Notfallplan

Keine Panik!

Erdgas riecht so intensiv, dass kleinste Gasmengen wahrgenommen werden. Schlägt Ihre Nase also Alarm, ist das noch kein Grund zur Panik. Bleiben Sie ruhig und beachten Sie die folgenden Punkte:

Keine Flammen, keine Funken!

Riecht es nach Gas, ist offenes Feuer tabu. Also Zigaretten aus, kein Feuerzeug und keine Streichhölzer benutzen! Auch an elektrischen Geräten können Funken entstehen. Deshalb: Licht- und Geräteschalter nicht mehr betätigen, keine Stecker aus der Steckdose ziehen. Und kein Telefon oder Handy im Haus benutzen!

Fenster auf!

Frische Luft senkt die Gaskonzentration im Raum. Türen und Fenster weit öffnen, für Durchzug sorgen. Wichtig: Auf keinen Fall die Dunstabzugshaube oder einen Ventilator einschalten – Funkenbildung!

Gashahn zu!

Schließen Sie die Absperreinrichtungen der Gasleitungen.

Mitbewohner warnen!

Warnen Sie Ihre Mitbewohner (Wichtig: klopfen, nicht klingeln!) und verlassen Sie so schnell wie möglich das Haus.

Bereitschaftsdienst anrufen – von außerhalb des Hauses!

Der Bereitschaftsdienst ist rund um die Uhr erreichbar und schnell zur Stelle. Dieser Sicherheits-Service kostet Sie keinen Cent – auch wenn es „falscher Alarm“ sein sollte.

Wichtig: Beim Telefon können Funken entstehen. Also nur von außerhalb anrufen!

Notrufnummer: 07531/803-1

Copyright DVGW, Bonn

Was tun, wenn´s im Haus nach Gas riecht?

Eine regelmäßige Kontrolle der Gasleitungsanlagen ist vorgeschrieben. Der Spar- und Bauverein beauftragt daher im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht eine Fachfirma mit diesen Überprüfungen.

Hierzu werden alle Leitungen, Anschlüsse und Endverbrauchsgeräte ab der Hauseinführungsleitung geprüft und das Ergebnis dokumentiert. Bei den Gas-Checks und den Gebrauchsfähigkeitsprüfungen wird z. B. geprüft, ob Absperreinrichtungen frei zugänglich sind, die Leitungen gut befestigt sind und sich in einwandfreiem Zustand befinden, Rohrverkleidungen die erforderlichen Lüftungseinrichtungen besitzen usw.

Werden Schäden und Undichtigkeiten festgestellt, werden diese anschließend von einer Fachfirma behoben.

Alle Mieter werden rechtzeitig schriftlich benachrichtigt, wann der Prüftermin in ihrem Haus und in ihrer Wohnung stattfinden wird.

Bemerken Sie Gasgeruch, handeln Sie sofort! Schneiden Sie den Notfallplan links aus. Befestigen Sie ihn an einer leicht erreichbaren Stelle.

Redaktion und verantwortlich:

Ralph Buser und Claus-Dieter Hirt
Spar- und Bauverein Konstanz eG
Gartenstr. 29
78462 Konstanz
Tel.: 0 75 31/89 40-111, Fax: 0 75 31/89 40-902
E-Mail: info@sbkeg.de
www.sbkeg.de

Gesamtherstellung:
TennCom AG

sparen · bauen · wohnen SBK
Spar- und Bauverein Konstanz eG
gegründet 1896

SBK

sparen • bauen • wohnen

Mieterinformation

1/2014

Entdecke die Nachbarschaft für dich!

sparen · bauen · wohnen SBK
Spar- und Bauverein Konstanz eG
gegründet 1896

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

„Neues gestalten, Bewährtes erhalten, geplant wachsen." So lautete unser Motto für das Geschäftsjahr 2013. Zwei Entwicklungen kennzeichneten dieses Jahr. Zum einen erreichte die Genossenschaft nach reger Bautätigkeit und strategischen Zukäufen in den letzten Jahren mit der Fertigstellung der neuen Bauten in der Austraße und weiterer kleiner Projekte ein wesentliches Ziel: zeitgemäßen und neuen Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen. Zum anderen erweiterte unsere Genossenschaft ihr Angebot immobilienbezogener Dienstleistungen.

