



Jahresabschluss für das **Geschäftsjahr 2012**



**Bau- und
Wohnungsverein
Stuttgart**
gegründet 1866

Bilanz zum 31.12.2012

Aktiva

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.017,00	4.897,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	134.144.428,36		133.403.756,54
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.703.703,65		6.989.725,65
Grundstücke ohne Bauten	619.245,26		619.245,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	829.157,16		996.062,16
Anlagen im Bau	6.835.704,06		2.420.509,73
Bauvorbereitungskosten	858.016,59		493.333,70
		149.990.255,08	144.922.633,04
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	0,00		550,00
Andere Finanzanlagen	2.259,63	2.259,63	2.195,87
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		149.993.531,71	144.930.275,91

Aktiva

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		144.993.531,71	144.930.275,91
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.082.881,79		3.781.255,22
Andere Vorräte	156.468,79	4.239.350,58	118.322,36
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	154.786,18		184.815,89
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.625,10		45.483,81
Sonstige Vermögensgegenstände	148.098,55	363.509,83	1.411.313,97
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben Guthaben bei Kreditinstituten		7.614.134,85	10.708.313,36
Bausparguthaben		2.301.676,81	2.293.238,63
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		57.332,00	64.132,00
Bilanzsumme		164.569.535,78	163.537.151,15

Passiva

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Bauerneuerungsrücklage			
davon aus Jahresüberschuß	15.196.628,64		15.196.628,64
Geschäftsjahr eingestellt:			
0 EUR			
Andere Ergebnismrücklagen	59.993.005,64	75.189.634,28	58.179.057,90
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr			
eingestellt: 1.813.947,74			(1.388.076,43)
davon aus Jahresüberschuß Geschäfts-			
jahr eingestellt:	0,00		
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuß	1.816.708,86		1.813.947,74
Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.816.708,86	
Eigenkapital insgesamt:		77.006.343,14	75.189.634,28
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche			
Verpflichtungen	7.759.498,00		7.054.033,00
Sonstige Rückstellungen	185.578,00	7.945.076,00	154.725,00
Übertrag:		84.951.419,14	82.398.392,28

Passiva

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		84.951.419,14	82.398.392,28
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.904.011,55		59.132.470,97
Verbindlichkeiten gegenüber anderer Kreditgebern	9.017.066,18		10.005.510,34
Erhaltene Anzahlungen	4.830.802,41		4.616.358,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.667.873,68		5.531.130,90
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit			
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	1.044.124,17		1.708.689,48
Sonstige Verbindlichkeiten	43.913,78	79.507.791,77	32.489,47
davon aus Steuern:	13.976,54		(13.426,44)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	6.671,49		(13.342,99)
Rechnungsabgrenzungsposten		110.324,87	112.109,19
Bilanzsumme:		164.569.535,78	163.537.151,15

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse:			
aus der Hausbewirtschaftung	27.909.722,49		27.110.972,43
aus Betreuungstätigkeit	146.960,42		118.522,17
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.669,97	28.060.352,88	5.870,14
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		301.626,57	437.131,23
Andere aktivierte Eigenleistungen		230.000,00	347.800,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.088.896,23	1.225.148,64
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.170.517,47		15.453.351,84
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	15.170.517,47	2.516,46
Rohergebnis		14.510.358,21	13.789.576,31
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	2.751.881,16		2.585.438,11
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.180.566,07	3.932.447,23	800.945,65
davon für Altersversorgung:	687.577,14		(319.378,00)
Übertrag:		10.577.910,98	10.403.192,55

NG FÜR DIE ZEIT

BER 2012

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		10.577.910,98	10.403.192,55
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.972.833,50	4.853.043,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen		634.482,78	725.693,60
Erträge aus Beteiligungen	0,00		0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	89,51		9.490,48
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	177.633,71		246.117,64
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	177.723,22	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.599.441,00	2.599.441,00	2.547.712,28
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.548.876,92	2.532.351,45
außerordentliche Aufwendungen			
Steuern von Einkommen und Ertrag			
Sonstige Steuern		732.168,06	718.403,71
Jahresüberschuß		1.816.708,86	1.813.947,74
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnismrücklagen			
Bilanzgewinn:		1.816.708,86	1.813.947,74

