# Neues gestalten.





Geschäftsbericht 2013

Neues gestalte

## Spar- und Bauverein Konstanz eG

## Gründung:

1. August 1896

#### Rechtsform:

Eingetragene Genossenschaft

## Registergericht:

Amtsgericht Freiburg, GnR 380024

## Mitgliedschaften:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf

### Adresse und Kontakt:

Spar- und Bauverein Konstanz eG Gartenstraße 29 78462 Konstanz Telefon: 07531 / 89 40-0

Fax: 07531 / 89 40-902 E-Mail: info@sbkeg.de www.sbkeg.de

### Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag Montag, Dienstag, Donnerstag Mittwoch und nach Vereinbarung 8:00 – 12:30 Uhr 13:00 – 15:30 Uhr 8:00 – 18:00 Uhr



## Inhaltsverzeichnis

Neues gestalten - geplant wachsen

Auf einen Blick

Organe der Genossenschaft

## Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Lage

Tätigkeit unseres Unternehmens

Bauvorhaben 2013

Modernisierung/Sanierung/Instandhaltung

Beteiligungen

Spareinrichtung

Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Nachtragsbericht

Chancen- und Risikenbericht

Prognosebericht

#### Bericht des Aufsichtsrats

## Jahresabschluss

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

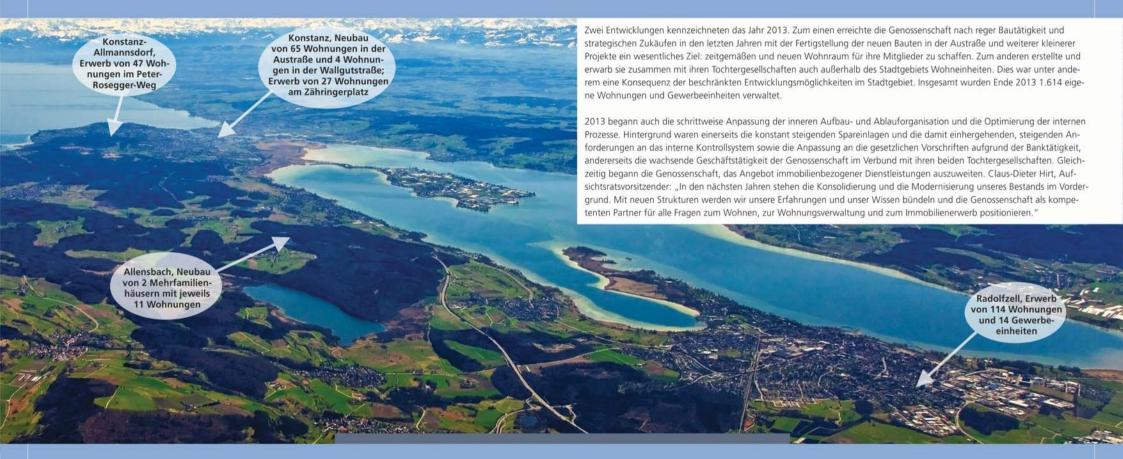
Anhang

## Gewinnverwendungsvorschlag

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

49

# Neues gestalten Geplant wachsen



## Neue Geschäftsfelder begleiten die Genossenschaft in die Zukunft

Kein anderes Unternehmen in Konstanz besitzt eine so lange Erfahrung, ein über so viele Jahrzehnte gewachsenes Wissen und so eingespielte Prozesse rund um das Wohnen und um Immobilien wie der Spar- und Bauverein. Seit Oktober 2013 bietet die Genossenschaft diese Kompetenz auch aktiv außerhalb des eigenen Wohnungs- und Mitgliederbestands an. Die Genossenschaft positioniert sich damit als kompetenter Dienstleister in allen Bereichen des Wohneigentums.



In der Baugesellschaft SBK GmbH, einer 100%igen Tochter der Genossenschaft, wurden dazu die beiden Geschäftsfelder "Hausverwaltung" und "Immobilienvertrieb" neu ausgebaut.

## Verwaltung von Wohneigentum

Die Sparte "Hausverwaltung" bietet den Mitgliedern und Mietern sowie allen Immobilienbesitzern

die Möglichkeit, ihre Immobilien fachkundig und günstig verwalten zu lassen. Dazu gehören sowohl die reine WEG-Verwaltung als auch die Mietsonderverwaltung eines oder mehrerer Mietobjekte.

Die Verwaltung konzentriert sich auf den Landkreis Konstanz und dabei hauptsächlich auf das Stadtgebiet Konstanz. Dieser regionale Bezug stellt sicher, dass sich die Spezialisten engagiert und persönlich um jede Wohnanlage und jedes Anliegen kümmern können und immer schnell vor Ort sind.

Die GmbH beschäftigt nur Mitarbeiter, die eine qualifizierte Ausbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft abgeschlossen haben. Zudem nehmen sie regelmäßig an Weiterbildungsmaßnahmen teil.

Unser Ziel ist, den Eigentümern die Sicherheit eines hervorragend gepflegten Objekts mit besten Aussichten auf eine Wertsteigerung zu bieten.

### **Immobilienvertrieb**

Der Bereich "Immobilienvertrieb" bietet alle Dienstleistungen an, die zu einer professionellen Vermarktung einer Immobilie gehören. Ob Kauf oder Verkauf, ob Investition oder Projektentwicklung, ob Akquisition von bebauten Grundstücken oder Neubauimmobilien, ob Denkmal oder Neubau, Villa oder Penthouse – das Spektrum ist umfangreich und Sie werden garantiert kompetent betreut. In jedem Fall treffen Interessenten mit der Baugesellschaft SBK GmbH die richtige Wahl. Fragen Sie uns – fordern Sie uns – vertrauen Sie uns!



# Der Spar- und Bauverein Konstanz eG im Verbund mit den Tochtergesellschaften

	SBK eG	SBK Wohnbau GmbH	Baugesellschaft SBK GmbH	Gesamt
	Spar- und Bauverein Konstanz eG	SBK Wohnbau GmbH	SBK Baugesellschaft GmbH	
Eigenkapital	21,1	2,3	4,6	28,0
Bilanzsumme	89,7	15,7	19,8	125,2
Anlagevermögen	81,3	2,1	6,6	90,0
Grundstücke Umlaufvermöge	en —	12,4	12,1	24,5
Flüssige Mittel	6,2	0,8	0,4	7,4
Verbindlichkeiten	67,6	13,3	14,8	95,7
Umsatzerlöse	9,1	0,4	0,9	10,4
EBITDA	4,0	0,2	0,5	4,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,9	-0,4	0,2	0,7
Alle Finanzkennzahlen in Mio. €				
Vermietete eigene Wohnunge	en 1.437	31	114	1.582
Wohnfläche in m²	104.816	3.001	8.667	116.484
Gewerbeeinheiten	13	5	14	32
Gewerbefläche in m²	1.198	1.070	2.562	4.830

# Der Spar- und Bauverein Konstanz eG

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Bilanzkennzahlen in Mio. €						
Bilanzsumme	89,7	74,7	64,8	64,4	64,3	63,3
Eigenkapital	21,1	19,9	19,2	18,7	18,0	17,4
Anlagevermögen	81,3	69,3	58,4	57,9	57,9	59,5
Spareinlagen	35,1	27,9	25,4	24,3	23,2	23,0
Verbindlichkeiten gegenüber						
Kreditinstituten	22,4	16,3	14,8	16,9	17,9	18,4
Erfolgskennzahlen in Mio. €						
Umsatzerlöse	9,1	8,7	8,4	8,2	8,1	7,9
Personalaufwendungen	1,0	0,9	0,9	0,9	1,0	0,8
Abschreibungen	1,6	1,4	1,3	1,5	1,4	1,3
Instandhaltungen	2,6	2,4	2,3	1,9	1,7	1,9
Zinsaufwendungen	1,6	1,4	1,3	1,4	1,6	1,7
Eigenkapitalquote in %	23,6	26,7	29,6	29,0	27,9	27,5
Cashflow in T€	2.434	1.742	1.659	2.090	2.061	1.617
Mitglieder						
Zahl der Mitglieder	7.151	6.778	6.452	6.212	6.111	5.992
Gezeichnete Anteile	19.715	18.109	16.162	15.079	14.697	13.437
Geschäftsguthaben in T€	6.037	5.530	4.983	4.640	4.404	4.280

# Genossenschaftsorgane



## Vorstand

Ralph Buser, Vorstandsvorsitzender Josef Joachim Reckziegel, Vorstand (v. l.)



