

HÄUSER ZUM LEBEN |



Das Geschäftsjahr 2015





Gliederung

- 1** Grußwort des Vorstandes
- 2** Das Geschäftsjahr
 - 2.1 Rahmenbedingungen
 - 2.2 Vermietung und Bewirtschaftung
 - 2.3 Neubau, Modernisierung und Instandhaltung
 - Neubau
 - Modernisierung
 - Instandhaltung
 - Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung
 - 2.4 Verwaltungen
 - 2.5 Die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2015
 - Vermögenslage
 - Ertragslage
 - Gewinnverteilungsvorschlag
 - Finanzlage
 - Kapitalstruktur
 - Vermögensstruktur
 - Risikomanagement
 - Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
 - 2.6 Wirtschaftlicher Ausblick
 - Prognose
 - Bestandspolitik
 - Bauträger
 - WEG
 - Gesamt
- 3** Bericht des Aufsichtsrats
- 4** Bilanz zum 31. Dezember 2015
 - 4.1 Aktiva
 - 4.2 Passiva
- 5** Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015
- 6** Rechtliche Grundlagen des Unternehmens
- 7** Die Organe der Genossenschaft
- 8** Personal



33

1 Grußwort des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder,
verehrte Kunden und Geschäftsfreunde,

die Rahmenbedingungen, denen wir uns Jahr für Jahr aufs Neue stellen müssen, sind auch im Geschäftsjahr 2015 nicht leichter geworden. Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen steigt. Steigende Baupreise und fehlende Kapazitäten im Bauhandwerk sind dabei eine weitere Herausforderung, die von der Bundes- und Landesregierung geforderten energetischen Parameter bei Sanierung und Neubau umzusetzen. Wir haben diese Herausforderung angenommen und mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft ein abermals beachtliches Ergebnis erzielt.

Wenn man den Mietbetrag von 6,60 € je m² Wohnfläche aus dem Landeswohnraumförderprogramm für Biberach als Richtwert ansetzt, dann liegen 82% unserer Wohnungen unter diesem Preis. 10% unseres Bestandes unterliegen der Mietpreisbindung und können nur an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Ganz nebenbei haben wir 18 geflüchteten Familien bei uns Wohnraum geben können. Und Stand heute leben zudem 102 Menschen mit Betreuung in Räumen, die wir für einen großen Kunden bewirtschaften. Die Kunst der Unternehmensführung liegt darin, ökonomische und soziale Ziele unter einen Hut zu bringen. Freuen Sie sich mit uns über eine hervorragende Handels- und Sozialbilanz.

Biberach, Mai 2016
Der Vorstand

Patrick Detzel
Geschäftsführer
Vorstandsvorsitzender

2 Das Geschäftsjahr

2.1 Rahmenbedingungen

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt, 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. 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 % auf 6,1 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Die Arbeitslosenrate in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 22,8 % und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 0,4 % vermindert. (Stand November in Baden-Württemberg 22,8 %, Gesamt-Deutschland 23,2 %). Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der

Verbraucherinsolvenzen. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen um 5 %, im Baugewerbe annähernd um ein Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau. 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 %.

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. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte.

Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung 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 Vorausschätzungsjahr) 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. 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 %,

