

# Geschäftsbericht 2015

---

## Inhaltsverzeichnis

Unsere Genossenschaft	2
Geschäftsbericht	6
Lagebericht	10
Vorschlag zur Gewinnverwendung	17
Bericht des Aufsichtsrates	18
Jahresabschluss 2015	20



*Reichenberger Straße, Ludwigsburg*

# Unsere Genossenschaft

---

## I. Kurzporträt

- Gründung** 25. Mai 1907 als Bau- und Sparverein Kornwestheim.
- Eintragung** 25. Juni 1907 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Ludwigsburg unter Nr. 18.
- Aufgaben** Die Bezirksbaugenossenschaft ist als Wohnungsunternehmen ein von Interesseneinflüssen Dritter unabhängig und nur dem Wohl der Mitglieder verpflichtet.
- Prüfungsverband** Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart.
- Bauleistungen** Seit dem Bestehen der Genossenschaft wurden 3.548 Wohneinheiten und 14 gewerbliche Einheiten erbaut.



Verwaltungsgebäude Karl-Joos-Straße 55

## II. Verwaltungsorgane

Unsere amtierenden Verwaltungsorgane zum Stand 01.04.2016:

<b>Aufsichtsrat</b>	Richard Schanz	Unternehmer i.R., Kornwestheim (Vorsitzender)
	Rolf Bittlingmaier	Maler i.R., Kornwestheim (stellvertretender Vorsitzender)
	Gerhard Erb	Bankkaufmann, Rutesheim (stellvertretender Schriftführer)
	Volkhardt Galinski	Elektrotechniker i.R., Ludwigsburg
	Erich Grundmann	Mechaniker i.R., Kornwestheim (Schriftführer)
	Karl-Friedrich Hotz	Verwaltungsangestellter, Stuttgart
	Gökmen Sengül	Energieanlagenelektroniker, Kornwestheim
<b>Vorstand</b>	Matthias Aigner	Diplombetriebswirt (FH), Stuttgart (kaufmännischer Vorstand ab 01.01.2016)
	René Rhein	Staatl. geprüfter Techniker, Neckarsulm (technischer Vorstand ab 01.06.2015)

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 02.12.2015 Herrn Matthias Aigner als hauptamtlichen kaufmännischen Vorstand zum 01.01.2016 bestellt. Herr Aigner hat Herrn Scheib als interimswiseigen Vorstand abgelöst.



*Holzgrund 29, erster Mietwohnungsbau, Kornwestheim*

### III. Vertreter

In der nachstehenden Übersicht sind die amtierenden Vertreter nach den einzelnen Wahlbezirken in alphabetischer Reihenfolge aufgelistet. Sofern einzelne Vertreter zwischenzeitlich ausgeschieden sind, ist der gewählte Ersatzvertreter nachgerückt.

#### WAHLBEZIRK 1

Bauer, Heinz  
 Bönisch, Josef  
 Brutschek, Gisela  
 Christ, Rainer  
 Deike, Uwe  
 Floß, Daniela  
 Gampper, Helmut  
 Gröger, Martina  
 Herkner, Adelheid  
 Hermann, Monika  
 Jaiser, Reinhold  
 Lauer, Thomas  
 Mainka, Ewald  
 Neunzling, Thomas  
 Noack, Siglinde  
 Parcetic, Manfred  
 Peters, Frank  
 Petrak, Inge  
 Reinhardt, Edgar  
 Reiss, Georg  
 Rosenkranz, Volker  
 Schmidt, Dennis  
 Steichele, Werner  
 Stroh, Christel

#### WAHLBEZIRK 2

Derner, Jörg  
 Englisch, Karin  
 Gabler, Monika  
 Galinski, Elfriede  
 Gerhardt, Christa  
 Gruber, Dr. Thomas  
 Hennrich, Walter  
 Horntasch, Holger  
 Metz, Jürgen  
 Montwill, Michele  
 Raimund, Peter  
 Rost, Peter  
 Simon, Heike  
 Völtz, Horst  
 Wittmann, Hasso  
 Zeiher, Marco  
 Zeltwanger, Jochen

#### WAHLBEZIRK 3

Drechsel, Uwe  
 Kilian, Dieter  
 Müller, Wilfried  
 Pregizer, Kurt  
 Rosenau, Detlef  
 Schanz, Ralf  
 Schilling, Rosemarie  
 Steiner, Herbert  
 Vathauer, Marc



Ordentliche Vertreterversammlung 2015



## IV. Mitglieder

Im Geschäftsjahr 2015 sind 146 neue Mitglieder unserer Genossenschaft beigetreten. Die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile erhöhte sich auf insgesamt 20.898. Damit beträgt das Geschäftsguthaben aller Mitglieder zum Jahresende 2015 rund 3,4 Mio. Euro. Die Mitgliederbewegung ist in nachstehender Tabelle detailliert aufgeführt.

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2015	3.260	20.088
Zugang 2015	146	1.849
Abgang 2015	160	1.039
Ende 2015	3.246	20.898

## V. Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 16. Außerdem waren 1 Auszubildender und 11 geringfügig Beschäftigte angestellt.

## VI. Dank des Vorstandes

Für die geleistete Arbeit spricht der Vorstand allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bezirksbaugenossenschaft Dank und Anerkennung aus.

Unser Dank gilt auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihr stetiges Engagement sowie der Zusammenarbeit in den Gremien. Ebenso dankt der Vorstand allen Vertretern und Mitgliedern unserer Genossenschaft, den externen Dienstleistern, unseren Hauswarten, Banken, Versicherungen und Handwerksunternehmen. Nur mit Unterstützung dieser Beteiligten konnten die großen Aufgaben im Geschäftsjahr 2015 erfolgreich realisiert werden.



Alte Renninger Straße, Weil der Stadt

# Geschäftsbericht

---

## I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2015

Im Tätigkeitsgebiet der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. ist die Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum ungebrochen hoch.

Für 2015 und auch 2016 ist wegen anhaltendem Zuzug aus dem In- und Ausland von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen. Der Bau von neuem Wohnraum hält dieser Entwicklung nicht stand. Dies alles führt zu einem Mangel an Wohnraum und dadurch zu höheren Miet- und Kaufpreisen für die Wohnungssuchenden.