#### Aufsichtsrat

Claus-Dieter Hirt, Dipl.-Verw.-Wirt (FH), Aufsichtsratsvorsitzender

Karlheinz Alter, Finanzbeamter

Erich Martin, Verlagskaufmann

Marion Vogel, Lektorin

Sabine Geistler, Rechtsanwältin

Peter Sautter, Dipl.-Ing. (FH)

Klaus Ruschmann, Gesamtschullehrer, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Marc-Peter Schambach, Dipl.-Physiker, Informatiker

(v. l.)

# Lagebericht 2013

## 1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Weltwirtschaft entwickelte sich im Jahr 2013 das zweite Jahr in Folge äußerst schwach. Insgesamt blieb die globale Wirtschaftsleistung mit 2,1 % sogar noch hinter jener des Vorjahres (2012: 2,4 %) zurück. Viele Länder in Europa befanden sich gerade zum Jahresanfang noch in der Rezession. Im Euroraum ging die Konjunktur im 1. Quartal 2013, verglichen mit dem jeweiligen Vorjahresquartal, das sechste Mal in der Chronologie zurück. Die staatlichen Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung beeinflussten nach wie vor die wirtschaftliche Entwicklung in vielen Ländern Europas.

# Konjunkturindikator



1) Gleitende Jahresrate des realen Bruttoinlandsprodukts Baden-Württembergs in % (Veränderung von jeweils 4 Quartalen gegenüber den 4 Quartalen zuvor); IV/13 bis I/14 Schätzung. – 2) Indikatorpunkte; Stand: Januar 2014; 3 Quartale nach vorne versetzt.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014

Gleichzeitig stieg die Arbeitslosigkeit in der Eurozone auf neue Rekordwerte an.

Beides wirkte sich wiederum negativ auf die verfügbaren Einkommen und die Kaufkraft der Bevölkerung aus. Deutschland konnte sich dank starker Exporte und aufgrund einer über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre liegenden Inlandsnachfrage weitgehend abkoppeln. Die in der zweiten Jahreshälfte 2013 zusätzlich einsetzende konjunkturelle Erholung hat dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt in Baden-Württemberg, trotz eines etwas schwächeren ersten Halbjahres, gesamtheitlich noch um ca. 0,5 % gestiegen ist. Wir sind zuversichtlich, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung auch 2014, zumindest in Deutschland, fortsetzen wird. Für das Jahr 2014 wird allgemein mit einem realen BIP-Wachstum zwischen 1,2 % und 1,9 % für Gesamtdeutschland gerechnet.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung, speziell in Baden-Württemberg, hat bewirkt, dass die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen weiter zurückging.

Als Folge der schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung fällt der Anstieg der Verbraucherpreise im Berichtszeitraum geringer aus als im Vorjahr. Im Vorjahresvergleich sanken zudem noch die Rohölpreise, was sich weiter dämpfend auf die Inflationsentwicklung auswirkte. Die Teuerungsrate in Baden-Württemberg lag im Durchschnitt lediglich bei 1,3 %. Aktuell ist aus unserer Sicht nicht oder nur in geringem Maße damit zu rechnen, dass die Inflationsrate 2014 spürbar anziehen wird.

Die gewichteten Nettomieten stiegen 2013 in Baden-Württemberg im Durchschnitt um 1,2 %, wobei die Steigerungsrate im Landkreis Konstanz stärker ausfällt. Die Haushaltsenergie verteuerte sich in diesem Zeitraum trotz sinkender Heizölpreise um durchschnittlich 3,7 %. Ursächlich dafür waren die um gut 10 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegenden Strompreise.

Die volkswirtschaftlichen Meldungen für die Bundesrepublik in ihrer Gesamtheit stellen sich mit einer robusten Konjunktur, stabilen Exporten, geringer Arbeitslosigkeit und einer sehr geringen Inflation allesamt als gut dar.

Im Jahr 2013 ist die Erwerbstätigkeit in Baden-Württemberg um knapp 1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, was einem Anstieg der Beschäftigten um rund 50.000 entspricht. Die Gesamtzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg lag damit erstmals im Jahresmittel bei über 5,8 Mio. Bundesweit stieg die Beschäftigung um rund 230.000 Personen auf einen Rekordwert von 41,78 Mio. Arbeitnehmer an. Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 waren 235.000 Arbeitnehmer in Baden-Württemberg arbeitslos, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,1 % gegenüber dem Bundesschnitt von 6,9 % entspricht.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist abermals gestiegen. Mit einem Anstieg von knapp 57.000 Personen im Jahr 2012 ist dies der höchste zu verzeichnende Zuwachs seit dem Jahr 2002. Für das Jahr 2013 liegen noch keine verlässlichen Zahlen vor. Der Wanderungsgewinn von rund 68.000 Personen resultiert vor allem zulasten anderer EU-Staaten. Das erneut gewachsene Geburtendefizit wirkt einem Bevölkerungsanstieg insgesamt entgegen. Dieses stellte im Jahr 2012 mit über 11.000 Personen einen neuen Höchststand seit Bestehen des Landes Baden-Württemberg dar.

Auch für das Jahr 2014 wird mit weiteren Wanderungsgewinnen gerechnet, wodurch die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg und auch in unserer Region weiter steigen wird.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber im Wesentlichen die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer vom Statistischen Bundesamt und den statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte wurde vom Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der privaten Haushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007, 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 und sich auch mit unseren eigenen Beobach-

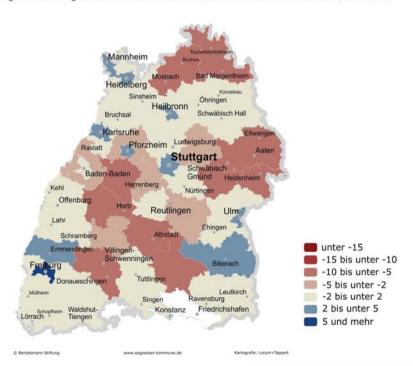
tungen und Umfrageergebnissen innerhalb unserer Genossenschaft deckt.

Auch in den kommenden Jahren ist mit mehr Ein- und Zwei-Personen-Haushalten aufgrund der nachhaltig höheren Lebenserwartung zu rechnen. Diese Entwicklung gilt nach unserer Einschätzung auch für den Landkreis Konstanz, in dem die Bevölkerungsfortschreibung der Stadt für das Jahr 2012 zudem erneut einen recht beachtlichen Einwohnerzuwachs ermittelte, obwohl in der Stadt während des Berichtsjahrs rund 1.000 Arbeitsplätze verloren gingen.

