



# Baugenossenschaft Bad Saulgau eG



Geschäftsbericht | Jahresabschluss  
Bericht des Vorstands

# 2015



## **Inhalt**

Tagesordnung zur Mitgliederversammlung 2016	1
Geschäftsgebiet	2
Verwaltungsorgane der Genossenschaft	4
Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen	4
Mitgliederversammlung 2015	4
Unsere Mitarbeiter	5
Mitgliederbewegung	5
Geschäftsguthaben und Haftsumme	6
Verwaltung von Wohnungseigentum	6
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	6
Finanzielle und wirtschaftliche Verhältnisse	7 – 8
Jahresabschluss zum 31.12.2015	9 – 12
Bericht des Vorstands/Ausblick/Dank	13 – 18
Prüfungsbericht 2014 (zusammengefasstes Prüfungsergebnis)	19
Bericht des Aufsichtsrats	20
Wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	21

## **Ordentliche Mitgliederversammlung**

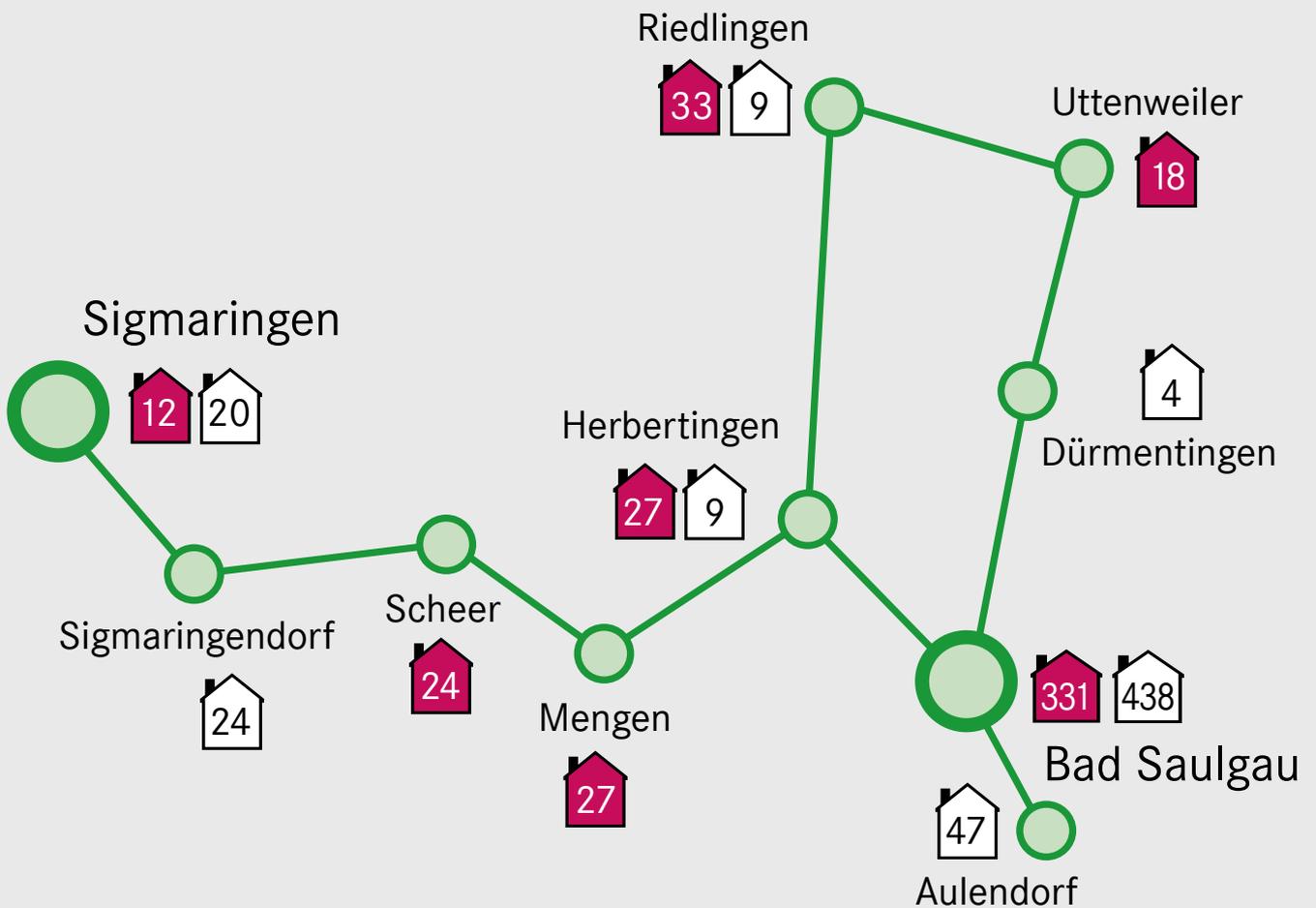
**Montag, 27. Juni 2016, 19.00 Uhr  
im Evangelischen Gemeindehaus,  
Gutenbergstraße 47, Bad Saulgau**

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung und Eröffnung  
durch den Aufsichtsratsvorsitzenden  
mit Feststellung nach § 32 Abs. (2) i.V.  
mit § 42 Abs. (2) der Satzung
2. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2015  
mit Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2015
3. Bericht des Aufsichtsrats
4. Bekanntgabe aus dem Bericht des  
vbw Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2014  
mit Erklärung des Aufsichtsrats und Beschlussfassung  
der Mitgliederversammlung
5. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 und  
Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
6. Beschlussfassung über die Entlastung
  - a) des Vorstands
  - b) des Aufsichtsrats
7. Wahlen zum Aufsichtsrat

## Unser Geschäftsgebiet

– Stand 31. Dezember 2015 –



Eigenbestand Mietwohnungen	454
Eigenbestand gewerbliche Einheiten	4
Pachtwohnungen	14
	<hr/>
	472



verwaltete  
Eigentumswohnungen/  
gewerbliche Einheiten: 551



# Baugenossenschaft Bad Saulgau eG



## Verwaltungsorgane der Genossenschaft

### Vorstand:

**Dobe Michael**,  
Dipl.-Betriebswirt (FH)  
Geschäftsführer

**Mock Erwin**,  
Bankdirektor i.R.  
(nebenamtlich, bis 30.09.2015)

**Hage Alfred**,  
Oberamtsrat i.R.  
(nebenamtlich, ab 01.08.2015)

### Aufsichtsrat:

**Kabus Helmut**,  
Rechtsanwalt  
Vorsitzender

**Hage Alfred**, (bis 27.06.2015)  
Oberamtsrat i.R.

**Boll Ludwig**, (ab 27.06.2015)  
Architekt

**Appelhans Rimma**,  
Lehrerin  
stellv. Vorsitzende

**Birzer Karl-Heinz**,  
Vorstandsvorsitzender  
Volksbank

**Dannegger Thomas**,  
Vorstandsmitglied  
Raiffeisenbank

## Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

### Gründung:

22. November 1948

### Rechtsform:

eingetragene Genossenschaft

### Registergerichtliche Eintragung:

10. Januar 1949 beim Amtsgericht  
Bad Saulgau, unter der Nr. 67-S  
jetzt Amtsgericht Ulm  
Geschäftsnummer: GnR 560067

### Zulassung nach § 34 c Gewerbeordnung und Makler- Bauträgerverordnung:

29.12.1993 und 30.01.1995  
Landratsamt – Ordnungsamt –  
Sigmaringen

### Zulassung als Betreuungsunternehmen nach § 37 II Wohnungsbaugesetz:

11.01.2002  
Landratsamt – Ordnungsamt –  
Sigmaringen

### Satzung:

Mustersatzung des Bundesverbandes  
deutscher Wohnungs- und Immobilien-  
unternehmen e.V., Berlin  
(Ausgabe 2007 - mit Abänderungen)