In den letzten zwei Jahren haben wir mit knapp 300 neu erstellten und hinzugekauften Wohnungen unseren Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot in Konstanz geleistet. Besonders stolz sind wir, dass unsere Genossenschaft ihren Mitgliedern den niedrigsten Neuvermietungspreis in der Stadt Konstanz, eine Durchschnittsmiete von moderaten EUR 8,75 pro m^2, anbieten konnte. Gemäß der viel beachteten, vom Gemeinderat beauftragten „empirica-Studie" lagen alle anderen Angebote überwiegend bei EUR 12,00 pro m^2. Es darf also gefeiert werden …

Titelbild:
Für unsere Mitglieder aktiv: das Team des Spar- und Bauvereins vor der Geschäftsstelle

So wie im Mai, als bei unserem Austraßenfest viele von Ihnen den Weg zu uns fanden, um an einem herrlichen Frühsommertag in toller Atmosphäre die „neue Austraße" (Seite 4) zu bewundern. Und im Juni – über den durch die Vertreterversammlung festgestellten Jahresabschluss und die beschlossene Dividende in Höhe von 4 %. Auf der Vertreterversammlung wiedergewählt wurden die Aufsichtsräte Claus-Dieter Hirt (Vorsitzender), Peter Sautter und Dr. Marc-Peter Schambach. Die zusammengefassten Informationen zum Jahresabschluss finden Sie ab Seite 14.

Erneut erreichten wir einen erheblich positiven Jahresüberschuss – ohne generelle Mieterhöhung bei den sehr niedrigen Mieten in unserer Genossenschaft. Das war nur durch die Quersubventionierung aus den Gewinnen des Dienstleistungs- und Bauträgerbereichs möglich. Nur so kann unsere Genossenschaft auch künftig günstigen neuen Wohnraum schaffen und ihre Altbauten renovieren, sanieren und erhalten.

In den nächsten Jahren stehen die Konsolidierung und Modernisierung des Bestands im Vordergrund. Daneben befassen wir uns seit Januar mit neuen gesetzlichen Regelungen rund um die Rauchwarnmelderpflicht, der Novellierung der Kirchensteuer sowie mit der SEPA-Umstellung.

Mir bleibt nur, Ihnen einen tollen Sommer und – sollten Sie die Ferientage noch vor sich haben – einen erholsamen Urlaub zu wünschen.

Ihr

Ralph Buser

Vertreterinnen- und Vertreterversammlung 2014

Vor den anwesenden gewählten Vertreterinnen und Vertretern eröffnete der Aufsichtsratsvorsitzende Claus-Dieter Hirt die Versammlung am 5. Juni.

Der Vorstandsvorsitzende Ralph Buser erläuterte anschließend die wesentlichen Projekte des zurückliegenden Jahres. „Es war in mehrfacher Hinsicht für die Genossenschaft ein Jahr der Superlative", so sein Fazit. Dazu gehören der außerordentlich hohe Anstieg der Bilanzsumme ebenso wie die zahlreichen neuen Wohnungen und Objekte und das rasante Wachstum der Mitgliederzahl mit monatlich etwa 50 Neumitgliedern. Die Bilanzsumme stieg im Verbund um 20 Prozent auf über 125 Mio. €, die Spareinlagen stiegen um 7 Mio. € und Umsatzerlöse auf rund 9 Mio. €. Bei den Neubauten wurde mit dem markanten Rundbau und 63 neuen Wohnungen sowie 3 Gewerbeeinheiten in der Austraße eines der größten Projekte der Genossenschaft bravourös abgeschlossen. Für die nächsten Jahre wurden Vorratsgrundstücke erworben. Zukäufe im Bestand ermöglichen der Genossenschaft, ihren Mitgliedern preiswerte und barrierearme Wohnungen anzubieten. Allein im Peter-Rosegger-Weg gilt dies für 47 Wohnungen mit einem Preis zwischen 450 und 500 €.

Über Vorratsgrundstücke, den Verkauf von Neubauten, den Erwerb von Häusern und den Ausbau von Dienstleistungen haben die beiden Tochterunternehmen – Wohnbau und Baugesellschaft – die Grundlage gelegt, um auch künftig mit ihren Gewinnen umfangreiche Sanierungen und günstige Mieten in neuen Wohnungen zu ermöglichen.