Mit ihrem genossenschaftlichen Auftrag stellt die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. für ihre Mitglieder dennoch preisgünstigen und attraktiven Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten bereit.

Die Geschäftsbereiche haben sich wie folgt entwickelt:

## II. Modernisierung und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2015 führte die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. die großen Anstrengungen in der Gebäudeinstandhaltung bzw. -instandsetzung fort. Zusätzlich wurden im Zuge von Mieterwechseln zahlreiche Wohnungen zeitgemäß saniert, um moderne Wohnungen anbieten zu können.

Die gesetzten Ziele wurden weitestgehend umgesetzt und lagen im Plan.



Visualisierung Neubau Ulrichstraße, Ludwigsburg

Folgende Instandhaltungsarbeiten und Gebäudemodernisierungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr von unserer technischen Abteilung geplant, ausgeschrieben und umgesetzt:

In den Objekten in der Hornbergstraße 36-40, Kochstraße 20-22, Lembergstraße 4-6, Lichtensteinstraße 2-6, Ludwig-Herr-Straße 27, Ludwig-Herr-Straße 68-70, Neuffenstraße 27, Sichelweg 8, Sichelweg 15 – allesamt in Kornwestheim – wurde die Dämmung der obersten Geschossdecke (Bühne) ausgeführt.



In der Stauffenbergstraße 26/28, 30/32 wurden Brandschutzmaßnahmen durchgeführt sowie neue Wohnungseingangstüren und Aufzüge eingebaut.

Ebenfalls neue Wohnungseingangstüren wurden in Kornwestheim in folgenden Objekten eingebaut: Hornbergstraße 36/38/40, Jägerstraße 3, Lembergstraße 4+6, Lichtensteinstraße 2/4/6, Ludwig-Herr-Straße 27, Ludwig-Herr-Straße 68+70, Rechbergstraße 30/32/34 sowie in der Traifelbergstraße 8/10/12.

In der Römerstraße 139-143 in Leonberg erhielt die Fassade einen neuen Anstrich.

In Ludwigsburg, in der Einsteinstraße wurde der Heizkessel erneuert. Die Objekte in der Dieselstraße 6-20, Friedenstraße 79 sowie Holbeinstraße 15/17/19 erhielten ebenfalls neue Wohnungseingangstüren.

Die Liegenschaft in der Mörikestraße 20 in Rutesheim wurde mit einer neuen Aufzugsanlage ausgestattet. Es erfolgte eine Umrüstung auf Digitalbetrieb.

In Sieben Morgen in Stuttgart-Stammheim erhielt die Fassade einen neuen Fassadenanstrich. Eine neue Aufzugsanlage wurde in der Kornwestheimer Straße 90 in Betrieb genommen.

Die Treppenanlage und Zugangswege wurden in der Alten Renninger Straße 37-39/1 in Weil der Stadt erneuert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 39 Wohnungen im Zuge eines Mieterwechsels modernisiert. Durch diese Investitionen verbessert die Bezirksbaugenossenschaft den Wohnwert und die Vermietbarkeit der Wohnungen kontinuierlich. Nach der Modernisierung entsprechen die Wohnungen dem heutigen Standard.

Weitere 131 Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Zuge von Mieterwechseln in den Wohnungen durchgeführt.

Eine Übersicht der Aufwendungen in unserem Liegenschaftsbestand wird in folgender Tabelle zusammengestellt:

A. Gebäudemodernisierung	561.000 €
B. Wohnungsmodernisierung	795.200 €
C. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen	700.100 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.056.300 €</b>

### III. Neubau / Planung

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. sieht nach wie vor bei Gebäuden, die nicht mehr zeitgemäß sind und bei denen die Investitionskosten unwirtschaftlich sind, das Erfordernis, diese neu zu überplanen.

Dies ist vor allem dann der Fall, wenn die Bausubstanz verbraucht ist, die Wohnungszuschnitte nicht den aktuellen Bedürfnissen entsprechen, Energiestandards veraltet sind oder die Barrierefreiheit nicht realisierbar ist.

Wie bereits im Geschäftsbericht 2014 angekündigt, hat die Bezirksbaugenossenschaft die Wohnungen in unserem Neubauvorhaben Alexanderstraße 19-21 in Kornwestheim im Oktober 2015 bezugsfertig hergestellt und bis Ende Oktober 2015 komplett vermietet.



*Fertigstellung Neubau Alexander-/  
Danneckerstraße, Kornwestheim*

In Weil der Stadt in der Gartenstraße wurde mit dem Aushub im April 2016 begonnen. Die Baugenehmigung liegt vor. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist für Herbst 2017 geplant.



*Baugrube Weil der Stadt*

Auch in 2016 gehen die Planungen und Neubautätigkeiten der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. weiter. Diese sind im einzelnen:





Baugrube Ulrichstraße, Ludwigsburg

Das Bestandsobjekt in der Ludwigsburger Weststadt in der Ulrichstr. 47-51 / Wilhelm-Bader-Straße 15 wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Die Baugenehmigung für 26 Mietwohnungen und 38 Tiefgaragenstellplätze liegt vor. Der Beginn des Neubaus soll im Juni 2016 erfolgen.

7 Wohneinheiten mit 7 Tiefgaragenstellplätzen sind in Stuttgart-Stammheim, Burtenbachstraße 40 geplant. Der Abbruch erfolgt im Juni 2016. Aktuell wird die Baugenehmigung in Zusammenarbeit mit der Stadt Stuttgart erarbeitet.



Farbentwurf Friedrich-Ebert-Straße 60, Ludwigsburg

Der Rückbau des Gebäudes in der Weilimdorfer Straße 30 bis 32 in Gerlingen erfolgt in 2017. Nach heutigem Stand der Planung sollen dort in 2017/2018 weitere 11 moderne Wohnungen mit Tiefgaragenstellplätzen entstehen.

In der Friedrich-Ebert-Straße 60 in Ludwigsburg entstehen 10 Wohneinheiten als Nachverdichtungsmaßnahme auf einem bisher ungenutzten Grundstück. Die Baugenehmigung liegt ebenfalls vor.