### Prüfungsverband:

vbw Verband baden-württembergi-  
scher Wohnungs- und Immobilien-  
unternehmen e.V., Stuttgart

### Arbeitgeberverband:

AGV Arbeitgeberverband der  
Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.,  
Düsseldorf

**Geschäftsanteil:** 160,- Euro

## Mitgliederversammlung 2015

Die letzte ordentliche Mitgliederver-  
sammlung fand am 29. Juni 2015 statt.

Anträge gemäß § 32 (4) der Satzung  
lagen nicht vor.

Die Versammlung genehmigte den  
Jahresabschluss 2014 mit einer  
Bilanzsumme von 18.605.735,07 €  
und stimmte dem Gewinnverwen-  
dungsvorschlag von Vorstand und  
Aufsichtsrat einstimmig zu.

Der Bilanzgewinn in Höhe  
von 239.193,15 € wurde wie folgt  
verwendet:

2 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	12.506,52 €
Vortrag auf neue Rechnung	226.686,63 €
	<hr/>
	239.193,15 €

Das geschäftsführende Vorstands-  
mitglied Michael Dobe gab der  
Versammlung einen umfassenden  
Rechenschafts- und Situationsbericht  
über das Geschäftsjahr 2014 sowie  
eine Vorausschau auf das Jahr 2015.

Der stellvertretende Aufsichtsrats-  
vorsitzende Alfred Hage leitete die Ver-  
sammlung, erstattete den Bericht des  
Aufsichtsrats und gab das zusammenge-  
fasste Prüfungsergebnis des Prüfungsber-  
ichts 2013 in vollem Wortlaut bekannt.

Aufsichtsrat und Vorstand wurden  
jeweils einstimmig entlastet.

Turnusgemäß schieden die Herren  
Helmut Kabus und Alfred Hage aus  
dem Aufsichtsrat aus. Herr Kabus wur-  
de für weitere 3 Jahre gewählt. Herr  
Hage schied aus dem Aufsichtsrat aus  
und trat zum 01.08.2015 die Nachfolge  
von Herrn Mock als nebenamtliches  
Vorstandsmitglied an. Als Nachfolger  
von Herrn Hage im Aufsichtsrat wurde  
Herr Boll, freier Architekt, zunächst für  
3 Jahre gewählt.

## Unsere Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2015 waren für unsere Genossenschaft tätig:

- 1 geschäftsführendes Vorstandsmitglied
- 1 nebenamtliches Vorstandsmitglied
- 2 kaufmännische Mitarbeiterinnen
- 3 kaufmännische Mitarbeiterinnen (Teilzeit)
- 1 Auszubildende
- 2 technische Mitarbeiter (Vollzeit)

Ferner wurden wir im Geschäftsbereich Hausverwaltung sowie bei der Überwachung und Pflege unseres Miethausbestandes durch mehrere geringfügig beschäftigte Hauswarte unterstützt.

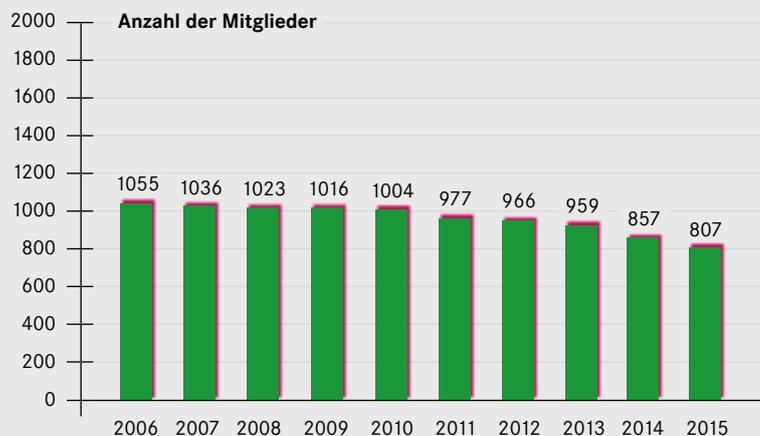
Unsere ausnahmslos fachlich gut qualifizierten, engagierten und aufmerksamen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen maßgeblich zur Kundenzufriedenheit und zum nachhaltigen Erfolg bei. Wir sind stolz, dass die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 20 Jahren liegt. Dies spricht für ein gutes und harmonisches Miteinander und ist der Garant für eine aufmerksame und fachlich kompetente Betreuung unserer Kunden.

## Mitgliederbewegung

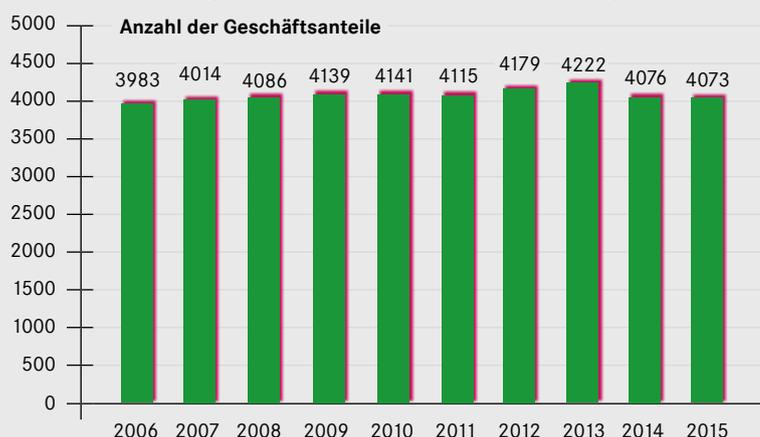
Entwicklung im Geschäftsjahr	Mitglieder	Anteile
<b>Stand am 01.01.2015</b>	857	4.076
<b>Zugang 2015</b>		
durch Beitritte	42	42
durch Übernahme weiterer Anteile	0	310
	<b>899</b>	<b>4.428</b>
<b>Abgang 2015</b>		
durch Tod früherer Jahre	-34	-59
durch Tod	-7	-28
durch Kündigungen	-48	-257
durch Ausschluss	-2	-3
durch Übertragung	-1	-8
<b>Stand am 31.12.2015</b>	<b>807</b>	<b>4.073</b>

Der verhältnismäßig hohe Rückgang bei der Anzahl der Mitglieder liegt in einer Bereinigung unserer Mitgliederliste begründet.