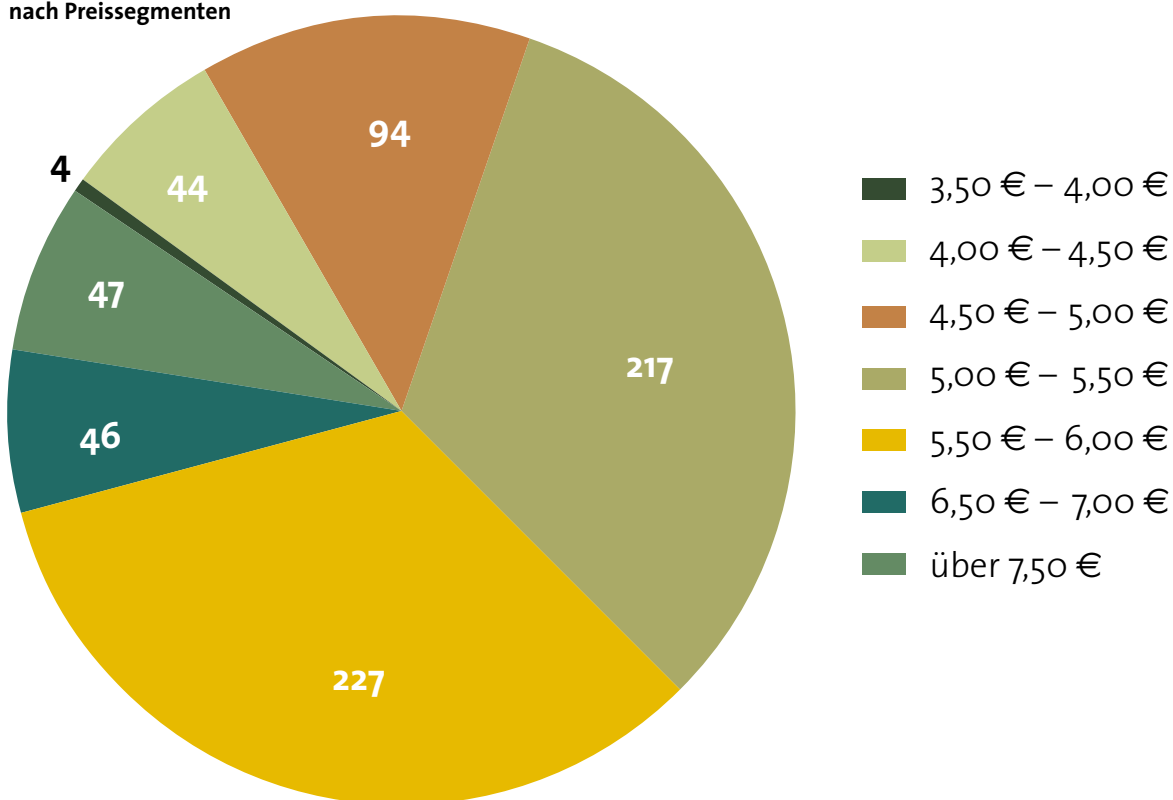
bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang. Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA 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. (Quelle vbw 03/2016)

2.2 Vermietung und Bewirtschaftung

In 2015 haben sich die Erlöse aus der Mietbewirtschaftung von 2.746.017,60 € auf 2.931.320,17 € erhöht. Die Erlösschmälerungen aus Leerstand sind wie prognostiziert leicht auf 41.570,35 € angestiegen. Wir konnten die durchschnittliche Sollmiete um 44 Cent auf 5,50 € steigern. Dieser große Sprung ist dem geschuldet, dass in diesem Index künftig die Mieterträge der Garagen mit ausgewiesen werden.

Die Steigerung bei den Wohnungen resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Auszug und Neuvermietung. Die Fluktuationsrate betrug im Geschäftsjahr 9% gegenüber 7,4% im Vorjahr. Sicher ist der eine oder andere Wegzug dem niedrigen Zinsniveau in Verbindung mit der Eigentumsbildung geschuldet.

**Mietwohnungen
nach Preissegmenten**



2.3 Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

2.3.1 Neubau

Die Dinglingerstraße 10/1 konnte in 2015 übergeben werden. Trotz des überschaubaren Volumens kann von einem der intensivsten Objekte der letzten Jahre gesprochen werden.

2.3.2 Modernisierung

Im Wesentlichen konzentrierte sich die Modernisierung auf die Gebäude Pflummernstraße 69 - 71 und 70 - 74. Neben neuer Fenster, neuer Heizung und den dazu erforderlichen Dämmarbeiten am Dachboden erhielten die Gebäude auch einen neuen Anstrich. An den Gebäuden Widdersteinstraße 11-15 und 21-23 wurden noch Restarbeiten an Heizung, Fassade und Dach, wie geplant, durchgeführt. Nachdem durch den Vollwärmeschutz die Balkone schmaler geworden wären, haben wir diese im Rahmen der ohnehin notwendigen Balkonsanierung vergrößert. Der Beginn der Arbeiten an der Außenanlage hat sich verzögert, da sich die Abstimmung mit der