Die Baugenehmigungen stiegen in Baden-Württemberg in den ersten neun Monaten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Durchschnitt über alle Bausparten hinweg um rund 3,3 %. Der Wohnungsbau wies mit einem Anstieg von 5,2 % gegenüber dem Vorjahr ein deutliches Plus auf, während der Gewerbebau annähernd stagnierte. Diese divergierende Entwicklung im Wohnungs- und Wirtschaftsbau, die auch im Landkreis Konstanz signifikant zu beobachten ist, beruht auf der schwachen Investitionsgüternachfrage und der Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt, auch wegen des anhaltend niedrigen Zinsniveaus.

Nach der Zinssenkung im Juli 2012 von 1 % auf 0,75 % hat die EZB schon damals den Immobilienmarkt weiter tendenziell gestärkt, zumal die sonstigen langfristigen

Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030 in Landkreisen und kreisfreien Städten (in Prozent)



Geldanlagen nicht mehr lohnend erscheinen. Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Stand lag, senkte die EZB im Mai 2013 den Leitzins nochmals um 0,25 % auf 0,5 % und abermals im November auf nunmehr nur noch 0,25 %.

### 2. Tätigkeit unseres Unternehmens

Die beschriebene gesamtwirtschaftliche Lage bestätigt uns darin, dass der bereits in den vergangenen Jahren strategisch eingeschlagene Weg der Zukunftssicherung weiter fortgesetzt werden muss. Der Spar- und Bauverein hat erneut maßgebliche Investitionen im Bereich der großen gesellschaftlichen Schwerpunkte "Klimaschutz", "demografischer Wandel" und "Erhalt ausgeglichener Sozialstrukturen" in den Wohnquartieren durch stetige Forcierung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen.

Wie schon in den Vorjahren stehen das Senken des Primärenergiebedarfs und das generationengerechte Bauen für Jung und Alt weiterhin im Mittelpunkt unserer Bewirtschaftungs- und Bautätigkeit.

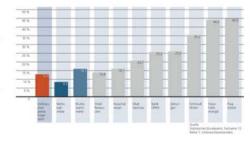
Das Kerngeschäft des Spar- und Bauvereins ist, neben der Bautätigkeit, die Vermietung unseres eigenen Wohnungsbestands. Wohnungsnahe Dienstleistungen sowie das Bauträgergeschäft sollen künftig die Kerntätigkeit ergänzen. Beides werden insbesondere unsere Tochtergesell-

schaften betreiben und fortführen. Beide Bereiche sind unverzichtbar zur Subvention unserer Modernisierungsund Instandhaltungsmaßahmen.

Alle diese Aktivitäten führen zusammengefasst zu einer bedarfsgerechten, energieeffizienten, zukunftsweisenden und auch beständigen, wertsteigernden Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestands.

Auch im Jahr 2013 war der Spar- und Bauverein seinen Geschäftspartnern ein verlässlicher Partner. Für die Region und in der Region bleibt der SBK mit Millionenbeträgen im zweistelligen Bereich ein dauerhafter, verlässlicher Investor.

Nettokaltmieten im Vergleich zur Preisentwicklung in anderen Bereichen des privaten Konsums zwischen 2005 und 2012. Veränderungen in %



Neuen Wohnraum schaffen Ideenreich nachverdichten

#### 3. Bauvorhaben 2013

Der entsprechend den geografischen Gegebenheiten – gelegen zwischen Bodensee, Naturschutzgebiet und Schweizer Grenze – sehr enge Konstanzer Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Nach wie vor bieten sich in Konstanz nur sehr wenig Grundstücke für neuen Wohnraum an. Durch die beschriebenen geografischen Besonderheiten können auch nur noch wenige Flächen städtebaulich nachverdichtet werden. Die Zuspitzung gilt für alle Wohnformen, Markt- und Preissegmente. Dem Nachfragedruck, insbesondere im Niedrigpreissegment, kann teilweise in der Stadt nicht entsprochen werden; er verlagert sich damit auch auf die Nachbargemeinden.

Die Nachfrage nach Wohnraum hat im Berichtszeitraum erneut weiter zugenommen. Planmäßig haben wir alle Bauvorhaben abgeschlossen. Neben einer Vielzahl von Einzelmodernisierungen und zahlreichen Instandhaltungsarbeiten konnten im Jahr 2013 die begonnenen Neubauvorhaben und Großsanierungen allesamt beendet werden.

## Austraße Süd:

Die Objekte mit 39 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten in guter, zentraler Lage in Konstanz-Petershausen konnten im Dezember 2013 den Mietern übergeben werden.



Gebaut wurden insgesamt barrierefrei:

28 x 2-Zimmer-Wohnungen

6 x 3-Zimmer-Wohnungen

2 x 3,5-Zimmer-Wohnungen

2 x 4,5-Zimmer-Wohnungen

1 x 5-Zimmer-Wohnung

Die Baukosten betrugen ca. EUR 7,2 Mio. zuzüglich der Aufwendungen für die Außenanlagen. Die insgesamt geschaffene Wohn- und Nutzfläche umfasst 3.201,4 m². Des Weiteren wurden 35 Tiefgaragen-Stellplätze gebaut. Die von der Stadt Konstanz im Rahmen der Wohnungsbauprognose 2030 beauftragte Studie der empirica ag Forschung und Beratung (Berlin) zeigt, dass die Mieten für frei finanzierte Wohnungen in Neubauten in 2013 zwischen 8,50 und 13,70 €/m² lagen. Wohnungen mit Quadratmeterpreisen von bis zu 12,- € sind daher immer noch sehr gesucht.

Bei dem niedrigsten Neubauvermietungspreis in der Stadt Konstanz handelt es sich um unseren ersten Bauabschnitt in der Austraße. Wegen der allgemeinen Teuerungsrate am Bau mussten die Mieten im zweiten Bauabschnitt geringfügig, aber immer noch erheblich unter dem Durchschnitt auf moderate 8,75 €/m² angehoben werden.

"Nur die Genossenschaft SBK eG bietet Neubauwohnungen für eine Miete unter 10 Euro/m' an (...). Alle anderen Angebote liegen überwiegend bei 12 Euro/m'." (emprica-Studie, S. 9)

Die Genossenschaft kann diese niedrigen Mieten nur realisieren, weil sie die Gewinne aus dem Dienstleistungs- und Bauträgerbereich als Quersubventionierung einsetzt. Dies zeigt, wie wichtig diese Bereiche künftig sein werden. Nur so kann die Genossenschaft auch weiterhin günstigen neuen Wohnraum schaffen.

## Wallgutstraße 19/21

Im Berichtszeitraum entstanden vier Wohnungen durch den Ausbau des Dachs. Aufgrund der Nachfrage nach großen Familienwohnungen wurden diese zu zwei großen Einheiten zusammengefasst. Der Anbau von neuen großzügigen Balkonen, eine energetische Sanierung mit einem Wärmedämmverbundsystem sowie die Erneuerung von 24 – teilweise noch unsanierten – Bädern werteten die bestehenden Wohneinheiten auf.

Im Einzelnen wurden für Aufstockung T€ 650 sowie für Modernisierung/Instandhaltung T€ 1.370 aufgewandt.



# Lagebericht des Spar- und Bauvereins Konstanz et

## Peter-Rosegger-Weg 29

Ferner konnte die Genossenschaft nach langen Verhandlungen weitere 47 barrierearme Wohnungen im beliebten Stadtteil Allmannsdorf in hervorragender Lage (Peter-Rosegger-Weg 29) erwerben.