## Mitgliederbewegung (2006 - 2015)



## Entwicklung der Geschäftsanteile (2006-2015)



## Geschäftsguthaben und Haftsumme

Nach der Satzung ist mit dem Beitritt zur Genossenschaft die Zeichnung von mindestens einem Geschäftsanteil zu 160 Euro verbunden. Bei Inanspruchnahme einer Genossenschaftswohnung sind gemäß § 16 (2) der Satzung weitere Geschäftsanteile zu übernehmen.

Die Haftung der Mitglieder beschränkt sich auf die Höhe ihrer Geschäftsanteile. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2015 um 2.692,92 € auf 609.940,95 € verringert.

## Verwaltung von Wohnungseigentum

Im Jahr 2015 war unsere Genossenschaft bei 37 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 534 Wohnungen und 17 gewerblichen Einheiten zum Verwalter bestellt.

Die Jahresabrechnungen 2015 wurden über das Programm haufe wowinex der Haufe – Lexware Real Estate AG, Munzinger Str. 9, 79111 Freiburg, erstellt.

Das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaften wird getrennt vom Vermögen der Baugenossenschaft treuhänderisch verwaltet.

Die Verwaltungstätigkeit erfolgt ordnungsgemäß und sachkundig. Eigentümerversammlungen finden wie vorgeschrieben und vereinbart laufend statt. Beschlussniederschriften werden angefertigt.

## Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Zum 31.12.2015 umfasst unser Eigenbestand an Immobilien 47 Objekte mit 454 Wohnungen - größtenteils mit Garagen und Stellplätzen - sowie 4 gewerbliche Einheiten, wovon eine eigengenutzt ist.

Ferner sind 14 angepachtete Wohnungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung weitervermietet.

## Hausbewirtschaftung

Die Gesamtwohnfläche des eigenen Mietwohnungsbestandes (454 Einheiten) beträgt zum Jahresultimo 32.762 qm, der eigenen 4 gewerblichen Einheiten 1.196 qm und der angepachteten, auf eigene Rechnung weiter vermieteten 14 Wohnungen 1.069 qm, somit insgesamt 35.027 qm (Vorjahr 35.166 qm).

Die durchschnittliche Wohnfläche für eine Wohneinheit liegt bei ca. 72 qm.

46 unserer Mieter haben das Mietverhältnis im Jahr 2015 gekündigt (Vorjahr 38). Damit ist die Fluktuationsrate gegenüber 2015 auf 9,75 % (8,09%) gestiegen.

### Mietwohnungen nach Räumen

Größe der Wohnungen	Anteil in %
1 Zimmer	1,3
2 + 2 ½ Zimmer	19,0
3 Zimmer	50,0
4 Zimmer	26,9
4 ½ + 5 Zimmer	2,8

### Mietwohnungen nach der Wohnfläche

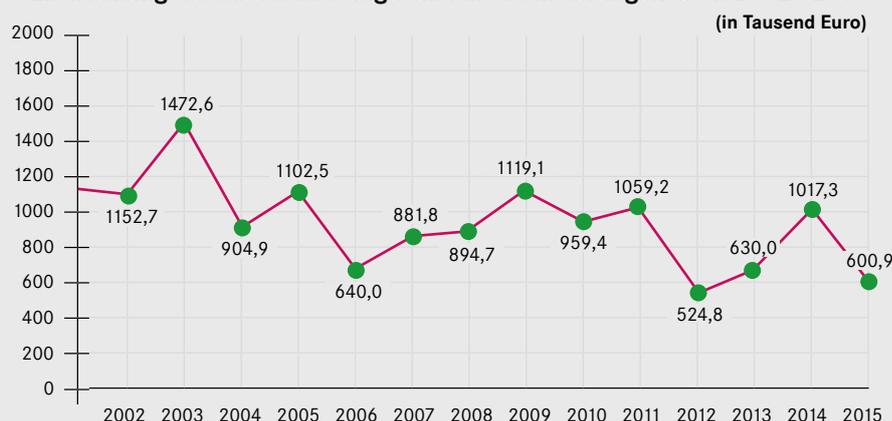
Anzahl	Fläche Wohnungen	Anteil in %
11	bis 40 qm	2,3
15	41 - 48 qm	3,2
130	49 - 65 qm	27,8
155	66 - 75 qm	33,1
100	76 - 90 qm	21,4
57	über 90 qm	12,2

## Instandhaltung und Modernisierung

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes werden laufend durchgeführt. Im Geschäftsjahr 2015 sind insgesamt 600.901 € aufgewendet worden.

In den letzten 10 Jahren konnten annähernd 8,4 Mio. € in den eigenen Immobilienbestand investiert werden. Dies ergibt im Jahresdurchschnitt ca. 24,- € pro qm Wohn- bzw. gewerbliche Fläche.

### Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten 2002 - 2015





# Baugenossenschaft Bad Saulgau eG

## Finanzielle und wirtschaftliche Verhältnisse

### Bilanzsumme

Am 31.12.2015 betrug die Bilanzsumme **17.958.963 €**; sie ist gegenüber dem Vorjahr um 646.772 € zurückgegangen

### Anlagevermögen

Zugängen von 29.374 € stehen Abgänge von 56.303 € und Abschreibungen von 647.434 € gegenüber. Zum Bilanzstichtag ergibt sich sodann ein Anlagevermögen von insgesamt **16.969.187 €** bzw. rd. 94,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr 94,8 %).

### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen erhöht sich um 99.439 € auf 989.236 €. Enthalten sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Vorräte im Gegenwert von insgesamt 761.849 €, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände im Betrag von 205.875 € sowie 21.511 € an flüssigen Mitteln.

### Eigenkapital

Das Eigenkapital beläuft sich insgesamt auf **7.330.354 €** oder 40,8 % der Bilanzsumme (Vorjahr 39,4 %). Betragsmäßig hat das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr um 3.113 € abgenommen.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen im Gesamtbetrag von **54.752 €** sind im Wesentlichen gebildet für Steuern, Steuerberatungs-, Prüfungs- und Jahresabschlusskosten sowie für rückständigen Urlaub.

