbsmöglichkeit von Baugrundstücken vorrangig, und dies zu ebenfalls angemessenen Grundstückspreisen.

Regelmäßig werden Grundstücksangebote auf Bebaubarkeit, Verwertbarkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft. Ziel ist es weiterhin, sich ergebende Marktchancen zu nutzen und weitere Grundstücksflächen zur Bebauung zu erwerben.

Das zum Bilanzstichtag im Besitz der Genossenschaft befindliche Gelände mit einem Buchwert von 1.319.815,06 € ist ausschließlich mit Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert. Die Gesamtfläche an unbebauten Grundstücken (Bauland), inklusive der bebaubaren Erbbaurechte, wird mit 7.547 m² ausgewiesen.

Neben den unbebauten Grundstücken befanden sich zum Bilanzstichtag noch 458 m² Bauland, für welche die Genossenschaft als Finanzierungshilfe für die Käufer eigene Erbbaurechte ausgegeben hat, im Besitz des Unternehmens. Diese Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Berichtsjahr wurde ein Grundstück mit einer Fläche von 170 m² an den Erbbaurechtsnehmer veräußert.

6. Beteiligung

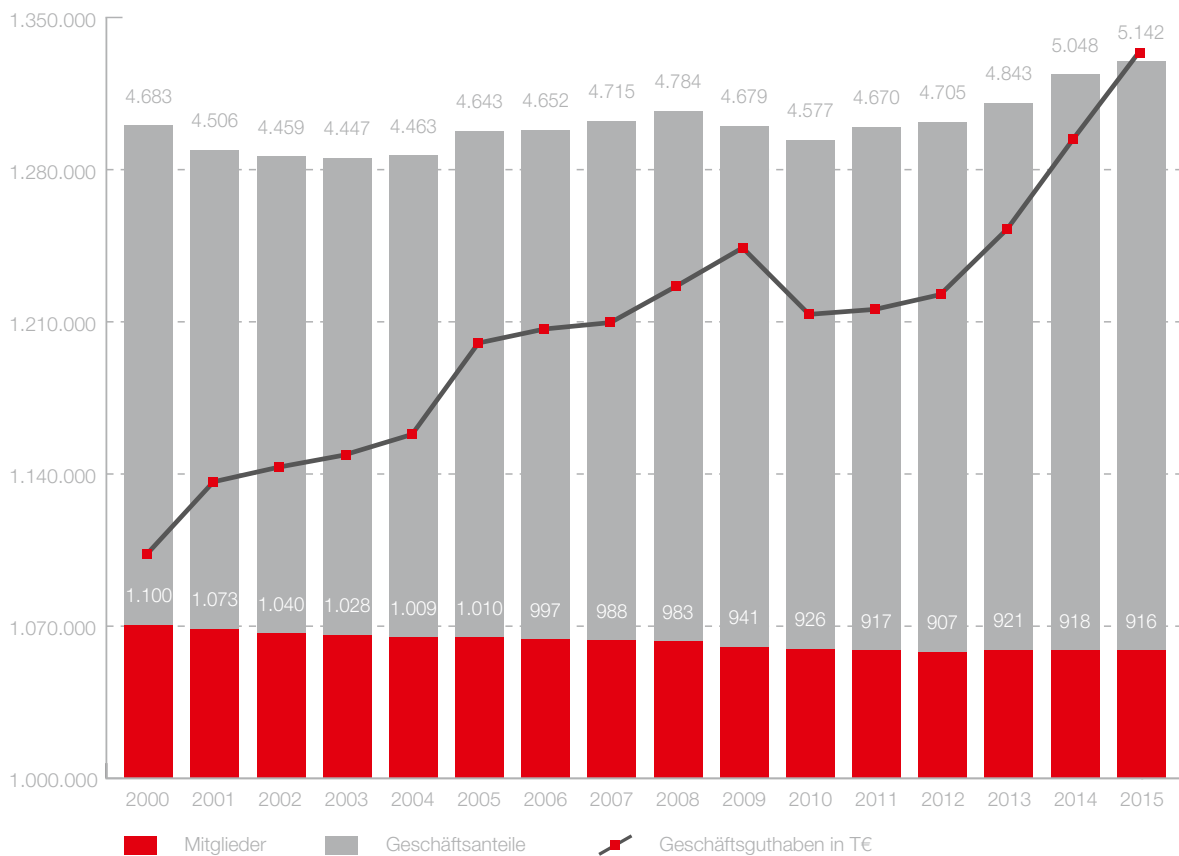
Die Genossenschaft ist an der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH mit 550 T€ beteiligt. Das gesamte Stammkapital der Gesellschaft beträgt 5.150 T€. Weitere Gesellschafter sind die Stadt Baden-Baden, die Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung mbH (GSE) und die Volkswohnung GmbH Karlsruhe. Aufgabe der Gesellschaft ist, das im Stadtteil Baden-Oos gelegene Konversionsgelände zu entwickeln und zu vermarkten.