Im Einzelnen handelt es sich um:

46 x 3-Zimmer-Wohnungen

1 x 4-Zimmer-Wohnung

10 x Garagen

19 x Stellplätze





## 4. Modernisierung/Sanierung/Instandhaltung 2013

Die fortlaufende Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen ist eine unserer zentralen Aufgaben. Unsere Häuser und Wohnungen werden ständig durch Fachleute überprüft, um zeitgemäße Standards zu gewährleisten. Obwohl aufgrund des enormen Nachfragedrucks die Vermietung unserer Wohnungen auch mit geringeren energetischen und komfortmäßigen Standards möglich wäre, sind wir der Ansicht, dass ohne die ständige Beobachtung und Anpassung an zeitgemäße Standards die Gefahr bestünde, dass der Wert unserer Objekte abnehmen und die Nutzung zunehmend unattraktiv werden könnte. Darüber hinaus wollen wir der von Politik und Gesellschaft geforderten Verbesserung der energetischen Standards – immer einzelfallbezogen und in Relation zu den zu erwartenden Einsparungen – Rechnung tragen.

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr neben der bereits beschriebenen Großsanierung "Wallgutstr. 19/21" vier größere Modernisierungsmaßnahmen in Angriff genommen, die mittlerweile alle beendet werden konnten:

### Maria-Ellenrieder-Str. 22 (10 Wohneinheiten)

2. Bauabschnitt: anteilige Bäder- und Heizungssanierung, Wärmedämmverbundsystem, Strangsanierung, Elektrosanierung	T€ 227
Austraße 59/61 (8 Wohneinheiten) Bäder- und Heizungssanierung, Wärmedämmverbundsystem, Elektrosanierung, Fenster	T€ 521
Wallgutstraße 31 (10 Wohneinheiten)	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
Bäder- und Heizungssanierung, Wärmedämmverbundsystem, Elektrosanierung	T€ 555
Buhlenweg 31 (20 Wohneinheiten)	
1. Bauabschnitt: Sanierung der Bäder, Dämmung der Kellerdecke,	
neue Elektroleitungen, Treppenhaussanierung, Strangsanierung	T€ 709
Weitere kleinere Maßnahmen im Bereich der Modernisierung	T€ 32

# Lagebericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Neben den Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen hat die Genossenschaft für Wohnungseinzelmodernisierungen sowie Kleininstandhaltungen und Reparaturen insgesamt wieder rd. T€ 835 aufgewandt.

Wie schon in den Vorjahren konnten die frei werdenden Wohnungen nahezu in jedem Zustand umgehend wieder vermietet werden; kurzfristige Leerstände entstanden in Einzelfällen nur für die Dauer durchgeführter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Im Jahr 2013 wurden, außer im Rahmen der Neuvermietung, keine Mieterhöhungen vorgenommen. Für das Jahr 2014 sind in Zusammenarbeit mit dem Mietausschuss Erhöhungen turnusmäßig angedacht. Die wesentlichen Erhöhungen werden planmäßig im Jahr 2015 anfallen.

Mit 87 Wohnungswechseln – nach im Vorjahr 109 – wird erneut eindrucksvoll bestätigt, dass unsere Fluktuation äußerst gering ist. Auch die Zahlungsmoral kann als positiv bezeichnet werden. Die weit überwiegende Zahl unserer Mieter zahlt pünktlich die geforderte Miete.

#### 5. Beteiligungen

Der Spar- und Bauverein hat zwei Tochtergesellschaften, die SBK Wohnbau GmbH und die Baugesellschaft SBK GmbH.

Neben der Vermietung unserer Geschäftsstelle an die Genossenschaft ist die SBK Wohnbau GmbH traditionell für das Bauträgergeschäft zuständig. Im Berichtszeitraum wurde mit dem Bau von 22 Eigentumswohnungen in Allensbach ("Im Reihetal") begonnen. 20 der 22 Wohnungen konnten ohne Preiszugeständnisse notariell veräußert werden. Der Baufortschritt ist planmäßig. Die Wohnungen können voraussichtlich Mitte 2014 an die Käufer übergeben werden.

Die Anfang 2013 erworbene und unter Denkmalschutz stehende 27 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten umfassende Anlage am St.-Gebhard-Platz/Zähringerplatz befindet sich in den Jahren 2013 und 2014 in der Planungsphase. Sämtliche freien Wohnungen sowie drei im Berichtszeitraum frei werdende Wohnungen konnten zu auskömmlichen Mieten bis Mitte 2015 befristet vermietet werden. Zu diesem Zeitpunkt sollen auch die Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen beginnen. Das Objekt erwirtschaftet aktuell eine gute Kostendeckung. Aufgrund dieser Tatsache ist es uns möglich, das sensible Gebiet sorgfältig und in Ruhe zu planen.

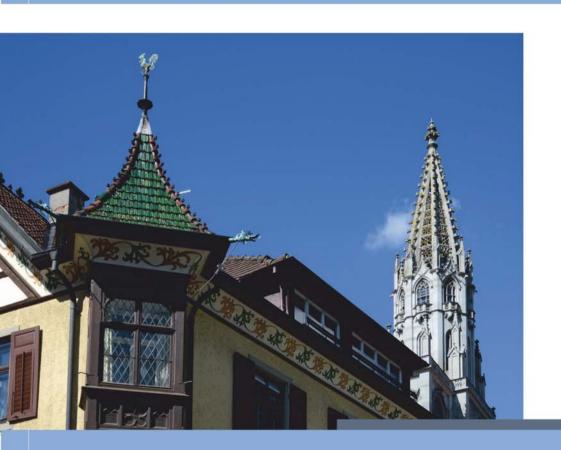
Da im Berichtszeitraum keine Wohnungsübergaben stattfanden, wird ein leicht negativer Jahresüberschuss entstehen, der aber durch Gewinnvorträge aus vergangenen Jahren abgedeckt ist. Im Jahr 2014 rechnen wir durch die Übergabe der Wohnungen "Im Reihetal" wieder mit einem deutlich positiven Jahresüberschuss.

Die im Jahr 2010 gegründete Baugesellschaft SBK GmbH hat das mit einem ortsansässigen Unternehmen erstellte Bauvorhaben mit 98 Wohneinheiten in der Bücklestraße mit gutem Ergebnis abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund war es der Gesellschaft möglich, eine Gewinnausschüttung im Rahmen der maximal steuerlichen Möglichkeiten von T€ 500 im Berichtszeitraum an die eG zu leisten.

Die im 4. Quartal 2012 in Radolfzell erworbenen 128 Einheiten, verteilt auf vier Gebäudekomplexe, wurden planmäßig bewirtschaftet. Die schon erheblichen Mieteinnahmen konnten nochmals gesteigert werden. In den Bestand haben wir rund T€ 230 aus laufender Bewirtschaftung investiert. Die Wohn- und Gewerbeeinheiten sind insgesamt in einem guten Zustand. Ein Teil soll dauerhaft im Bestand bleiben, ein weiterer Teil mittelfristig aufgeteilt und veräußert werden.

Neben den beiden Tochtergesellschaften, an denen der Spar- und Bauverein zu 100 % beteiligt ist, sind wir mit drei weiteren Partnern an der BHS Städtebau Bodensee-Hegau mit jeweils 17 % beteiligt. Diese Beteiligungsgesellschaft wird auch im Jahr 2013 durch ein konsequent betriebenes Dienstleistungsgeschäft gute Ergebnisse ausweisen.