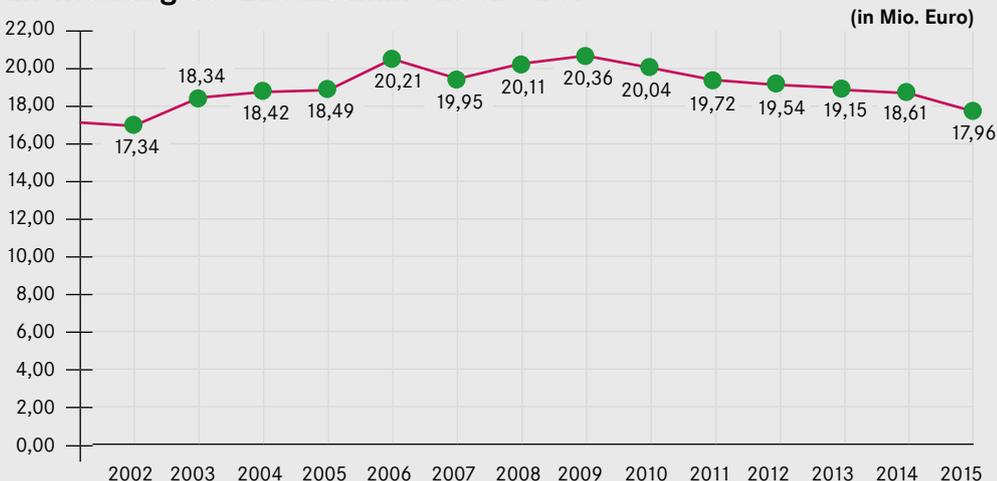
### Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** belaufen sich auf **9.730.274 €**. Davon 99.150 € aus Kontokorrentverbindlichkeiten. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich um 533.510 € reduziert.

Planmäßigen Tilgungen in Höhe von insgesamt 514.355 € und Sondertilgungen im Betrag von 506.551 € stehen Darlehensneuaufnahmen von 436.000 €, hauptsächlich zur Umfinanzierung, gegenüber. Sämtliche zur Finanzierung unserer Objekte aufgenommenen Darlehen sind mit Festzinssätzen breit gestreuter Fristigkeit ausgestattet. Es errechnet sich ein durchschnittlicher Zinssatz von 3,72 % (Vorjahr 3,66%).

Die **übrigen Verbindlichkeiten** belaufen sich auf **836.441 €**. Hiervon 774.230 € Anzahlungen auf Betriebskosten, 35.452 € Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie 26.759 € sonstige Verbindlichkeiten.

## Entwicklung der Bilanzsumme 2002 - 2015



## Hausbewirtschaftung

Aus der Hausbewirtschaftung wurden Einnahmen in Höhe von **2.875.210 €** erzielt, davon 2.133.612 € an Mieterträgen (Vorjahr 2.089.541 €).

## Wohnungseigentumsverwaltung

Gesamteinnahmen betragen leicht erhöht **121.851 €**.

## Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Insgesamt **54.379 €**.  
Enthalten ist die Einspeisevergütung für Strom in Höhe von rd. 34.000 € aus unseren Fotovoltaikanlagen in Scheer und Bad Saulgau.

## Aktivierete Eigenleistungen

Sind in diesem Jahr nicht angefallen (Vorjahr: 32.915 €).

## Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich insgesamt auf **150.372 €** (Vorjahr 63.046 €), davon aus Anlagenabgängen 106.497 € (Vorjahr: 40.763 €).

## Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

**Gesamtaufwand 1.340.166 €** (Vorjahr: 1.352.610 €). Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 655.710 € weiterverrechnet.

## Für Instandhaltung und Modernisierung

wurden 687.183 € ausgegeben. Davon entfielen 86.282 € auf die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung des Vorjahres. 600.901 € sind in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten.

## Personalaufwand

Der gesamte Personalaufwand beträgt einschließlich Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung **569.675 €** und liegt damit 13.830 € über dem Vorjahr.

## Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen wurden insgesamt **647.434 €** (Vorjahr: 640.139 €) abgeschrieben. Der weit überwiegende Teil der Abschreibungen von 607.689 € betrifft unseren eigenen Immobilienbestand, während 39.745 € auf technische Anlagen, die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände entfallen.

## Sonstige betriebliche Aufwendungen (Sachkosten)

**188.229 €** (Vorjahr: 161.415 €).

## Zinsaufwand

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen liegen mit 371.858 € um 10.741 € unter dem Vorjahr.

## Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist aufgrund höherer sonstiger betrieblicher Erträge (Anlagenverkäufe) um 60.527 € auf 84.430 € angestiegen.

## Steuern

**56.612 €** (Vorjahr: 56.764 €).  
Es handelt sich fast ausschließlich um umlagefähige Grundsteuer. Enthalten sind aber auch 5.779 € an Körperschaftssteuer, die auf ausgeschüttete Dividende abzuführen ist.

## Jahresüberschuss

**27.817 €**  
(Vorjahr: Jahresfehlbetrag 32.861 €).

## Cash-Flow

**676.871 €** (Vorjahr: 574.975 €).  
(Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - aktivierte Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten).