Im Berichtsjahr konnten erstmals Beteiligungserlöse in Höhe von 550 T€ generiert werden.

7. Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig verändert. Einem Zugang von 41 Mitgliedern mit 380 Anteilen stand ein Abgang von 43 Mitgliedern mit 286 Anteilen gegenüber. Unter Berücksichtigung dieser Veränderungen hatte die Genossenschaft zum Jahresende 2015 insgesamt 916 Mitglieder mit 5.142 Anteilen.

Entwicklung Mitglieder, Geschäftsguthaben und gezeichnete Anteile von 2000-2015



8. Tätigkeit der Organe, Organisation

Die Organe der Genossenschaft, Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand, haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Angelegenheiten beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Bericht des Vorstandes

Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2014 fand am 28. Oktober 2015 statt. In Erledigung der Regularien wurde der Jahresabschluss 2014 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, die vorgeschlagene Gewinnverwendung beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung behandelt.

Nachdem das langjährige Aufsichtsratsmitglied Hans-Dieter Boos zum 31.12.2014 vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist, da ihn der Aufsichtsrat mit Wirkung vom 1. Januar 2015 zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied bestellte, wurde Matthias Hartmann, beschränkt auf die restliche Amtsdauer von einem Jahr, neu in den Aufsichtsrat gewählt. Ebenfalls neu gewählt wurde, für die übliche Dauer von fünf Jahren, Wolfgang Herr in das jetzt sechs Mitglieder umfassende Aufsichtsratsgremium.


Zum 30. November 2015 ist der langjährige Vorstandsvorsitzende Peter Schmid aus dem Vorstand ausgeschieden. Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom haupt- und dem nebenamtlichen Vorstand gemeinsam geführt.

Die Anzahl der Beschäftigten blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

9. Ergebnis

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist unverändert als gut anzusehen. Das Berichtsjahr konnte mit einer Bilanzsumme von rund 28,7 Mio. Euro und einem Jahresüberschuss von 1.340,3 T€ abgeschlossen werden.

Die Verwendung soll wie nachfolgend dargestellt erfolgen:

	
Jahresüberschuss 2015	1.340.324,01 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	135.000,00 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	5.344,15 €
Einstellung in die Freie Rücklage	1.150.000,00 €

Nach Einstellung in die Ergebnisrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 49.979,86 Euro ausgewiesen.



10. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

10.1 Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Anlagevermögen	18.842,8	65,72 %	19.206,7	68,75 %
Umlaufvermögen	9.830,1	34,28 %	8.730,6	31,25 %
Gesamtvermögen	28.672,9	100,00 %	27.937,3	100,00 %
Fremdmittel	5.847,9		6.443,2	
Reinvermögen	22.825,0		21.494,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	21.494,1		20.761,0	
Vermögenszuwachs	1.330,9		733,1	

Die Vermögensstruktur ist weiterhin durch das Anlagevermögen bestimmt. Das Anlagevermögen hat sich im Wesentlichen durch die planmäßigen Abschreibungen (560 T€) verringert. Zugewonnen sind hauptsächlich die bis zum Bilanzstichtag angefallenen Bauvorbereitungskosten für die beiden Bauvorhaben Bauernfeldstraße und Bahnhofstraße (179 T€).

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Umlaufvermögen hauptsächlich durch den Kauf eines Grundstückes, dem Anstieg der Forderungen gegenüber Beteiligungen sowie den im Berichtsjahr angefallenen Bauvorbereitungskosten für die beiden Bauvorhaben „Langenäcker 18 – 24“ und „Darnieweg“ erhöht.

Die Liquidität betrug zum Bilanzstichtag 7.114,7 T€. Zur Veränderung der flüssigen Mittel wird auf die Darstellung unter dem Punkt „Finanzlage“ verwiesen.

Insgesamt verzeichnet das Gesamtvermögen einen Zugang von 1.330,9 T€. Die Anlageintensität betrug zum Bilanzstichtag 65,72 % (Vorjahr 68,75 %).