#### IV. Hausverwaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hatte die Hausverwaltung 170 Wohnungskündigungen zu bearbeiten. In demselben Zeitraum wurden 174 Wohnungen neu vermietet und an die Mieter übergeben. 16 % aller Wohnungswechsel fanden innerhalb des Wohnungsbestands der Genossenschaft statt. 20 % der Befragten gaben an, eine geeignetere Wohnung außerhalb der Genossenschaft gefunden zu haben. Ebenfalls 20 % der Kündigungen erfolgten altersbedingt. Aufgrund eines Wohnortwechsels oder wegen des Erwerbs von Eigentum kündigten nur 5 % der Befragten. Insgesamt 4 Wohnungsinhabern musste die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. verhaltensbedingt kündigen. 20 Mietparteien zogen im Jahr 2015 aus der Ulrichstraße in der Ludwigsburger Weststadt weg. 43 Mieter gaben persönliche Gründe für ihren Auszug an. Somit hatten wir 2 Wohnungskündigungen mehr im Vergleich zum Vorjahr. Die Fluktuationsrate blieb mit knapp über 8 % – bezogen auf unseren gesamten Wohnungsbestand – konstant und liegt dabei im marktüblichen Durchschnitt.

Aufgrund der gesetzlichen Anforderungen zum Brandschutz waren wir in den letzten Jahren mit der Firma techem aktiv. Zwischenzeitlich ist nahezu der komplette Wohnungsbestand mit Rauchmeldern ausgestattet.



Mitarbeiter der Firma GAS-CONTROL während eines Einsatzes.

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. nimmt ihre Verkehrssicherungspflichten sehr ernst. Alle Mieter sollen nicht nur bezahlbar und behaglich wohnen, sondern vor allem auch sicher. Die Verkehrssicherung umfasst nicht nur das Gebäude selbst, sondern zudem die haustechnischen Anlagen.

Im Geschäftsjahr wurde damit begonnen, die Gasleitungen in allen gasversorgten Wohngebäuden von einem Spezialisten überprüfen zu lassen. Das Projekt mit der Firma GAS-CONTROL wird voraussichtlich bis nach der Sommerpause 2016 abgeschlossen sein.

# Lagebericht

---

## 1. Grundlagen

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. hat ihren Sitz in Kornwestheim. Gegründet am 25. Mai 1907 als Bau- und Sparverein Kornwestheim wird sie heute im Genossenschaftsregister unter der Nummer GnR 200018 beim Amtsgericht Stuttgart geführt.

Mit einem Wohnungsbestand von insgesamt 2.084 Wohnungen ist die Kernaufgabe der daraus erwachsenen Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Immobilienbestands.

Als starke Wohnungsgenossenschaft des Mittleren Neckarraums besteht das vorrangige Ziel, die Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder und Mieter zu steigern. Positive Jahresergebnisse und eine weitsichtige Investitionspolitik sollen unserer Genossenschaft Freiräume sichern, um auch in Zukunft unseren Mitgliedern attraktiven Wohnraum anzubieten und ihnen die Sicherheit für ein sorgenfreies Wohnen zu geben.

Unser genossenschaftseigenes Gebäude mit Unternehmenssitz befindet sich in der Kari-Joos Straße 55 in Kornwestheim, nach unserem Gründer und Ehrenbürger der Stadt Kornwestheim benannt.

Zweck der Genossenschaft ist gemäß Satzung die Förderung und Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Dazu kann sie Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, vermitteln und veräußern sowie bewirtschaften. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig und unterliegen der Zustimmung der Gremien. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen. Eine Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34 c der Gewerbeordnung wurde der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. am 26.08.1993 erteilt.

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. unterhält zum Bilanzstichtag zwei Beteiligungen an den verbundenen Unternehmen Bezirksbau Kornwestheim Verwaltungs-GmbH und an der Bezirksbau Kornwestheim GmbH & Co. KG.

Mit Wirkung zum 1.1.2016 wurde die Bezirksbau Kornwestheim Verwaltungs-GmbH aufgelöst und befindet sich in Liquidation. Die Vermögenswerte und Schulden der Bezirksbau Kornwestheim GmbH & Co. KG sind daraufhin zum 1.1.2016 unserer Genossenschaft angewachsen.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr verlief im Wesentlichen entsprechend unserem Finanz- und Investitionsplan. Im Geschäftsjahr wurden T€ 2.835 für die Modernisierung und Instandhaltung unseres Immobilienbestands aufgewendet.

### Liegenschaftsbestand

Unser Liegenschaftsbestand setzt sich zum 31.12.2015 wie folgt zusammen:

2.084 Wohneinheiten mit 137.827,49 qm  
13 Gewerbeeinheiten mit 1.787,77 qm  
590 Garagen  
316 Stellplätze

## Neubau von Anlagevermögen

Folgende Neubauten sind in der Planung, im Bau bzw. wurden im Geschäftsjahr fertig gestellt:

Projekt	Anzahl	Bearbeitungsstand
Kornwestheim Alexanderstraße 19-21	14 Mietwohnungen 18 Tiefgaragenplätze	Fertig gestellt im Geschäftsjahr
Weil der Stadt Gartenstraße 31-35	48 Mietwohnungen 53 Tiefgaragenstellplätze 11 Außenstellplätze	Wegen weiterer Grundstückszukäufe wurde eine neue Planung erstellt. Baubeginn in 2016
Ludwigsburg Ulrichstraße 47-51 und Wilhelm-Bader-Str. 15	26 Mietwohnungen 38 Tiefgaragenstellplätze	Geplanter Baubeginn in 2016
Stuttgart-Stammheim Burtenbachstraße 40	7 Mietwohnungen 7 Tiefgaragenstellplätze	Baubeginn noch offen

Die Finanzierung der vorgenannten Neubauvorhaben erfolgt durch den Einsatz von Eigenmitteln.