## 6. Spareinrichtung

Im Bereich der Spareinrichtung ist eine weit überdurchschnittlich gute Entwicklung der Spareinlagen zum Jahresende hin festzustellen. Hatten wir am 01.01.2013 rund 27,9 Mio. € Sparvolumen, so wurden zum Ende des Jahres rund 35 Mio. €, ein sehr erfreulicher Zuwachs von rund 7,1 Mio. € oder 25 %, erreicht. Da auch im Berichtszeitraum die notwendigen Zinssenkungen konsequent vorgenommen wurden, führen wir dieses Ergebnis hauptsächlich auf die erheblich gestiegene Beratungsqualität und die positive Wahrnehmung unseres Unternehmens zurück.



## 7. Vermögens- und Finanzlage

Das Anlagevermögen erhöhte sich aufgrund der Zugänge durch Neubau- und aktivierte Modernisierungsmaßnahmen und durch Erwerb in Höhe von 13,3 Mio. € auf 81,3 Mio. €, abzüglich der planmäßigen Abschreibung in Höhe von 1,6 Mio. €. Die Investitionen in das Anlagevermögen erhöhten die Bilanzsumme auf 89,7 Mio. €.

Gestiegene Umsatzerlöse und der starke Zuwachs bei den Spareinlagen führten zur Erhöhung der flüssigen Mittel, die Anfang 2014 zu einem großen Teil für einen Objektkauf eingesetzt wurden. Die Genossenschaft war jederzeit zahlungsbereit.

Der Anstieg des Cashflows gegenüber dem Vorjahr um T€ 691 auf T€ 2.434 ist auf höhere Umsatzerlöse und auf vereinnahmte Beteiligungserträge zurückzuführen.

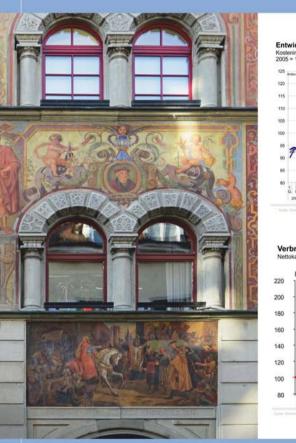
Aufgrund der bereits erwähnten Investitionen in das Anlagevermögen stiegen die Dauerfinanzierungsmittel um rd. 25 %.

Infolge der starken Erhöhung der Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote auf 23,6 % (Vorjahr: 26,7 %) verringert.



	2013		2012		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	81.273	90,6	69.271	92,7	12.002
Umlaufvermögen	8.397	9,4	5.439	7,3	2.958
Gesamtvermögen	89.670	100,0	74.710	100,0	14.960
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	6.037	6,7	5.530	7,4	507
Rücklagen	14.865	16,6	14.209	19,0	656
Bilanzgewinn	217	0,2	194	0,3	23
Verbindlichkeiten					
Rückstellungen	914	1,0	798	1,1	116
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten und anderen					
Kreditgebern	29.451	32,9	23.449	31,3	6.002
Spareinlagen	35.071	39,1	27.915	37,4	7.156
Sonstige, andere Verbindlichkeiten	3.115	3,5	2.615	3,5	500
Gesamtkapital	89.670	100,0	74.710	100,0	14.960

# Lagebericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG







## 8. Ertragslage

Sie stellt sich wie folgt dar:

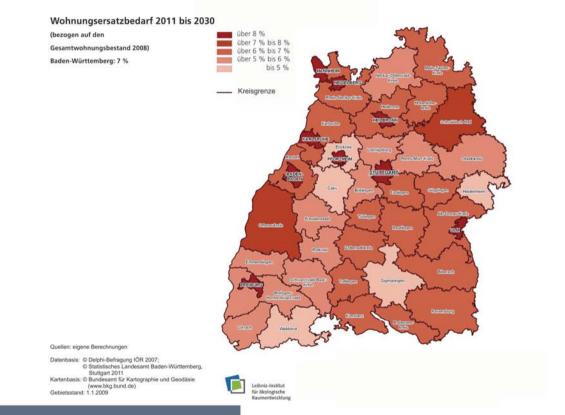
	2013	2012	Veränderungen
	T€	T€	T€
Leistungsbereiche			
Hausbewirtschaftung	1.568	1.690	-122
Wärmelieferung	47	68	-21
Kapitaldienst	406	- 67	+473
Summe der Deckungsbeträge	2.021	1.691	+330
Verwaltungsaufwand	-1.611	-1.439	+172
Betriebsergebnis	410	252	+158
Übrige Rechnung	456	102	+354
Jahresüberschuss	866	354	+512
Einstellung in Rücklagen	649	160	+489
Bilanzgewinn	217	194	+23

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung bestimmen weiterhin die gute Ertragslage der Genossenschaft. In den rund 4 % Umsatzsteigerung sind die zum Jahresende fertiggestellten Neubauprojekte lediglich zu 1/12 enthalten. Die durchschnittliche Wohnraummiete hat sich – gegen den bundesweiten Trend und durch den Verzicht auf eine generelle Mieterhöhung – nur sehr moderat von 5,61 €/m² in 2012 auf 5,79 €/m² in 2013 erhöht.

Rechnet man die aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen hinzu, wurden 2013 rund 70 % der Mieterträge in den Wohnungsbestand reinvestiert. Auch dies zeigt die gute Ertragslage. Die nachhaltigen Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung erreichten rund 41,15 €/m² (Vorjahr 28,85 €/m²).

## 9. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2013	2012	2011
Eigenkapitalquote in % (Eigenkapital/Bilanzsumme)	23,6	26,7	29,6
Eigenkapitalrentabilität in % (Jahresüberschuss/Eigenkapital)	4,1	1,8	2,0
Gesamtkapitalrentabilität in % (Jahresüberschuss+Zinsaufwand/Eigenkapital)	2,7	2,3	2,6
Anlagendeckungsgrad in % (langfr. Finanzierungsmittel/Anlagevermögen)	97,6	95,8	99,4
Fluktuationsquote in % (Mieterwechsel/Anzahl Mieteinheiten)	6,0	8,0	7,5
Mietwert (Grundstücke m. Bauten/Sollmiete-Erlösschmälerungen)	10,0	8,4	8,0
Zinsquote in % (Fremdkapitalzinsen+Erbbauzinsen/ Sollmiete-Erlösschmälerungen)	23,1	22,0	17,7
EBITDA in T€ (Jahresüberschuss+Fremdkapitalzinsen+Steuern von Einkommen und Ertrag+Abschreibungen)	3.832,0	2.931,0	2.906,1



## 10. Nachtragsbericht

Außer des Erwerbs eines der letzten großen Grundstücke mit ca. 2.500 m² im bevorzugten Stadtteil "Paradies", das wir aufgrund eines langfristigen gewerblichen Mietvertrags zunächst als Vorratsgrundstück im Bestand halten wollen, sind uns Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres nicht bekannt. Das Objekt wurde gänzlich aus liquiden Mitteln bezahlt. Es ist mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern bebaut und in unmittelbarer Nähe unserer Geschäftsstelle gelegen. Die Wohn- und Gewerbefläche umfasst 1.602 m².

#### 11. Chancen- und Risikenbericht

Nach unserer Einschätzung wird sich das Umfeld der geschäftlichen Betätigung unserer Genossenschaft auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich verändern. Bei den für Deutschland betrachteten vorherrschend positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sehen wir keine gravierenden Veränderungen in der Zahlungsmoral unserer Mieter.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die gegebene positive Vermögens-, Finanz- und Ertragslage die fortschreitende Bestandserhaltung und -verbesserung erlauben wird. Soweit wir geeignete Grundstücke erwerben können, wird auch die Neubautätigkeit planmäßig stattfinden können. Dies gilt selbst bei einer erheblichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation.