Bericht des Vorstandes

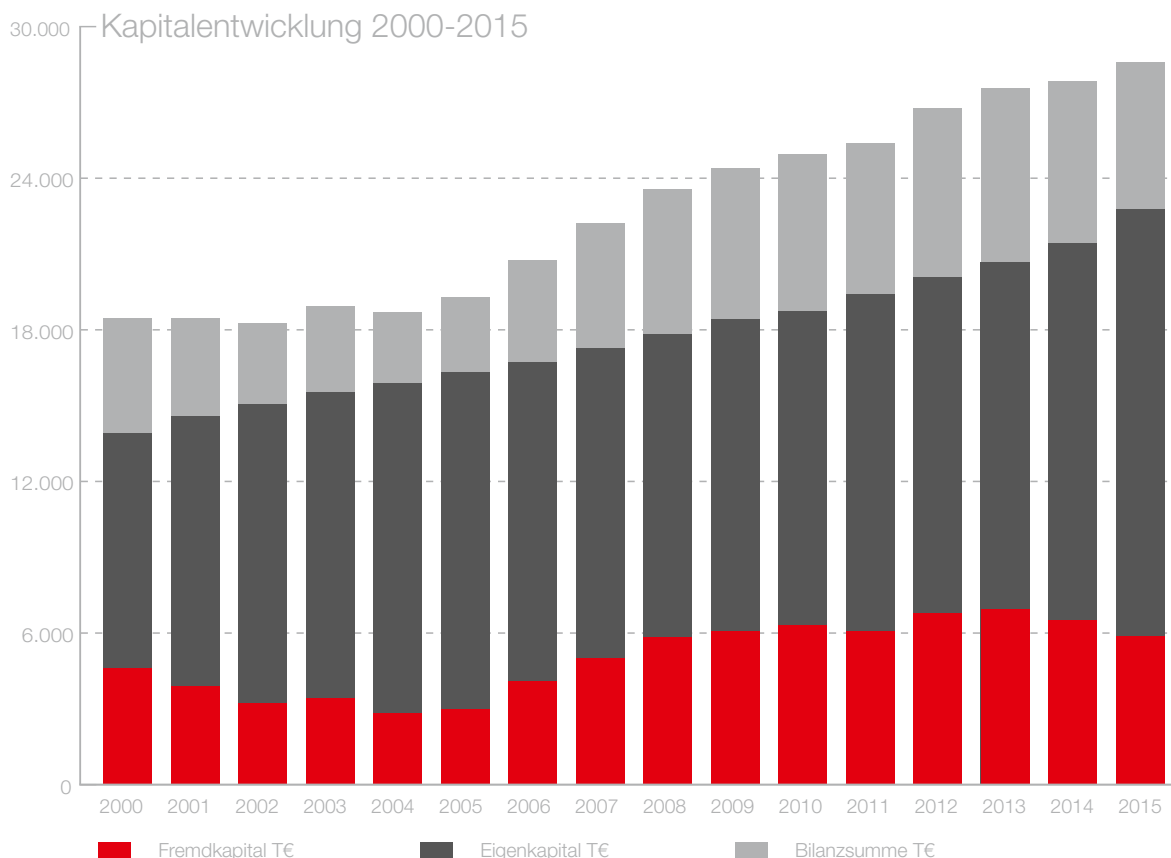
10.2 Kapitalstruktur

	31.12.2015		31.12.2014	
	Tausend €	Prozent	Tausend €	Prozent
Eigenkapital	22.825,1	79,60 %	21.494,1	76,94 %
Rückstellungen	1.180,3	4,12 %	1.068,1	3,82 %
Verbindlichkeiten	4.667,5	16,28 %	5.375,1	19,24 %
Gesamtkapital	28.672,9	100,00 %	27.937,3	100,00 %

Die Genossenschaft schließt das Jahr 2015 mit einem Jahresüberschuss nach Steuern von 1.340,3 T€ ab. Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen auf Grund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 21,5 Mio. € auf 22,8 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 76,94 % auf 79,60 %.

Im Branchenvergleich ist unsere Eigenkapitalquote und -ausstattung als überdurchschnittlich zu beurteilen. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt 3.672,3 T€ = 12,80 % (Vorjahr 4.167,1 T€ = 14,94 %).