Josef J. Reckziegel zeigte als nebenamtlicher Vorstand anschaulich, wohin 2013 die über 5 Mio. € für Investitionen und Sanierungen geflossen sind. 2014 wird diese Summe erneut steigen. Der Schwerpunkt liegt weiterhin auf der energetischen Sanierung. Im Namen des gesamten Vorstands dankte er allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz, ihre hervorragende Arbeit und ihr großes persönliches Engagement, ohne das der Erfolg der Genossenschaft nicht möglich gewesen wäre.

Die Versammlung stimmte der Bilanz, der Verwendung des Gewinns, einer Dividende von 4 Prozent und der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig zu. Mit der Wiederwahl aller vorgeschlagenen Aufsichtsräte schloss die Versammlung.

Großes Fest zur Fertigstellung der Austraße

Bei herrlichem Frühlingswetter besuchten viele Mieter, Anwohner und Freunde das Fest Anfang Mai. In 2 Bauabschnitten sind 24 familiengerechte Wohnungen in der Austraße-Nord entstanden. Sie waren bereits Ende 2012 bezugsfertig. Der 2. Bauabschnitt umfasste 25 seniorengerechte Wohnungen sowie 3 Gewerbeeinheiten in einem wunderschönen Rundbau, der „Linse“. Im Osten der „Linse“ sind 2 Laubenganghäuser mit insgesamt 14 Wohnungen entstanden.

Wie hat dies alles begonnen? Im Mai 2010 wurde die Grobplanung Austraße-West den Mietern und Teilen des Aufsichtsrats vorgestellt. Im Oktober 2010 erstellten 4 Architekturbüros aus Konstanz im Rahmen eines Werkstattverfahrens Entwürfe. Diese wurden den Bewohnern und Mitarbeitern der Stadtverwaltung vorgestellt. Das Konstanzer Architekturbüro Krehl-Girke entwickelte dann den von diesem Team erstellten Entwurf zur Baureife. Ab Mitte 2011 wurden anstelle der drei alten Häuser in rascher Folge die 3 Wohnhäuser mit jeweils 8 Wohnungen errichtet. Die „Linse“ und die Laubenganghäuser mit einer großzügigen Tiefgarage folgten in Rekordbauzeit. Bereits Ende 2013 konnten alle 25 Wohnungen an die Mieter übergeben werden. Die Gewerbeeinheiten in der „Linse“ wurden Ende 2013/ Anfang 2014 bezogen.

Die Stimmung war hervorragend. Wesentlich dazu beigetragen haben die ausgezeichnete Bewirtung der Besucher und die Unterhaltung durch eine Jazz-Band.

Neues automatisiertes Kirchensteuerabzugsverfahren

Die Abführung der Kirchensteuer auf Kapitalerträge durch den Spar- und Bauverein erfolgte bisher nur dann, wenn uns der Kunde dafür einen Auftrag erteilt hat. Diese Freiwilligkeit endet aufgrund einer gesetzlichen Änderung zum 31.12.2014 mit der Konsequenz, dass zu diesem Datum auch alle bisher gestellten Kirchensteueranträge ihre Gültigkeit verlieren.

Ab dem 1.1.2015 greift dann das automatisierte Abzugsverfahren zur Abführung der Kirchensteuer. Hierzu wird vom Spar- und Bauverein das jeweilige Kirchensteuermerkmal jährlich maschinell beim Bundeszentralamt für Steuern abgefragt.Gegen die Abfrage des Kirchensteuermerkmals besteht aus datenschutzrechtlichen Gründen ein gesetzliches Widerspruchsrecht. Ein Widerspruch muss auf einem amtlich vorgeschriebenen Vordruck bis zum 30. Juni (erstmals 30.6.2014) direkt beim Bundeszentralamt für Steuern eingereicht werden, damit er für das nächste Kalenderjahr wirksam ist. Ein solcher Widerspruch ist unbefristet gültig und hat zur Folge, dass der Spar- und Bauverein keine Kirchensteuer abführen kann. Über diesen Sachverhalt wird das zuständige Finanzamt direkt vom Bundeszentralamt für Steuern informiert, welches wiederum den Steuerpflichtigen zur Abgabe einer Erklärung zur Festsetzung der Kirchensteuer auf Kapitalerträge auffordert.

