

# **Bericht über das Geschäftsjahr 2010**



# Übersicht

Gegründet im Jahr 1924

Eingetragen im Genossenschaftsregister unter der  
Register – Nummer 620022 GnR

Anzahl Mitglieder zum 31.12.2010	297
Geschäftsanteil	180 €
Bilanzsumme zum 31.12.2010	3.879.451,92€
Eigenkapital zum 31.12.2010	1.664.274,63€
Jahresüberschuss	136.171,41€

Gebäudebestand	34
Wohnungsbestand	162
Anzahl Garagen	37
Anzahl Stellplätze	60

Geschäftsstelle

BAUGENOSSENSCHAFT TIENGEN eG

Schillerstr. 1

79761 Waldshut-Tiengen

Telefon: 0 77 41 / 27 54

Telefax: 0 77 41 / 68 90 06

E-Mail: [info@bg-tiengen.de](mailto:info@bg-tiengen.de)

Internet: [www.bg-tiengen.de](http://www.bg-tiengen.de)

Sprechzeiten:

Montags und mittwochs 08.30 – 10.30 Uhr

Jeden ersten Donnerstag im Monat 17.30 – 19.00 Uhr

# Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2010

## Instandsetzungen

Im Geschäftsjahr 2010 wurden für allgemeine Instandsetzungen rd. 191 T€ ausgegeben. Nennenswert sind hierbei vor Allem:

✓ 2 Wohnungssanierungen komplett	82.000 €
✓ 5 Wohnungssanierungen (Teilsanierung)	38.000 €
✓ Kellerinstalations,-Umbauarbeiten Franz-Haas Str.	29.000 €
✓ Neue Gasleitung Scheffelstr.	2.400 €
✓ 4 neue Durchlauferhitzer	6.000 €
✓ neue Bodenbeläge	4.000 €

## Modernisierungen

Im Herbst 2010 wurde mit der energetischen Sanierung der Franz-Haas Str. 2, 4 und 6 begonnen. Neben einem Wärmeverbundsystem für die Fassade und der Dämmung der Kellergeschoßdecken wurden auch die Dächer neu eingedeckt und wärmegeklämt. Noch vorhandene Holzfenster wurden gegen Kunststoffenster ausgetauscht. Ebenfalls ausgetauscht wurden die Hauseingangstüren, sowie die Briefkastenanlagen. Das Dachgeschoss wurde auf der Südseite angehoben, so dass an die insgesamt fünf Dachgeschosswohnungen Balkone angebaut werden konnten. Die bestehenden Balkone im 1. Obergeschoss wurden in der Größe den Balkonen im Erdgeschoss angepasst.

Die veralteten Heizungen, größtenteils Einzelöfen, wurden entfernt. In Haus Nr. 4 wurde eine zentrale Pelletanlage eingebaut, die alle drei Gebäude mit warmen Wasser und Heizung versorgt.

Im Jahr 2010 sind für diese Maßnahmen 324 T € ausgegeben worden. Zur Finanzierung wurden zinsgünstige Darlehen der KfW in Höhe von 515 T€ aufgenommen.

Nach endgültiger Fertigstellung der Maßnahme im Jahr 2011 wird für alle drei Gebäude der Neubaustandart erreicht.

In der Köllerstraße 7 wurde ein weiteres Dachfenster eingebaut, Kosten hierfür 900 €.

### **Mieterwechsel/Mietausfall**

Gekündigte Wohnungen konnten im vorliegenden Geschäftsjahr zum größten Teil zeitnah wieder vermietet werden, sofern die Wohnungen nicht grundsaniert werden mussten. Den 21 Auszügen (Vorjahr 16) stehen 15 Einzüge gegenüber. Wobei durch die Sanierungsmaßnahme in der Franz-Haas Str. insgesamt 5 Wohnungen geräumt werden mussten. Gründe für die 21 Auszüge sind: 3 Todesfälle, 4 Umzüge innerhalb der Genossenschaft, 1 Kauf von Eigenheim, 4 Kündigungen durch die Genossenschaft, 4 altersbedingte Auszüge und 1 Auszug in eine andere Wohnungsgröße.