### Die Geschäftsentwicklung war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

#### 2.2. Rahmenbedingungen

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2 % gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Mio. belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden in Baden-Württemberg 4.610 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.982 Anträge. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten acht Monaten meldeten sich 1.265 Unternehmen zahlungsunfähig, was einem Anstieg von 5 % entspricht.

201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und hier vorwiegend Kleinstbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit in den ersten acht Monaten 2015 eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Der Preis für ein Barrel der Referenzsorte Brent lag

---

im Oktober 2015 knapp 47 % unter dem Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresverlauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt. In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung jedoch gebremst, denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen“ mit einer Veränderungsrate von - 0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch die rund 5-prozentigen Preisrückgänge bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.



## 2.3. Lage

### 2.3.1. Vermögenslage

Vermögensstruktur:	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Anlagevermögen	40.797	39.788
Umlaufvermögen	21.417	17.216
Bilanzsumme	62.214	57.004
Verbindlichkeiten	4.837	4.573
Rückstellungen	4.216	3.541
Eigenkapital Jahresende	53.161	48.890
Eigenkapital Jahresanfang	48.890	45.224
Zuwachs	4.271	3.666

Die Bilanzsumme hat sich um rund T€ 5.210 erhöht. Dazu hat wesentlich der höhere Bestand an Liquiden Mitteln beigetragen.

Das Eigenkapital beträgt zum Jahresende rund 53 Mio. €. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr beruht vor allem auf dem erwirtschafteten Ergebnis. Die Eigenkapitalquote beträgt 85,4 % bezogen auf das Gesamtkapital. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen im Wesentlichen aus langfristigen Objektfinanzierungen und weisen eine Zinssicherung bis 2017 bzw. 2018 aus. Zum Ablauf der Zinsfestschreibung ist eine Rückführung dieser Darlehen mit Eigenmitteln vorgesehen.

### 2.3.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2015 T€
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	4.306,2
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.381,4
Veränderung langfristiger Rückstellungen	114,0
Abschreibungen auf Mietforderungen	40,9
<b>Cash Flow</b>	<b>5.842,5</b>
Veränderung	
kurzfristiger Rückstellungen	560,7
kurzfristiger Aktiva	-35,3
kurzfristiger Passiva	313,6
Saldo zahlungsunwirksamer Zinsaufwendungen/-erträge	-210,4
Verluste aus Anlagenabgängen	1,5
Ertragsteueraufwand	39,9
Ertragsteuerzahlungen	-300,4
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.212,1</b>
Einzahlungen aus Abgängen Anlagevermögen	10,1
Erhaltene Zinsen	293,1
Investitionen Sachanlagevermögen	-2.401,3
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.098,1</b>

planmäßige Tilgungen	-50,0
Gezahlte Zinsen	-82,7
Veränderung Geschäftsguthaben	92,2
Gezahlte Dividenden	-126,8
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-167,3</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>3.946,7</b>
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	14.706,3
<b>= Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>18.653,0</b>

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um die Tilgungen und die Investitionen des Geschäftsjahres zu finanzieren.

Der Finanzmittelbestand am Jahresende ist um 3.946,7 T€ höher als zu Jahresbeginn.

### 2.3.3. Ertragslage

Die Ertragslage wurde unter Verzicht auf Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsfunktionen dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsfunktionen, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird, wie folgt dar:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b>Hausbewirtschaftung</b>			
Erträge	14.600	14.392	208
Aufwendungen	8.101	8.034	67
Überschuss	6.499	6.358	141
<b>Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit</b>			
Erträge	1	1	0
Überschuss	1	1	0
<b>Kapitaldienst</b>			
Erträge	306	307	-1
Aufwendungen	79	123	-44
Überschuss	227	184	43
<b>Übrige Rechnung</b>			
Erträge	284	141	143
Aufwendungen	504	786	-282
Fehlbetrag	220	645	-425
<b>Verwaltungskosten</b>			
Persönliche Aufwendungen	1.562	1.294	268
Sächliche Aufwendungen	598	637	-39
Gesamtkosten	2.160	1.931	229
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>40</b>	<b>188</b>	<b>-148</b>

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr um 208 T€ erhöht, während die Aufwendungen nur um 67 T€ angestiegen sind.

Wie im Vorjahr weist der Kapitaldienst einen Überschuss aus, der sich um 43 T€ wegen geringerer Aufwendungen für den Kapitaldienst weiter erhöht hat.

Mit einem nunmehr auf 4,30 Mio. € erhöhten Jahresüberschuss (Vorjahr 3,77 Mio. €) kann die Ertragslage weiterhin als zufriedenstellend bezeichnet werden.

#### 2.3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Finanzielle Leistungsindikatoren können für unsere Genossenschaft ermittelt werden:

<u>Rentabilitätskennzahlen</u>			%	% Vorjahr
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen		<b>7,2</b>	<b>7,0</b>
	Bilanzsumme			
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	Jahresüberschuss		<b>8,1</b>	<b>7,7</b>
	Eigenkapital			
<u>Vermögens- und Finanzierungskennzahlen</u>			%	% Vorjahr
<b>Anlagenintensität</b>	Anlagevermögen		<b>65,6</b>	<b>69,8</b>
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)			
<b>Anlagendeckungsgrad</b>	Eigenkapital + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital		<b>139,8</b>	<b>132,5</b>
	Anlagevermögen			
<b>Eigenkapitalquote</b>	Eigenkapital		<b>85,4</b>	<b>85,6</b>
	Bilanzsumme			
<u>Weitere Kennzahlen</u>			€/qm	€/qm Vorjahr
<b>Durchschnittssollmiete</b>	Sollmieten		<b>6,33</b>	<b>6,28</b>
	qm Wohn- und Nutzfläche x 12			
<b>Fluktuationsrate</b>	Mieterwechsel p.a.		<b>8,1</b>	<b>7,7</b>
	Anzahl der Mieteinheiten (ME)			
<b>durchschnittliche Leerstandsquote</b>	durchschnittliche Leerstandsquote von ME		<b>2,3</b>	<b>2,1</b>
	Anzahl der ME			

Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 7,2 % (Vorjahr 7,0 %). Die Eigenkapitalrentabilität ist von 7,7 % im Vorjahr auf 8,1 % im Geschäftsjahr angestiegen.