Ausführliche Informationen finden sich unter www.bzst.de unter dem Schnellsuchwort „Kirchensteuer auf Abgeltungssteuer“.

Wohnungsbestand erweitert

Seit Herbst 2013 besitzt die Genossenschaft das Gebäude im Peter-Rosegger-Weg 29. Die 47 Wohnungen verteilen sich auf knapp 3.500 m² Wohnfläche. Zum Gebäude gehören acht Garagen und 19 Stellplätze.

Gewerbeeinheiten des SBK

Im Neubau Austraße 87–89 wurden letztes Jahr nicht nur 40 Wohnungen für Familien und Senioren erstellt, sondern auch drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss bezogen:

Büroform Barthel – die Fasnachtsfans unter Ihnen kennen das Geschäft sicher – ist aus den alten Räumlichkeiten am Gottmannplatz in die Austraße umgezogen. Seit über 20 Jahren bietet Büroform Barthel alles rund ums Büro: Büromaterial, Büromöbel, Büromaschinen und EDV-Zubehör. Vor rund 10 Jahren hat man das Portfolio in Richtung Party-Dekoration und Event-Ausstattung erweitert. Seither steht ein großes Sortiment an Ballons, Dekorationen und Vermietgegenständen zur Auswahl; Helium-Ballons in allen Formen und Ausführungen sind im Ladengeschäft immer erhältlich. Einer der Schwerpunkte von Partyform Barthel sind Hochzeiten: vom Sektempfang über die Dekoration bis zur Betreuung. Zu den Vermietgegenständen gehören u.a. Zelte, Hussen, Tischdecken, Geschirr, Besteck, Kerzenständer und Catering-Geräte wie Carving-Dishes, Gastro-Fritteusen, Grills, Zuckerwatte- und Popcorn-Maschinen, Schokoladenbrunnen u.v.m. Für ein Kinder- oder Firmen-Event bietet Partyform Barthel auch verschiedene Hüpfburgen, Rollenbahnen, WaterWalkingBalls und viele andere Eventgeräte an.

Für Rücksendungen oder das Versenden von Päckchen/Paketen betreibt Büroform Barthel einen DHL-Paketshop. Die Pakete werden täglich, auch samstags, abgeholt.

Die Öffnungszeiten sind von 9:00 bis 12:30 Uhr und 14:30 bis 19:00 Uhr.

Ebenfalls in der Austraße 89 finden Sie die „KörperWerkstatt“, deren Motto lautet: Die eigene Mitte wiederfinden.

Viele Menschen klagen über Verspannungen im Rücken und Nacken, über Hexenschuss oder Bandscheibenprobleme. Damit es erst gar nicht so weit kommt, bietet Natascha Blum in ihrer „KörperWerkstatt“ vielfältige Methoden und Übungen an, mit denen jeder auf ganz einfache Weise vorbeugen kann. Die Wirbelsäulenspezialistin und staatlich geprüfte Gesundheitsberaterin für Rücken, Füße und Gelenke vertritt einen ganzheitlichen Ansatz, in dessen Mittelpunkt die Beschäftigung mit der Wirbelsäule steht. „Der Ursprung vieler Beschwerden liegt in einer Fehlstellung der Wirbelsäule. So fange ich erst einmal an, die komplette Statik zu korrigieren“, sagt Natascha Blum. Erst dann lohnt sich der Muskelaufbau. Um den Rücken wieder fit zu machen, empfiehlt sich das Spiralmuskeltraining. „Ich helfe Menschen dabei, Eigenverantwortung für ihren Körper und ihre Gesundheit zu übernehmen, und gebe Anleitung zur Prävention durch Selbsthilfeübungen.“

Kontakt: KörperWerkstatt Blum
Gesundheitsberaterin für Rücken, Füße und Gelenke
Natascha Blum
Austraße 89, Konstanz
Tel.: +49 (0) 75 31 / 28 20 42 7
Mobil: +49 (0) 1 70 / 4 73 36 23

Auch im Paradies gibt es eine neue Gewerbeeinheit: Seit September 2013 befindet sich im Schobuliweg 2 der „Raum im Paradies“. Petra Holzapfel, Erzieherin, Legasthenie- und Dyskalkulietrainerin, und ihr Team bieten kleinen und großen Leuten drei Räume gemütlicher und liebevoller Atmosphäre, um zu lernen, um kreativ und Kind zu sein.