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €
Immaterielle Vermögensgegenstände	151.757,34		12.789,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	215.347.453,34	2.947.162,81	301.231,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u.a. Bauten	8.564.344,46	4.072,69	
Grundstücke ohne Bauten	978.278,41		
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	996.062,16	89.218,54	14.764,00
Anlagen im Bau	2.420.509,73	6.392.097,88	
Bauvorbereitungskosten	493.333,70	621.875,19	
Geleistete Anzahlungen			
	228.799.981,80	10.054.427,11	315.995,31
Finanzanlagen			
Beteiligungen			
Sonstige Ausleihungen	550,00		550,00
Andere Finanzanlagen	2.195,87	63,76	
	2.745,87	63,76	550,00
Anlagevermögen insgesamt	228.954.485,01	10.054.490,87	329.334,31

Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen €	Buchwert am 31.12.2012 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
	137.951,34	1.017,00	3.880,00
2.234.095,85	86.083.052,33	134.144.428,36	4.437.499,27
	1.864.713,50	6.703.703,65	290.094,69
	359.033,15	619.245,26	
	241.359,54	829.157,16	241.359,54
-1.976.903,55		6.835.704,06	
-257.192,30		858.016,59	
0,00	88.548.158,52	149.990.255,08	4.968.953,50
		0,00	
		2.259,63	
		2.259,63	
0,00	88.686.109,86	149.993.531,71	4.972.833,50

VERBINDLICHKEITEN

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

(Die Angaben in Klammern sind Vorjahreszahlen)	Insgesamt	unter 1 Jahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.904.011,55 (59.132.470,97)	3.771.117,50 (2.633.929,24)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.017.066,18 (10.005.510,34)	397.818,29 (437.567,62)
Erhaltene Anzahlungen	4.830.802,41 (4.616.358,52)	4.830.802,41 (4.616.358,52)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.667.873,68 (5.531.130,90)	3.048,05 (2.705,63)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.044.124,17 (1.708.689,48)	925.972,55 (1.473.701,03)
Sonstige Verbindlichkeiten	43.913,78 (32.489,47)	43.913,78 (32.489,47)
Gesamtbetrag	79.507.791,77 (81.026.649,68)	9.972.672,58 (9.196.751,51)

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht
Klammer = Wert Vorjahr

Davon Restlaufzeit			Art der Sicherung ¹⁾ €
1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	
11.323.079,10	43.809.814,95	57.412.586,20	GPR
1.672.295,53	6.946.952,36	9.017.066,18	GPR
	5.664.825,63		Bürgschaft
118.151,62			
13.113.526,25 (12.889.934,10)	56.421.592,94 (58.939.964,08)	66.429.652,38	

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2012

A. Allgemeine Angaben

Vorliegender Jahresabschluss wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

Der Bau- und Wohnungsverein Stuttgart ist gemäß seiner Satzung verpflichtet eine Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aufzustellen und einen Geschäftsbericht zu erstatten. Dabei sind bei der Aufstellung der Bilanz die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten und im Übrigen die Grundsätze solider kaufmännischer Bilanzierung zu beachten.

Demzufolge sind für die Erstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung die allgemeinen Grundsätze der Vorschriften der §§ 238 bis 261 HGB maßgeblich. Darüber hinaus erfolgt auf den Jahresabschluss freiwillig die Anwendung der ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§ 264 bis 288 HGB) nach den gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften gem. § 336ff HGB, soweit diese anwendbar sind.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt sowie die Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen entsprechend angewandt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlage- und Umlaufvermögen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Die Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens wurde entsprechend der Nutzungsdauer wie folgt vorgenommen:

Vor dem 1. Januar 1991 fertiggestellte Wohngebäude linear nach der Restwertmethode entsprechend einer Gesamtnutzungsdauer von 80 bzw. 120 Jahren und einer auf den 1. Januar 1990 bezogenen Restnutzungsdauer von höchstens 50 Jahren. Die im Jahre 1991 fertiggestellten Wohngebäude wurden mit 1,25 % degressiv abgeschrieben.

Die Erschließungskosten der Erbbaugrundstücke werden auf die Laufzeit der Erbbaurechte abgeschrieben.