Kapitalentwicklung 2000-2015





10.3 Ertragslage, Rentabilität

Die Ertragslage wird unter Verzicht der Verrechnung des Verwaltungsaufwandes auf die einzelnen Geschäftsfelder dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeitrag aus den einzelnen Geschäftsbereichen, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird, wie folgt dar:

	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung
	Tausend €	Tausend €	in Tausend €
Miethausbewirtschaftung	1.282,9	1.141,7	141,2
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	142,7	51,3	91,4
Deckungsbeitrag insgesamt	1.425,6	1.193,0	232,6
Personal- und Sachaufwand	- 640,4	- 570,5	- 69,9
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	785,2	622,5	162,7
Kapitaldienst	644,1	93,8	550,3
Sonstiges Ergebnis	14,4	76,0	- 61,6
Ergebnis gewöhnliche Geschäftstätigkeit	1.443,7	792,3	651,4
Außerordentlicher Aufwand	0,0	0,0	0,0
Jahresergebnis vor Steuern	1.443,7	792,3	651,4
Steuern	- 103,4	- 52,7	50,7
Jahresüberschuss	1.340,3	739,6	600,7

Die Ertragslage ist hauptsächlich von den Erträgen aus der Miethausbewirtschaftung geprägt.

Beim Ergebnis der Miethausbewirtschaftung stehen den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung im wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen, Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel und Abschreibungen auf den Gebäudebestand gegenüber. Es verbesserte sich hauptsächlich durch gestiegene Mieterlöse und rückläufigen Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen. Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen von rund 9 T€ ergaben sich im Wesentlichen aus den modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln.

Bericht des Vorstandes

Durch die erstmalige Gewinnausschüttung bei der Entwicklungsgesellschaft Cite mbH in Höhe von 550 T€ hat sich das Ergebnis im Bereich Kapitaldienst entsprechend erhöht.

Der Personal- und Sachaufwand hat sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2014, hauptsächlich aufgrund gestiegener Aufwendungen für Altersvorsorge, um 69,9 T€ erhöht.

Im sonstigen Ergebnis sind unter anderem Erträge aus dem Verkauf eines Grundstücks an den Erbbaurechtsnehmer enthalten.

10.4 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft wird anhand der nachfolgenden zusammengefassten Kapitalflussrechnung dargestellt.

	2015 Tausend €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	926,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 46,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 365,4
= zahlungswirksame Veränderung	514,4
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.387,1
= Finanzmittelbestand zum 31.12.	6.901,5

Der Finanzmittelbestand setzt sich zusammen aus den flüssigen Mitteln. Bausparguthaben werden nicht berücksichtigt.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich aus Zahlungseingängen aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens, den erhaltenen Zinsen und Zahlungsausgängen für Investitionen in das Sachanlagevermögen zusammen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Abflüsse aus der planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen. Positiv wirkten sich die Auszahlungen von Bausparguthaben aus.



Die Finanzlage unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2015 war geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Es stehen ausreichende liquide Mittel für künftige Investitionen zur Verfügung.

11. Ausblick, Chancen und Risiken

Die künftigen Planungen unserer Genossenschaft gehen von einer weiterhin erfolgreichen Entwicklung des bisherigen Geschäftsmodells aus. Aufgrund der nach wie vor guten Marktlage und der vorhandenen Nachfrage, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum, ist davon auszugehen, dass keine negativen Einflussfaktoren auf unsere Geschäftstätigkeit, insbesondere dem regelmäßigen Eingang unserer Nutzungsgebühren, zu erwarten sind.

Auf Basis des Wirtschaftsplanes 2016 aber auch aufgrund des bisherigen Geschäftsverlaufes geht der Vorstand davon aus, dass in allen Geschäftsfeldern weiterhin Deckungsüberschüsse erwirtschaftet werden.

Insgesamt wird die Ertragslage unserer Genossenschaft auch ohne ein umfangreiches Bauträgergeschäft die erforderlichen Investitionsmittel für die Zukunft erwirtschaften und einen positiven Jahresüberschuss ausweisen. Für eine weiterhin gute Ertragskraft des Geschäftsbereiches „Hausbewirtschaftung“ ist eine dauerhafte Vermietbarkeit unserer Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen und geringen Mietausfällen oberstes Gebot. Ziel unserer Geschäftspolitik ist es, die Bestandspflege sowie die Vermietbarkeit unserer Wohnungen in einem zeitgemäßen Zustand, im Rahmen unserer wirtschaftlichen Möglichkeiten und zum Wohle unserer Mitglieder, konsequent fortzuführen. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen und die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Im Bereich des Bauträgergeschäftes ist in 2016 der Baubeginn von vier weiteren Doppelhaushälften in Baden-Baden-Ebersteinburg, Langenäcker 18 – 24 geplant. Das Bauvorhaben in Baden-Baden-Haueneberstein, der Neubau von insgesamt neun Eigenheimen, befindet sich noch in der Planung. Der Baubeginn ist frühestens im Spätjahr 2017 vorgesehen.