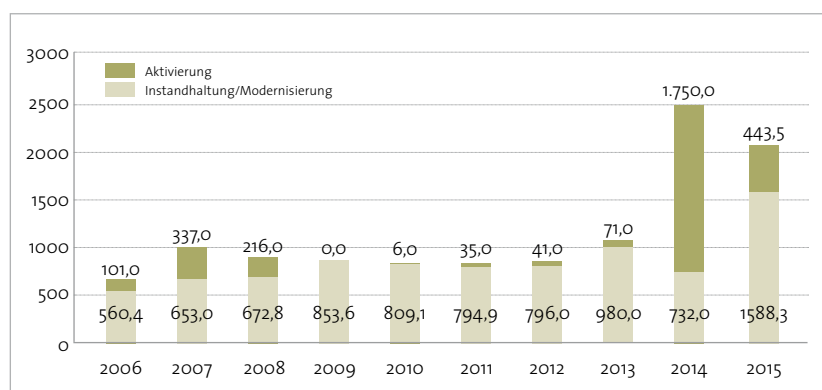
Stadt Biberach für eine erforderliche Baugenehmigung zur Erstellung von weiteren Stellplätzen zeitintensiver als von uns geplant gestaltete. Zwei Querstraßen weiter haben wir an den Gebäuden 33/35 und 37/39 die alten und mittlerweile stark in die Jahre gekommenen Fenster gegen neue, viel besser isolierte Kunststofffenster ausgetauscht.

2.3.3 Instandhaltung

Während des Geschäftsjahres haben wir beschlossen, die sehr verwitterten Fassaden der Gebäude in der Thüringenstraße zu streichen. Ein gemeinsames Farbkonzept, abgestimmt mit dem Bauausschuss des Aufsichtsrates, umfasst nun die Gebäude Thüringenstraße 15/17, 19/21, 23/25, 27/29 und 31/33.

2.3.4 Aufwendungen Modernisierung und Instandhaltung

in Tausend €



2.4 Verwaltung

In 2015 durften wir die Geschäfte von 36 Eigentümergemeinschaften für insgesamt 665 Wohnungen abwickeln. Bei allen anstehenden Vertragsverlängerungen wurden wir von den Gemeinschaften wiederbestellt. Im Vergleich zum Eigenbestand bleiben energetische Sanierungen in diesem Geschäftsfeld zurück. Bei umfassenderen Instandhaltungen, die keinen Aufschub mehr dulden, stellen wir Zahlungsschwierigkeiten bei Sonderumlagen fest, die gerichtliche Auseinandersetzungen nach sich ziehen. Streitgrund sind zudem Kostenverteilungsschlüssel, die ihren rechtlichen Ursprung in alten Teilungserklärungen haben, aber heute von einzelnen Eigentümern in Frage gestellt und angefochten werden.

2.5 Die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2015

2.5.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 25,6 auf 24,9 Mio. € marginal verringert. Die regelmäßige Abschreibung auf unsere Gebäude des Anlagevermögens hat sich nur teilweise die Waage gehalten mit den zu aktivierenden Modernisierungen an der Widdersteinstraße. Zudem sind insgesamt 4 Wohnungen in der Ergattenstraße 3 und 5 durch Verkauf abgegangen. Im Umlaufvermögen ist das zum Verkauf bestimmte Bauvorhaben Dinglingerstraße 10/1 abgegangen.

2.5.2 Ertragslage

Zum Jahresüberschuss von 149.551,94 € haben mehrere Komponenten beigetragen. Zu den Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung und der Betreuungstätigkeit als konstante Größen kam ein Überschuss aus dem Verkauf von 4 Wohnungen in der Ergattenstraße 3 und 5 hinzu. Der Rückgang des Jahresüberschuss zum Vorjahr ist der Erhöhung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um ca. 900 T€ geschuldet. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten im Geschäftsjahr von 3.468.374,72 auf 3.625.604,38 € gesteigert werden.