Der Mietausfall durch eine nicht nahtlose Weitervermietung und sanierungsbedingten Leerstand (=Erlösschmälerung) beträgt für das Geschäftsjahr rd. 54.000 €.

### **Mietinteressenten**

Über Bewerbungen nach Mietwohnungen kann sich die Genossenschaft nicht beklagen. Allerdings müssen viele Bewerbungen bereits bei Beginn, aufgrund der Angaben über die finanzielle Situation, aussortiert werden. Die Abfrage nach Familiennettoeinkommen und eidesstattlichen Versicherung lässt uns hier potentielle Schuldner schneller erkennen.

## **Mitgliederbewegungen**

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert. Einem Zugang von 11 Mitgliedern mit 59 Anteilen stand ein Abgang von 29 Mitgliedern mit 100 Anteilen gegenüber. Zum Jahresende 2010 hat die Genossenschaft 297 Mitglieder (Vorjahr 315) mit 888 Anteilen (Vorjahr 929). Im Abgang von 29 Mitgliedern sind 5 Todesfälle, 2 Übertragungen und 4 Ausschlüsse enthalten (entspricht 50 Anteilen).

## **Personalsituation**

### **Geschäftsstelle**

In der Verwaltung der Baugenossenschaft waren zum Jahresende 2010, wie bereits 2009, neben dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied eine Teilzeitangestellte tätig. Für die Dauer von 6 Monaten war eine Elternzeitvertretung eingesprungen.

### **Aufsichtsrat**

Durch den Todesfall eines Aufsichtsratsmitglied im Oktober 2010 und dem gesundheitsbedingten Austritt eines weiteren Mitgliedes im November, besteht der Aufsichtsrat zum Jahresende 2010 aus drei Mitgliedern.

## **Vermögensänderungen der Jahre 2010 und 2009**

Zum Jahresende hat die Genossenschaft aus wirtschaftlichen Gründen beschossen das Gebäude Neumattstr. 3 zu verkaufen. Es handelt sich hierbei um ein Reihenhaus mit einer Wohnung, 90 qm Wohnfläche, 314qm Grundfläche.

Das Gebäude war komplett abgeschrieben und erzielt einen Ertrag in Höhe von 65.000 €.

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2010 und 2009 wie folgt dar:

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
<b>AKTIVA</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.528,57	9.804,09
Sachanlagen	3.265.916,88	3.062.540,62
Finanzanlagen	100,00	100,00
<b>Umlaufvermögen</b>		
unfertige Leistungen und andere Vorräte	21.818,30	33.783,49
Forderungen und sonst.		
Vermögensgegenstände	93.140,20	40.049,27
Flüssige Mittel	476.830,48	483.390,68
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.117,49	6.223,61
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.879.451,92</b>	<b>3.635.891,76</b>

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Geschäftsguthaben	175.500,00	178.868,83
Ergebnisrücklagen	1.431.250,93	1.267.632,93
Bilanzgewinn	57.523,70	84.970,29
<b>Rückstellungen</b>	56.453,84	131.537,18
<b>Verbindlichkeiten</b>		
gegenüber Kreditinstitutionen	2.095.511,18	1.939.443,97
sonst. Verbindlichkeiten	56.621,61	27.445,48
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	6.590,66	5.993,08
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.879.451,92</b>	<b>3.635.891,76</b>

Für die energetische Sanierungsmaßnahme in der Franz-Haas Straße wurde ein zinsgünstiges KfW-Darlehen von 515 T € aufgenommen. Im Geschäftsjahr wurden davon 250 T € in Anspruch genommen.

Durch ausgelaufene Zinsbindungen wurden im Jahr 2010 Darlehensverträge in Höhe von 38 T € zurück bezahlt.

## **EDV-Umstellung**

Das Geschäftsjahr wurde vollständig mit dem neuen Programm ESS-inhouse bearbeitet. Zum Erlernen des umfangreichen Programms waren noch Schulungstermine notwendig, um alle Möglichkeiten des Programms auszuschöpfen.