In unserem Kerngeschäft, der Vermietung, ist die Nachfrage weiterhin steigend und auf absehbare Zeit größer als das Angebot. Dies gilt besonders für preisgünstige, zentral und ruhig gelegene Wohnungen.

Um künftige Entwicklungen noch besser erkennen zu können, die ggf. den Fortbestand unserer Genossenschaft gefährden könnten, unterhalten wir ein umfangreiches internes Überwachungssystem, das unter anderem die Bereiche Innenrevision, Controlling, objekt-



# Lagebericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

bezogene Kostenrechnung, fortlaufende Ist-Kostenbetrachtung und eine 5-Jahres-Unternehmensplanung, inklusive der Verbundebene, beinhaltet. Auch nehmen wir fortlaufend Optimierungen der Ablauf- und Aufbauorganisation vor. Zinsswap-Geschäfte oder sonstige Derivate haben wir nicht abgeschlossen. Unsere Bonität ist nach wie vor durch unsere Kreditgeber im Bereich eines 1er-Ratings bestätigt.

Der Vorstand der Genossenschaft hat von bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken keine Kenntnis. Neu aufgenommene Kredite konnten bei verschiedenen Anbietern günstig aufgrund der aktuell vorherrschenden Niedrigzinsphase eingedeckt werden. Auslaufende Kredite mit Zinsfestschreibungen konnten teilweise erheblich günstiger für unser Unternehmen verlängert werden.

Für unsere Neubauten wurden KfW- und L-Bank-Mittel eingesetzt. Wir beobachten die Zinsänderungsrisiken permanent und betreiben ein aktives Zins- und Laufzeitenmanagement

Die Entwicklung unserer beiden Tochtergesellschaften ist insgesamt sehr zufriedenstellend. Insbesondere konnten durch eine vorausschauende Einkaufspolitik noch einige Erfolg versprechende Bauträgerobjekte erworben werden, die schon heute in ihrem Bestand erheblich an Wert gewonnen haben. Durch Aufteilung und Einzelverkauf sowie durch noch vorzunehmende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird dieser Wert weiter steigen. Die zu erwartenden Gewinne wurden realistisch geplant und im Rahmen der 5-Jahres-Planung fortgeschrieben.

Die dargelegten Rahmenbedingungen, aufbau- und ablauforganisatorischen Regelungen und die Grundlage unseres Unternehmens im Gesamten stellen weiterhin eine gute und seriöse Basis dar, um die satzungsgemäßen Aufgaben der Genossenschaft erfüllen zu können.

# Lagebericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Es existieren keine Risiken aus Zahlungsstromschwankungen aufgrund der aus unserem Kerngeschäft resultierenden Mietverträge mit festen Zahlungskonditionen und der durchschnittlich längeren Laufzeiten der Darlehensverträge und Spareinlagen mit festen Zahlungsterminen.

Die Genossenschaft konnte den Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit nachkommen. Eingeräumte Skonti-Zahlungen wurden konsequent genutzt.

#### 12. Prognosebericht

Der Aufsichtsrat hat sich unter anderem im Rahmen einer zweitägigen Klausurtagung ausführlich über das vergangene Jahr der eG sowie sämtlicher Verbundunternehmen berichten lassen und dann gemeinschaftlich mit dem Vorstand den Finanz- und Wirtschaftsplan für das Jahr 2014 genehmigt.

Mit dem erheblich gestiegenen Jahresüberschuss, mit dem wir die Rücklagen weiter stärken wollen, wird der Genossenschaft auch weiterhin die Möglichkeit eines starken betriebswirtschaftlichen Wachstums eröffnet. Die in der Vergangenheit erworbenen Objekte, die sich alle positiv entwickelten, sowie die stetige Nachfrage und Preissteigerung am Konstanzer Wohnungsmarkt bestärken uns, auch nach Abschluss der bereits begonnenen Mietwohnungs- und Bauträgermaßnahmen, weiterhin neue Maßnahmen zu planen und umzusetzen.

Wo notwendig, werden wir die energetische Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands weiter fortsetzen, wobei wir auch verstärkt unseren Fokus auf die Wohnungseinzelmodernisierung richten – in Abwägung des Zeitraums, bis eine generelle Sanierung des jeweiligen Hauses geplant ist.

Da die neu erworbenen Objekte Peter-Rosegger-Weg, Feldstraße und die neu errichteten Gebäude Austraße Süd vollumfänglich erst im Jahr 2014 mit ihren Einnahmen zu Buche schlagen werden, gehen wir von einer recht bedeutenden Steigerung unserer Umsatzerlöse im Jahr 2014 aus und rechnen mit einem gleichbleibend hohen Ergebnis.

Für das Jahr 2014 planen wir, den gestiegenen Umsatzerlösen angepasste, umfangreiche Modernisierungsund Instandhaltungsmaßnahmen. Sämtliche unternehmerischen Risiken, Zinsänderungsrisiken oder politischen Veränderungen, die im Umfeld unserer Genossenschaft auftreten könnten, werden vom Vorstand beobachtet, bewertet und auf ihre Handlungsnotwendigkeit hin beurteilt.

Das für die Wohnungswirtschaft vorhandene positive Umfeld dürfte sich trotz oder gerade wegen der weltweiten Finanzkrise in unserer Region weiterhin positiv auswirken. Wir gehen auch für das Jahr 2014 insgesamt von einer weiterhin sehr erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

#### Dank

Dank gebührt allen Mitgliedern sowie denen, die die Interessen des Spar- und Bauvereins Konstanz eG wirksam nach außen unterstützen und vertreten. Der Vorstand dankt den Damen und Herren des Aufsichtsrats für die äußerst vertrauensvolle Zusammenarbeit und die Beratung und partnerschaftliche Begleitung bei unserer täglichen Arbeit. Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz, ihre hervorragende Arbeit und ihr großes persönliches Engagement.

Konstanz, 14. März 2014

Der Vorstand:

Ralph Buser

Josef Joachim Reckziegel

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

#### **Bericht des Aufsichtsrats**



Der Aufsichtsrat des SBK eG hat im Geschäftsjahr 2013 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung der Genossenschaft laufend überwacht.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

und der Jahresabschluss 2013 wurden wiederum vom vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., im Zeitraum vom 10. bis 25.03.2014 geprüft. Die Prüfung wurde nach einem risikoorientieren Prüfungsansatz durchgeführt. Insgesamt attestieren die Prüfer des vbw den Organen des SBK eine ordnungsgemäße Erfüllung ihrer jeweiligen Verpflichtungen.

Die wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft sind geordnet. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, der aus der Buchführung entwickelt wurde und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft zutreffend widerspiegelt. Die Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen. Das Sparvolumen ist im Vorjahresvergleich um rund 7,156 Mio. € gestiegen. Seit dem Jahr 2009 ergibt sich hier ein Zuwachs von 51,1 %.

Veränderungen haben sich in der Vermögensstruktur der Genossenschaft ergeben. Die Bilanz wird durch das Sachanlagevermögen dominiert. Bedingt durch den Erwerb des Peter-Rosegger-Wegs 29, die Fertigstellung der Austraße Süd und die Modernisierungen in der Austraße und Wallgutstraße erfolgte im Anlagevermögen ein Zuwachs um 12 Mio. € gegenüber dem Vorjahr.