Die nach 1992 fertiggestellten Wohngebäude werden mit 2 % abgeschrieben. Bei kernsanierten Gebäuden wurde die Restnutzungsdauer auf 40 bzw. 50 Jahre festgesetzt. Bei den geplanten Abrissobjekten wurde die Restnutzungsdauer auf 3 Jahre reduziert.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restwertmethode entsprechend einer Nutzungsdauer von 40 bzw. 50 Jahren. Ein Teil der Baukosten für die Geschäftsstelle, die aufgrund der Auflagen der Denkmalschutzbehörde entstanden sind, werden mit 9 % abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Wirtschaftsgüter werden linear entsprechend einer Nutzungsdauer zwischen 3 und 10 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis 150,00 € werden im Jahr der Anschaffung als Aufwand erfasst.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Ausleihungen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Vorräte sind zu den durchschnittlichen Einkaufspreisen nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Geldbeschaffungskosten werden auf die Dauer der Zinsfestschreibung abgeschrieben

Die Rückstellungen wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens. Zugrunde gelegt wurden dabei die biometrischen Grundwerte nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005G) mit einem Diskontierungszinssatz von 5,14 % und einer Rentensteigerung von 1,0 % und einer Gehaltsanpassung von 1,5 % pro Jahr. Der auf die Pensionsrückstellungen entfallende Zinsaufwand für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von EUR 354.630,00 (Vorjahr € 340.372,00) wird in der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 4.082.881,79 (Vorjahr € 3.781.255,22) noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2012 enthalten.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind folgende wesentliche Forderungen enthalten:

Forderungen an das Finanzamt in Höhe von € 111.764,23

Es wurden eigene Architektenleistungen in Höhe von € 194.000,- und Leistungen des Regiebetriebs in Höhe von € 36.000,- aktiviert.

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Prüfung und Steuerberatung	26.000 €
Rückstellung für Personal-Angelegenheiten	137.578 €
Rückstellung für die Berufsgenossenschaft	22.000 €

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen

Aus früheren Jahren	124.390,67 €
Schadensersatz	32.418,83 €
Aus Zuschüssen	455.000,00 €
Aus Anlagenverkäufen	448.878,34 €

E. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	4
Technische Mitarbeiter	8	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausbetreuer etc.	25	14
Auszubildende	1	
	46	19

Mitglieder des Vorstands:

Thomas Wolf
Ernst Wuchner

Dipl.-Kaufmann
Fachwirt der Wohnungswirtschaft

Mitglieder des Verwaltungsrats:

Dr. Karl Epple
Dr. Jürgen Becker
Dr. Hans Weber
Peter Arnold
Alfred Beutler
Klaus Betz
Albrecht Egerer
Michael Föll
Matthias Hahn
Eberhard Maurer
Dieter Meier
Claudia Neuhaus
Dr. Manfred Pumbo
Michael Seiffert
Walter Veigel
Bernhard Wiesner
Michael Zaug

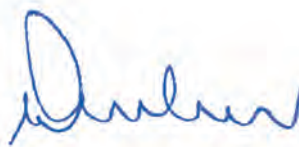
Vorstandsmitglied L-Bank, Vorsitzender
Bürgermeister a.D., stv. Vorsitzender
Direktor i.R., bis 7.11.2012 Ehrevorsitzender
Direktor
Direktor i.R., bis 7.11.2012
Diplom Betriebswirt (FH), ab 7.11.2012
Direktor i.R.
Erster Bürgermeister
Bürgermeister
Direktor i.R., bis 7.11.2012
Direktor
selbst. Immobilienkauffrau, ab 7.11.2012
Direktor
Diplom Ökonom
Direktor i.R.
Direktor
Diplom Betriebswirt

Stuttgart, den 31.03.2013

Der Vorstand



Thomas Wolf



Ernst Wuchner

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung des Bau- und Wohnungsverein Stuttgart für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Vereins. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer 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 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 des Unternehmens 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 über

wiegend 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. 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 gewonnen 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 des Unternehmens.

Stuttgart, 11.06.2013

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


Beck,
Wirtschaftsprüfer


Emme,
Wirtschaftsprüfer





**Bau- und
WohnungsVerein**
Stuttgart
gegründet 1866

Schwarenb ergstraße 64
70188 Stuttgart

Postfach 13 11 43
70069 Stuttgart

Telefon 0711 94541-100
Telefax 0711 94541-199

E-Mail info@bvw-stuttgart.de
Internet www.bvw-stuttgart.de