Insgesamt wurden im Bereich EDV rd. 5.000 € ausgegeben. Hierunter fallen auch die Lizenzgebühren der einzelnen Programme.

## **Ausblick auf das Geschäftsjahr 2011**

Die größte Modernisierungsmaßnahme für 2011 ist die Fertigstellung der energetischen Sanierung in der Franz-Haas Straße. Für die Fertigstellung werden an Kosten im aktuellen Geschäftsjahr noch rd. 210 T € anfallen.

Geplant ist ferner, die Dächer des Doppelhauses Breitestr. 9 / Bahnhofstr. 17 neu einzudecken und das Dach mit einer Wärmedämmung zu versehen. Kostenpunkt hierfür 64 T €.

Des Weiteren sind insgesamt 4 umfangreiche Wohnungssanierungen mit einem Kostenaufwand von ca. 190 T € vorgesehen.

Diese Maßnahmen sind in starker Abhängigkeit der Auftragslage und damit den Preisen unserer Handwerker zu sehen.

Aus wirtschaftlichen Gründen wird das Reihenhaus Klettgaustraße 33 verkauft. Es handelt sich hierbei um ein Reihenhaus mit einer Wohnung, 102 qm Wohnfläche, 595 qm Grundfläche.

Im Geschäftsjahr wird ein weiteres Modul, die Anlagenbuchhaltung, angeschafft. Mit Hilfe einer EDV-gestützten Anlagenbuchhaltung kann die Genossenschaft die vielfachen Anforderungen, auch die der Verbandsprüfung, zügig abarbeiten.



## **Dank**

Die Organe der Genossenschaft, Aufsichtsrat, Vorstand und Mitgliederversammlung, haben über alle, gemäß Satzung obliegenden Angelegenheiten beraten. Die notwendigen Beschlüsse wurden, soweit erforderlich, gemeinsam gefasst. Am 15.06.2011 wurde dem Aufsichtsrat der Jahresabschluss der wts für das Geschäftsjahr 2010 vorgelegt. Für die gesetzliche Prüfung durch den Verband liegt noch kein Termin vor. Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2009 fand am 19.05.2010 im Hotel Bercher im Stadtteil Tiengen statt.

Durch das gute Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat konnten die Probleme, die sich im Laufe eines Geschäftsjahres stellen, zufrieden stellend gelöst werden. Ein herzliches Dankeschön hierfür. Unser Dank richtet sich auch an die Mitarbeiterin der Geschäftsstelle, welche die stets steigenden Anforderungen mitträgt.

Bei unseren Mitgliedern, Geschäftsfreunden, Handwerkern, den Behörden und Verwaltungen, Banken und Sparkassen und allen, die uns in unserer Arbeit unterstützen, bedanken wir uns für das entgegengebrachte Vertrauen.

Waldshut-Tiengen, den 16.06.2010

der Vorstand

Dagmar Bodmer

Wolfgang Tornemann

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Aufsichtsrat und Vorstand haben in der gemeinsamen Sitzung vom 15.6.2011 den vom Vorstand vorgelegten Geschäftsbericht sowie dem am gleichen Tag allen Aufsichtsräten übergebenen Jahresabschluss zum 31.12.2010 mit Gewinn- und Verlustrechnung eingehend beraten, die Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung zur Kenntnis genommen und dem Geschäftsbericht sowie dem Jahresabschluss 2010 zugestimmt. Der Aufsichtsrat beschließt den Jahresabschluss 2010 wie vorgelegt, das heißt neben der gesetzlichen Rücklage, 10 % des Jahresüberschusses, werden noch 150.000 €, das entspricht insgesamt 163.618 €, in die Ergebnissrücklage eingestellt.