Im Bereich der Verwaltungstätigkeit werden unsere umfassenden Dienstleistungen nach wie vor stark nachgefragt, so dass wir auch in 2016 voll ausgelastet sein werden. In diesem Bereich kann weiterhin mit einem zufriedenstellenden Ergebnisbeitrag gerechnet werden.

Bericht des Vorstandes

Sowohl für die Finanzierung im Neubau, als auch im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich, sehen wir keine Gefährdung. Die erforderlichen finanziellen Mittel können durch Liquiditätsüberschüsse bzw. Darlehensneuaufnahmen aufgebracht werden.

Das Zinsänderungsrisiko derzeit zu bedienender Darlehen ist angesichts des Volumens und der noch bestehenden Zinsbindungsdauer entsprechend gering. Derivative oder ähnliche Geschäfte zur Zinssicherung werden nicht eingesetzt. Liquiditätsrisiken sind angesichts der vorhandenen liquiden Mittel nicht zu befürchten.

Durch kontinuierliche Fortbildungsmaßnahmen unserer Mitarbeiter werden wir des Weiteren sicherstellen, dass wir auch künftig den ständig wachsenden Anforderungen gerecht werden.

Unsere Genossenschaft verfügt über ein der Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagementsystem, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller für das Unternehmen wesentlichen Risiken sicherstellt.

Insgesamt sind für unsere Genossenschaft für die Jahre 2016 und 2017 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in wesentlichen Umfang negativ beeinflussen können. Die organisatorischen Grundlagen und die wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich die positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

12. Schlussbemerkung

Besonderen Dank und Anerkennung gelten unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die ihr großes Engagement und hohe fachliche Kompetenz im abgelaufenen Geschäftsjahr in den Dienst unserer Genossenschaft gestellt haben.

Wir danken den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit, für die gute Beratung und für die Unterstützung bei der Verfolgung unserer geschäftspolitischen Ziele.

Unseren Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern danken wir für die erfolgreiche Zusammenarbeit sowie für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Auch künftig ist es unser Ziel, ein zuverlässiger Partner rund ums Wohnen zu sein.



Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen, die Tätigkeit des Vorstandes überwacht und ihn beratend unterstützt. In den regelmäßig stattfindenden Sitzungen wurde der Aufsichtsrat über die geschäftliche Entwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über alle wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichtet. Aufgrund der ausführlichen Berichterstattung durch den Vorstand konnte sich der Aufsichtsrat auch von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse wurden nach eingehenden Beratungen gefasst.

Der vorliegende Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2015, der Bericht des Vorstandes, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, geprüft. Aufsichtsrat und Vorstand wurden in einer gemeinsamen Sitzung mündlich über das Ergebnis der Prüfung unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Den Jahresabschluss und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes hat der Aufsichtsrat geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes stimmt der Aufsichtsrat zu.

Am 19. Oktober 2016 wird der Jahresabschluss 2015 und der Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2015 der 64. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung und Beschlussfassung vorgelegt.

Für das langjährige Aufsichtsratsmitglied, Herrn Hans-Dieter Boos, der mit Wirkung vom 1. Januar 2015 zum nebenamtlichen Vorstand bestellt wurde, hat die Mitgliederversammlung am 28. Oktober 2015 Herrn Matthias Hartmann für die restliche Amtsdauer von einem Jahr neu in den Aufsichtsrat gewählt. Ebenfalls neu in dieses Gremium gewählt wurde Herr Wolfgang Herr, so dass der Aufsichtsrat seither wieder aus sechs Personen besteht.

Mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung scheidet turnusgemäß nach § 17 der Satzung die Herren Dirk Gantzkow und Matthias Hartmann aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich sowohl beim Vorstand als auch bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihren persönlichen Einsatz und die gute und erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr.