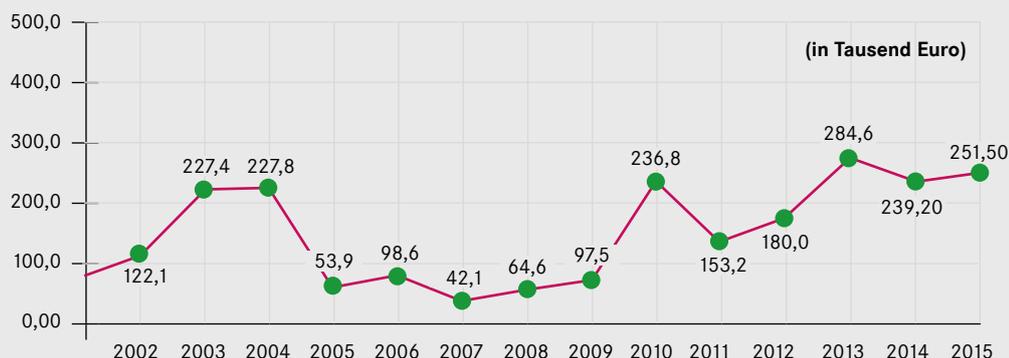
## Liquiditätsslage

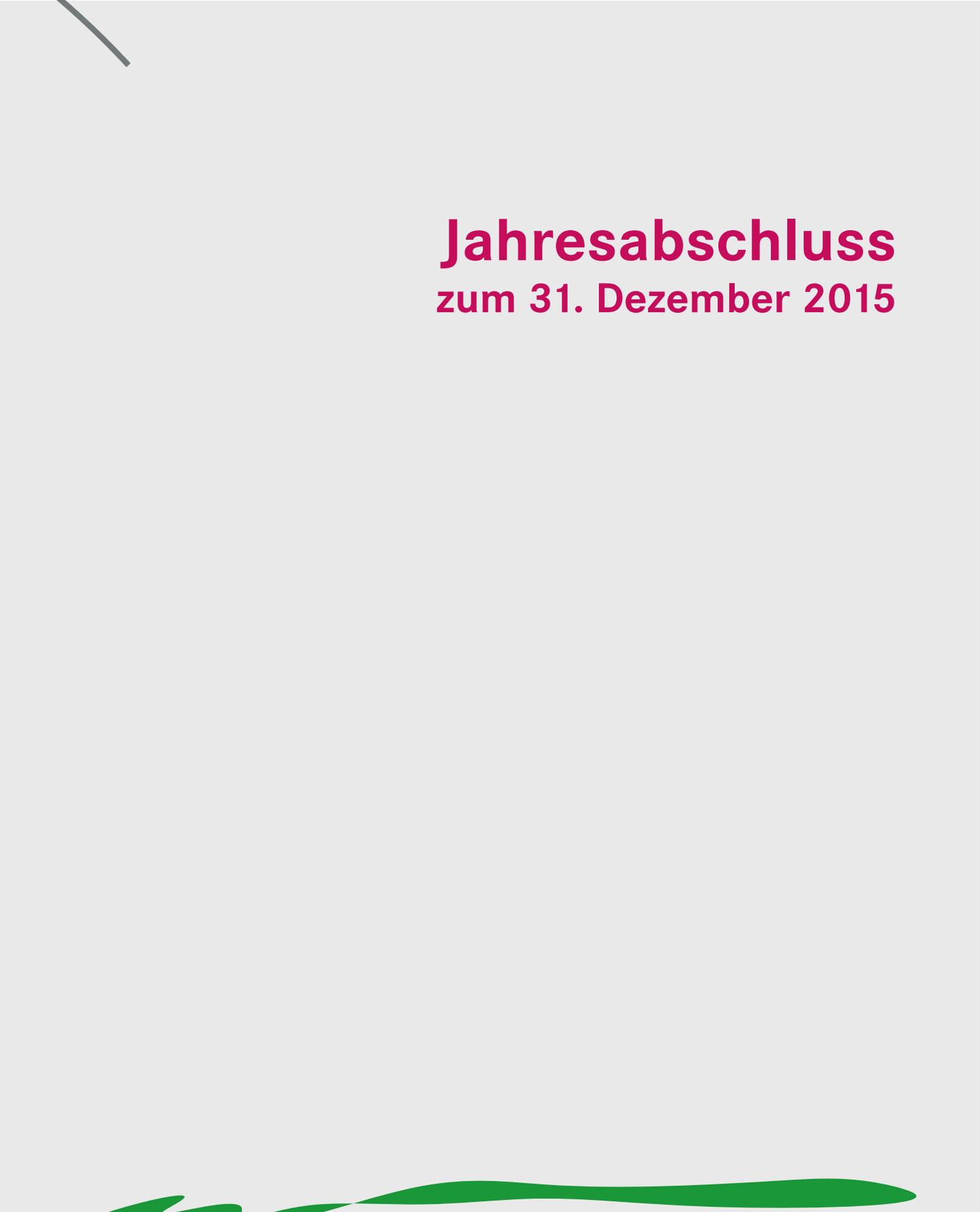
Wir konnten unseren Verpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit pünktlich und uneingeschränkt nachkommen. Die eingeräumten Kontokorrentkredite mussten nur kurzfristig geringfügig in Anspruch genommen werden.

## Bilanzgewinn

Nach Verrechnung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 226.686,63 € und der Einstellung von 3.000 € in die Ergebnisrücklagen ergibt sich ein **Bilanzgewinn von 251.503,82 €** (Vorjahr 239.193,15 €).

## Entwicklung des Bilanzgewinns 2002 - 2015





**Jahresabschluss**  
zum 31. Dezember 2015

# Bilanz zum 31. Dezember 2015

## Aktivseite

	2015 €	2015 €	2014 €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>1.250,24</b>	4.251,75
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.986.187,00		16.604.849,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	702.414,72		747.745,66
Grundstücke ohne Bauten	9.081,11		9.081,11
Technische Anlagen und Maschinen	168.104,75		179.981,99
Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.848,80	<b>16.967.636,38</b>	95.463,97
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<b>300,00</b>	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>16.969.186,62</b>	17.641.673,48
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	730.305,17		731.965,61
Andere Vorräte	31.543,86	<b>761.849,03</b>	50.078,77
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	7.659,81		12.883,97
Sonstige Vermögensgegenstände	198.215,64	<b>205.875,45</b>	159.838,29
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>21.511,11</b>	8.514,42
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		<b>540,37</b>	780,53
<b>Bilanzsumme</b>		<b>17.958.962,58</b>	18.605.735,07

## Passivseite

	2015 €	2015 €	2014 €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	42.839,78		58.570,50
der verbleibenden Mitglieder	609.940,95	<b>652.780,73</b>	612.633,87
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 41.739,05 € (Vorjahr 39.526,13 €)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.000 € (Vorjahr 0,00 €)	695.000,00		692.000,00
Bauerneuerungsrücklage	901.428,37		901.428,37
Andere Ergebnisrücklagen	4.829.641,01	<b>6.426.069,38</b>	4.829.641,01
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	226.686,63		272.054,44
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	27.817,19		-32.861,29
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.000,00	<b>251.503,82</b>	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>7.330.353,93</b>	7.333.466,90
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	5.550,41		5.561,99
Sonstige Rückstellungen	49.201,31	<b>54.751,72</b>	132.889,41
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.730.274,28		10.263.783,56
Erhaltene Anzahlungen	774.230,23		779.973,34
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.313,82		6.638,20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.451,66		51.311,39
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 2.231,14 € (Vorjahr 3.267,54 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.841,87 € (Vorjahr 3.255,03 €)	19.444,51	<b>10.566.714,50</b>	25.253,52
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>7.142,43</b>	6.856,76
<b>Bilanzsumme</b>		<b>17.958.962,58</b>	18.605.735,07

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015 €	2015 €	2014 €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.875.210,37		2.877.605,12
b) aus Betreuungstätigkeit	121.850,61		118.445,69
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.378,56	<b>3.051.439,54</b>	57.375,62
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		<b>1.660,44</b>	34.807,29
Andere aktivierte Eigenleistungen		<b>0,00</b>	32.914,58
Sonstige betriebliche Erträge		<b>150.372,12</b>	63.045,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>1.340.165,59</b>	1.352.610,27
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.859.985,63</b>	1.761.969,15
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	456.198,50		443.942,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	113.476,79	<b>569.675,29</b>	111.902,58
davon für Altersversorgung: 18.934,73 € (Vorjahr 21.814,99 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>647.487,34</b>	640.139,22
Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>188.228,91</b>	161.415,37
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	66,75		66,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.627,11	<b>1.693,86</b>	1.865,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>371.858,34</b>	382.599,17
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>84.429,61</b>	23.902,74
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<b>5.779,28</b>	5.648,71
Sonstige Steuern		<b>50.833,14</b>	51.115,32
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		<b>27.817,19</b>	-32.861,29
Gewinnvortrag		<b>226.686,63</b>	272.054,44
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<b>3.000,00</b>	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>251.503,82</b>	239.193,15

## Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2015

### 1. Gesamtwirtschaftliche und konjunkturelle Entwicklung

Trotz politischer Ereignisse wie griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in China und in den Schwellenländern, Flüchtlingskrise, Aufhebung der Frankenuntergrenze usw. wird in Baden-Württemberg für 2015 mit einer Zunahme des Bruttoinlandsprodukts von knapp 2% gerechnet und für 2016 eine Zunahme von 1,5% prognostiziert.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg führte von Januar bis November 2015 zu einem durchschnittlichen Rückgang der Arbeitslosigkeit auf 3,6% (Gesamtdeutschland 6,0%). Die Zahl der Arbeitslosen verringerte sich um 3400 auf 228.000 Personen. Außerdem verringerten sich die beantragten Privatinsolvenzen von 4982 auf 4610 Anträge. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen stieg in den ersten acht Monaten um 5%. Betroffen waren hauptsächlich Unternehmen des Baugewerbes und hier überwiegend Kleinstunternehmen.