Nach eingehender Beratung auf der gemeinsamen Sitzung am 15.6.2011 schlägt Vorstand und Aufsichtsrat auch für das abgelaufene Geschäftsjahr der Mitgliederversammlung wie im letzten Jahr vor, auf die Ausschüttung des Bilanzgewinnes zugunsten der Verwendung für Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes zu verzichten. Das bedeutet für das einzelne Mitglied bei 4 % Dividende auf bis ca. 30 € zu verzichten, für die Genossenschaft können aber etwa 9600 €, die sich aus ca. 6600 Ausschüttung und 3000 € abzuführende Steuern zusammen setzen, für diese Zwecke verwendet werden. Ich bitte hier in unserer Mitgliederversammlung alle Mitglieder, der Genossenschaft so zu helfen, auch weiterhin Schritt für Schritt, den Instandhaltungsstau abzubauen.

Der Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. Stuttgart für das Geschäftsjahr 2009 wurde am 3. Dezember 2010 in einer gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes zusammen mit dem Prüfer Herrn Heiler beraten und zur Kenntnis genommen. Bis auf einen Hinweis, unsere

Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der Umlage auf die Mieter zu überprüfen, gab es keine wesentlichen Kritikpunkte.

Seit der letzten Mitgliederversammlung am 19. Mai 2010 wurden 5 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand sowie zwei separate Sitzungen des Aufsichtsrates durchgeführt.

Themen waren die Ergebnisse der internen Prüfung und die Planung der Investitionen sowie die Gewinn und Verlustfortschreibung, die auch regelmäßig aktualisiert und vorgelegt werden.

Eine gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand im März 2011 war ein vor Ort Termin in der Klettgaustraße 33, bei dem es um den Verkauf des Anwesens ging. Dieser wurde einstimmig von Vorstand und Aufsichtsrat empfohlen und beschlossen. Ein weiterer Höhepunkt des letzten Jahres war die Planung der energetischen Sanierung der Häuser Franz Haas Straße 2, 4 und 6. Nach den Erfahrungen mit der Schillerstrasse sollte auch hier eine energetische Komplettsanierung erfolgen.

Über den laufenden Geschäftsgang, die Mitgliederbewegungen sowie über Renovierungs- und Ausbuarbeiten an Wohngebäuden und Wohnungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand in den jeweiligen Sitzungen eingehend unterrichtet.

Am 16. November 2010 wurde durch die Aufsichtsräte Gäßler und Fuchs eine interne Prüfung durchgeführt. Die Stichprobenprüfung von Belegen und Buchungen ergab keinerlei Beanstandungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stand außerdem die Bestellung eines weiteren Vorstandes, wie auch schon in mehreren vorangegangenen Berichten des Verbandes angesprochen, an. Der Aufsichtsrat be-

schloss deshalb im November letzten Jahres, Herrn Wolfgang Tornemann zusätzlich per 1.1.2011 in den Vorstand zu bestellen.

Leider gab es auch sehr traurige Themen zu bearbeiten. Herr Beck, der erst bei der letzten Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt wurde, verschied für uns alle unfassbar im Oktober 2010. Der Aufsichtsrat bemüht sich derzeit um ein neues Mitglied.

In der Aufsichtsratssitzung im November 2010 wurden wir mit der Aufgabe der Mitgliedschaft vom Herrn Lewko konfrontiert. Herr Werner Lewko, der seit 35 Jahren Mitglied ist und 27 Jahre im Aufsichtsrat tätig war, scheidet aus gesundheitlichen Gründen per 11.11. 2010 aus dem Aufsichtsrat aus. Auf Grund seines geschilderten Gesundheitszustandes mussten wir mit tiefem Bedauern diese Entscheidung zur Kenntnis nehmen.

Für uns alle ebenfalls nicht fassbar, traf uns die Nachricht vom Tod unseres langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Fritz Metzler. Wir werden ihn stets in guter Erinnerung behalten.

Ein weiterer schmerzlicher Punkt war die Ankündigung unseres Vorstandsvorsitzenden Herrn Rammelmeier, sich aus gesundheitlichen Gründen aus dem Vorstand zurück zu ziehen. Karl Rammelmeier ist seit 48 Jahren Mitglied. 1966 wurde er Mitglied des Aufsichtsrates und wechselte 1993 in den Vorstand, dem er ab 1996 als Vorsitzender tätig war. Mit einem Besuch und einem kleinen Geschenk würdigten Aufsichtsrat und Vorstand sein Engagement für unsere Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2010 ist der Aufsichtsrat seinen durch Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen einschließlich der Überwachung und Beratung des Vorstandes in vollem Umfang nachgekommen.