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktivseite	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Intermaterielle Vermögensstände		312,00	939,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.422.787,19		16.885.817,19
Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.009.446,35		1.064.088,35
Grundstücke ohne Bauten	560.044,83		560.044,83
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.371,51		92.050,25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.226,00		46.068,00
Bauvorbereitungskosten	187.422,23	18.291.298,11	6.272,62
Finanzanlagen			
Beteiligung	550.000,00		550.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00		250,48
Andere Finanzanlagen	1.195,00	551.195,00	1.195,00
Anlagevermögen insgesamt		18.842.805,11	19.206.725,72
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	759.770,23		574.110,54
Bauvorbereitungskosten	98.946,18		14.746,56
Unfertige Bauten	516.931,65		545.342,72
Unfertige Leistungen	692.412,88		637.009,49
Andere Vorräte	49.544,01	2.117.604,95	59.023,26
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.885,68		22.011,08
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.213,80		559,06
Forder. Gegen. Unternehmen mit Beteilig.verhält.	404.937,50		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	177.842,42	597.879,40	90.207,43
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.901.466,14		6.387.117,27
Bausparguthaben	213.187,20	7.114.653,34	400.445,16
Bilanzsumme		28.672.942,80	27.937.298,29



Passivseite	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	56.561,42		47.397,24
der verbleibenden Mitglieder	1.271.903,72		1.249.495,05
aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.000,00	1.335.465,14	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 13.784,86 €			<13.357,71 >
Ergebnisrücklage			
Gesetzliche Rücklage	2.061.000,00		1.926.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 135.000,00 €			<74.000,00 >
Bauerneuerungsrücklage	4.678.624,79		4.673.280,64
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 5.344,15 €			<17.708,67 >
Andere Ergebnisrücklagen	14.700.000,00	21.439.624,79	13.550.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 1.150.000,00 €			<600.000,00 >
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.340.324,01		739.602,70
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.290.344,15	49.979,86	691.708,67
Eigenkapital insgesamt		22.825.069,79	21.494.066,96
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.085.266,00		1.024.474,00
Steuerrückstellungen	47.033,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	48.092,63		43.649,32
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.672.344,33		4.167.141,33
Erhaltene Anzahlungen	730.751,93		717.850,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.659,63		61.650,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229.850,57		382.941,24
Sonstige Verbindlichkeiten	29.874,92	4.667.481,38	45.524,90
davon aus Steuern 17.212,79 €			<16.643,53 >
Bilanzsumme		28.672.942,80	27.937.298,29

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.026.950,77		2.945.322,02
b) aus Verkauf von Grundstücken	664.980,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	73.740,34		71.219,22
d) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	2.410,41	3.768.081,52	2.861,64
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		111.191,94	579.549,58
Sonstige betriebliche Erträge		31.213,29	92.462,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.069.986,57		1.097.745,80
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	637.825,67		551.808,51
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.547,26	1.712.359,50	4.393,33
Rohergebnis		2.198.127,25	2.037.467,80
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	362.554,01		348.981,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 84.778,65 Euro	153.972,21	516.526,22	115.883,28 <44.121,12>
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		560.219,16	544.975,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen		174.636,29	166.453,09
Erträge aus Beteiligungen	550.000,00		0,00
Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	59,10		64,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	131.369,29	681.428,39	132.369,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		90.904,24	111.431,20
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.537.269,73	882.177,15
Steuern von Einkommen und Ertrag		103.435,85	52.716,13
Sonstige Steuern		93.509,87	89.858,32
Jahresüberschuss		1.340.324,01	739.602,70
Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnismrücklage		1.290.344,15	691.708,67
Bilanzgewinn		49.979,86	47.894,03

A. Allgemeine Angaben

Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gem. §267 HGB. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei den Zugängen handelt es sich um Fremdkosten.

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes zwischen 5,66 bis 33,38%.
- Die geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden in voller Höhe abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von längstens 80 Jahren. Die gewerblichen Einheiten werden mit 4% linear abgeschrieben. Die in 2008 fertig gestellten gewerblichen Einheiten werden mit 3% abgeschrieben.
- Die in den Jahren 1991 und 1997, sowie 2005 und 2008 fertig gestellten Wohngebäude wurden gemäß §7 Abs. 5 EStG abgeschrieben.
- Das im Jahr 2005 fertig gestellte Wohngebäude im Sanierungsgebiet Cité wurde gemäß §7 h EStG abgeschrieben.
- Die im Jahr 2014 fertig gestellten Wohngebäude Waldgasse 1 und 3 wurden mit 2%, Straßburger Str.1/3 mit 2,5% abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Grundstücke ohne Bauten und die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Bauvorbereitungskosten und die unfertigen Leistungen wurden zu Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten zusammen.