Der Anstieg der Verbraucherpreise lag in den ersten 10 Monaten des Jahres 2015 bei lediglich 0,2%. Wie in den Vorjahren ist der Preisrückgang von Rohölprodukten (im Okt. 2015 47% zum Okt. 2014) hierfür hauptsächlich verantwortlich. Durch die Abwertung des EURO wird der Rückgang gebremst und somit wird für 2016 eine Erhöhung der Verbraucherpreise um rd. 1,1% prognostiziert. Auch dieser Wert liegt noch deutlich unter dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank von knapp 2%.

Die gewichteten Nettomieten stiegen in den ersten zehn Monaten 2015 um 1,4%. Diese Mieterhöhungen wurden durch den Rückgang der Hausenergiekosten weitgehend ausgeglichen. Nach Mitteilung des statistischen Bundesamtes stiegen die Preise von Nov. 2014 zu Nov. 2015 für konventionelle Neubauten um 1,6% und für Ausbauten um 2,1%. Instandhaltungsarbeiten erhöhten sich um 2,2%.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 auf 10,7 Mio. Einwohner angewachsen. Für 2015 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs resultierte aus Zuwanderungen aus dem Ausland. Gegenüber zu stellen ist ein allerdings nicht mehr so hohes Geburtendefizit. Auch für 2016 ist mit Wanderungsgewinnen zu rechnen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist neben der Bevölkerungszahl 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.

Durch die steigende Lebenserwartung ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen.

Die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern des umbauten Raums) stiegen in Baden-Württemberg um 4,6%. Der Anstieg des Wohnungsbaus belief sich in den ersten drei Quartalen aber nur noch auf 1,2%, der Auftragszugang sank um 2,0%. Die Zuwachsraten der Vorjahre wurden nicht mehr erreicht, trotzdem ist die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen.

In den USA wurde der Leitzins erstmals seit zehn Jahren wieder erhöht, mit einer weiteren Erhöhung ist zu rechnen. Spezialisten prognostizieren bis Ende 2016 ein Zinsniveau zwischen 1,25 und 1,50%. Die Europäische Zentralbank hält bisher an der lockeren Geldpolitik fest. Der Leitzins beträgt bereits seit September 2014 unverändert 0,05%. Auf Grund dieser lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisches Zinstief erreicht.

## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	2015		2014		Veränderung	
	T €	%	T €	%	T €	%
<b>Vermögensstruktur</b>						
Anlagevermögen	16.969	94,5	17.642	94,8	- 673	- 3,8
Umlaufvermögen	989	5,5	963	5,2	26	2,7
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0,0	1	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>17.959</b>	<b>100,0</b>	<b>18.606</b>	<b>100,0</b>	<b>- 647</b>	<b>- 3,5</b>
<b>Kapitalstruktur</b>						
Eigenkapital	7.330	40,8	7.333	39,4	- 3	0,0
Rückstellungen	55	0,3	139	0,8	- 84	- 60,4
Verbindlichkeiten	10.567	58,9	11.127	59,8	- 560	- 5,0
Rechnungsabgrenzungsposten	7	0,0	7	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>17.959</b>	<b>100,0</b>	<b>18.606</b>	<b>100,0</b>	<b>- 647</b>	<b>- 3,5</b>

Die Vermögenslage wird unverändert durch das Anlagevermögen bestimmt, das zum 31.12.2015 mit 16.969.187 € rd. 94,5 % der Bilanzsumme beträgt. Das Anlagevermögen ist nahezu in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern konnten im Berichtsjahr erneut um 533.510 € auf 9.730.274 € zurückgeführt werden. Sie dienen ausschließlich der Objektfinanzierung und machen rd. 58 % des gesamten Buchwerts an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten aus. Die Gesamtmietrendite unseres Bestandes ist nach wie vor sehr zufriedenstellend. Unsere Objekte sind mit einem Mietfaktor, bezogen auf den Buchwert von ca. 8, sehr günstig bewertet. Dies lässt darauf schließen, dass im Anlagevermögen erhebliche stille Reserven liegen.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr um 3.113 € auf 7.330.354 € geringfügig gesunken. Durch die um rd. 647.000 € geringere Bilanzsumme verbessert sich die Eigenkapitalquote auf 40,8 % (Vorjahr 39,4 %).

Insgesamt ist die Vermögenslage gut geordnet und stabil. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

### 2.2 Finanz- und Liquiditätslage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements achten wir stets darauf, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen sowohl aus dem laufenden Geschäftsverkehr als auch gegenüber den finanzierenden Banken pünktlich nachkommen zu können. Darüber hinaus wollen wir unseren Eigenbestand an Immobilien durch laufende Instandhaltung und Modernisierung auf einem aktuellen ansprechenden Niveau halten.

Ferner sind wir bestrebt, unseren Mitgliedern auf ihre Geschäftsguthaben eine angemessene Dividende zu vergüten.

Die Kapitalflussrechnung wurde für das Jahr 2015 nach einer neuen Systematik (in Anlehnung an den neuen Rechnungslegungsstandard DRS21) erstellt und ist nicht mehr mit den Zahlen des Vorjahres vergleichbar. Daher werden nur die Werte für 2015 genannt.

Kapitalflussrechnung	2015 T €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	816
Cashflow aus Investitionstätigkeit	133
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 988
Zahlungswirksame Änderungen des Finanzmittelfonds	- 39
Finanzmittelfonds am 31.12.2015	- 78
Davon kurzfristige Bankverbindlichkeiten	- 99

## 2.3 Ertragslage

Die Zusammensetzung des Jahresergebnisses nach Betriebsfunktionen im Vergleich zum Vorjahr:

	2015 T €	2014 T €	Veränderung T €
<b>Betriebsfunktionen</b>			
Hausbewirtschaftung	<b>466</b>	406	60
Bau- und Betreuungstätigkeit	<b>163</b>	195	- 32
Kapitaldienst	<b>1</b>	1	0
<b>Summe Deckungsbeiträge</b>	<b>630</b>	602	28
Verwaltungsaufwand	<b>- 744</b>	- 688	- 56
Übrige Rechnung	<b>147</b>	59	88
Ertragsteuern	<b>- 6</b>	- 6	0
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>27</b>	- 33	60

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich keine Währungsrisiken ergeben.