Die durchschnittliche Sollmiete beträgt monatlich rund 6,33 € pro qm Nutzfläche.

### 3. Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 1.1.2016 wurde die Bezirksbau Kornwestheim Verwaltungs-GmbH aufgelöst und befindet sich in Liquidation. Die Vermögenswerte, insbesondere 135 Wohneinheiten, und Schulden der Bezirksbau Kornwestheim GmbH & Co. KG sind zum 1.1.2016 unserer Genossenschaft angewachsen.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

#### 4. Prognosebericht

Nach den Einschätzungen des Vorstands wird sich das Umfeld der geschäftlichen Betätigung der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. für den Prognosezeitraum 2016 nicht verändern. Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2016 lässt erwarten, dass die Vorgaben des aufgestellten Finanzplans eingehalten werden.

#### 5. Chancen- und Risikenbericht

Wir gehen davon aus, dass die gute Nachfrage nach Mietwohnungen in der Region anhält. Aufgrund des Anwachsens der Immobilienbestände der Bezirksbau Kornwestheim GmbH & Co. KG zum 1.1.2016 und des im Geschäftsjahr fertig gestellten Neubaus werden die Mieteinnahmen weiter steigen.

Obwohl die Bevölkerung in Gesamtdeutschland mittelfristig schrumpfen wird, ist für unsere Region prognostiziert, dass die Bevölkerung und die Zahl der Haushalte auch mittelfristig weiter steigen werden.

Unsere Genossenschaft ist auf die Bewirtschaftung unseres eigenen Wohnungsbestands fokussiert. Das Risikopotential erstreckt sich damit lediglich auf das Vermietungsgeschäft. Hier besteht die Gefahr von Mietausfällen oder Leerständen im Bestand. Die Strategie, unsere Wohnungsbestände weiter zu verbessern, vermindert dieses Risiko. Es bestehen derzeit keine Probleme, Mieter für unsere Wohnungen zu finden. Insgesamt kann unser Vermietungsmarkt als krisensicher bezeichnet werden, so dass wir auch zukünftig eine gute Vermietungssituation erwarten. Unsere Zahlungsfähigkeit ist durch die Erträge aus der Hausbewirtschaftung und die bestehenden liquiden Mittel jederzeit gewährleistet. Bei einer durchschnittlichen Sollmiete von € 6,33 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche sehen wir noch Reserven zur Verbesserung der Ertragssituation.

Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend.

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Unser Unternehmen unternimmt deshalb weiterhin große Anstrengungen, um unseren Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen.

Die für die Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den Cash Flow und die vorhandene Liquidität aufgebracht werden.

Das geringe Zinsniveau ist für unsere Genossenschaft eher nachteilig, da der Bestand an liquiden Mitteln das langfristige Fremdkapital deutlich übersteigt. Damit würde unsere Genossenschaft von einem Zinsanstieg eher profitieren als negativ beeinflusst werden.

Die liquiden Mittel der Genossenschaft sind auf unterschiedliche Kreditinstitute verteilt und überwiegend täglich oder kurzfristig verfügbar und wurden 2016 teilweise dazu verwendet, die von der Bezirksbau Kornwestheim GmbH & Co. KG zum 1.1.2016 übernommenen Kontokorrentkredite in Höhe von T€ 5.450 zu tilgen, so dass sich die eingesparten Fremdkapitalzinsen positiv auf die Ertragslage auswirken werden.

#### Gesamtbeurteilung Chancen- und Risiken

Nach Einschätzung des Vorstands wird die Genossenschaft die Herausforderungen der Zukunft gut bewältigen können. Insgesamt liegen bei unserer Genossenschaft keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

#### 6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Kornwestheim, den 2. Mai 2016




Matthias Aigner



René Rhein



# Vorschlag zur Gewinnverwendung

---

Der Bilanzgewinn beläuft sich nach der Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage auf insgesamt 206.227,75 €.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat unterbreiten der diesjährigen Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	127.742,91 €
Zuweisung zu den freien Rücklagen	78.484,84 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>206.227,75 €</b>



Obere Burghalde, Leonberg

## Bericht des Aufsichtsrates

---

Im Geschäftsjahr 2015 hat der Aufsichtsrat insgesamt 18 Sitzungen inklusive 2 Bautagungen abgehalten. Die nochmals deutlich gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Sitzungsintervalle waren erforderlich, um weiterhin die Defizite aufgrund des fehlenden Informationsaustauschs der Vergangenheit aufzuarbeiten und die erforderlichen Beschlüsse in den Gremien herbeizuführen.

Seit Juli 2014 leiteten die Herren Erich Grundmann und Thomas Scheib als Interimsgeschäftsführung die Geschicke des Unternehmens. Die Tätigkeit von Herrn Erich Grundmann als Übergangs-Vorstand endete zum 30.06.2015. Seit Juli 2015 bringt Herr Grundmann seinen Erfahrungsschatz im Gremium des Aufsichtsrates sowie in den beratenden Aufsichtsrats-Ausschüssen mit ein.

Neben Herrn Grundmann wurden bei der ordentlichen Vertreterversammlung am 22.07.2015 weitere 3 neue Aufsichtsräte bestellt. Herr Gerhard Erb stellte sich erneut zur Kandidatur und wurde von den Vertretern wieder im Amt bestätigt. Leider stand Herr Wolfgang Friedrich für eine erneute Wahl nicht mehr zur Verfügung. Für ihn hat seitdem Herr Gökmen Sengül das Amt als Aufsichtsrat inne. Neu ins Amt kam auch Herr Tamino Kuprat. Berufsbedingt musste er sein Ehrenamt leider Ende 2015 niederlegen. Herr Stefan Obinger legte sein Amt im November 2015 nieder, er war knapp 1 Jahr in dieser Funktion tätig.

Zum 1. Juni 2015 trat Herr René Rhein als technischer Vorstand seinen Dienst bei der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. an, zum 1. September 2015 folgte mit Herrn Christian Reinhard der neue kaufmännische Vorstand. Sowohl Aufsichtsrat als auch Herr Reinhard mussten leider beiderseitig bereits nach wenigen Tagen feststellen, dass sie unterschiedliche Erwartungen an die Anforderungen eines Vorstands hatten. Herr Reinhard schied zum Oktober 2015 aus der Bezirksbau aus.