Anhang

Vorräte an Heizmaterial wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen in Höhe von 2% 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 Rückstellungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 4,07% (Vorjahr 4,66 %).

Passivierungspflichtige Rückstellungen erfolgten in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	981,41 €	2.130,21 €

3. Die Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht betragen 404.937,50 Euro.

4. Unter der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen aus Kapitalertragsteuer und Soli in Höhe von 145.062,50 Euro enthalten.

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



Verbindlichkeiten	insgesamt Euro	davon Restlaufzeit			gesichert Euro	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten	3.672.344,33	245.160,16 (267.378,21)	1.009.394,20	2.417.789,97	3.672.344,33	GPR
Erhaltene Anzahlungen/ Miete	730.751,93	730.751,93 (717.850,22)	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeit aus Vermietung	4.659,63	3.544,06 (60.446,05)	1.115,57	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229.850,57	229.850,57 (382.941,24)	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	29.874,92	29.874,92 (45.524,90)	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	4.667.481,38	1.239.181,64 (1.474.140,62)	1.010.509,77	2.417.789,97	3.672.344,33	-

GPR= Grundpfandrecht

BÜ= Bürgschaft

() = Vorjahreszahlen

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken enthalten die Verkaufserlöse aus dem Verkauf der Doppelhaushälften Langenäcker 21 und 23.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 16,1 T€ Verkaufserlöse aus dem Erbbaugrundstück Wörthstr. 3c und 5,1 T€ Erbbauzinsen.

Die Erträge aus Beteiligungen enthalten 550 T€ Kapitalerträge der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH.

Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung ergaben sich sonstige Zinsaufwendungen in Höhe von 42.443,00€.

D. Sonstige Angaben

1. Nach dem Jahressteuergesetz 2008 sollte das Unternehmen seinen EK 02-Bestand mit einem Pauschalsteuersatz ablösen; daraus hätte sich eine Steuerbelastung von rd. 867 T€ ergeben. Das Unternehmen hat mit Antrag vom 02.07.2008 von seinem Wahlrecht auf weitere Anwendung des §38 KStG-alt Gebrauch gemacht.

Anhang

2. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2015	918
Zugang 2015	41
Abgang 2015	43
Ende 2015	916

- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 22.408,67 € erhöht.
- Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 39.000,00 € erhöht.
- Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.349.250,00 €.

3. Namen und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Mitglieder des Vorstandes:

Peter Schmid	Vorstandsvorsitzender bis 30. November 2015
Stefan Kirn	geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Hans-Dieter Boos	nebenamtliches Vorstandsmitglied ab 01. Januar 2015



5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

[Redacted]	
Klaus Mast Vorsitzender	Steuerberater vereidigter Buchprüfer
Dirk Gantzkow stellvertr. Vorsitzender	Geschäftsführer
Tobias Wald	Landtagsabgeordneter / Dipl. Betriebswirt FH
Sabine Benicke	Bankbetriebswirtin
Wolfgang Herr	Geschäftsführer ab 28. Oktober 2015
Matthias Hartmann	Gebietsleiter im Außendienst ab 28. Oktober 2015

E. Weitere Angaben

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn von 49.979,86 € als Dividende auszuschütten.

Baden-Baden, den 29. Juni 2016

Der Vorstand

Stefan Kirn Hans-Dieter Boos

Unser soziales Engagement

Selbsthilfe-Projekte für ein besseres Wohnen und Leben weltweit!

Notleidenden Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika ein menschenwürdiges Zuhause verschaffen, Hilfe zur Sicherung ihrer Existenz und eine Chance zur Entwicklung geben. Das ist der Auftrag der DESWOS, der Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit.

Wir leisten einen wertvollen Beitrag!