Eine Empfehlung für Optimierungen wurde nicht gegeben. Es wird nachhaltig modernisiert und der Bestand in Schuss gehalten. Dem SBK eG wird durch die Prüfer eine sehr gute Führung bescheinigt. Die Prüfer erteilen dem SBK eG einen uneingeschränkten Prüfungsvermerk.

Im Jahr 2013 ist außerdem eine wichtige und richtungsweisende personelle Veränderung im Vorstand erfolgt: Als neuen Chef für den Spar- und Bauverein Konstanz eG konnte der Aufsichtsrat zum 01.10.2013 den langjährigen Direktor der Volksbank Konstanz eG, Ralph Buser, gewinnen. Gleichzeitig wechselte der bisherige Vorstandsvorsitzende, Josef Joachim Reckziegel, in die Position des nebenamtlichen Vorstands. Beiden gilt unser Dank für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und ihren Einsatz für die Belange unserer Genossenschaft, die sie auf einen modernen und zeitgemäßen Kurs ausgerichtet haben.

Dem Jahresbericht zum 31.12.2013, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung stimmte der Aufsichtsrat, nach der Abschlussbesprechung am 20.03.2014, zu. Geschäftsführung, Aufsichtsrat und die Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter haben auch im vergangenen Jahr ihre Verpflichtungen ordnungsgemäß und erfolgreich zum Wohle der Genossenschaft erfüllt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre überaus engagierte und erfolgreiche Arbeit.

Der Jahresüberschuss von Euro 865.997,87 erlaubt eine Dotierung sowohl der gesetzlichen wie der freien Rücklage in ausreichender Höhe. Der Bilanzgewinn gestattet, wie in der Vergangenheit auch, die Ausschüttung einer Dividende von 4 %. Wir empfehlen deshalb der Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter, dem Vorschlag des Vorstands zu folgen, die Bildung einer gesetzlichen Rücklage i. H. v. Euro 86.600,54 (10 % des Jahresüberschusses) und eine freie Rücklage i. H. v. Euro 562.132,00 vorzusehen. Darüber hinaus schlagen wir vor, wiederum eine Dividende i. H. v. 4 % (Euro 217.265,33) an die Mitglieder auszuschütten.

Konstanz, im April 2014

Claus-Dieter Hirt

Aufsichtsratsvorsitzender



Bilanz zum 31. Dezember 2013	Geschäftsjahr € €	Vorjahr €	Passiva	Geschä €	ftsjahr €	Vorjahr €
Aktiva Anlagevermögen Immaterielle Vermögensgegenstände	120.899,39	127,144,49	Eigenkapital Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Geschäftsanteilen	119.100,00 5.913.296,13 5.100,00		86.400,00 5.431.633,18 11.700,00
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten Grundstücke ohne Bauten	73.116.281,37 126.619,07	58.074.736,22 126.619,07	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.203,87 (€ 1.066,82)		6.037,496,13	5.529.733,18
Bauten auf fremden Grundstücken Technische Anlagen	262.705,74 1.188.631,58	164.012,78 1.287.263,73	Kapitalrücklage		68.304,80	61.004,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung Anlagen im Bau Bauvorbereitungskosten	268.227,60 0,00 16.957,27	215.696,44 3.102.509,87 0,00	Ergebnisrücklagen Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 86.600,54 (€ 35.367,72)	2.714.805,70		2.628.205,16
Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	74.979.422,63 6.085.000,00	62.970.838,11 6.085.000,00	Bauerneuerungsrücklage Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 562,132,00 (€ 124,434,00)	2.121.861,31 9.960.519,00		2.121.861,31 9.398.387,00
Beteiligungen Andere Finanzanlagen	85.000,00 2.500,00	85.000,00 2.500,00	Bilanzgewinn		14.797.186,01	14.148.453,47
	6.172.500,00	6.172.500,00	Jahresüberschuss Einstellungen in Ergebnisrücklagen	865.997,87 648.732,54	217.265,33	353.673,30 159.801,72
Anlagevermögen insgesamt	81.272.822,02	69.270.482,60	Eigenkapital insgesamt	0.0000000000000000000000000000000000000	21.120.252.27	19.933.063.03
Umlaufvermögen			Rückstellungen		21.120.232,27	13.333.003,03
Vorräte Unfertige Leistungen Andere Vorräte	1.910.930,61 105.742,73	1.602.704,92 86.818,65	Rückstellungen für Pensionen Sonstige Rückstellungen	708.522,00 205.014,00	913.536,00	669.715,00 127.881,00 797.596,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Forderungen aus Vermietung Sonstige Vermögensgegenstände	2.016.673,34 24.329,90 166.497,61	1.689.523,57 18.571,34 37.662,44	Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Spareinlagen Erhaltene Anzahlungen	22.382.614,49 7.067.631,25 35.071.070,79 1.841,243,65		16.303.628,69 7.145.691,10 27.914.700,86 1.643.640,43
Flüssige Mittel Kassenbestand, Postbankguthaben	190.827,51	56.233,78	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 67.659,54 (€ 61.668,91) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (€ 736,31)	801.607,39 440.314,14	67.604.481,71	558.393,47 385.406,46 53.951.461,01
und Guthaben bei Kreditinstituten	6.189.654,81	3.693.504,28	Rechnungsabgrenzungsposten		31.707,70	27.624,19
Bilanzsumme	89.669.977,68	74.709.744,23	Bilanzsumme		89.669.977,68	74.709.744,23

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 31.12.2013	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse a) aus der Hausbewirtschaftung b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.901.746,62 165.419,16	9.067.165,78	8.490.343,99 190.348,43
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		308.225,69	26.088,76
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.050,00	1.750,00
Sonstige betriebliche Erträge		475.453,23	237.165,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.650,003,25	4.231.551,24
Rohergebnis		5.201.891,45	4.714.145,92
Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 27.995,28 (€ 24.370,41)	858.137,51 186.575,12	1.044.712,63	744.510,45 164.282,15
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.588.459,58	1.370.375,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen Erträge aus Beteiligungen Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und	551.000,00	494.650,21	590.311,61 51.000,00
Entlage aus Ausgehönigen des Finanzanlagevernlogens und anderen Finanzanlagen Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	100,00 34.523,56		137,50 42.631,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.556.995,63	1.367.493,70
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.102.696,96	570.941,14
Steuern vom Einkommen und Ertrag Sonstige Steuern		15,82 236.683,27	21,76 217.246,08
Jahresüberschuss		865.997,87	353.673,30
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		648.732,54	159.801,72
Bilanzgewinn		217.265,33	193.871,58

## Anhang: A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Genossenschaften.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung erfolgt auf der Basis einer Nutzungsdauer von fünf Jahren.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu

fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Zugänge betreffen Fremdkosten und Eigenleistungen (Architektenleistungen).

Die planmäßigen Abschreibungen bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauermethode vorgenommen. Dabei wurde eine Gesamtnutzungsdauer von i. d. R. maximal 80 Jahren zugrunde gelegt. Für Neubaumaßnahmen ab Baujahr 2007 wurde die Restnutzungsdauer auf 50 Jahre für Gebäude und 10 Jahre für Außenanlagen festgelegt. Bei einer in 2010 erworbenen Neubauwohnung und beim Neubau Maria-Ellenrieder-Str. 26 erfolgte eine Abschreibung von 5 %, die Restnutzungsdauer wurde auf 50 Jahre festgelegt. Bei den Objekten Austr. 59/61 und Wallgutstr. 19/21 wurde nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauer auf 25 und 35 Jahre erhöht. Die bei Abschluss von Erbbaurechtsverträgen angefallenen Aufwendungen werden auf die Laufzeit (50 und 75 Jahre) mit linear 2 % abaeschrieben.