Im „Lern-Raum“ bekommen Kinder mit Legasthenie, LRS, Dyskalkulie und Rechenschwäche individuelle Hilfe. Im „Kreativ-Raum“ werden kreative Workshops für kleine und große Leute und ein offener Bastel-, Werkel- und Spiele-Treff angeboten. Im „Kinder-Raum“ werden Kindergeburtstage gefeiert. An den Vormittagen kann der Raum von Krabbelgruppen angemietet werden, in den Ferien werden Aktionen für Grundschulkinder angeboten. In den Abendstunden kann der Raum für Coachings, Seminare, Elterntreffs etc. angemietet werden.

Das Angebot „Der Raum“ soll zu einem Stadtteilangebot wachsen, das für alle Familien offen ist. Es bietet Raum für neue Ideen von Menschen aus dem Paradies, aus Konstanz und darüber hinaus.

Weitere Infos unter: www.raum-im-paradies.de

bauen

Verwaltung und Mietwohnungen in Radolfzell

Die Baugesellschaft SBK GmbH hat 2013 einen großen Gebäudebestand in Radolfzell erworben. Er umfasst insgesamt 128 Wohnungen und mehrere Gewerbeeinheiten in vier benachbarten Objekten sowie 139 Tiefgaragen- und Außenstellplätze.

Mit den neuen Wohnungen soll mittel- bis langfristig eine Alternative zum angespannten Wohnungsmarkt in Konstanz geschaffen werden. Zusätzlich macht diese Erweiterung des Mietwohnungsbestands die Wohnungsverwaltung insgesamt noch rentabler, was allen Mitgliedern der Genossenschaft und den Mietern zugute kommt.

Die 128 Wohnungen in der Radolfzeller Nordstadt sind, ebenso wie die Gewerbeeinheiten, vollständig vermietet und in einem sehr guten Zustand.

Die Baugesellschaft SBK GmbH wird die Verwaltungstätigkeit für Miet- und Eigentumswohnungen sowie für ganze Anlagen weiter ausbauen.

Eigentumswohnungen in Allmannsdorf geplant

In der Mainaustraße mitten im Ortskern von Allmannsdorf werden Anfang 2015 neue Wohnungen – teilweise mit besonders schönem Blick auf den Überlingersee und den Obersee – entstehen.

Geplant ist ein 10-Familien-Wohnhaus mit Aufzug und Tiefgarage.

Denkmalgerechte Sanierung

Der Gebäudekomplex Zähringerplatz 2/St.-Gebhard-Platz 24–30 ist denkmalgeschützt. Die 35 Wohnungen werden in den nächsten zwei bis drei Jahren denkmalgerecht vollständig modernisiert. Sie erhalten dabei neue Bäder und Balkone. Mit einer neuen Heizung und einer neuen Fassade werden sie die energetischen Anforderungen erfüllen. Neue Aufzüge werden die Gebäude barrierefrei

bauen

Sanierungsmaßnahmen 2014

Den Schwerpunkt bilden in diesem Jahr neue Bäder, schwellenarme Wohnungszugänge und der Einbau von zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen. Bisher modernisierte der SBK meist einzelne Wohnungen. Neue Vorschriften, etwa die zur jährlichen Legionellen- und Gasprüfung sowie zur Energienutzung, verlangen, künftig das Gebäude als Gesamtheit zu betrachten. Maßnahmen, die nur eine Wohnung betreffen, werden deshalb in Zukunft die Ausnahme sein. Die entstehenden barrierefreien/-armen Wohnräume kommen insbesondere unseren älteren Mitgliedern zugute.

Schobuliweg 9, 11, Gartenstraße 21

Es ist geplant, auf dem Gebäude Schobuliweg ein zusätzliches Geschoss mit vier neuen Wohnungen zu bauen. Ein Aufzug mit Laubengang wird die 16 vorhandenen sowie die neuen Wohneinheiten im Dachgeschoss erschließen.

Eine Heizzentrale im Kellergeschoss und eine Fotovoltaikanlage versorgen künftig auch das gesamte Acht-Familien-Wohnhaus in der Gartenstraße 21 mit Heizung und Warmwasser über Nahwärmeleitungen.