Um die Führungsriege bei der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. wieder zu komplettieren, wurde ein erneuter, sehr intensiver personeller Auswahlprozess angestoßen. Der Aufsichtsrat hat dazu sämtliche Möglichkeiten fundiert geprüft, um die vakante Stelle des kaufmännischen Vorstands bald wieder zu besetzen. Bis dahin erklärte Herr Thomas Scheib seine Bereitschaft, das kaufmännische Vorstandsressort weiterhin zu behalten, um gemeinsam mit Herrn René Rhein das Wohnungsbauunternehmen handlungsfähig zu erhalten.

Ab März 2016 ist der Vorstand der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. wieder komplett. Herr Matthias Aigner wurde als neuer kaufmännischer Vorstand berufen, arbeitete sich aber schon seit Jahresbeginn in ehrenamtlicher Tätigkeit ein. Er löst Herrn Thomas Scheib ab, der die Genossenschaft über eineinhalb Jahre als Interims-Chef begleitete.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2015 erfolgte im Januar und Mai 2016 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft. Vorstand und Aufsichtsrat wurden in einer gemeinsamen Sitzung von der Prüferin des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vom Prüfungsergebnis unterrichtet.

Mit dem vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 sowie mit dem Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden und empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zur Annahme.

In 2015 galt es, sich vielen Herausforderungen zu stellen: sei es die systematische Entwicklung unserer Bestandsobjekte oder die Planung von zeitgemäßen Neubauprojekten, die der Genossenschaft ein generationenübergreifendes Wohnen für die Zukunft ermöglichen.

Seit Oktober 2015 ist unsere Genossenschaft außerdem im Internet zu finden. Unter [www.bezirksbau.de](http://www.bezirksbau.de) können Sie sich umfassend über die Bezirksbaugenossenschaft informieren.

---

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand läuft nunmehr wieder gut und in geordneten Bahnen. Umfassende Berichte und Daten werden für den Aufsichtsrat aufbereitet und zu den Sitzungen vorgelegt. Über alle wesentlichen Entscheidungen im Vorstand wird offen und transparent berichtet.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern und Vorständen für ihren Einsatz und für ihr großes Engagement. Ein besonderer Dank gilt auch den ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern sowie den Interims-Vorständen für die geleistete Arbeit für unsere Genossenschaft.

Kornwestheim, im Juni 2016

Richard Schanz  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Jahresabschluss 2015

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2015

<b>Aktivseite</b>	<u>2015</u>		<u>2014</u>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.808.988,64 €		37.749.809,64 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	75.221,54 €		78.489,76 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	563.810,02 €		431.058,26 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.764,00 €		12.656,00 €
Anlagen im Bau	0,00 €		1.404.342,39 €
Bauvorbereitungskosten	<u>302.197,56 €</u>	40.768.981,76 €	84.326,77 €
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.001,00 €		25.001,00 €
Andere Finanzanlagen	<u>2.750,00 €</u>	<u>27.751,00 €</u>	<u>2.750,00 €</u>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.890.637,14 €		1.812.535,67 €
Andere Vorräte	<u>57.853,65 €</u>	1.948.490,79 €	84.232,49 €
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	22.616,50 €		62.368,04 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	230.807,35 €		218.999,41 €
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>562.597,52 €</u>	816.021,37 €	331.440,63 €
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>18.653.030,61 €</u>	18.653.030,61 €	14.706.286,80 €
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>62.214.275,53 €</u></u>	<u><u>57.004.296,86 €</u></u>



<b>Passivseite</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	129.389,98 €	164.480,00 €
der verbleibenden Mitglieder	3.331.562,92 €	3.202.852,58 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00 €</u>	1.440,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 12.117,08 €		(11.227,42 €)
<b>Kapitalrücklage</b>	59.257,08 €	59.257,08 €
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	4.432.696,30 €	4.432.696,30 €
Bauerneuerungsrücklage	40.371.000,00 €	36.271.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 4.100.000,00 €		(3.600.000,00 €)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>4.631.277,99 €</u>	4.581.046,93 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 50.231,06 €	49.434.974,29 €	(53.807,07 €)
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	4.306.227,75 €	3.777.039,85 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>4.100.000,00 €</u>	<u>3.600.000,00 €</u>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.936.608,00 €	1.822.640,00 €
Steuerrückstellungen	77.027,00 €	0,00 €
Sonstige Rückstellungen	<u>2.201.898,32 €</u>	1.718.241,36 €
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.955.504,91 €	2.005.470,55 €
Erhaltene Anzahlungen	1.970.904,73 €	1.892.949,58 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.610,67 €	39.736,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	735.785,43 €	505.105,79 €
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	804,84 €	978,39 €
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>130.481,61 €</u>	129.362,45 €
davon aus Steuern: 29.161,40 €		(22.648,33 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.703,63 €		(2.205,52 €)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	238,00 €	0,00 €
<b>Bilanzsumme</b>	<u><u>62.214.275,53 €</u></u>	<u><u>57.004.296,86 €</u></u>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015	2014
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.656.734,38 €	12.567.369,12 €
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.000,00 €</u>	700,00 €
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	78.101,47 €	-118.507,69 €
Sonstige betriebliche Erträge	284.143,19 €	140.550,09 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>4.559.037,47 €</u>	<u>4.417.606,02 €</u>
<b>Rohergebnis</b>	<b>8.460.941,57 €</b>	<b>8.172.505,50 €</b>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.198.015,50 €	905.178,13 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 171.391,99 €	<u>389.421,15 €</u>	411.135,60 € (215.015,49 €)
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.381.367,11 €	1.299.780,26 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.035.675,98 €	1.436.596,74 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	145,00 €	202,65 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>305.809,64 €</u>	306.569,87 €
davon aus verbundenen Unternehmen: 230.807,35 €		(218.999,41 €)
davon aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen: 879,00 €		(0,00 €)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>161.758,31 €</u>	<u>207.300,76 €</u>
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 79.105,00 €		(78.451,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.600.658,16 €</b>	<b>4.219.286,53 €</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	39.930,48 €	188.073,42 €
Sonstige Steuern	<u>254.499,93 €</u>	<u>254.173,26 €</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.306.227,75 €</b>	<b>3.777.039,85 €</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	4.100.000,00 €	3.600.000,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b><u>206.227,75 €</u></b>	<b><u>177.039,85 €</u></b>

### 3. Anhang des Jahresabschlusses 2015

#### A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat den Jahresabschluss unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller rechtsformgebundenen und wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie den Normen der Satzung aufgestellt.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO) wurde angewandt.