Sicherungsgeschäfte in Form von Finanzderivaten werden von uns nicht eingesetzt. Die zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmittel sind ausnahmslos mit Festzinssätzen ausgestattet. Auf Grund der im Zeitablauf relativ gleichmäßig verteilten Zinsbindungen sind die Zinsänderungsrisiken gering. Die aktuelle Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements laufend beobachtet.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr jederzeit gegeben. Wir sind unseren Zahlungsverpflichtungen stets pünktlich und uneingeschränkt nachkommen. Ferner verfügen wir über verbindliche Kreditlinien in Höhe von 1,1 Mio. €, die im Geschäftsjahr 2015 im Rahmen unserer Liquiditätsplanung nur kurzfristig und in geringem Maße in Anspruch genommen wurden.

Zusammengefasst dürfen wir feststellen, dass die Finanz- und Liquiditätslage unserer Genossenschaft gut geordnet ist.

Die Lage unseres Unternehmens beurteilen wir nach wie vor gut. Den Ertrag erzielen wir überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Mit 2.133.612 € (Vorjahr 2.089.541 €) an Mieterträgen konnten wir die Zahlen aus dem Vorjahr deutlich überschreiten. Daneben beliefen sich die Gesamteinnahmen aus der Wohnungseigentumsverwaltung auf 121.851 €. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen 54.379 €. Hier sind rd. 34.000 € Einnahmen für Stromlieferungen aus unseren Photovoltaikanlagen in Scheer und Bad Saulgau enthalten. Während im Vorjahr 40.763 € aus Anlagenabgängen in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten waren, sind es im Berichtsjahr 106.493 €.

Die Kosten der Hausbewirtschaftung betragen im Berichtsjahr 1.340.166 €. Darin enthalten sind 600.901 € für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Objekte.

Mit 569.675 € erhöhte sich der Personalaufwand geringfügig um knapp 2,5%. Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 188.229 € (Vorjahr 161.415 €) im kalkulierten Rahmen. Der Anstieg der Kosten beruht im Wesentlichen auf gestiegenen EDV Kosten. Der Zinsaufwand liegt mit 371.858 € um rd. 11.000 € unter dem Vorjahr, nicht zuletzt aufgrund planmäßiger Darlehenstilgungen in Höhe von 514.355 €. Sämtliche zur Finanzierung unserer Objekte aufgenommenen Darlehen sind mit Festzinssätzen breit gestreuter Fristigkeit ausgestattet. Der durchschnittliche Zinssatz ist auf 3,72 % (Vorjahr: 3,66%) entgegen dem Markttrend leicht gestiegen.

Nach Abschreibungen von 607.689 € auf unseren eigenen Immobilienbestand und 39.798 € auf technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände errechnet sich ein Jahresüberschuss von 27.817 €.

Einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr ergibt sich ein Bilanzgewinn i.H.v. 251.503,82 €. Damit entspricht die Ertragslage im Geschäftsjahr 2015 weitgehend unserer Planung und kann insgesamt als recht gut bezeichnet werden.

### 3. Geschäftsverlauf

#### 3.1 Wohnungsbewirtschaftung

Die Gesamtwohnfläche des eigenen Mietwohnbestandes (454 Einheiten) beträgt zum Jahresultimo 32.762 qm, der 4 eigenen gewerblichen Einheiten 1.196 qm und der angepachteten, auf eigene Rechnung weitervermieteten 14 Wohnungen 1.069 qm, somit insgesamt 35.027 qm. Die durchschnittliche Wohnfläche für eine Wohneinheit liegt mit 72 qm recht günstig. Die durchschnittliche Sollmiete pro qm Wohnfläche hat sich im Geschäftsjahr leicht von 4,74 € auf 4,79 € erhöht.

Grundsätzlich werden nur renovierte bzw. sanierte Wohnungen neu vermietet.

Durch strenge, konsequente Überwachung der Zahlungseingänge ist es gelungen, die Forderungen aus der Vermietung in einem vertretbaren Rahmen zu halten. Zum Bilanzstichtag werden 7.660 € (Vorjahr 12.884 €) an Außenständen ausgewiesen.

Erfreulicherweise ist es uns trotz gestiegener Fluktuationsrate (von 8,09% auf 9,75%) gelungen, die Leerstandszeiten gering zu halten und dadurch die Erlösschmälerungen von 52.037 € in 2014 auf 28.734 € im Geschäftsjahr zu senken.

#### 3.2 Verkäufe aus Eigenbestand

Im Geschäftsjahr 2015 wurden zwei Wohnungen aus dem Bestand verkauft. Eine Wohnung in Dürmentingen und eine Wohnung in Bad Saulgau. Es ergab sich ein Veräußerungsgewinn, der in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten ist. In Dürmentingen besitzt die Baugenossenschaft nach dem Verkauf kein Wohneigentum mehr.

#### 3.3 Baurärgertätigkeit

Wir verzichten derzeit ganz bewusst auf das im Allgemeinen recht risikoreiche Baurärgergeschäft, nicht zuletzt aufgrund der Marktsituation und Erkenntnissen in unserer Region.

#### 3.4 Eigentumsverwaltung

Im Jahr 2015 war unsere Genossenschaft bei 37 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 534 Wohnungen und 17 gewerblichen Einheiten zum Verwalter bestellt.

Die Jahresabrechnungen werden über das Programm wowinex der Haufe-Lexware Real Estate AG, Munzinger Straße 9 in 79111 Freiburg, erstellt.

Das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaften wird treuhänderisch getrennt vom Vermögen der Baugenossenschaft verwaltet.

Eigentümerversammlungen finden wie vorgeschrieben und vereinbart laufend statt. Beschlussniederschriften werden vorschriftsmäßig angefertigt.

Die Verwaltungstätigkeit erfolgt ordnungsgemäß und sachkundig. Dies wird auch im Prüfungsbericht bestätigt.

### 4. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Berichtsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen.



# Baugenossenschaft Bad Saulgau eG

## 5. Chancen- und Risikobericht

Erfolgreiches unternehmerisches Handeln setzt einen bewussten Umgang mit den sich ergebenden Risiken voraus. Unser Risikomanagement basiert vorrangig auf einem internen Kontrollsystem, das bedingt durch die Unternehmensgröße durch eine permanente Einbindung des Gesamtvorstands in die Abwicklung der laufenden Geschäftsvorfälle geprägt ist.

Im Rahmen der Unternehmens- und Risikosteuerung (Controlling) werden Risikofelder definiert und durch eine unterjährige interne Berichterstattung an den Aufsichtsrat überwacht. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und des Kapitalmarkts, in die Betrachtung einbezogen. Durch das unter 2.2 beschriebene Herangehen an Finanzierungsfragen sind finanzwirtschaftliche Risiken derzeit nicht erkennbar.

Zur rechtlichen Beratung ziehen wir erforderlichenfalls Fachleute zu. Investitionen werden stets sorgfältig geprüft, um operative Risiken möglichst zu vermeiden bzw. gering zu halten.