Damit sind die Gasetagenheizungen, Gaseinzelöfen, Nachtspeicheröfen, Elektroeinzelheizungen, Thermen etc. und die sperrigen Kamine in den Bädern aller Wohnungen nicht mehr nötig.

Auch alle Bäder und sanitären Einrichtungen erhalten einen einheitlichen Standard. Zu- und Abwasserleitungen werden erneuert, die Kamine werden ausgebaut, die Wände und die Türen versetzt und die Elektrik wird den Vorschriften entsprechend modernisiert.

Die Gebäude erhalten neben einem Vollwärmeschutz, größeren Balkonen sowie überdachte, ebenerdig erreichbare Fahrradabstellplätze im Hofbereich. Alle Sanierungsmaßnahmen sollen bereits nach etwa zehn Monaten abgeschlossen sein. Die Genossenschaft investiert dafür ca. 3,3 Mio. Euro.

Austraße 63 – 65

Ein weiteres Acht-Familien-Wohnhaus erhält neue Fenster, ein Wärmedämmverbundsystem, eine neue Dacheindeckung, eine Speicherboden- und Kellerdeckendämmung sowie eine Fotovoltaikanlage, neue Haus- und Nebeneingangstüren, eine Klingel-/Sprechanlage sowie eine neue Briefkastenanlage. Alles wird nach etwa vier Monaten fertiggestellt sein. Die Sanierung wird knapp 700.000 Euro kosten.

Buhlenweg 31

Der Aufzug im Nordbau ist bereits mit Steuerung und Kabineninnenverkleidung modernisiert. Der letzte Bauabschnitt und die Sanierung von 20 der insgesamt 67 Bäder sowie die Modernisierung der Elektrik laufen bereits. Besondere Anforderungen ergeben sich dadurch, dass wir Asbest fachgerecht ausbauen und entsorgen lassen müssen, und durch den zweigeschossigen Zuschnitt der Wohnungen.

Trotzdem soll auch hier schon nach etwa sieben Monaten alles fertig sein. Der SBK investiert dafür etwa 780.000 Euro.

Rauchwarnmelder werden Pflicht

Bis Ende 2014 müssen in Kinderzimmern, Schlafzimmern und den dazugehörigen Fluren (Rettungswegen) Rauchmelder installiert sein. Dies gilt auch für andere Räume, die regelmäßig zu Schlafzwecken dienen. Wird ein Zimmer nachträglich als Schlafraum genutzt, muss der Mieter diese Umnutzung dem Vermieter melden, damit auch hier ein Rauchwarnmelder eingebaut werden kann.

Für die Montage der Rauchwarnmelder an der Decke sowie die jährliche Sichtkontrolle gelten Vorschriften:

- Die Raucheindringungsöffnungen müssen frei sein – keine Flusen, kein Staub etc.
- Das Gerät darf nicht abgedeckt sein.
- Defekte Geräte müssen ausgetauscht werden.
- Die Umgebung einen halben Meter rund um den Rauchwarnmelder muss frei von Hindernissen sein.
- Der akustische Alarm und ggf. die optische Anzeige müssen überprüft und funktionstüchtig sein. Hierzu wird ein Probealarm ausgelöst.
- Die Batterie ist spätestens 10 Jahre und 6 Monate nach der Inbetriebnahme auszutauschen.

Die Fa. MINOL wird die Montage und die jährlichen Prüfungen durchführen und dokumentieren, soweit möglich zusammen mit dem Wärmedienst. Der Termin wird von MINOL rechtzeitig mitgeteilt, die Wohnung muss dann zugänglich sein. Ein Nachtermin ist kostenpflichtig. Sobald die Prüfung per Funk gesetzlich zugelassen ist, muss die Wohnung zur Prüfung nicht mehr begangen werden.

Elektrizität – da ist nicht nur Spannung drauf!