Im Sinne von § 267 HGB ist die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. mittelgroß.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

#### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nach den Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung, bewertet. Die Abschreibungsdauer beträgt 3 Jahre.

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten ohne Ansatz eines Fremdkapitalzinses angesetzt.

Die Abschreibungen werden linear entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren bei Gebäude, 40 Jahren bei Garagen und 15 Jahren bei Stellplätzen vorgenommen. Die nach dem Jahre 1961 erstellten Gebäude werden ab dem Geschäftsjahr 1991 über eine Restnutzungsdauer von höchstens 50 Jahren abgeschrieben. Die nach dem Jahre 1994 erstellten bzw. erworbenen Gebäude werden nach den gesetzlich geltenden Sätzen abgeschrieben. Die Abschreibung aktivierter Beträge auf bereits abgeschriebene Objekte erfolgt über eine Nutzungsverlängerung von 25 bis 30 Jahren. Die Außenanlagen werden erstmals ab dem Jahre 1999 mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

Bei den Wohnbauten wurde der Restbuchwert eines Abbruchgebäudes mit 1.490,67 € als Verluste aus dem Abgang von Gegenstände des Anlagevermögens ausgebucht.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zwischen 3 und 14 Jahren abgeschrieben.

Bei Neuanschaffungen im Geschäftsjahr wird die pro-rata-temporis-Regel angewandt. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 150 € bis einschließlich 1.000 € (netto) werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten geführt und im Wirtschaftsjahr der Bildung und den folgenden vier Wirtschaftsjahren zu jeweils (linear) 20 % abgeschrieben.

Gegenstände unter 150 € (netto) werden im Jahr ihrer Anschaffung in voller Höhe aufwandswirksam.

Den Abschreibungssätzen liegt die Afa-Tabelle für allgemein verwendbare Anlagegüter des Bundesministeriums der Finanzen zugrunde.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Anlagen im Bau außerplanmäßige Abschreibung iHv. 117.585,82 € für ein begonnenes Neubauprojekt Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Das Umlaufvermögen wurde unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert.

Die Restbestände an Heizöl für Wohngebäude wurden nach der FiFo-Methode (First In – First Out) ermittelt und werden unter der Position „Andere Vorräte“ ausgewiesen.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt worden.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der Teilwert-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 3,89% (Stand Dezember 2015, Restlaufzeit 15 Jahre) und einem Rentensteigerungstrend von 2 %. Eine Fluktuationsannahme wurde nicht getroffen.

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten per 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) per 31.12.2015	Buchwerte am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
		des Geschäftsjahres						
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	47.631,48 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	47.631,48 €	0,00 €	0,00 €
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	69.317.950,03 €	92.262,65 €	59.900,21 €	3.223.171,27 €	0,00 €	32.764.495,10 €	39.808.988,64 €	1.254.764,25 €
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	226.783,79 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	151.562,25 €	75.221,54 €	3.268,22 €
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	431.058,26 €	58.170,10 €	10.155,78 €	84.737,44 €	0,00 €	0,00 €	563.810,02 €	0,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	172.774,30 €	11.856,82 €	21.487,13 €	0,00 €	0,00 €	144.379,99 €	18.764,00 €	5.748,82 €
Anlagen im Bau	1.404.342,39 €	1.940.657,91 €	117.585,82 €	-3.227.414,48	0,00 €	0,00 €	0,00 €	117.585,82 €
Bauvorbereitungskosten	88.277,93 €	298.365,02 €	3.951,16 €	-80.494,23	0,00 €	0,00 €	302.197,56 €	0,00 €
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>71.641.186,70 €</b>	<b>2.401.312,50 €</b>	<b>213.080,10 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>33.060.437,34 €</b>	<b>40.768.981,76 €</b>	<b>1.381.367,11 €</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.337.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.311.999,00 €	25.001,00 €	0,00 €
Andere Finanzanlagen	2.750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	69.317.950,03 €	2.750,00 €	0,00 €
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>3.339.750,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>3.311.999,00 €</b>	<b>27.751,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>75.028.568,18 €</b>	<b>2.401.312,50 €</b>	<b>213.080,10 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>36.420.067,82 €</b>	<b>40.796.732,76 €</b>	<b>1.381.367,11 €</b>

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.890.637,14 € (im Vorjahr 1.812.535,67 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Prozessrisiken-, Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	879.000,00 €
Schadensersatzansprüche Dritter	50.000,00 €
erbrachte Bauleistungen des Anlagevermögens	258.000,00 €
Verwaltungskosten und Personalaufwand	189.898,32 €
unterlassene Instandhaltung (< 3 Monate)	825.000,00 €

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon			grundpfandrechtlich gesichert
		bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	1.955.504,91 € (2.005.470,55 €)	58.690,39 € (50.454,55 €)	231.147,71 € (220.374,51 €)	1.665.666,81 € (1.734.641,49 €)	1.955.504,91 € (2.005.470,55 €)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.970.904,73 € (1.892.949,58 €)	1.970.904,73 € (1.892.949,58 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	43.610,67 € (39.736,00 €)	43.610,67 € (39.736,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	735.785,43 € (505.105,79 €)	689.380,59 € (474.348,41 €)	46.404,84 € (30.757,38 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	804,84 € (978,39 €)	804,84 € (978,39 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	130.481,61 € (129.362,45 €)	130.481,61 € (129.362,45 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)
Gesamtbetrag (Vorjahr)	4.837.092,19 € (4.573.602,76 €)	2.893.872,83 € (2.587.829,38 €)	277.552,55 € (251.131,89 €)	1.665.666,81 € (1.734.641,49 €)	1.955.504,91 € (2.005.470,55 €)

Die erhaltene Anzahlungen von 1.970.904,73 € (im Vorjahr 1.892.949,58 €) weisen die vereinnahmten Vorauszahlungen an Betriebskosten aus und stehen zur Verrechnung an.



## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

### *Sonstige betriebliche Erträge:*

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	223.191,42 €
--	--------------

### *Sonstige betriebliche Aufwendungen:*

Prozessrisiken-, Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	315.801,79 €
Abbruchkosten	72.079,14 €

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich im laufenden Geschäftsjahr Zinserträge in Höhe von 879,00 € (im Vorjahr 0,00 €), sowie Zinsaufwendungen in Höhe von 79.105,00 € (im Vorjahr 78.451,00 €).

## D. Sonstige Angaben

### Finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen für zum Bilanzstichtag begonnene bzw. geplante Sanierungsmaßnahmen und Bauvorhaben im Sachanlagevermögen betragen 5.695 T€. Die entsprechenden Zahlungen werden in 2016 mit 2.287 T€ und in 2017 mit 3.408 T€ fällig. Die Auszahlungen der finanziellen Verpflichtungen erfolgen durch flüssige Mittel des Umlaufvermögens.

Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus einem Erbbaurechtsvertrag, dessen Laufzeit im Jahr 2028 endet. Die jährliche finanzielle Verpflichtung beläuft sich auf rund 1,1 T€.

### Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft besitzt Beteiligungen von 100 %

an der Bezirksbau Kornwestheim Verwaltungs-GmbH mit einem Stammkapital von 25.000 €.

Das Eigenkapital am 31.12.2015 beträgt 27.625,84 €, der Jahresüberschuss 2015 beläuft sich auf 251,93 €. Die Gesellschaft befindet sich seit dem 01. Januar 2016 in Liquidation

als Kommandist an der Bezirksbau Kornwestheim GmbH u. Co KG. Die Beteiligung wurde im Jahr 2013 auf einen Erinnerungswert von 1 € abgeschrieben. Komplementär war bis zum 01. Januar 2016 die Bezirksbau Kornwestheim GmbH. Mit der Liquidation der GmbH ist die KG erloschen. Die Vermögenswerte und Schulden der Gesellschaft sind der Genossenschaft zum 01. Januar 2016 angewachsen.

Per 31.12.2015 beträgt das Eigenkapital -109.243,34 €, der Jahresfehlbetrag 2015 beläuft sich auf 3.967.840,52 €.

### Haftungsverhältnisse

Die Haftsumme für übernommene Genossenschaftsanteile beträgt 2.500,00 €

### Mitgliederbewegung

Anfang 2015	3.260 Mitglieder
Zugang 2015	146 Mitglieder
Abgang 2015	160 Mitglieder
Ende 2015	3.246 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 128.710,34 € erhöht.

Die Summe der Pflichtanteile beträgt 2.930.400,00 €. Gemäß der Satzung entspricht dies der Haftsumme; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 283.680,00 € verringert.

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen am Schluss des Geschäftsjahres 12.117,08 €.

### Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	3
Technische Mitarbeiter	3	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	
	12	4

Außerdem waren durchschnittlich 1 Auszubildender und 11 geringfügig Beschäftigte angestellt.

### Prüfungsverband

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### Verwaltungsorgane

*Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname, Berufsbezeichnung):*

Richard Schanz, Vorsitzender	Unternehmer i.R.
Rolf Bittlingmaier, stellv. Vorsitzender	Maler i.R.
Gerhard Erb	Bankkaufmann
Wolfgang Friedrich (bis 22.07.2015)	Technischer Angestellter
Volkhardt Galinski	Elektrotechniker i.R.
Erich Grundmann (ab 22.07.2015)	Mechaniker i.R.
Karl-Friedrich Hotz	Verwaltungsangestellter
Tamino Kuprat (22.07.2015 bis 10.12.2015)	Mathematiker
Stefan Obinger (bis 05.11.2015)	Techniker i.R.
Gökmen Sengül (ab 22.07.2015)	Energieanlagenelektroniker

*Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname, Berufsbezeichnung):*

Matthias Aigner (ab 01.01.2016)	Diplombetriebswirt (FH)
Thomas Scheib (bis 31.12.2015)	Betriebswirt (VWA)
Erich Grundmann (bis 30.06.2015)	Mechaniker i.R.
Christian Reinhard (01.09.2015 bis 12.09.2015)	Dipl. Wirtschaftsjurist (FH)
René Rhein (ab 01.06.2015)	Staatlich geprüfter Techniker

Kornwestheim, 2. Mai 2016

Der Vorstand:

## Durch Tod haben wir verloren

---

Elfriede Dutko, Marbach

Liselotte Fleisch, Kornwestheim

Maria van Gerfsheim, Netphen

Willi Granzow, Dresden

Udo Hausinger, Kornwestheim

Peter Hirche, Ludwigsburg

Wolfgang Keller, Stuttgart

Ewald Klenk, Stuttgart

Heinz Kurz, Kornwestheim

Fritz Leiker, Ludwigsburg

Jürgen Milde, Ludwigsburg

Adele Murschel, Ludwigsburg

Günter Neumann, Stuttgart-Stammheim

Eva Maria Obert-Porco, Kornwestheim

Ursula Ott, Kornwestheim

Ilse Philippin, Kornwestheim

Gottfried Platteck, Kornwestheim

Viktor Reifschneider, Ludwigsburg

Ursula Rölke, Kornwestheim

Marie-Luise Roth, Ludwigsburg

Johanna Scheday, Leonberg

Roland Schieck, Kornwestheim

Elsbeth Schlechter, Schwieberdingen

Roland Schöck, Ludwigsburg

Rudolf Sikora, Ludwigsburg

Irene Soldo, Kornwestheim

Margarete Stepper, Kornwestheim

Anneliese Suessengut, Ludwigsburg

Margot Zeller, Kornwestheim

**2015**