Im Vordergrund steht grundsätzlich das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Mit dem Abschluss von Versicherungen für die verschiedenen Haftungsrisiken und Schadensfälle sollen finanzielle Risiken in unserem Unternehmen möglichst ausgeschlossen bzw. weitestgehend vermieden werden.

Besondere Risiken, die eine Bestandsgefährdung oder Entwicklungsbeeinträchtigung unserer Genossenschaft bewirken könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Rechtsstreitigkeiten mit maßgeblichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht anhängig.

Wir wollen uns auch weiterhin mit voller Kraft den Geschäftsbereichen Vermietung und Verpachtung sowie der Wohnungseigentumsverwaltung widmen.

Unser eigener Immobilienbestand wird aufgrund guter Lage, zeitgemäßem Standard und befriedigender Marktsituation auch künftig gefragt sein, zumal wir seit Jahren hohe Beträge für die Instandhaltung und Modernisierung aufwenden.

Gewissen Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch Nutzung neuer Medien und durch eine bedarfsgerechte Ausstattung unserer Wohnungen entgegenzuwirken. Laufende Modernisierungen bei Mieterwechsel sind unabdingbar und eröffnen Chancen für Mietanpassungen. So rechnen wir auch künftig mit einem moderaten Anstieg des Ergebnisbeitrages aus Vermietung und Verpachtung.

Der Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung bringt kostendeckende Einnahmen. Wir sind überzeugt, dass wir unseren derzeit recht guten Marktanteil auch hier in Zukunft halten können.

Im langfristigen Planungszeitraum von fünf Jahren erwarten wir weiterhin eine solide Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Neben der Erwirtschaftung von Kosten und AfA sowie einer angemessenen Tilgung unserer Fremdmittel sollten weitere Investitionen und eine prozentuale Stärkung des Eigenkapitals möglich sein. Durch die Tilgungen sollte auch die Zinsbelastung stetig sinken.



## 6. Vorschlag für die Ergebnis- verwendung

Nach Zuführung des Jahresüberschusses von 27.817,19 € zum Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 226.686,63 € und der Einstellung von 3.000 € in die Ergebnisrückstellungen ergibt sich ein Bilanzgewinn von 251.503,82 €.

Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat schlägt der Vorstand vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer  
Dividende von 2 % **12.063,99 €**

Vortrag  
auf neue Rechnung **239.439,83 €**

**Bilanzgewinn 2015 251.503,82 €**

## 7. Dank

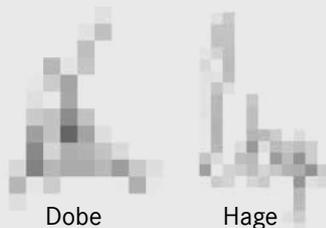
Das Geschäftsjahr 2015 erforderte wiederum hohen persönlichen Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie haben sich ausnahmslos mit großer Leistungsbereitschaft für unsere Mitglieder und Mieter engagiert. Dafür dankt der Vorstand allen recht herzlich.

Ferner danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die von gegenseitigem Vertrauen getragene gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ganz besonders gilt unser Dank aber auch den Mitgliedern, Mietern und Kunden für ihre Treue, ebenso den zahlreichen Handwerkern und Unternehmen für das erfolgreiche und harmonische Zusammenwirken.

Bad Saulgau, 27. Mai 2016

Der Vorstand



Dobe Hage

## Gesetzliche Prüfung (zusammengefasstes Prüfungsergebnis)

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft, einschließlich der Führung der Mitgliederliste, zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 474 eigenen und angepachteten Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum. Im Berichtsjahr wurden die Instandhaltungsmaßnahmen gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht (€ 17,74/m<sup>2</sup> p.a./Vj. € 16,44/m<sup>2</sup> p.a.)

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes und die Verwaltung fremder Wohnungen erfolgten ordnungsgemäß und sachkundig.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

### Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht 2014 vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2014 eine Unterdeckung von T€ 90,5.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von € 32.861,29 ab. Dieser ist in erster Linie auf den erneut geringeren Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung infolge gestiegener Instandhaltungskosten zurückzuführen. Die Erträge aus der übrigen Rechnung reichten im Berichtsjahr nicht aus, das negative Betriebsergebnis auszugleichen.

### Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, 10. September 2015

vbw  
Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez. Vogel  
Wirtschaftsprüfer

gez. Beck  
Wirtschaftsprüfer

## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit über alle bedeutenden Angelegenheiten und über die Lage der Genossenschaft während des Geschäftsjahres laufend umfangreich informiert.

In fünf gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden grundsätzliche Fragen zur Geschäftspolitik diskutiert. Insbesondere waren die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft Gegenstand der Beratung. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Ferner wurde der Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2014 des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. eingehend behandelt. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Im schriftlichen Prüfungsbericht wird sowohl ein uneingeschränktes Prüfungsergebnis, als auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2015 mit Bericht des Vorstands geprüft und für in Ordnung befunden.

Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und den Jahresüberschuss unter Einbeziehung des Gewinnvortrages, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verwenden.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Pflichten wahrgenommen und erfüllt haben.

Turnusgemäß scheidet mit Ablauf der Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2015 Frau Rimma Appelhans aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Appelhans stellt sich für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erbrachten Leistungen und die stets gute und angenehme Zusammenarbeit.

Bad Saulgau, 31. Mai 2016

FÜR DEN AUFSICHTSRAT



Helmut Kabus - Vorsitzender



# Baugenossenschaft Bad Saulgau eG

## Wesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2015

### **Kaiserstr. 21, Bad Saulgau** **8 Wohneinheiten**

Estrichsanierung und  
neuer Fußbodenbelag  
in einer Wohnung

### **Friedenstr. 18, Bad Saulgau** **6 Wohneinheiten**

Komplettsanierung einer Wohnung

### **Gerhart-Hauptmann-Str. 10 + 12, Bad Saulgau** **12 Wohneinheiten**

Sanierung von 2 Wohnungen

### **Gerhart-Hauptmann-Str. 5+7, Bad Saulgau** **12 Wohneinheiten**

Sanierung einer Wohnung

### **Berliner Str. 33, Riedlingen** **25 Wohneinheiten**

Sanierung von 2 Wohnungen

### **Schloßbergstr. 3, Bad Saulgau** **30 Wohneinheiten**

Renovierung der Fassade  
(Restarbeiten),  
Sanierung 1 Wohnung

### **Wuhrweg 61, Bad Saulgau** **26 Wohneinheiten**

Restliche Flächen der Fassade  
und Flachdach mit Attika saniert

### **Königsberger Str. 77, Bad Saulgau** **29 Wohneinheiten**

Sanierung einer Wohnung

### **Eichendorffweg 33+35, Bad Saulgau** **13 Wohneinheiten**

Sanierung einer Wohnung





# Baugenossenschaft Bad Saulgau eG



Pfarrstraße 7 · 88348 Bad Saulgau · Telefon 07581/4838-0 · Telefax 07581/483820  
info@baugenossenschaft-bad-saulgau.de · www.baugenossenschaft-bad-saulgau.de