Elektrizität ist einer der häufigsten Brandstifter, sie ist brand- und lebensgefährlich! Aus aktuellem Anlass bitten wir daher alle Hausmänner, Hausfrauen und Heimwerker zu beachten:

- Nur Elektrogeräte mit dem VDE- oder GS-Zeichen verwenden. Arbeiten an Elektroleitungen und -geräten sind Sache des Fachmanns.
- Elektrische Geräte beim Verlassen des Raumes abstellen, besser noch ausstecken (denken Sie dabei besonders an Bügeleisen, Herdplatten, Fritteusen, Toaster, Tauchsieder usw.).
- Kabel und Stecker regelmäßig überprüfen.
- Tauchsieder und andere Elektrowärmegeräte möglichst mit Schutztemperaturbegrenzer und auf feuerfesten Unterlagen benutzen.
- Fernseher erzeugen viel Wärme. Beachten Sie deshalb beim Einbau in Schränke: Entfernen Sie die beliebten Deckchen und andere brennbare Materialien wie Vorhänge aus dem Bereich des Fernsehers.
- Heizgeräte nur mit Sicherheitsabstand zu Möbeln und Gardinen betreiben.
- Keine Sicherungen flicken.
- Steckdosen nicht durch unzulässige Abzweigstecker erweitern.
- Beim Auswechseln von Glühbirnen und anderen Leuchtmitteln auf die richtige Wattzahl achten.
- Bohren und Nageln in senkrechter oder waagrechter Linie zu Steckdosen oder elektrischen Schaltern ist lebens- und brandgefährlich. Ein „Leitungssuchgerät“ hilft.
- Und wenn es trotz aller Vorsicht einmal brennen sollte: Alarmieren Sie die Feuerwehr über Notruf 112.

Notruf

Feuerwehr

112

Wer ruft an?
Was ist passiert?
Wo ist etwas passiert?
Wie viele Verletzte sind dort?
Warten auf Rückfragen!

Quelle: Landesfeuerwehrverband Baden-Württemberg

Reparaturmeldung

Aus gegebenem Anlass möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass Reparaturen grundsätzlich bei uns auf der Geschäftsstelle zu melden sind. Außerhalb unserer Geschäftszeiten sollten Handwerker nur in dringenden Notfällen beauftragt werden. Diese Noteinsätze müssen am nächsten Werktag sofort bei uns gemeldet werden.

Alle Mängelmeldungen erfassen wir sofort per EDV und erteilen unverzüglich einen Auftrag an den entsprechenden Handwerker. Das bedeutet, dass der Handwerker den Reparaturauftrag am selben Tag schriftlich per Mail oder Fax vorliegen hat. Den Termin für die Ausführung der Reparatur vereinbart der Handwerker direkt mit dem Mieter. Sollte sich innerhalb von ein bis zwei Wochen kein Handwerker bei Ihnen melden, informieren Sie uns bitte.

Vergessen Sie bitte nicht, uns Änderungen Ihrer Telefon- oder Handynummer mitzuteilen. Häufig versuchen die Firmen vergeblich, einen Termin zu vereinbaren, weil sie den Mieter telefonisch nicht erreichen.

Den Nachwuchs fördern

Der Spar- und Bauverein wünscht der neuen F-Jugendmannschaft des TVK viel Erfolg.

Geschäftsjahr 2013

Jahresabschluss des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Bilanz zum 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		120.899,39	127.144,49
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.116.281,37		58.074.736,22
Grundstücke ohne Bauten	126.619,07		126.619,07
Bauten auf fremden Grundstücken	262.705,74		164.012,78
Technische Anlagen	1.188.631,58		1.287.263,73
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	268.227,60		215.696,44
Anlagen im Bau	0,00		3.102.509,87
Bauvorbereitungskosten	16.957,27		0,00
		74.979.422,63	62.970.838,11
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.085.000,00		6.085.000,00
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Andere Finanzanlagen	2.500,00		2.500,00
		6.172.500,00	6.172.500,00
Anlagevermögen insgesamt		**81.272.822,02**	**69.270.482,60**
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.910.930,61		1.602.704,92
Andere Vorräte	105.742,73		86.818,65
		2.016.673,34	1.689.523,57
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	24.329,90		18.571,34
Sonstige Vermögensgegenstände	166.497,61		37.662,44
		190.827,51	56.233,78
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		6.189.654,81	3.693.504,28
Bilanzsumme		**89.669.977,68**	**74.709.744,23**

