



# Jahresabschluss für das **Geschäftsjahr 2014**



**Bau- und  
Wohnungsverein  
Stuttgart**  
gegründet 1866

# Bilanz zum 31.12.2014

## Aktiva

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		7,00	7,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	149.489.871,98		144.649.001,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.123.513,14		6.413.608,65
Grundstücke ohne Bauten	619.245,26		619.245,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	742.176,65		891.766,16
Anlagen im Bau	4.291.596,43		3.495.522,40
Bauvorbereitungskosten	1.936.006,51		1.167.591,82
		163.202.409,97	157.236.736,05
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	14.911,11		0,00
Andere Finanzanlagen	0,00	14.911,11	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt/Übertrag</b>		<b>163.217.328,08</b>	<b>157.236.743,05</b>

## Aktiva

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Übertrag</b>		<b>163.217.328,08</b>	<b>157.236.743,05</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	4.912.229,23		4.435.754,98
Andere Vorräte	129.805,14	5.042.034,37	98.593,02
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	118.171,47		118.804,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.441,93		5.549,28
Sonstige Vermögensgegenstände	127.101,85	246.715,25	127.530,53
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben Guthaben bei Kreditinstituten		6.538.056,14	6.862.226,44
Bausparguthaben		2.318.644,45	2.310.145,05
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		46.810,00	51.502,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>177.409.588,29</b>	<b>171.246.848,94</b>

## Passiva

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>			
Bauerneuerungsrücklage			
davon aus Jahresüberschuß	15.196.628,64		15.196.628,64
Geschäftsjahr eingestellt:			
0 EUR			
Andere Ergebnismrücklagen	63.822.422,46	79.019.051,10	61.809.714,50
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr			
eingestellt: 2.012.707,96			(1.816.708,86)
davon aus Jahresüberschuß Geschäfts-			
jahr eingestellt:	0,00		
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuß	2.151.467,16		2.012.707,96
Einstellung in Ergebnismrücklagen		2.151.467,16	
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		81.170.518,26	79.019.051,10
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche			
Verpflichtungen	8.925.822,00		8.089.120,00
Sonstige Rückstellungen	207.504,00	9.133.326,00	191.666,00
<b>Übertrag:</b>		<b>90.303.844,26</b>	<b>87.299.837,10</b>

## Passiva

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Übertrag</b>		<b>90.303.844,26</b>	<b>87.299.837,10</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.782.665,07		62.351.430,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderer Kreditgebern	7.455.051,87		8.399.135,58
Erhaltene Anzahlungen	5.248.475,89		4.970.766,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.049.902,76		5.865.395,47
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit			
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	1.398.559,71		2.196.939,36
Sonstige Verbindlichkeiten	23.954,60	86.958.609,90	15.329,24
davon aus Steuern:	15.468,65		(9.400,24)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00		(0,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		147.134,13	148.015,13
<b>Bilanzsumme:</b>		<b>177.409.588,29</b>	<b>171.246.848,94</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse:</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	30.640.742,18		29.157.252,65
aus Betreuungstätigkeit	164.269,76		127.029,62
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.291,54	30.808.303,48	2.802,22
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		476.474,25	352.873,19
Andere aktivierte Eigenleistungen		150.300,00	347.500,00
Sonstige betriebliche Erträge		887.758,48	1.236.478,33
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.589.868,47		16.501.447,55
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		16.589.868,47	3.480,72
<b>Rohergebnis</b>		<b>15.732.967,74</b>	<b>14.719.007,74</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	3.019.764,08		2.836.923,80
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.326.197,22	4.345.961,30	857.244,06
davon für Altersversorgung:	782.208,00		(348.720,34)
<b>Übertrag:</b>		<b>11.387.006,44</b>	<b>11.024.839,88</b>

# NG FÜR DIE ZEIT

## BER 2014

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Übertrag</b>		<b>11.387.006,44</b>	<b>11.024.839,88</b>
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.272.737,66	4.947.241,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.038.727,03	1.005.780,27
Erträge aus Beteiligungen	0,00		0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	335,46		89,11
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	198.907,83		181.345,32
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	199.243,29	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.367.814,35	2.367.814,35	2.497.649,52
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.906.970,69</b>	<b>2.755.602,77</b>
außerordentliche Aufwendungen			
Steuern von Einkommen und Ertrag			
Sonstige Steuern		755.503,53	742.894,81
<b>Jahresüberschuß</b>		<b>2.151.467,16</b>	<b>2.012.707,96</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnismrücklagen			
<b>Bilanzgewinn:</b>		<b>2.151.467,16</b>	<b>2.012.707,96</b>

# ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten €	Zugänge €	Abgänge €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>131.469,57</b>		
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	235.033.549,04	6.533.607,52	1.045.487,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u.a. Bauten	8.568.417,15		172.086,22
Grundstücke ohne Bauten	978.278,41		
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	2.070.634,03	84.962,34	49.454,27
Anlagen im Bau	3.495.522,40	2.608.551,51	
Bauvorbereitungskosten	1.167.591,82	2.013.793,48	
Geleistete Anzahlungen			
	<b>251.313.992,85</b>	<b>11.240.914,85</b>	<b>1.267.027,74</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen			
Sonstige Ausleihungen		16.000,00	1.088,89
Andere Finanzanlagen			
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>251.445.462,42</b>	<b>11.256.914,85</b>	<b>1.268.116,63</b>



Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen €	Buchwert am 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
	<b>131.462,57</b>	<b>7,00</b>	
3.057.856,27	94.089.653,60	149.489.871,98	4.749.946,30
	2.272.817,79	6.123.513,14	290.095,51
	359.033,15	619.245,26	
	1.363.965,45	742.176,65	232.695,85
-1.812.477,48		4.291.596,43	
-1.245.378,79		1.936.006,51	
<b>0,00</b>	<b>98.085.469,99</b>	<b>163.202.409,97</b>	<b>5.272.737,66</b>
		14.911,11	
<b>0,00</b>	<b>98.216.932,56</b>	<b>163.217.328,08</b>	<b>5.272.737,66</b>

# VERBINDLICHKEITEN

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

	Insgesamt	unter 1 Jahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.782.665,07 (62.351.430,36)	5.994.907,10 (4.283.884,21)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.455.051,87 (8.399.135,58)	388.106,07 (415.692,28)
Erhaltene Anzahlungen	5.248.475,89 (4.970.766,70)	5.248.475,89 (4.970.766,70)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.049.902,76 (5.865.395,47)	1.782,42 (2.364,64)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.398.559,71 (2.196.939,36)	1.260.028,64 (2.078.787,74)
Sonstige Verbindlichkeiten	23.954,60 (15.329,24)	23.954,60 (15.329,24)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>86.958.609,90</b> <b>(83.798.996,71)</b>	<b>12.917.254,72</b> <b>(11.766.824,81)</b>

<sup>1)</sup> GPR = Grundpfandrecht  
Klammer = Wert Vorjahr

Davon Restlaufzeit			Art der Sicherung <sup>1)</sup> €
1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	
13.428.249,59	47.359.508,38	63.430.494,57	GPR
1.623.973,32	5.442.972,48	7.455.051,87	GPR
	6.048.120,34		Bürgschaft
138.531,07			
<b>15.190.753,98</b> <b>(14.039.360,44)</b>	<b>58.850.601,20</b> <b>(57.992.811,46)</b>	<b>70.885.546,44</b>	

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2014

## 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.

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 versicherungsmathematisches Gutachtens. Zugrunde gelegt wurden dabei die biometrischen Grundwerte nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005G) mit einem Diskontierungszinssatz von 4,53% und einer Rentensteigerung von 1,0% und einer Gehaltsanpassung von 1,5% pro Jahr. Der auf die Pensionsrückstellungen entfallende Zinsaufwand für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von EUR 387.129,00 (Vj: 381.993,00) 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 € 4.912.229,23 (Vorjahr € 4.435.754,98) noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2014 enthalten.

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

Forderungen an das Finanzamt in Höhe von € 100.314,99

Es wurden eigene Architektenleistungen in Höhe von € 121.600,- und Leistungen des Regiebetriebs in Höhe von 28.700,-aktiviert.

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

Rückstellung für Prüfung und Steuerberatung	€ 28.000
Rückstellung für Personal-Angelegenheiten	€ 155.504
Rückstellung für die Berufsgenossenschaft	€ 24.000

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	€ 49.146,36
Schadensersatz	€ 51.847,87
Aus Zuschüssen	€ 365.200,02
Aus Anlagenverkäufen	€ 407.032,85

### E. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte des Anlagevermögens in Höhe von 3.442 T €.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	3
Technische Mitarbeiter	9	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausbetreuer etc.	28	15
Auszubildende	1	
	51	20

### **Mitglieder des Vorstands:**

Thomas Wolf  
Ernst Wuchner  
Jürgen Oelschläger

Dipl.-Kaufmann  
Fachwirt der Wohnungswirtschaft  
Dipl.-Betriebswirt (FH) ab 6.11.2013

### **Mitglieder des Verwaltungsrats:**

Dr. Karl Epple  
Bernhard Wiesner  
Peter Arnold  
Klaus Betz  
Michael Föll  
Ute Barbara Grassinger  
Matthias Hahn  
Christoph Hahn-Woernle  
Dieter Meier  
Claudia Neuhaus  
Dr. Manfred Pumbo  
Michael Seiffert  
Marcus Weller  
Michael Zaug

Vorstandsmitglied L-Bank, Vorsitzender  
Direktor, stv. Vorsitzender  
Direktor  
Diplom Betriebswirt (FH)  
Erster Bürgermeister  
Dipl. Ing. Innenarchitektin  
Bürgermeister  
Dipl. Ingenieur  
Direktor  
selbst. Immobilienkauffrau  
Direktor  
Diplom Ökonom  
Diplom Ökonom  
Diplom Betriebswirt

### **Ehrevorsitzender:**

Dr. Hans Weber

Stuttgart, den 31.03.2015

Der Vorstand

Thomas Wolf

Ernst Wuchner

Jürgen Oelschläger

## 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 2014 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

und Jahresabschluss 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. 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, 24.04.2015

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@bwv-stuttgart.de](mailto:info@bwv-stuttgart.de)  
Internet [www.bwv-stuttgart.de](http://www.bwv-stuttgart.de)