Die Ertragslage ist insgesamt als positiv zu bewerten.

2.5.3 Gewinnverteilungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 104.596,75 € wie folgt zu verteilen:

- Ausschüttung einer Dividende von 4% auf die am 01.01.2015 eingezahlten Geschäftsguthaben 60.917,78 €
- Zuweisung in „Andere Rücklagen“ 43.678,97 €.

2.5.4 Finanzlage

	2015	2014	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	149,5	559,9	-410,4
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	560,6	549,7	10,9
- Ab-/+Zunahme der langfristigen Rückstellungen	27,1	19,1	8,0
+ Abschreibungen auf Forderungen	4,8	7,2	-2,4
= Cash Flow	742,0	1.135,9	-393,9

2.5.5 Kapitalstruktur

	2015	2014
	T€	T€
Eigenkapital	16.347,4	16.248,2
Fremdkapital		
Pensionsrückstellungen	619,6	592,5
Übrige Rückstellungen	202,8	255,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.615,8	5.998,8
Erhaltene Anzahlungen	830,8	2.184,6
Übrige Verbindlichkeiten	372,0	381,5
Rechnungsabgrenzungsposten	9,7	5,1
Gesamtkapital	24.998,1	25.666,4

2.5.6 Vermögensstruktur

	2015	2014
	T€	T€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	16.855,1	17.014,4
Finanzanlagen	0,8	0,8
Umlaufvermögen		
Bautätigkeit	8,6	1.402,7
Unfertige Leistungen	774,1	730,9
Flüssige Mittel	7.092,2	6.480,9
Übriges Umlaufvermögen	267,3	36,7
Gesamtvermögen	24.998,1	25.666,4

2.5.7 Risikomanagement

Die Genossenschaft beobachtet mit ihren Mitarbeitern die einzelnen Geschäftsfelder sehr genau, um auf signifikante Abweichungen zeitnah reagieren zu können. Das Unternehmen profitiert dabei von den hoch motivierten und fachlich kompetenten Mitarbeitern, die regelmäßig an

den erforderlichen Weiterbildungsmaßnahmen der Branche teilnehmen. Zudem wird das interne Controlling auf Grund der Gesellschaftsform von einem mit höchster Personalkompetenz besetzten Aufsichtsrat, wie auch vom genossenschaftlichen Prüfungsverband, mit seinen jährlich stattfindenden Prüfungen, ergänzt.

2.5.8 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2015

Daten	2015	2014	2013
Anzahl der eigenen			
Wohnungen per 31.12.	675	679	679
Gewerbeeinheiten per 31.12.	1	1	1
Summe der Mieteinheiten	676	680	680
Wohn- und Nutzfläche (qm) per 31.12.	45.133	45.243	45.243
Sollmieten in €	2.931.320	2.751.816	2.614.029
abgerechnete Umlagen in €	739.698	753.699	696.903
Erlösschmälerungen in €	41.570	36.536	15.353
Forderungen aus Vermietungen in €	13.480	6.347	5.341
Mieterwechsel p. a.	61	50	60
durchschnittlicher Leerstand von Mieteinheiten	10,59	10,33	3,75
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel inkl. Disagio in €	140.571	156.869	167.058
Betriebskosten in €	719.862	675.313	684.448

Kennzahlen	2015	2014	2013	
Durchschnittliche Sollmiete/qm	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	5,41 €	5,07 €	4,81 €
% Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	1,4 %	1,1 %	0,5 %
% Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abgerechnete Umlagen}}$	0,4 %	0,2 %	0,2 %
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	9,0 %	7,4 %	8,8 %
Durchschnittliche Leerstandsquote	$\frac{\text{durschn. Leerstand von Mieteinheiten}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	1,6 %	1,5 %	0,6 %
Fremdkapitalzins/qm p. m.	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	0,26 €	0,29 €	0,31 €
Betriebskosten/qm p. m.	$\frac{\text{Betriebskosten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	1,33 €	1,24 €	1,26 €

2.6 Wirtschaftlicher Ausblick

2.6.1 Prognose

Sämtliche Prognosen, auch eine sich andeutende Überproduktion am Neubaumarkt, sind zahlenmäßig durch den Zuzug von Einwanderern vom Tisch. Die Herausforderung besteht darin, Schnittmengen zu finden.