Passiva	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	119.100,00		86.400,00
der verbleibenden Mitglieder	5.913.296,13		5.431.633,18
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.100,00		11.700,00
		6.037.496,13	5.529.733,18
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.203,87 (€ 1.066,82)			
Kapitalrücklage		68.304,80	61.004,80
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.714.805,70		2.628.205,16
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 86.600,54 (€ 35.367,72)			
Bauerneuerungsrücklage	2.121.861,31		2.121.861,31
Andere Ergebnisrücklagen	9.960.519,00		9.398.387,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 562.132,00 (€ 124.434,00)			
		14.797.186,01	14.148.453,47
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	865.997,87		353.673,30
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	648.732,54	217.265,33	159.801,72
Eigenkapital insgesamt		21.120.252,27	19.933.063,03
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	708.522,00		669.715,00
Sonstige Rückstellungen	205.014,00		127.881,00
		913.536,00	797.596,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.382.614,49		16.303.628,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.067.631,25		7.145.691,10
Spareinlagen	35.071.070,79		27.914.700,86
Erhaltene Anzahlungen	1.841.243,65		1.643.640,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	801.607,39		558.393,47
Sonstige Verbindlichkeiten	440.314,14		385.406,46
davon aus Steuern: € 67.659,54 (€ 61.668,91)		67.604.481,71	53.951.461,01
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (€ 736,31)			
Rechnungsabgrenzungsposten		31.707,70	27.624,19
Bilanzsumme		**89.669.977,68**	**74.709.744,23**

Vorjahreswerte in Klammern

Geschäftsjahr 2013

Gewinn- und Verlustrechnung 1.1.2013 - 31.12.2013

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 31.12.2013	**Geschäftsjahr €**	**Geschäftsjahr €**	**Vorjahr €**
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.901.746,62		8.490.343,99
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	165.419,16	9.067.165,78	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	858.137,51		744.510,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	186.575,12	1.044.712,63	164.282,15
davon für Altersversorgung € 27.995,28 (€ 24.370,41)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.588.459,58	1.370.375,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		494.650,21	590.311,61
Erträge aus Beteiligungen	551.000,00		51.000,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	100,00		137,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34.523,56	585.623,56	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		15,82	21,76
Sonstige Steuern		236.683,27	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**

Lagebericht des Vorstands (gekürzt)

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 Tochtergesellschaften betreiben und fortführen. Beide Bereiche sind unverzichtbar zur Subvention unserer Modernisierungs- und 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.

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 m^2. 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 zeigt, dass die Mieten für frei finanzierte Wohnungen in Neubauten in 2013 zwischen 8,50 und 13,70 €/m^2 lagen. Wohnungen mit Quadratmeterpreisen von bis zu 12,- € sind daher immer noch sehr gesucht.

Geschäftsjahr 2013

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/m² an (...). Alle anderen Angebote liegen überwiegend bei 12 Euro/m².“
(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.

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

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 der enormen Nachfrage die Vermietung der 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 Großsanie-

Geschäftsjahr 2013

In 2013 wurden folgende Sanierungen und Modernisierungen durchgeführt:

Maria-Ellenrieder-Straße 22 2. Bauabschnitt: anteilige Bäder- und Heizungssanierung, Wärmedämmverbundsystem, Strangsanierung, Elektrosanierung	T€ 227
Austraße 69/61 Bäder- und Heizungssanierung, Wärmedämmverbundsystem, Elektrosanierung, Fenster	T€ 521
Buhlenweg 31 1. Bauabschnitt: Sanierung der Bäder, Dämmung der Kellerdecke, neue Elektroleitungen, Treppenhaussanierung, Strangsanierung	T€ 709
Wallgutstraße 31 Bäder- und Heizungssanierung, Wärmedämmverbundsystem, Elektrosanierung	T€ 555
Weitere kleinere Maßnahmen im Bereich der Modernisierung	T€ 32

rung „Wallgutstr. 19/21“ vier größere Modernisierungsmaßnahmen in Angriff genommen, die mittlerweile alle beendet werden konnten:

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.

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.

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.

Konstanz, 14. März 2014

Der Vorstand:

Ralph Buser Josef Joachim Reckziegel

Geschäftsjahr 2013

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 risikoorientierten 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 1.10.2013 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 20.3.2014, 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 € 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. € 86.600,54 (10 % des Jahresüberschusses) und eine freie Rücklage i.H.v. € 562.132,00 vorzusehen. Darüber hinaus schlagen wir vor, wiederum eine Dividende i.H.v. 4 % (€ 217.265,33) an die Mitglieder auszuschütten.
Konstanz, im April 2014
Claus-Dieter Hirt
Aufsichtsratsvorsitzender

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