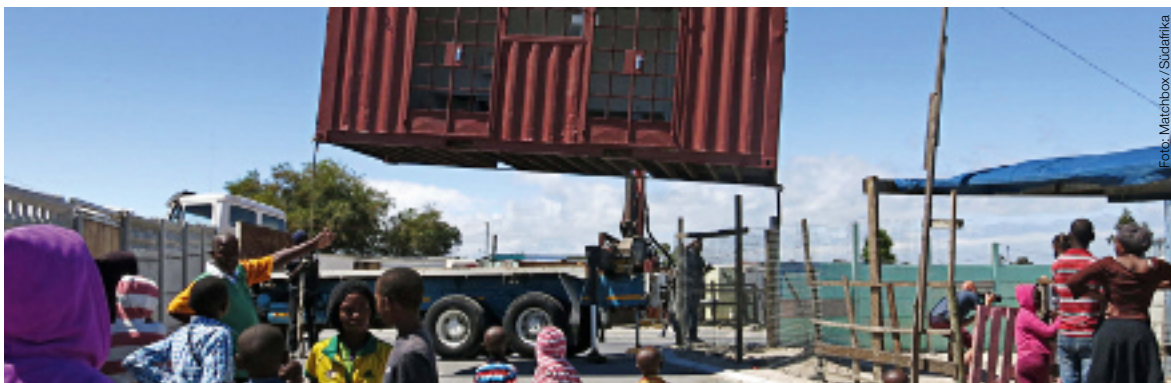
Seit 32 Jahren unterstützt die Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG die Projekte der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. als Mitglied und Förderer. Über die DESWOS erweitern und bekräftigen wir unser sozial verantwortliches Handeln. Denn mit dem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

Wir helfen mit!

Durch unsere Mitgliedschaft und Spenden

- unterstützen wir den Bau von Häusern, Kindergärten, Schulen und Gemeindezentren
- ermöglichen Kindern den Schulbesuch und Jugendlichen eine Ausbildung in Handwerksberufen
- schaffen Arbeitsplätze und Einkommen durch Kleingewerbe und in der Landwirtschaft
- fördern wirtschaftlich und sozial benachteiligte Menschen oder
- sorgen für sauberes Trinkwasser, verbesserte Hygiene und Gesundheit

Im Jahr 2015 schlossen wir uns der gemeinschaftlichen Initiative des Siedlungswerk Baden an und unterstützten das Hausbauprojekt Chak 412 in Pakistan.



Mit großem Staunen beobachten die Kleinkinder einer Kindertagesstätte in Mfuleni den schweren LKW, der einen umgebauten Container inmitten des beengten Viertels manövriert und auf die kleine Parzelle einer Kindertagesstätte platziert.



Foto: Matchbox/Südafrika

Einige der Kleinkinder und Schulkinder der Kindertagesstätte Likhona, die Dank der Spenden aus Deutschland jeden Tag gut betreut werden können. So gut, dass sie sorglos und ausgelassen spielen und lachen können.



Foto: Matchbox/Südafrika

Die Betreuerinnen der Kita Likhona freuen sich über den gut ausgestatteten Küchencontainer und bereiten gerade das Mittagessen für die Kleinen vor.

Unser aktuelles Förderprojekt

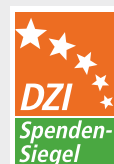
In diesem Jahr fördern wir das Hilfsprojekt der DESWOS, den Ausbau von Kindertagesstätten im Township Mfuleni in Südafrika. In Mfuleni leben mehr als 52.000 Menschen in eng zusammenstehenden Holz- und Wellblechhütten. Die Betreuung von Kleinkindern ist im Township ein großes Problem, weil die Mütter tagsüber arbeiten müssen. Es gibt aber keine offiziellen Kindertagesstätten. Viele Tagesmütter haben sich daher selbst organisiert und nehmen die Kinder von morgens bis nachmittags in ihre eigenen Hütten auf. Ohne die nötige Infrastruktur wie Koch- und Waschmöglichkeiten sowie Toiletten waren die Bedingungen für eine kindgerechte Betreuung der Kinder denkbar schlecht.

Gemeinsam mit der südafrikanischen Partnerorganisation Matchbox und u.a. unserer Spende kann die DESWOS nun den Umbau ausgedienter Container für die Nutzung als Küche und Waschraum mit Toilette finanzieren. Fünf Kindertagesstätten. Die ehemaligen Seecontainer haben eine ideale Größe für die kleinen Parzellen im Township. Matchbox hat die Container mit örtlichen Handwerkern umgebaut und mit Strom- und Wasseranschlüssen ausgestattet. Mit dem Container-Projekt sind auch die Bedingungen für eine staatliche Registrierung erfüllt. In jeder registrierten Kindertagesstätte können die Leiterinnen für jedes Kind Zuschüsse von umgerechnet 1,30 EUR am Tag beantragen.

Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:

Astrid Meinicke
Innere Kanalstr. 69
50823 Köln
Tel. 0221 57989-37
astrid.meinicke@deswos.de
www.deswos.de

DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.





Mitglied im Siedlungswerk Baden e.V.
Vereinigung von Wohnungsunternehmen
in der Erzdiözese Freiburg