Bauten auf fremden Grundstücken wurden mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und andere Anlagen wurden linear zwischen 3 und 15 Jahren abgeschrieben. Die in den Jahren 2008 und 2009 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter mit

# Jahresabschluss des Spar- und Bauvereins Konstanz et

Nettoanschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 wurden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und mit einer Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. Die in 2013 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten bis € 410,00 wurden sofort abgeschrieben und sind im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Technische Anlagen wurden mit einer Nutzungsdauer zwischen 14 und 20 Jahren abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten bewertet.

Bestände an Heizmaterial sind nach der FIFO-Methode bewertet. Die Bewertung der unfertigen Leistungen erfolgt zu Fremdkosten und Eigenleistungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 4,89 % (Stand am Monatsende November 2013, Restlaufzeit 15 Jahre, Vorjahr Dezember 2012 5,04 %). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1 %, Rentensteigerungen in Höhe von 1,5 % berücksichtigt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.



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

#### I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens in Euro

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Gesch	Abgänge äftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	148.156,17	25.019,85	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.314.830,81	13.312.730,65	10.891,00
Grundstücke ohne Bauten	126.619,07	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	204.258,20	116.206,68	0,00
Technische Anlagen	2.016.483,28	3.175,26	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	672.632,55	132.084,56	152.782,65
Anlagen im Bau	3.102.509,87	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	16.957,27	0,00
Finanzanlagen	85.437.333,78	13.581.154,42	163.673,65
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.085.000,00	0,00	0,00
Beteiligungen	85.000,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	2,500,00	0,00	0,00
	6.172.500,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	91.757.989,95	13.606.174,27	163.673,65

Die unfertigen Leistungen betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.12	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	52.276,63	120.899,39	31.264,95
3.102.509,87	22.602.898,96	73.116.281,37	1.371.760,26
0,00	0,00	126.619,07	0,00
0,00	57.759,14	262.705,74	17.513,72
0,00	831.026,96	1.188.631,58	101.807,41
0,00	383.706,86	268.227,60	66.113,24
-3.102.509,87	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	16.957,27	0,00
0,00	23.875.391,92	74.979.422,63	1.557.194,63
0,00	0,00	6.085.000,00	0,00
0,00	0,00	85.000,00	0,00
0,00	0,00	2.500,00	0,00
0,00	0,00	6.172.500,00	0,00
0,00	23.927.668,55	81.272.822,02	1.588.459,58

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

Verbindlichkeiten in €	Insgesamt		Davon mit einer Restlaufzeit			
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.382.614,49	1.347.106,39 (1.028.284,49)	7.463.325,74	13.572.182,36	22.382.614,49	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.067.631,25	144.097,52 (123.534,23)	436.630,79	6.486.902,94	7.067.631,25	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.841.243,65	1.841.243,65 (1.643.640,43)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	801.607,39	801.607,39 (558.393,47)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	440.314,14	440.314,14 (385.406,46)	0,00	0,00	0,00	
() = Vorjahreszahlen GPR = Grundpfandrechte	32.533.410,92	<b>4.574.369,09</b> (3.739.259,08)	7.899.956,53	20.059.085,30	29.450.245,74	GPR

Sonstige Rückstellungen wurden für Kosten der Hausbewirtschaftung, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Archivierungs- und sonstige Verwaltungskosten gebildet.

# Jahresabschluss des Spar- und Bauvereins Konstanz eC

## Die Spareinlagen gliedern sich in:

	Spareinlagen m vereinbarter Kündigur			
von 3 Monaten	von 12 Monaten	von 24 Monaten	von 48 Monaten	
€	€	€	€	
6.694.547,70	196.761,86	57.798,30	265.964,64	
(5.499.573,33)	(235.383,89)	(55.717,01)	(200.716,07)	
Sparurkunde/-zertifikat	Wachstumssparen	Bonussparen	Flexi-Sparen	() Vorjahreszahle
€	€	€	€	
9.379.991,14	16.824.786,66	721.529,67	929.690,82	
(9.323.151,11)	(11.330.035,81)	(514.552,65)	(755.570,99)	

#### II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

#### Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlageverkäufen € 331.193,49 (Vorjahr € 143.405,67)

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich ein Zinsaufwand von € 48.961,95 (Vorjahr € 32.594,00) sowie ein Zinsertrag von € 373,50 (Vorjahr € 396,00).

#### D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

SBK Wohnbau GmbH in Konstanz zu 100 Prozent Eigenkapital T€ 2.366

Jahresüberschuss 2012 T€ 165

Baugesellschaft SBK GmbH in Konstanz zu 100 Prozent Eigenkapital T€ 4.937
Jahresüberschuss 2012 T€ 998

BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH zu 17 Prozent Eigenkapital T€ 8.138

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten (Grundschulden) für Verbindlichkeiten der SBK Wohnbau GmbH in Höhe von T€ 1.620 (Vorjahr T€ 1.620).

Der nach dem Statut des Sicherungsfonds zur Sicherung der Spareinlagen übernommene Garantiebetrag beläuft sich Ende 2013 auf € 174.946,89.

Die Risiken einer Inanspruchnahme der nach § 251 HGB i. V. m. § 268 Abs. 7 HGB ausgewiesenen Verbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse werden als gering eingestuft.

Für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 960 für noch zu erwartende Baukosten. Mit notariellem Vertrag vom 30.12.2013 wurde ein bebautes Grundstück zu einem Kaufpreis von € 2.650.000,00 erworben. Der Eigentumsübergang erfolgt in 2014.

## Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	10	2
Technische Mitarbeiter/-innen	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausw	arte etc	8
Summe Außerdem wird ein Auszubildender	beschäftigt.	11
Mitgliederbewegung:		
Anfang 20	2013 Zugang 2013	Abgang 2013
6.7	778 507	134
Ende 2013 7.1	51	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 481.662,95 vermehrt.



## Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

## Gewinnverwendungsvorschlag:

Für das Jahr 2013 ist ein Bilanzgewinn von € 217.265,33 auszuweisen. Der Vertreterversammlung wird eine Dividendenausschüttung von vier Prozent auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vorgeschlagen.

Vorsitzender

stelly. Vorsitzender

## Mitglieder des Vorstands:

Dipl.-Betriebswirt (BA) Ralph Buser, Vorstandsvorsitzender Josef Joachim Reckziegel Betriebswirt Vera Federer Dipl.-Ing. Architektin (bis 30.09.2013)

## Mitglieder des Aufsichtsrats:

Dipl.-Verwaltungswirt (FH) Gesamtschullehrer Claus-Dieter Hirt Klaus Ruschmann Karlheinz Alter Finanzbeamter Sabine Geistler Rechtsanwältin Erich Martin Verlagskaufmann Dipl.-Ing. (FH) Peter Sautter Dr. Marc-Peter Schambach

Lektorin

Dipl.-Physiker, Informatiker

Konstanz, 28. Februar 2014

Der Vorstand:

Marion Vogel

R. Buser

. Reckziege

## Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Spar- und Bauverein Konstanz eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 25. März 2014

vbw

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

gez. gez.

Beck Mees

Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer



Konzept und Layout: www.tenncom.de Fotos: Peter Allgaier, www.bodenseebilder.de; Achim Mende, www.best-of-bodensee.de; Rene Lamb, www.rene-lamb.de

Spar- und Bauverein Konstanz eG Gartenstraße 29 78462 Konstanz

Telefon: 07531 / 89 40 - 0 Fax: 07531 / 89 40 - 902 E-Mail: info@sbkeg.de www.sbkeg.de