Es wird festgestellt, dass durch den immer noch anstehenden Sanierungsstau die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft angespannt ist. Auch die folgenden Jahre werden wirtschaftlich durch diese Situation geprägt sein. Wie aber die Sanierung Franz Haas Straße beweist, werden wir auch als kleine Genossenschaft unbeirrt den Weg der schrittweisen Abarbeitung des Sanierungsstaus, soweit das die finanzielle Lage erlaubt, fortsetzen. Nur so ist die Genossenschaft auch für die Zukunft überlebensfähig und in der Lage, zeitgemäßen Wohnungsbestand zur Verfügung zu stellen.

Nach § 16 Absatz 1 unserer Satzung scheidet turnusgemäß Herr Wolfgang Müller wegen Ablauf der 3-jährigen Amtszeit aus. Herr Müller ist wieder wählbar.

Beide Organe der Genossenschaft haben im abgelaufenen Geschäftsjahr auf vertrauensvoller Grundlage zusammen gearbeitet. Der Aufsichtsrat bestätigt dem Vorstand, dass er die ihm übertragenen Aufgaben entsprechend den Vorschriften zur besten Zufriedenheit ausgeführt hat und dankt ihm für das Engagement zum Wohle unserer Genossenschaft auch im Namen unserer Mitglieder. Auch bei unseren Mietern möchte sich der Aufsichtsrat für das Verständnis, dass nicht immer alle Wünsche erfüllt werden konnten, sehr herzlich bedanken.

Waldshut-Tiengen, den 15.06.2011

Vorsitzender des Aufsichtsrates

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2010

<b>AKTIVSEITE</b>	2010 €	2010 €	2009 €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		7.528,57	9.804,09
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.260.475,40		3.057.898,53
Geschäftsausstattung	<u>5.441,48</u>	3.265.916,88	4.642,09
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<u>100,00</u>	100,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<u>3.273.545,45</u>	<u>3.072.444,71</u>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	11.094,20		19.215,39
Andere Vorräte	<u>10.724,10</u>	21.818,30	14.568,10
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	15.048,84		30.049,27
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	65.000,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.124,41		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>11.966,95</u>	93.140,20	10.000,00
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		476.830,48	483.390,68
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>14.117,49</u>	6.223,61
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>3.879.451,92</u></u>	<u><u>3.635.891,76</u></u>

## PASSIVSEITE

	2010	2010	2009
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	14.760,00		12.548,83
der verbleibenden Mitglieder	159.840,00		166.320,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>900,00</u>	175.500,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 180,00			
Vorjahr € 1.335,00			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	205.380,51		191.762,51
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 13.618,00			
Vorjahr € 1.802,00			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.225.870,42</u>	1.431.250,93	1.075.870,42
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 27.446,59			
Vorjahr € 0,00			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 136.171,41			
Vorjahr € 0,00			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	84.970,29		21.926,69
Jahresüberschuss	136.171,41		70.048,60
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>163.618,00</u>	57.523,70	7.005,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		<b>1.664.274,63</b>	<b>1.531.472,05</b>

	2010 €	2010 €	2009 €
Übertrag:		1.664.274,63	1.531.472,05
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		6.117,24
Sonstige Rückstellungen	<u>56.453,84</u>	56.453,84	125.419,94
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.095.511,18		1.939.443,97
Erhaltene Anzahlungen	12.615,82		13.127,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		217,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.203,65		11.683,78
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.802,14</u>	2.152.132,79	2.416,81
davon aus Steuern:			
€	1.365,93		
Vorjahr €	1.614,09		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	0,00		
Vorjahr €	76,16		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>6.590,66</u>	5.993,08
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>3.879.451,92</u></u>	<u><u>3.635.891,76</u></u>