Die Nachfrage aus dem Bereich der Zweitunterkünfte kann sicher nicht über den Neubau gedeckt werden. Auch nicht die Themen um Grund-sicherung und Altersarmut.

Die unterschiedlichen Preisvorstellungen schließen das aus. Wir erwarten einen leichten Druck bei der Vermietung von Wohnungen im oberen Preissegment und eine überhöhte Nachfrage im unteren Preissegment.

2.6.2 Bestandspolitik

Wir konnten in der Hochvogelstraße einen Bauplatz verbindlich reservieren. Auf einem knapp 1.000 m² großen Grundstück erstellen wir nach einem Entwurf aus der Mehrfachbeauftragung ein 6-geschossiges Wohnhaus. Das Gebäude ist zum Verbleib im Anlagevermögen vorgesehen. Alle Wohnungen werden von uns vermietet werden. Zwischenzeitlich steht fest: Die Genehmigung der Stellplätze an der Widersteinstraße wurde nicht erteilt. Hier gilt es nach anderen Lösungen im Bestand zu suchen.

2.6.3 Bauträger

Aktuell sind die Kapazitäten im Bestand gebunden. Wir sind dennoch offen für interessante Grundstücks- und Projektangebote. Der Markt muss allerdings die entstehenden Projekte in Biberach mit den aktuell aufgerufenen Preisen aufnehmen.

Eine besonnene Geschäftspolitik ist in diesem, in diesen Tagen sehr dynamischen, Markt gefragt.

2.6.4 WEG

Seit dem Geschäftsjahr 2016 führen wir das Wohnungsmanagement für ca. 120 Wohnungen des ZFP Südwürttemberg im Landkreis Biberach durch. Mit dieser Kooperation unterstreichen wir neben all den betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten nicht zuletzt auch unser soziales Engagement in der Wohnungswirtschaft. Die Zunahme von Zahlungsausfällen und Beschlussanfechtungen bei Wohnungseigentümergeinschaften führt zwangsweise zu deutlich ansteigenden Verwaltergebühren. Die Handlungsfähigkeit betroffener Gemeinschaften wird zudem eingeschränkt.

2.6.5 Gesamt

Die Genossenschaft unterhält zu allen Geschäftspartnern und allen Branchen ein offenes, kooperatives und ausgeglichenes Verhältnis. Die Wohnungswirtschaft zeigt sich angespannt durch den Bedarf an Wohnraum für sog. Zweitunterkünfte. In Abhängigkeit von unserem Instandhaltungsvolumen sehen wir das Ergebnis 2016 bei dem des Vorjahres.

Biberach, Mai 2016
Der Vorstand



Patrick Detzel
Vorstandsvorsitzender



Hubert Hagel
Stellvertreter



Fritz Kaufmann
Vorstandsmitglied

3 Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtsjahr vom Vorstand über die Entwicklung und Lage der Genossenschaft sowie über die wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen umfassend unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, insbesondere die Förderung, Beratung und Überwachung des Vorstandes, wahrgenommen. Wesentliche Feststellungen oder Beanstandungen, die nach §59 Abs. 2 des GenG Erklärung des Aufsichtsrats bedurft hätten, haben sich

nicht ergeben. Jahresabschluss und Geschäftsbericht des Vorstandes für das Jahr 2015 wurden von ihm geprüft und gebilligt. Er erteilt dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns seine Zustimmung und empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zu genehmigen und der vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Biberach, Juli 2016
Der Aufsichtsrat