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010 €	2010 €	2009 €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		600.763,81	602.007,29
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-8.121,19	7.656,37
Sonstige betriebliche Erträge		129.535,22	39.293,07
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		254.465,51	271.045,28
<b>Rohergebnis</b>		<b>467.712,33</b>	<b>377.911,45</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	54.023,49		51.738,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	11.696,05	65.719,54	11.672,69
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		125.392,03	111.178,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		50.081,99	35.760,19
Erträge aus Beteiligungen	6,00		4,42
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.189,97	4.195,97	5.260,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		84.541,67	86.551,86
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>146.173,07</b>	<b>86.275,38</b>
Außerordentliche Aufwendungen		44,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-3.160,04	3.109,08
Sonstige Steuern		13.117,70	13.117,70
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>136.171,41</b>	<b>70.048,60</b>
Gewinnvortrag		84.970,29	21.926,69
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		163.618,00	7.005,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>57.523,70</b>	<b>84.970,29</b>

### **3. Anhang des Jahresabschlusses 2010**

#### **A. Allgemeine Angaben**

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.  
Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 HGB.  
Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.
3. Vorliegender Jahresabschluss wurde erstmalig nach den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstellt. Die Vorjahresbeträge wurden in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst.

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

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

Bewertungsmethoden:

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	Nutzungsdauer 3, 5 Jahre
Garagen	linear	Nutzungsdauer 20 Jahre
Stellplätze	linear	Nutzungsdauer 9 Jahre
Wohngebäude	linear	Nutzungsdauer 60-80 Jahre
abweichend bei 6 Objekten verlängerte Gesamtnutzungsdauer nach umfassender Modernisierung	linear	Nutzungsdauer 107, 125 bzw. 130 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung		Nutzungsdauer 3, 4, 5 und 7 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung	Einzelwertberichtigung
----------------------------	------------------------

Die übrigen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen sind zu den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die anderen Vorräte wurden zu den Einstandspreisen bewertet.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

### I. Bilanz

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			Art der Sicherung	
		Restlaufzeit				gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.095.511,18 ( 1.939.443,97 )	108.351,98 ( 108.854,83 )	396.378,00 ( 304.021,01 )	1.590.781,20 ( 1.526.568,13 )	2.095.511,18 ( 1.939.443,97 )	
Erhaltene Anzahlungen	12.615,82 ( 13.127,48 )	12.615,82 ( 13.127,48 )				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 ( 217,41 )	0,00 ( 217,41 )				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.203,65 ( 11.683,78 )	42.203,65 ( 11.683,78 )				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.802,14 ( 2.416,81 )	1.802,14 ( 2.416,81 )				
Gesamtbetrag	2.152.132,79 ( 1.966.889,45 )	164.973,59 ( 136.300,31 )	396.378,00 ( 304.021,01 )	1.590.781,20 ( 1.526.568,13 )	2.095.511,18 ( 1.939.443,97 )	

GPR=Grundpfandrecht

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 11.094,20 (Vorjahr € 19.215,39) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	1.800,00	9.948,02
Sonstige Vermögensgegenstände	10.000,00	10.000,00
	11.800,00	19.948,02

## D. Sonstige Angaben

### 1. Mitgliederbewegung

Anfang	2010	315
Zugang	2010	11
Abgang	2010	29
Ende	2010	297

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 6.480,00 verringert.

### 2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### 3. Mitglieder des Vorstandes:

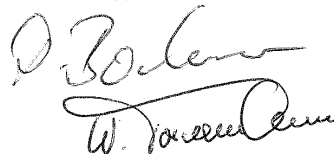
Dagmar Bodmer	
Wolfgang Tornemann	(ab 01.01.2011)
Karl Rammelmeier	(bis 31.03.2011)

### 4. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Wolfgang Müller	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Bernhard Gäßler	
Werner Lewko	(bis 10.11.2010)
Heinz Fuchs	
Hans Beck	(vom 19.05.2010 bis 30.10.2010)

Waldshut-Tiengen, den 16.06.2011

Der Vorstand:



The image shows two handwritten signatures in black ink. The top signature is 'D. Bodmer' and the bottom signature is 'W. Tornemann'. Both are written in a cursive style.