Julius Ogertschnig
Aufsichtsrat
Vorsitzender

4 Bilanz zum 31. Dezember 2015

4.1 Aktiva

Anlagevermögen	2015	2014
Immaterielle Vermögensgegenstände	22.352,44 €	31.247,47 €
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	16.521.302,71 €	16.637.992,85 €
Grundstücke mit anderen Bauten	134.596,34 €	134.645,71 €
Technische Anlagen und Maschinen	103.513,64 €	110.185,86 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.352,84 €	100.286,20 €
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	800,00 €	800,00 €
Anlagevermögen insgesamt	16.855.917,97 €	17.015.158,09 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Bauvorbereitungskosten	8.551,74 €	0,00 €
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00 €	1.402.723,86 €
Unfertige Leistungen	774.067,17 €	730.851,70 €
Andere Vorräte	6.434,50 €	8.749,43 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	13.479,52 €	6.346,82 €
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	153.274,49 €	0,00 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	60.460,03 €	0,00 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.293,71 €	14.740,48 €
Sonstige Vermögensgegenstände	10.387,67 €	6.965,50 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.092.240,53 €	6.480.878,66 €
Umlaufvermögen insgesamt	8.142.189,36 €	8.651.256,45 €
Bilanzsumme	24.998.107,33 €	25.666.414,54 €

4.2 Passiva

Eigenkapital	2015	2014
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	51.914,19 €	51.360,00 €
der verbleibenden Mitglieder	1.536.474,96 €	1.525.345,04 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00 €	1.600,00 €
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.658.668,75 €	1.643.713,56 €
Bauerneuerungsrücklage	3.220.352,72 €	3.220.352,72 €
Andere Ergebnisrücklagen	9.775.354,46 €	9.601.923,12 €
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuß	149.551,94 €	559.895,77 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	44.955,19 €	355.989,58 €
Eigenkapital insgesamt	16.347.361,83 €	16.248.200,63 €
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	619.605,00 €	592.494,00 €
Steuerrückstellungen	20.156,91 €	30.823,09 €
Sonstige Rückstellungen	182.721,26 €	224.858,99 €
Rückstellungen insgesamt	822.483,17 €	848.176,08 €
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.615.806,00 €	5.998.772,85 €
Erhaltene Anzahlungen	830.770,46 €	2.184.624,93 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14,89 €	28,36 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	355.471,96 €	374.606,18 €
Sonstige Verbindlichkeiten	16.508,63 €	6.868,75 €
Verbindlichkeiten insgesamt	7.818.571,94 €	8.564.901,07 €
Rechnungsabgrenzungsposten	9.690,39 €	5.136,76 €
Bilanzsumme	24.998.107,33 €	25.666.414,54 €

5 Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	2015	2014
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.625.604,38 €	3.468.374,72 €
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.943.895,66 €	0,00 €
c) aus Betreuungstätigkeit	254.167,80 €	163.862,38 €
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.538,06 €	28.846,88 €
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.350.956,65 €	1.231.617,48 €
Sonstige betriebliche Erträge	257.240,09 €	58.879,05 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.313.327,83 €	1.409.923,35 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	579.195,73 €	1.263.233,70 €
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.409,48 €	2.220,63 €
Rohergebnis	1.856.556,30 €	2.276.202,83 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	495.192,55 €	488.403,92 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	107.066,10 €	115.268,58 €
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	560.619,30 €	549.728,99 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	267.847,58 €	297.235,47 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12,00 €	12,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.231,49 €	32.906,75 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	206.836,67 €	204.882,16 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	246.237,59 €	653.602,46 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	27.342,30 €	24.379,65 €
Sonstige Steuern	69.343,35 €	69.327,04 €
Jahresüberschuss	149.551,94 €	559.895,77 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	44.955,19 €	355.989,58 €
Bilanzgewinn	104.596,75 €	203.906,19 €

6 Rechtliche Grundlagen des Unternehmens

26. Juli	1908	Gründung der Genossenschaft – „Spar- und Bauverein Biberach und Umgebung“
03. Oktober	1908	Eintragung ins Genossenschaftsregister Nr. 29 beim Amtsgericht Biberach/Riß
31. August	1932	Zuerkennung der Gemeinnützigkeit
05. April	1941	Änderung des Firmennamens in „Kreisbaugenossenschaft Biberach“
11. April	1949	Änderung des Firmennamens in „Gemeinnützige Baugenossenschaft Biberach eG“
29. Januar	1951	Einführung der Mustersatzung des Verbandes württembergischer Wohnungsunternehmen, Stuttgart
29. Januar	1953	Übernahme der neuen Mustersatzung des Verbandes württembergischer Wohnungsunternehmen, Stuttgart
10. Dezember	1976	Übernahme der neuen Mustersatzung des Verbandes württembergischer Wohnungsunternehmen, Stuttgart
31. Dezember	1989	Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit
13. September	1991	Neufassung der Satzung durch den Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit, Änderung des Firmennamens in „Baugenossenschaft Biberach eG“
20. Juli	1999	Anpassung der Satzung von DM auf € zum 01.01.2000
31. Juli	2006	Zuständigkeitsänderung des Registergerichts: Neue Genossenschaftsregister Nr. 640029, geführt beim Amtsgericht Ulm
13. Dezember	2007	Anpassung der Satzung auf das neue Genossenschaftsgesetz
24. November	2014	Satzungsänderung bezüglich Verzicht auf Lagebericht nach HGB
Geschäftsanteil	160,- €	
Pflichtgeschäftsanteile	2 Anteile à 160,- €	Bei Inanspruchnahme einer Genossenschaftsmietwohnung erhöht sich die Zahl der zu zeichnenden Geschäftsanteile je nach Größe der Wohnung bis zu 8 Geschäftsanteile lt. Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 16. Mai 1993
Haftsumme	160,- € je Geschäftsanteil	
Prüfungsverband	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart	
Mitgliedschaften	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln Hugo-Häring-Gesellschaft e.V., Biberach	

7 Die Organe der Genossenschaft

Name	Vorstand	Ende der Wahlzeit
Detzel, Patrick Oliver	Vorstandsvorsitzender	2017
Brock, Karl-Heinz	Stellvertreter	(bis Mai 2015)
Hagel, Hubert	Stellvertreter	2018
Kaufmann, Fritz		2021 (ab Juni 2015)
Aufsichtsrat		
Ogertschnig, Julius	Vorsitzender	2017
Wiest, Edmund	Stellvertreter	2018
Kaufmann, Fritz		(bis Mai 2015)
Prof. Dr. Ing. Becker, Martin		2016
Fettback, Thomas		2018
Dr. Franzen, Brigitte		2017 (ab Oktober 2015)
Weishaupt, Bruno		2016

8 Personal

Verabschiedung von Karl-Heinz Brock

Im Rahmen der Mitgliederversammlung 2015 ist einer der „ganz Großen“ bei der Genossenschaft abgetreten. Karl-Heinz Brock wurde nach 39-jähriger Tätigkeit offiziell aus dem Vorstand der Baugenossenschaft Biberach eG verabschiedet. Der Aufsichtsratsvorsitzende, Julius Ogertschnig, hat sein großes Wirken für die Genossenschaft in einer mit Lichtbildern illustrierten Laudatio in das Gesamtlebenswerk des Bundesverdienstkreuzträgers eingeflochten. Einzelne Objekte, wie das Hochhaus Sántis, die Pflugmälze oder der Weberberg und die Bebauung am Sandberg standen dabei Pate für einzelne Epochen seines Schaffens.

Karl-Heinz Brock wurde mit der goldenen Ehrennadel des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. für seine herausragenden Leistungen in der Wohnungswirtschaft ausgezeichnet. Bereits im Mai 2015 ist Karl-Heinz Brock auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand ausgeschieden. Im Rahmen einer nicht öffentlichen Veranstaltung wurde er im Juni von Mitarbeitern, Ehemaligen und den Mitglieder beider Gremien verabschiedet. An seiner Stelle wirkt seit 01.06.2015 Fritz Kaufmann, der vom Aufsichtsrat in den Vorstand berufen wurde.







HÄUSER ZUM LEBEN |



Baugenossenschaft Biberach eG
Bismarckring 62 | 88400 Biberach
Tel.: 07351/34 93-0 | Fax: 07351/34 93-26

info@baugenbc.de | www.baugenbc.de